

Procédure d'achat d'un appartement neuf pour un Tunisien

En application de la législation et de la réglementation en vigueur, la loi autorise à tout Tunisien d'acquérir un bien immobilier en Tunisie.

Procédures :

Signature de la promesse de vente :

Avant le paiement de l'acompte par l'acquéreur, une promesse de vente doit être obligatoirement rédigée. SPIL vous désigne un avocat qui prend en charge cette étape et délivre à l'acheteur une promesse qui doit comporter:

- Copie de la propriété du terrain, le numéro du titre foncier, s'il y a lieu
- la date de l'approbation du lotissement pour les terrains à aménager ou la date et le numéro de l'arrêté autorisant la construction en ce qui concerne la vente d'immeubles à construire
- le prix et les modalités de paiement
- échéance des paiements des différentes tranches
- les pénalités de retard
- la garantie de la bonne exécution de travaux

Contrat de vente

Le contrat d'achat d'un appartement sera signé (signature légalisée) par les deux parties et enregistré conformément à la loi en vigueur. Les clés de l'appartement seront remises après le paiement total de la vente du bien immobilier.

Procédure d'acquisition d'un bien immobilier pour un non résident :

Vous êtes un étranger et vous souhaitez acquérir un bien immobilier situé en Tunisie ? La loi autorise tout étranger quel que soit sa nationalité, à acquérir un bien immobilier en Tunisie dans les zones urbaines et à vocation d'habitation à condition d'établir une demande pour obtenir l'autorisation du Gouvernorat et celle de la Banque centrale Tunisienne.

Autorisation par le Gouverneur

Une autorisation préalable d'achat signée par le Gouverneur est obligatoire, pour l'acquéreur de nationalité étrangère. Les délais d'obtention de l'autorisation diffèrent selon les gouvernorats.

Autorisation du Banque centrale de Tunisie

Tout achat d'un bien immobilier par un **étranger** est obligatoirement soumis à autorisation de la Banque centrale de Tunisie, conformément à la législation des changes.

Il convient :

- * D'ouvrir un compte non résident en devises ou en dinars convertibles, dans la banque de leur choix et en correspondance avec leur établissement bancaire.
- * D'importer les devises destinées à régler l'acompte puis le prix d'achat.
- * De demander à sa banque de fournir une fiche d'investissement précisant que les fonds provenant de l'étranger sont destinés à l'acquisition d'un bien immobilier. Il est nécessaire d'obtenir cette fiche d'investissement auprès de sa banque dans les 48 heures suivant le transfert des fonds. Dans le cas où il ne pourrait se la procurer, l'acquéreur doit obtenir une attestation de la banque indiquant toutes ces précisions.

Références juridiques :

[Loi n° 90-17 du 26 Février 1990](#), portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière telle que modifiée et complétée par les lois suivantes :

- [loi n° 91-76 du 02 Août 1991](#) complétant la [loi n° 90-17 du 26 février 1990](#), portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière ;
- [loi n° 91-98 du 31 Décembre 1991](#) portant loi finances pour la gestion 1992 (Article 58 relatif aux avantages accordés aux promoteurs immobiliers) ;
- [loi n° 93-120 du 27 Décembre 1993](#) portant promulgation du code d'incitations aux investissements ;
- [loi n° 94-16 du 31 Janvier 1994](#) ;

[décret n° 91-1330 du 26 Août 1991](#), portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière.

[Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 27 Novembre 1991](#), précisant les critères d'agrément des promoteurs immobiliers.

[Loi du 04 Juin 1957](#) relatif aux opérations immobilières, notamment :

- [décret loi n° 77-4 du 21 Septembre 1977](#) ;
- [loi n° 40 du 11 Mai 2005](#).