



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Tunisie

Question écrite n° 9018

Texte de la question

M. Raoul Beteille appelle l'attention de M. le ministre des affaires étrangères sur le contentieux immobilier de Français propriétaires de biens en Tunisie. En réponse à la question écrite n° 25657 du 12 mars 1990, il est précisé que plusieurs coefficients multiplicateurs allant de 2 à 4 devraient s'appliquer lors de l'offre publique d'achat présentée par les autorités tunisiennes. Compte tenu de la faiblesse de ces coefficients pour des prix fixes en 1955, il lui demande de bien vouloir lui préciser les critères retenus pour déterminer la valeur des biens. Dans le cas où ces critères s'avèrent trop restrictifs, il lui demande s'il ne juge pas souhaitable de négocier un nouvel accord entraînant une révision des prix en vertu de l'article 11 de notre code civil et de la convention de réciprocité entre les deux pays signée le 15 septembre 1965.

Texte de la réponse

Les critères retenus pour déterminer la valeur des biens en 1955 ont été définis en annexe de l'accord général « relatif au patrimoine immobilier français construit ou acquis en Tunisie avant 1956 » du 23 février 1984 publié au Journal officiel du 12 mars 1985. Il en ressort en particulier que les locaux d'habitation sont classés en trois catégories en fonction du rapport entre leur superficie bâtie développée et le nombre de pièces principales. Ainsi les locaux classés en catégorie I et II, c'est-à-dire considérés comme présentant un caractère social, sont seuls concernés par l'offre publique d'achat lancée par le gouvernement tunisien. Des barèmes forfaitaires fixent la valeur unitaire de chaque pièce principale en fonction de la zone géographique, de la catégorie du bien et de sa date de construction. La valeur 1955 étant ainsi définie dans un premier temps, celle-ci est, dans un deuxième temps, multipliée par un coefficient variable, d'une part, selon la localisation du bien, d'autre part, selon le bien lui-même - villa, appartement ou local à usage professionnel. Par exemple, le coefficient retenu sera de 4 pour des villas situées dans les villes principales - Tunis, La Marsa, Sidi-Bou-Said, Carthage -, 3 pour celles situées dans treize communes de moyenne importance, 2 enfin pour les biens situés dans les autres localités. Quant aux prix de cession résultant de ces barèmes, il convient de préciser, afin de permettre une comparaison objective avec la valeur des biens sur le marché immobilier local, qu'ils sont fixes en francs français, exonérés d'impôts et taxes à l'égard de la Tunisie, et directement transférables. En tout état de cause, il était loisible aux propriétaires soit de refuser l'offre publique d'achat soit même, après acceptation préalable, d'en refuser les montants proposés. Certains de nos compatriotes ont opté pour cette solution, en vue de négocier la vente de leur bien au prix du marché, dans le respect de la législation en vigueur. Enfin, il n'y a pas lieu de mener des négociations destinées à établir une équivalence de traitement entre les propriétaires tunisiens en France et français en Tunisie. En effet, une équivalence de traitement ne pourrait jouer en matière immobilière que si les Tunisiens avaient détenu en France un patrimoine immobilier acquis dans les mêmes conditions que les Français sous le protectorat. Les accords immobiliers avec la Tunisie étaient destinés à ne réglementer que la vente des biens « à caractère social et des locaux à usage professionnel » construits ou acquis avant 1956. Les biens immobiliers non couverts par l'accord continuent pour leur part à relever du marché libre local.

Données clés

Auteur : [M. Béteille Raoul](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9018

Rubrique : Politique extérieure

Ministère interrogé : affaires étrangères

Ministère attributaire : affaires étrangères

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 13 décembre 1993, page 4407

Réponse publiée le : 31 janvier 1994, page 478