

# L'ETRANGER, PROPRIETE D'IMMEUBLES TERRE A TERRE

**Mohamed Kamel CHARFEDDINE**

*Prof. à la Faculté de droit  
et des sciences politiques de Tunis*

---

*« Les étrangers selon l'art. 1er de la loi du 8 mars 1968 relative à la condition des étrangers en Tunisie sont toutes les personnes qui ne sont pas de nationalité tunisienne, soit qu'elles aient une nationalité étrangère, soit qu'elles n'aient pas de nationalité ».*

La définition conçue plutôt pour le statut administratif de l'étranger, est valable pour le droit civil, et pour les règles régissant l'accès à la propriété immobilière. Les branches du droit sont - ici plus qu'ailleurs intimement liés.

La matière est au cœur du système juridique dans toutes ses dimensions. Elle se rattache à l'ordre public sous toutes ses facettes, expression de la souveraineté de l'Etat :

- ordre public classique : politique ;
- ordre public foncier ;
- ordre public successoral ;
- ordre public économique et social.

Elle a trait également aux droits fondamentaux de l'homme :

- l'égalité ;

- la non discrimination ;
- la liberté du commerce et de l'industrie ;
- et même la liberté de croyance.

Un bref rappel historique permet d'illustrer cette dimension complexe:

En 1857, dans le tumulte qui a suivi l'affaire Baton Sfez, et sous la pression directe des consuls français et anglais, le Bey concéda le pacte fondamental (عهد الأمان); texte élaboré en une nuit, à croire son véritable auteur Ahmed (ابن أبي ضياف) , le pacte répondait aux demandes insistantes des puissances étrangères : reconnaître aux étrangers des droits fondamentaux.

L'article 11 est clair :

*«Les étrangers, appartenant aux divers gouvernements, qui voudront s'établir dans nos Etats, pourront acheter toutes sortes de propriétés, telles que maison, jardins, terres, à l'égal des habitants du pays, à la condition qu'ils seront soumis aux règlements existants ou qui pourront être établis, sans qu'ils puissent s'y soustraire.*

*Il n'y aura pas la moindre différence à leur égard dans les règlements du pays. Nous ferons connaître ensuite le mode d'habitation de telle sorte que le propriétaire en aura une connaissance parfaite et sera tenu de l'observer».*

La loi de 1861 tenta d'atténuer l'ampleur de la concession, mais en vain : des conventions bilatérales ont confirmé le principe posé par l'art. 11 du Pacte fondamental au profit des ressortissants de :

- l'Angleterre 10 octobre 1863;

- la France 15 novembre 186;
- la Prusse 24 juin 1866;
- l'Italie 1868.

\*  
\* \*

La suite est connue :

- 1881, l'établissement du Protectorat ;
- 1884, création des ..... fr.
- 1885, promulgation du code foncier, promulgation justifiée en ces termes Par Cambon.

*«L'étranger, ignorant des habitudes et des traditions du pays, incapable de faire par lui-même les investigations nécessaires avant une acquisition d'immeubles, était exposé aux plus graves déconvenues».*

Pour tirer le pays de sa «*détresse foncière*», une réforme foncière était nécessaire.

\*  
\* \*

Le Code Promulgué en 1885 allait servir l'intérêt de la puissance coloniale.

En 10 ans d'application 429.211 hectares de terres agricoles sont passés aux mains des étrangers.

En 1958 presque le double de la terre melk était une propriété étrangère [724.000h / pour 400.000 terre melk].

\*  
\* \*

Après l'indépendance et l'émergence du nouvel Etat, la question se posa en d'autres termes :

Comment réaliser l'équilibre entre les craintes qu'inspire le passé proche et les espérance qu'offre l'avenir ?

Pour exposer l'état de la question en droit positif, je distinguerai entre:

- le régime de droit commun (sources internes de ce droit) s'il peut.
- et le régime du droit conventionnel (sources internationales de ce droit).

## I - LE RÉGIME DE DROIT COMMUN

L'art. 22 du C.D.R. dispose que *«la propriété s'acquiert par contrat, succession, prescription, accession et par l'effet de la loi»*.

En pratique, les deux modes les plus fréquemment retenus sont : **le contrat**, les actes juridiques en général et **la succession**, qui permet le décès, fait juridique.

Dans quelle mesure un étranger peut-il succéder à un tunisien ?

Dans quelle mesure, il jouit de la liberté d'accéder à la propriété immobilière par voie de contrat ou d'actes juridiques ?

### A - L'étranger héritier :

Dans une célèbre étude consacré au *«législateur tunisien et ses interprètes»*. Melle De Lagrange, constatait avec pertinence que le législateur de l'indépendance cherchant une certaine modernisation, a retenu trois choix simultanés :

- **L'Unité** (l'unification) choix précis.

- Une certaine tendance à **la laïcité** (le C.S.P. est applicable à tous les tunisiens indépendants de leur religion).

- Mais aussi **le silence**, l'ambiguïté «là où l'évolution pouvait être ressentie comme une rupture brutale avec la tradition.

La question de l'indignité successorale figure parmi les dispositions imprégnées par le troisième choix (ambiguïté).

Un seul article est réservé à la question : l'article 88 du C.S.P.

*«L'homicide volontaire constitue un empêchement à la successibilité»* précise-t-il.

La version originale (en langue arabe révèle mieux le caractère ambigu de la disposition (القتل العمد من موانع الإرث) «l'homicide volontaire constitue un des empêchements à la successibilité» y'en a-t-il d'autres ?

Toute la difficulté est là.

En vérité, vous le savez tous, un arrêt célèbre a répondu à cette interrogation. Il s'agit de l'arrêt Hourya Cass. 31 janvier 1966, R.T.D. 69, p. 114.

Hourya, avait épousé en 1945 un français. La succession de sa mère s'est ouverte à Sousse en 1960 (elle est composée notamment d'un immeuble tabous). Ses deux frères et sa sœur, allègent son apostasie, cause d'indignité successorale : le raisonnement est le suivant :

- Hourya s'étant marié à un français, a changé de religion, donc elle est apostate et frappée d'indignité successorale.

La Cour de cassation, dans l'arrêt de 1966, approuve en partie ce raisonnement.

Pour elle :

1/ Le mariage d'une musulmane avec un non musulman est nul.

2/ Mais ce mariage ne fait pas présumer l'apostasie qui doit être prouvée.

Voilà qui est clair, mais la Cour ajoute - en faisant interférer l'élément de la nationalité : *«Le musulman qui de sa propre volonté abandonne sa nationalité et en acquiert une autre qui le soustrait aux principes et dogmes de la religion musulmane, est un apostat».*

En d'autres termes :

Hourya la musulmane ayant obtenu la nationalité française, par voie de naturalisation, est soustraite, du fait même de ce changement de nationalité, aux dogmes de la religion musulmane. Elle est apostate.

Voilà qu'est posée une équation difficile à justifier liant la nationalité à la religion.

C'est dire également que l'article 88 du C.S.P. englobe l'apostasie comme d'indignité successorale.

\*  
\* \*

La controverse doctrinale qui a suivi cette décision est très connue : de vives critiques ont été adressés à son encontre.

\* L'arrêt méconnaît la dissociation du concept nationalité et de celui de la religion. Depuis 1963, (C. Nationalité) l'acquisition de la nationalité tunisienne n'est plus liée à la religion.

\* Le C.S.P. n'est pas applicable à tous les tunisiens sans distinction de religion ?

\* Aucun lieu de cause à effet n'existe entre la nationalité et la religion.

Soutenir le contraire, c'est créer une présomption bien contestable et fragile : Le tunisien est présumé musulman le français, par ex. est présumé non musulman.

\* L'interprétation de l'art. 88 du CSP est extensive alors qu'il s'agit d'une disposition posant une exception et soumise à l'interprétation stricte des exceptions.

\* Pour certains auteurs, le recours au droit musulman comme source subsidiaire, est en soi contestable même s'il s'agit d'une disposition du C.S.P.

\* De manière plus générale, il a été soutenu que l'arrêt Hourya est contraire aux orientations qui se dégagent des textes inter\*, not la Cour de New York du 10 décembre 1962 (ratifiée en 1967) rappelant - à l'instar de la déc. Univer. des droits de l'Homme. Le principe de l'égalité de l'homme et de la femme, quant au choix de leur conjoint sans discrimination de race, de sexe, et de religion.

Mais l'arrêt Hourya, n'a pas eu, que ses détracteurs, il a ses partisans.

- Dans la doctrine, d'aucuns ont pu remarquer qu'à l'époque du mariage de Hourya (en 1945) un lien existait, en fait, entre la naturalisation et la religion (ARABE\*) (l'impact des événements de Jellaz - refus d'inhumer les naturalisés parmi les musulmans) est encore à l'esprit.

Quant à la méthode d'interprétation de l'article 88 du C.S.P., une lecture exégétique peut conduire l'interprète à la source matérielle du texte, c'est-à-dire au droit musulman.

En jurisprudence, la tendance exprimée par l'arrêt Hourya en 1966, a été confirmée implicitement par la Cour de cassation en 1985 dans son arrêt n° 10610 du 13 février 1985 «Louize Charlotte».

Celle-ci était coindivisaire avec son époux tunisien d'une villa à Mutuelle-ville. A son décès, un conflit l'opposa aux frères de son mari. (droit des termes semblables à l'affaire Hourya) l'art. 88 du C.S.P. s'oppose t-il au droit de succéder d'une épouse étrangère non musulmane?



Par une motivation assez complexe, la Cour suprême confirme l'exigence de la qualité de musulman pour tout successible et qualifie la thèse contraire de «*non sérieuse*».

\*  
\* \*

Quel est l'état de la question aujourd'hui ?

Les juges tunisiens semblent actuellement, partagés entre deux positions :

- la première renie la solution de l'arrêt Hourya : c'est celle :

- du jugement du tribunal de première instance de Tunis du 18 mai 2000 (affaire «*Neila Gradar*») publiée R.T.D. 2000 avec note A. Mezghani.

- du jugement du tribunal de première instance de Sfax n° 49645 (cité par N. Rekik, p. 60) du 14 nov. 2003.

- du jugement du tribunal de première instance de Tunis n° 26855 du 29 juin 1999, R.J.L. déc. 2002 (affaire Mark Henri : Il agissait en nullité de son mariage avec Leila, une tunisienne musulmane les juges le déboutent en se fondant expressément sur la cour de New-York.

- du jugement du tribunal de première instance de Monastir n° 8179 du 1er novembre 1994 R.J.L. décembre 2002 (concerne 88 C.S.P.) («*affaire Jacqueline*»)

Jacqueline opère aux filles de son mari décédée (fille issue d'un autre mariage).

-> Le tribunal déboute les héritiers opposés à Jacqueline au motif que l'art. 88 ne cite qu'un seul cas d'empêchement successoral et qu'au surplus, la croyance religieuse n'intéresse que l'intimité de la personne.

Dans ce courant, c'est la motivation de la première décision qui retient plus nettement l'attention : les juges y déclarent que :

- *«Exclure la veuve, Mme Neila Gradar, de la succession sur la base de ses croyances religieuses au moment de l'ouverture, est contraire à l'article 88 du C.S.P. qui a limité les cas d'empêchement au seul cas d'homicide volontaire, imposant de la sorte une interprétation stricte des exceptions conformément à la règle posée par l'article 540 du C.O.C.».*

Le tribunal ajoute : «Attendu que l'interdiction de toute discrimination en raison de considérations religieuses, constitue l'un des principes fondateurs du système juridique tunisien car une telle interdiction de discrimination découle de la liberté religieuse telle qu'elle a été consacrée par l'art. 5 de la constitution, et proclamée par les art. 2, 16 et 18 de la Décl. universitaire des droits de l'homme et par le second alinéa de l'art. 2 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels et le parag.1er de l'art. 2 du Pacte international aux droits politiques, ratifiés par la .....

Note favorable d'Ali Mezghani.

C'est le premier courant récent.

- Le second, perpétue la jurisprudence Hourya, Louise Charlotte... Il s'agit de l'arrêt de la Cour de cassation n° 3396 du 2 janvier 2001 (R.J.L. janvier 2002).

Hanz Georges est allemand.

Il était marié à Salwa, une tunisienne.

Au décès de celle-ci, un conflit l'oppose (quant à la succession) aux autres héritiers de Salwa. Ceux-ci voulaient obtenir la radiation d'Hanz Georges de la liste des successibles de la défunte établie par le juge cantonal.

Tribunal de première instance de Tunis : rejette par incompetence C.  
Appel de Tunis : infirme et ordonne la radiation de Hanz Georges (19 janvier 2000).

• Pourvoi de Hanz Georges :

Je suis musulman, j'en ai présenté la preuve, un certificat établi par un centre islamique à l'étranger.

La question était donc la suivante :

Comment un étranger peut-il établir son appartenance à l'islam ?

La cour de cassation apporte la réponse, très juridique, suivante :

- il s'agit de la preuve d'un fait juridique.

- il peut être prouvé par tout moyen.

- en exigeant que le certificat présenté par Hanz Georges soit confirmé par le Mufti de la république, la Cour d'appel a mal appliqué la règle de preuve précitée car le dit certificat valait au moins une présomption judiciaire.

\*  
\* \*

Au delà de ces précisions affenâtes au droit de la preuve, on se réinstalle pleinement dans la logique de l'arrêt Hourya. (il faut être musulman pour hériter).

\*  
\* \*

Un signe tout de même :

- Le courant moderniste est actuellement représenté par quatre décisions émanant des tribunaux de première instance.

- Le second, est toujours représenté par des arrêts de la Cour de cassation (affaire d'âge, de tendance, de formation juridique)??

Nous attendons

### **B - L'acquisition pour acte juridique :**

Une distinction fondamentale s'impose à travers les éléments de réponse qu'offre le droit positif tunisien. Elle tient à la nature, à la vocation de l'immeuble : agricole ou non agricole.

1/ L'interdiction de tout accès à la propriété immobilière agricole :

A l'indépendance, il n'était pas aisé pour le nouvel d'Etat de «nationaliser» les terres agricoles appartenant aux étrangers.

Ceci tenait à des considérations -avant tout- politiques : le rapport des forces ne permettait pas un tel acte considéré parfois comme agressif.

Mais la lecture des travaux de l'Ass. const. montre que la question était au centre des débats.

*«Il nous faut un principe fondamental sans la cas, afin d'empêcher que ne reproduire ce qui s'est passé en 1857».*

Ces longs débats qui ont entouré l'adoption de l'art. 145 ne pouvaient cependant remettre en cause le protocole signé avec la France le 8 mai 1957 qui devait permettre une récupération progressive des terres agricoles.

Moins d'un mois après, le 4 juin 1957 le gouvernement imposa l'autorisation administrative pour tous les actes juridiques relatifs à la propriété immobilière.

L'autorisation visait les tunisiens et les étrangers. En fait, ce sont les étrangers qui allaient devenir «*prisonniers de leur immeubles*».

La technique de l'autorisation administrative, rappelle le triste souvenir de la seconde guerre mondiale, mais en vérité, elle a été conçue en 1913 par l'autorité coloniale elle même pour interdire aux colons, qui ont bénéficié d'un «*lot de colonisation*» de le quitter pour retourner à la métropole.

«A compter de la promulgation. En 1957, la technique a connu une nouvelle réception pour un dessein différent.

Elle allait attester de son efficacité particulière lorsque parut la loi du 12 mai 1964 relative à la propriété agricole en Tunisie.

L'art. 1er de cette loi qualifiée par la doctrine de «*fondamentale*».

L'art. 1er dispose que : « *A compter de la promulgation de la présente loi, la propriété des terres à vocation agricole ne peut appartenir qu'à des personnes physiques de nationalité tunisienne...*».

Le principe d'interdiction aux étrangers de toute acquisition d'une terre agricole est clairement proclamé. La prohibition est absolue.

La règle n'a pas seulement un effet immédiat. Elle s'est voulue rétroactive : l'art. 3 de la loi du 12 mai 1964 dispose en effet que : «*sont transférées au domaine privé de l'Etat les propriétés agricoles appartenant à des étrangers*».

L'art. 4. prévoit que la prise de possession des propriétés visées à l'article 3 précité, interviendra dès la notification au propriétaire intéressé de l'arrêté du Secrétaire d'Etat à l'agriculture (aujourd'hui remplacé par le M.D.Etat et affaires foncières).

\*  
\* \*

Ce n'est qu'en 1969 que l'aide libérale du pouvoir, entendant dépasser l'échec de l'expérience socialiste, a réussi à faire adopter une timide entorse au principe de 1964. Un second alinéa est ajouté à l'article 1er précité (par la loi du 22 septembre 1969).

*«Toutefois, les personnes physiques de nationalité étrangère peuvent être autorisées par décret à acquérir une ou plusieurs parcelles déterminées en vue d'y établir une résidence».*

Y établir une résidence .... signifie que l'usage par l'étranger n'est pas -à titre principal- l'exploitation agricole.

Cela limite sensiblement la portée de l'entorse de 1969. De plus, il fallait un décret présidentiel.

En fait, et à notre connaissance l'al. 2 n'a reçu qu'une application rarissime : deux fois depuis 1969 :

- décret du 22 novembre 1969 pour un saoudien.
- décret du même jour pour un libyen

(JORT 21-25 novembre 1969).

La loi de 1964 a, toutefois, donné naissance à un contentieux assez fourni :

**\* Administratif :**

- des recours en excès de pouvoir contre les décisions administratives d'application :

- soit pour contester le caractère agricole de l'immeuble.
- soit pour nier le fait de son appropriation par un étranger au jour de l'entrée en vigueur de la loi (en 1964).

**\* Civil :**

- des actions en radiation contre des inscriptions (transfert au droit privé de l'Etat) faites d'office par la C.P.F. (مرحلة الطابع) (phase du tompon) sur les titres fonciers «présumés» être concernés par les dispositions de la loi de 1964.

(La C.P.F. justifiait son attitude par le transfert de la propriété à l'Etat par l'effet de la loi elle même (sans attendre l'arrêté ministériel qui n'est qu'une condition de la mise en passation).

- Un contentieux d'indemnisation ?

- Pas tellement.

Certes le texte de 1964 prévoit des mécanismes d'indemnisation, mais il est resté sans effet pratique pour une raison simple et clairement exprimée par le Président Bourguiba (action 14 mai 1964) «*Nous n'indemnisons que ceux qui ont réellement apporté des capitaux, qui ont acheté des terres, et non pas ceux qui sont venus et ont reçu de la France la terre en vue d'une politique que tout le monde connaît, ceux-là nous estimons qu'ils ont été suffisamment dédommagés par les récoltes très nombreuses qu'ils ont pu amasser : ....*».

En conclusion, l'interdiction pour l'étranger d'accéder à la propriété agricole est depuis 1964, quasi-absolue. Rien n'a changé depuis.

Les limites imposées pour l'appropriation de la propriété non agricole.

Toute personne étrangère a le droit - en principe- d'acquérir un immeuble non agricole et de l'exploiter librement.

Toutefois, ce principe est soumis à plusieurs limites :

- autorisation diverses
- Et limites quant à la jouissance

### **C - L'exigence de l'autorisation administrative :**

a- Autorisation du gouverneur limite générale instaurée depuis le décret du 4 juin 1957 pour toutes les personnes (même tunisienne) et restreinte depuis septembre 1977 aux étrangers.

- domaine de cette autorisation :

Tous les actes juridiques permettant l'accès à la propriété. (art. 1er)

- Cession à titre onéreux
- Cession à titre gratuit
- Cession de servitude
- Apport en société
- Baux de plus 2 ans
- tout partage
- toute cession d'hypothèque



**\* *Caractères de l'autorisation du gouverneur :***

- Préalable à la conclusion de l'acte
- Supérative
- Générale : tous les immeubles non agricoles.

**\* *Sanction :***

- Pas d'enregistrement fiscal de l'acte
- Pas d'inscription au livre foncier
- Nullité absolues de l'acte (peut être soulevée par le juge)

b - Autorisation du ministre de l'habitat, (aujourd'hui M.D. Etat et des affaires foncières) loi n° 83-61 du 27 juin 1983 pour les immeubles appartenant à des étrangers et construits ou acquis avant 1956 :

- domaine : tous les actes cités dans l'art. 1er du décret du 4 juin 1957.

- sanction : idem.

c - Autorisation du Premier Ministre si l'acquéreur est une puissance étrangère (L. 1959).

d - Autorisation de la B.C.T. si l'étranger est non résident.

Pour les étrangers propriétaires d'immeubles construits ou acquis avant 1956, les limites concernant non pas l'acquisition (c'est acquis) mais la jouissance et la disposition du droit de propriété.

**Disposer : Abusus.**

La loi du 27 juin 1983 reconnaît

- Un droit de propriété à l'achat pour les locataires et «occupants de bonnes fois» (droit limité aux locataires dans le droit commun - L. 1978) des locaux. droit qui s'exerce dans des conditions plus favorables pour son titulaire que celles prévues par la loi de 1978 (entre tunisiens).

### **Usus plus fructus :**

- Dans la loi du 27 juin 1983, il est précisé que la gestion des immeubles appartenant à l'étranger, si elle n'est pas assurée par le propriétaire résident en Tunisie, doit être obligatoirement confiée à un agent immobilier agréé (art. 5).

- A défaut : Le Ministre de l'habitat (M.D.E. Aff. F.) pourra confier la gestion de l'immeuble à un gérant autorisé. Il peut procéder également à la location des immeubles inoccupés (art.7).

- Lorsqu'il y a lieu de faire des travaux de grosse réparation ou de rénovation, le Ministre peut ordonner leur exécution et déduire les frais des loyers perçus par le gérant.

- Des sanctions administratives et pénales viennent attester du caractère impératif de ces obligations.

L'usus et le fructus ne sont plus des prérogatives. Ils sont des obligations.

- Même conception dans le décret-loi du 1er septembre 1981 accordant le droit de maintien dans les lieux aux locataires des locaux à usage d'habitation ou professionnel appartenant à des étrangers et construits ou acquis avant le 1er janvier 1956.

\*  
\* \*

C'était là un exposé du droit positif tel qu'il ressort du régime commun régissant la propriété immobilière de l'étranger en Tunisie, régime commun bien tempéré par le droit conventionnel.

## **II - LE RÉGIME CONVENTIONNEL**

Il concerne les ressortissants d'Etats liés par des liens particuliers à la Tunisie :

- La France et l'Italie d'une part.
- l'Algérie, le Maroc, la Libye d'autre part.

Les conventions conclues avec ces Etats ont ceci de commun : Ils n'apportent aucune modification au régime des immeubles agricoles : Leur objet se limite aux immeubles non agricole - de sorte que la loi de 1964 n'est, dans ancien cas, concernée par les accords bilatéraux.

### **A - Les accords bilatéraux avec des pays européens :**

#### **la France et l'Italie.**

1) La France est de loin la plus concernée. Le Patrimoine immobilier des français (portant sur des immeubles non agricoles) est la plus ipse masse entre les mains d'étrangers.

- Plusieurs accords ont été conclus entre la Tunisie et la France.
- 2 accords conclus à Paris le 23 février 1984.
- 1 protocole financier conclu à Paris le 24 février 1984.

tous ratifiés par la loi n° 84-6 du 18 septembre 1984.

- un autre accord relatif au patrimoine immobilier à caractère social conclu à Tunis le 4 mai 1989 ratifié par la loi n° 89-76 du 2 septembre 1989.

tous ces accords ont permis de fixer les conditions de cession des immeubles concernés à l'Etat tunisien représenté par la SNIT (V. loi n° 91.78 2 août 1991).

- Plus récemment un échange de lettres entre les deux pays est intervenu le 20 octobre 1997 (ratifiée par la loi n° 98.104 du 18 déc. 1998).

Les deux parties s'accordent pour assouplir le régime commun de la propriété immeubles appartenant à des français en Tunisie :

1/ Suppression de l'autorisation de vente prévue par la loi du 27 juin 1983.

2/ Idem pour celle prévue par le décret du 4 juin 1957.

«elle est considérée comme acquise pour les propriétaires français justifiant leur droit de priorité ou produisant.

3/ le droit de priorité au profit des locataires ou des occupants de bonne foi sera exercé conformément aux dispositions de la loi du 7 juin 1978, c'est à dire pendant une durée d'un mois pour les immeubles individuels et de deux mois pur les immeubles collectifs.

Un second protocole est conclu le 4 décembre 2003.

• Le premier accord a suscité quelques difficultés d'application qu'a tenté de dissiper une série de circulaires émanant du Ministère du D.Et. et des Affaires tunisien notamment celle portant le n° 3/16 du 16 février 1999

et celle plus récente en date du 20 décembre 2004 émanant des ministres de l'intérieur et du D.E. Aff. Fr. et des Finances.

**\* L'Italie :**

C'est par des termes identiques que l'Italie et la Tunisie ont procédé à un échange de lettre le 24 juillet 1999. (ratifié par la loi n° 2000-5 du 24 janvier 2000).

Une nuance : l'accord italien précise «explicitement (ce que les accords avec la France ont contenu implicitement)» ceci : les immeubles concernés sont ceux construits ou acquis avant 1956. (la nuance est de taille).

**B - Les accords bilatéraux avec les pays magrébins :**

Il s'agit : de conventions d'établissement suivantes :

- de la convention Tuniso-libyenne (14 juin 1961).
- de la convention Tuniso-Algérienne (26 juillet 1963).
- de la convention Tuniso-Marocaine (9 décembre 1964).

Toutes ratifiées, toutes comportant des dispositions similaires.

Je prends pour exemple l'art. 5 de la convention Tuniso-Algérienne :

*«Chacune des deux parties s'engage, dans le cadre de la législation et de la réglementation applicables à ses propres nationaux à reconnaître aux nationaux de l'autre, le libre exercice de tous les droits économiques, l'égalité fiscale et l'accès à la propriété immobilière et aux professions réglementées».*

Par application de ces conventions, les algériens, les libyens et les marocains, ont pu bénéficier de la dispense de l'autorisation préalable du gouverneur octroyée, aux tunisiens, en 1977.

Ils accédaient à la propriété immobilière sans avoir à obtenir la dite autorisation (par assimilation aux tunisiens).

Toutefois en 1994 puis en 1995, deux circulaires ont annoncé :

- que les dispositions des conventions d'établissement conclues avec la Libye et l'Algérie sont soumises au principe de la réciprocité ;
- qu'il a été établi, pour ces deux pays, que ce principe n'est pas appliqué ;
- qu'en conséquence, l'autorisation administrative dans les opérations immobilières concernant les ressortissants de ces deux pays doit être exigée.

La circulaire du 18 septembre 1995 étant cette décision aux marocains. La révision constitutionnelle du 27 octobre 1997 confère à la condition de la réciprocité dans l'application des traités, une valeur constitutionnelle (art. 32 de la cons.) : « ... *Les traités dûment ratifiés ont une autorité supérieure à celle des lois, sous réserve de leur application par l'autre partie* ».

La nouvelle rédaction de l'art. 32, issue de la réforme constitutionnelle du 1<sup>er</sup> juin 2002 va expliciter la condition : « *Les traités n'entrent en vigueur qu'après leur ratification et à condition qu'ils soient appliqués par l'autre partie* ».

La condition de réciprocité est en outre expressément stipulée dans deux ou trois conventions maghrébines d'établissement.

Mais aucune d'elles en prévoit une sanction, telle la suspension de l'application de la convention, au non respect du principe de réciprocité.

C'est pourtant ce qu'apportent les circulaires précitées :

Deux questions se posent :

- Comment établir et prouver la non application de la convention par l'autre partie ?
- Par quelle procédure, par quel acte peut-on suspendre l'application de la convention ?

L'article 60 de la Convention de Vienne sur les traités, s'il permet la suspension unilatérale, ne précise ni le mode de preuve de la non réciprocité ni les modalités de la suspension.

En droit français, le Conseil d'Etat et la Cour de cassation ont considéré que le point de vue exprimé à ce sujet par le gouvernement lie les tribunaux et que le juge peut surseoir à statuer et interroger le Ministre des Affaires étrangères sur la façon dont est appliqué le traité.

En Tunisie, et en application des circulaires administratives précitées, la C.P.Foncière a refusé d'inscrire les actes portant sur des immeubles immatriculés lorsque la partie algérienne, libyenne ou marocaine, ne justifiait pas de l'obtention de l'autorisation (*comme pour toute personne étrangère, et selon le régime général*).

L'article 388 du C.D.R. a offert aux plaideurs, la possibilité d'introduire des recours contre les décisions de la C.P.F. auprès du Tribunal Immobilier.

D'une manière constante, le tribunal immobilier rejette et récuse la position de la C.P.F. et ordonne l'inscription des actes dépourvus d'autorisation.

Le tribunal se fonde, de façon implicite et parfois explicite, sur la supériorité normative de la convention par pourcentage à la circulaire :

- Maroc : décision n° 458 du 7 oct. 2000
- Libye : décision n° 460 du 11 nov. 2000  
                  décision n° 468 du 15 juillet 2000
- Algérie : décision n° 545 du 11 nov. 2000  
                  décision n° 356 du 29 avril 2000

\*  
\* \*

Pour contourner ce recours, l'administration tunisienne porta injonction aux receveurs d'appliquer fermement les circulaires en refusant l'enregistrement de l'acte. Ainsi, l'acte non enregistré ne peut être présenté à l'inscription, et la C.P.F. n'a plus à décider d'un refus susceptible de recours sur la base de l'art. 388 C.D.R.

Mais cette pratique, cette injonction est en contradiction patente avec la règle posée par l'article 67 du Code de l'enregistrement.

\*  
\* \*

Vous le voyez, il n'est pas aisé de réaliser l'équilibre – Terre d'accueil et d'hospitalité, la Tunisie cherche encore le juste équilibre.