

Biens juifs en Tunisie... Petit florilège des acrobaties courantes

PIERRE OLIVIER ARIBAUD | 10 MAI 2016, 11:03 |

Les biens étrangers en Tunisie ont suscité depuis les années 1960 quantité d'acrobaties et d'arnaques en tout genre. Les gouvernements tunisiens ont toujours eu à cœur de surveiller et d'empêcher ces faits qu'il faut bien qualifier de vols. Voici quelques exemples très concrets de pratiques locales.

5 200 m² en plein centre-ville de **Monastir**. Propriété depuis le début du 20^e siècle d'une famille de commerçants implantés dans tout le Sahel. L'un des descendants sera même le champion de tennis de Tunisie dans les années 50. Au départ de cette famille, la municipalité confrontée à des questions d'aménagement de rues et de ronds-points récupérera environ 1 600 m². Restaient 3600 m² environ.

Une famille construira sans autorisation, un immeuble de 4 étages mais ne parviendra jamais à enregistrer sa vente. Une autre occupera une maison sans contrat ni de vente ni de location. Puis au milieu du titre, la vieille maison de Marcelle B..., vestige en ruines qui semble hanter les lieux. Les années et les décennies passèrent. Lorsqu'au nom des héritiers, nous nous manifestons, nous nous heurtons à des palabres sans finDeux procès devant les tribunaux fonciers gagnés, nous souhaitons alors, négocier avec ces occupants « squatters » et là surprise....ils intentent un procès !

Motif? Ils prétendent l'avoir acheté en 1942. Leur contrat aurait été détruit par le feu lors du bombardement du cabinet de leur avocat tunisois, en avril 1942 durant les batailles de la libération de Tunisie !!! Las, nos recherches ont permis d'établir que, si il y a bien eu des bombardements à Tunis en 1942, ce n'était pas en.....avril mais en mars. En attendant, notre famille juive se désespère toujours de voir la fin de cette interminable affaire...

Sousse. Une ancienne chocolaterie devenue école de musique.

Titre bleu au nom d'une très ancienne famille de Sousse. Dès 2011, nous nous manifestons. Puis un beau jour une inscription « à vendre » sur le mur. Nous téléphonons et une avocate de Tunis nous répond que ses clients l'ont chargée de vendre ce bien, acquis dans les années 60. Nous demandons alors au tribunal, une copie du contrat. Pas besoin de solliciter un expert. C'est un faux. A la date mentionnée de la vente, le vendeur est décédé depuis deux ans et demi. La qualité du faux contrat était parfaite, sauf un détail. Le tampon utilisé n'existait pas à cette époque. Il a été créé vingt ans plus tard.

Un immeuble de 2000 m² situé à **Tunis**. Vingt-deux appartements générant, malgré leur état de ruines actuel, de confortables loyers. Mais pas dans la poche de la famille qui a acquis cet immeuble dans les années 1930, mais dans celle d'un courtier, qui depuis des décennies, les encaisse, et a bâti sa fortune dessus.

Une négociation ? Vous n'y pensez pas ! Des actions devant les tribunaux ? On part pour un marathon de dix ans. Par contre, des menaces et des tentatives d'intimidation alors là oui et à la pelle... En attendant, les deux héritiers très pauvres vivent à Tel Aviv dans des conditions assez difficiles. Valeur estimée de l'immeuble de Tunis : au minimum 2 millions de dinars soit 1 million d'euros.

Une magnifique villa art-déco signée par un architecte de renom. Propriété d'une des plus illustres familles de la 3^e ville de Tunisie. Un titre de propriété intact au nom de cette famille. Une famille tunisienne prétend l'avoir acheté. Pour preuve, un bout de papier manuscrit jamais enregistré. Deux géomètres, qui tour à tour, confirment que le titre de propriété correspond bien à cette villa.

Que faire ? Négocier ! Vous n'y pensez pas. Eh bien là aussi nous risquons de partir pour une procédure, que de toutes façons, nous gagnerons. Mais quand ?

Dernière perle et autre méthode. Une personnalité fort connue acquiert parfaitement légalement la moitié d'un titre de propriété à 10 % de sa valeur. L'autre moitié ? Il peut l'acquérir puisqu'il connaît parfaitement les propriétaires. Que décide-t-il ? De saisir les tribunaux et de faire constater qu'il a fait des offres et qu'il n'a pas obtenu de réponses. Est-ce vrai ? Eh bien oui tout à fait.

Des offres ont bien été rédigées et transmises, en langue arabe, à des personnes fort âgées et guère enclines au combat et ce pour des biens qu'elles croyaient perdus à jamais.

L'objectif ? Amener le tribunal à constater les non réponses et à ordonner une vente forcée au prix ou l'autre moitié, a été payée, il y a vingt-cinq ans. C'est-à-dire, 30 000 dinars. Ce qui au bas mot est estimé, à 15 000 euros....

Des histoires comme celles-ci, on peut en recenser des centaines. Face aux tribunaux, à condition d'être tenace et de ne rien lâcher, on gagne presque toujours. Le problème est le temps qui passe et la disparition des ayants-droit. Pour réussir sans coup férir, dans l'action de recensement des titres, de recherches des familles, de mises à jour foncières, puis de vente et de transfert des fonds, il n'y a qu'une solution : l'organisation d'une société puissante et solide, adossée à un partenaire financier. Des moyens surtout en personnel : des géomètres, des juristes, des commerciaux. Voilà la clef du problème.

Ce que l'on peut parvenir à régler en quelques années avec une très petite structure, serait alors, liquidée beaucoup plus rapidement et ce au bénéfice : des familles propriétaires de ces biens, des tunisiens soucieux d'acquérir légalement et à des prix raisonnables, de l'Etat tunisien qui verrait ainsi les centres de ses plus grandes villes re-dynamisés par de nouveaux programmes immobiliers.

Il y a aussi une autre issue : que les intérêts financiers et les magouilles l'emportent et qu'on finisse par me foutre dehors. Et ça dans le meilleur des cas !

