

Juifs de Tunisie : une fortune immobilière

PIERRE OLIVIER ARIBAUD | 10 AVRIL 2016, 10:06 |

Les juifs de Tunisie, ou dans la majorité des cas aujourd'hui leurs ayants droit, sont toujours les propriétaires légitimes de très nombreux biens immobiliers en Tunisie.

En effet le régime d'Habib Bourguiba avait conservé voire nettement perfectionné le système français du cadastre et de la conservation des hypothèques en créant une administration et des juridictions immobilières spécifiques : la conservation de la propriété foncière et les tribunaux fonciers.

Ceux-ci sont depuis plus de soixante-quinze ans chargés de recenser, de conserver, de gérer les titres fonciers.

La majorité des juifs de Tunisie en acquérant des biens les faisaient titrer auprès de la conservation foncière. Ces titres de propriété leur appartiennent toujours (ou à leurs ayants droit).

Le président Bourguiba a néanmoins exproprié les terres agricoles en 1964 et son successeur Ben Ali a dans les années 1990 réalisé de concert avec le gouvernement français une expropriation plus limitée. Mais ce sont les deux seuls cas observés.

On a observé et c'est toujours le cas aujourd'hui, de nombreux cas de spoliations. Toujours à l'initiative de particuliers qui, aidés par des « techniciens du droit » émettaient de faux contrats de vente.

Dans les années 1960-1990 beaucoup ont pu être enregistrés. Depuis les années 1990 c'est beaucoup plus difficile. Mais il y a toujours des cas. Ainsi un réseau de faussaires et une avocate tunisoise ont récemment été interpellés. Les services de police ayant saisi quantité de faux contrats, de faux cachets, ont dénombré une grande quantité de fausses ventes. Dans la plupart des cas au détriment de familles juives qui ignorent tout de l'existence toujours réelle de ces biens et de ces manipulations.

Faute d'avoir accès à la procédure il sera très difficile de recenser les victimes et de faire valoir leurs droits.

Les sommes en jeu sont toujours assez considérables. Les biens étrangers en Tunisie sont estimés à plusieurs milliers.

La plupart du temps situés au coeur des villes, sur les côtes touristiques ils représentent des valeurs proches de celles que l'on connaît en Europe.

Recenser les titres de propriété, rechercher les ayants droit désormais souvent nombreux, faire établir par des notaires étrangers les formalités de dévolutions successorales et enfin effectuer toutes les formalités de légalisations prennent beaucoup de temps.

C'est un travail d'enquêteurs. Il faut le faire et le faire vite. Car désormais le temps est compté. Des titres originaux nés dans les années 1910-1930 sont issus à la 3e génération de très nombreux ayants droit.

Ceux-ci sont souvent tout à fait découragés devant la perspective des démarches qu'il leur faudra effectuer pour de surcroît attendre entre 12 et 18 mois dans le meilleur des cas pour obtenir le transfert des sommes récoltées après les ventes de ces biens.

Néanmoins, on y arrive toujours. Avec ténacité et persévérance les familles récupèrent ce qui leur revient de droit.

Il faut cependant reconnaître pour le déplorer que les gouvernements français et italiens se désintéressent complètement de ce dossier. A ce titre l'expropriation limitée initiée par Ben Ali dans les années 1990 et qui a généré des indemnités ridicules n'a pu être finalisée que grâce à la coupable passivité du gouvernement français. Les Italiens ayant pour leur part rejeté le projet qui leur était soumis pour leurs ressortissants.

Périodiquement des rumeurs resurgissent qui font état de projets d'expropriation massive. Les autorités tunisiennes et il faut les comprendre sont confrontées à un triple problème. Nombre de ces biens vétustes menacent sérieusement la sécurité car ils peuvent s'effondrer à tout instant.

D'autre part, la plupart des centres de toutes les grandes villes tunisiennes sont désormais littéralement défigurés. Enfin la spéculation immobilière organisée au sujet de ces biens étrangers a généré une véritable mafia criminelle prête absolument à tout pour mettre la main sur ces biens.

Il y a donc fort à parier que les autorités tunisiennes sortiront bientôt du bois. De quelle façon et quand ? C'est encore l'inconnue.

Face à ce constat que faut-il faire ?

Tout d'abord, mettre les bouchées doubles pour activer le recensement des titres, leur mise à jour aux noms des ayants droit et *in fine* leur vente.

En second lieu, faire pression sur les gouvernements européens et notamment français pour les alerter sur ce risque et exiger d'eux qu'ils empêchent une spoliation massive.

Enfin, informer par tous les moyens les juifs de Tunisie afin qu'ils se réveillent, fouillent leurs archives interrogent leur mémoire et agissent.

Les gouvernements tunisiens qui se sont succédé depuis 1956 ont tous sans exception protégé la propriété privée. Mais ils sont eux-mêmes confrontés aux difficultés énoncées plus haut. Ils ont également besoin de garantir leurs réserves en devises et c'est sans doute ce qui explique les lenteurs pour accorder les transferts. Il faut tenir compte de ces paramètres. Une taxation forfaitaire sur les transactions et le cas échéant la mise en place d'un moratoire sur la préservation des titres étrangers pourraient représenter une issue honorable pour tous.

Propriétaires ayants droit et autorités tunisiennes.

Faut-il ajouter que bon nombre d'ayants droit sont très loin d'être fortunés et que cette manne financière leur serait bien utile.

© 2015 THE TIMES OF ISRAEL, ALL RIGHTS RESERVED