

## Loi n° 98-91 du 9 novembre 1998, relative au régime de la communauté des biens entre époux (1).

Au nom du peuple,  
La chambre des députés ayant adopté,  
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

### Titre I

#### Dispositions Générales

Article premier. - Le régime de la communauté des biens est un régime facultatif pour lequel les époux peuvent opter au moment de la conclusion du contrat de mariage ou à une date ultérieure. Ce régime a pour but de rendre un immeuble ou un ensemble d'immeubles propriété indivise entre les époux lorsqu'ils sont propres à l'usage familial.

Art. 2. - Lorsque les époux déclarent qu'ils choisissent le régime de la communauté des biens ils seront soumis aux dispositions de cette loi, toutefois, ils leur appartient de convenir de l'élargissement du domaine de la communauté à condition d'en faire mention expresse dans l'acte.

Art. 3. - Le choix du régime de la communauté des biens intervient sans préjudice des règles de succession.

Art. 4. - La dot ne tombe pas dans la communauté, elle demeure la propriété exclusive de l'épouse.

Art. 5. - La procuration en vue du mariage n'est valable que pour autant qu'elle exprime l'option expresse du mandant relative à l'adhésion ou la non adhésion au régime de la communauté des biens.

Art. 6. - Le choix du régime de la communauté des biens par l'époux mineur est tributaire du consentement du tuteur et de la mère. Si le tuteur et la mère s'abstiennent d'y consentir et que le mineur persiste dans sa volonté le juge est nécessairement saisi.

Lorsque l'autorisation du juge est nécessaire à la conclusion du contrat de mariage, le choix du régime de la communauté des biens dépendra à son tour de son autorisation, en cas de refus du tuteur et de la mère.

Art. 7. - L'officier public chargé de la rédaction du contrat de mariage doit rappeler aux deux parties les dispositions des articles 1 et 2 de cette loi et mentionner leur réponse dans le contrat.

L'officier public qui rédige l'acte doit en adresser un extrait à l'officier d'état civil du lieu de naissance de chacun des époux, dans un délai de dix jours à partir de la date de sa rédaction, ce dernier devra le transcrire dans ses registres.

Le mariage conclu sans la mention de l'option des deux époux concernant le régime des biens matrimoniaux est présumé consacrer le choix du régime de la séparation des biens.

Art. 8. - L'accord sur la communauté des biens, postérieur à la conclusion du contrat de mariage, doit être constaté par acte authentique.

L'officier public ayant rédigé l'acte doit se conformer aux dispositions du paragraphe 2 de l'article 7 de cette loi.

#### (1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 20 octobre 1998.

Art. 9. - Est puni d'une amende de 100 Dinars l'officier public qui n'observe pas les prescriptions des paragraphes 1 et 2 de l'article 7 et le paragraphe 2 de l'article 8 de cette loi.

### Titre II

#### Du domaine de la communauté des biens

##### Chapitre 1

###### *Les biens communs*

Art. 10. - Sont considérés communs entre les époux, les immeubles acquis après le mariage ou après la conclusion de l'acte de communauté à moins que leur propriété n'ait été transférée à l'un d'eux par voie de succession, donation, ou de legs, et à condition qu'ils soient destinés à l'usage familial ou à l'intérêt propre de celle-ci, nonobstant le fait que ledit usage soit continu, saisonnier ou occasionnel.

Sont également considérés accessoirement communs les dépendances de l'immeuble et ses fruits de quelque nature qu'ils soient.

Ne seront pas considérés comme tels les immeubles affectés à un usage purement professionnel.

Dans le cas d'un accord sur la communauté en vertu d'un acte postérieur à l'acte de mariage, les époux peuvent, par stipulation expresse dans le contrat englober dans la communauté les immeubles acquis à partir de la date de la conclusion du mariage.

L'accord peut porter sur tous leurs immeubles y compris ceux acquis avant le mariage et ceux provenant d'une donation, d'une succession ou d'un legs.

Art. 11. - Sont considérés immeubles destinés à l'usage familial ou à l'intérêt propre de la famille, les immeubles acquis après le mariage et qui seront à vocation d'habitation tels ceux se situant dans les zones d'habitation ou achetés à des promoteurs immobiliers spécialisés dans la construction des locaux d'habitation ou financés par des crédits de logement ou les immeubles dont les actes d'acquisition prévoient leur destination à l'usage d'habitation ou ceux dont il sera prouvé qu'ils ont été effectivement occupés en tant que logement familial.

La preuve du contraire peut être établie par tous moyens.

Art. 12. - Lorsque l'un des époux utilise des revenus ou des fonds communs en vue de l'amélioration de l'état d'un immeuble qui lui est propre ou de son extension et que la valeur de l'extension et des améliorations égale ou dépasse la valeur initiale de l'immeuble au moment de l'établissement du régime de la communauté, ledit immeuble tombera, par la force de la loi, dans la communauté.

Si, en revanche, la valeur de l'extension et des améliorations est inférieure à la valeur initiale de l'immeuble, celui-ci demeurera la propriété de son maître qui deviendra débiteur des sommes qu'il a ôtées des fonds communs.

##### Chapitre 2

###### *Des dettes grevant le bien commun*

Art. 13. - Sont communes les dettes et les charges découlant de l'acquisition de la propriété du bien commun, de son exploitation, administration, usage ou de la disposition de ce bien.

Sont également communes aux époux, les dettes liées à la propriété de l'immeuble, conformément à la législation en vigueur.

Les dettes hypothécaires grevant le bien commun ne sont considérées communes que si elles ne remplissent les conditions prévues aux deux paragraphes précités et les conditions du titre IV de cette loi.

### Titre III

#### De la publicité légale

Art. 14. - Lorsque les deux époux choisissent le régime de la communauté des biens, l'officier d'état civil doit le mentionner dans ses registres et dans tout extrait et copie.

Si l'accord des époux stipule une condition contraire aux dispositions de cette loi, l'officier d'état civil doit le mentionner.

L'officier d'état civil qui ne fait pas état des mentions précitées encourt la peine prévue par l'article 9 de cette loi et ce, nonobstant les peines plus sévères prévues par d'autres textes.

Article 15 : Celui qui acquiert un droit réel sur un immeuble, doit, après accomplissement des formalités légales, produire, avec la demande d'inscription ou d'immatriculation de son droit réel, un extrait des registres d'état civil le concernant. Le conservateur de la propriété foncière mentionne dans ses registres et dans les certificats qu'il délivre que l'intéressé a ou n'a pas choisi le régime de la communauté des biens.

Lorsque le contrat stipule que les époux ou le bénéficiaire du contrat ont décidé l'affectation de cet immeuble à l'habitation de la famille ou à son usage, le conservateur de la propriété foncière doit le transcrire sur ses registres et le mentionner aux certificats de propriété qu'il remet aux requérants.

Si l'acte contient un accord sur l'un des régimes facultatifs de la communauté, le demandeur de l'inscription devra produire une copie en bonne et due forme de l'acte de mariage ou dudit accord.

Le conservateur de la propriété foncière doit mentionner dans ses registres l'objet de l'accord.

### Titre IV

#### De l'administration et de la gestion des biens communs

Art. 16. - Chacun des époux peut entreprendre les actes de conservation, d'administration et d'usage des biens communs, ainsi que tous les actes utiles d'amélioration qu'ils soient d'ordre matériel ou juridique.

Néanmoins, chacun des époux peut, en rapportant la preuve de mauvaise gestion ou de dilapidation, obtenir provisoirement en référé main levée de son conjoint de l'administration du bien commun.

L'époux ayant entrepris ces actes n'a pas, à ce titre, à rendre compte à son conjoint.

Art. 17. - On ne peut, sans le consentement des deux époux, céder le bien commun, le grever d'un droit réel, ou le donner en location aux tiers pour une durée supérieure à trois années, ni renouveler le bail pour une durée globale supérieure à trois années.

Cependant lorsque l'un des deux époux se trouve dans l'empêchement d'exprimer sa volonté ou que la preuve de sa mauvaise gestion ou de sa dilapidation a été établie, son conjoint pourra obtenir en référé l'autorisation de procéder à l'un ou à une partie des actes prévus au paragraphe premier susvisé nonobstant l'accord de l'époux.

Le bien commun ne peut faire, en tout ou en partie, l'objet d'aucune libéralité, sauf avec consentement mutuel des deux époux.

### Titre V

#### De la dissolution de la communauté des biens

Art. 18. - La communauté des biens est dissoute par :

- Le décès de l'un des deux époux,
- Le divorce,

- La disparition de l'un d'eux,
- La séparation judiciaire de leurs biens,
- L'accord des deux parties.

Art. 19. - La communauté se poursuit jusqu'à la liquidation des biens communs.

Art. 20. - Si l'un des deux époux gère ou administre les biens communs de manière à exposer au péril les intérêts de son conjoint ou ceux de la famille, l'autre époux pourra demander au tribunal de mettre un terme à l'état de communauté.

Art. 21. - Les deux époux peuvent modifier par accord le régime de leurs biens communs et ce, après l'écoulement de deux ans au moins à partir de la date de son institution ; l'accord doit être constaté par acte authentique.

Il est inopposable aux tiers sauf après l'homologation du président du tribunal de 1ère instance du lieu de résidence des époux et accomplissement de la publicité légale nécessaire notamment par transcription dudit acte au registre d'état civil des deux époux et son inscription à la conservation de la propriété foncière tel que prévu aux articles 7 et 15 de cette loi.

Art. 22. - Lorsque survient l'une des causes de dissolution de la communauté, excepté le cas de l'accord des parties, l'époux survivant ou poursuivant la dissolution de la communauté doit demander au tribunal la nomination d'un liquidateur qui arrêtera une liste des biens communs et des dettes qui leur sont liées.

Art. 23. - Les créanciers de l'un des deux époux n'ont pas le droit de demander en justice la dissolution de la communauté.

Ils peuvent, en vue de préserver leurs droits, intervenir dans la procédure de partage des biens communs, engagée à la demande de l'un des époux; ils peuvent aussi former tierce opposition au jugement rendu dans cette affaire, conformément aux conditions et à la procédure prévues au code de procédures civiles et commerciales.

Les époux peuvent convenir de la liquidation des biens communs lorsque l'affaire est encore pendante.

Cet accord est soumis à l'homologation du tribunal.

Les créanciers peuvent demander sa modification pour préserver leurs droits.

Art. 24. - Le partage et la liquidation du bien commun sont soumis aux dispositions des articles 116 à 130 du code des droits réels en ce qu'elles ne s'opposent pas à celles prévues par cette loi.

Art. 25. - Le partage du bien commun se fait par moitiés égales entre les deux époux et ce, après paiement des dettes ou consignation des sommes nécessaires à leur règlement. En cas d'impossibilité de partage en nature, le tribunal peut décider d'attribuer le bien à l'un des deux époux ou à ses héritiers, eu égard à sa condition ou à celle de ces derniers, à charge pour l'attributaire de payer sa valeur vénale; à défaut il en ordonne la licitation.

Art. 26. - Lorsque les dettes sont supérieures à la valeur du bien commun, chacun des époux reste tenu de participer au paiement de la fraction non encore réglée et ce, au prorata de sa part indivise.

Si, toutefois, la dette est due, en tout ou en partie, à la négligence ou au dol de l'un des époux, il appartiendra à son conjoint de l'assigner en répétition de l'indu.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Tunis, le 9 novembre 1998.

**Zine El Abidine Ben Ali**