

1°) Lorsque la vente est conclue entre ascendants et descendants entre conjoints, entre collatéraux jusqu'au quatrième degré inclus, ou entre coindivisaires tels que définis à l'article 104 du code des droits réels.

2°) Lorsque le coindivisaire exerce son droit de retrait conformément aux dispositions du code des droits réels.

3°) Lorsque la vente de l'immeuble a lieu aux enchères publiques conformément à la législation en vigueur.

Article 4. — Le propriétaire de l'immeuble loué doit, préalablement à toute aliénation et par voie d'huissier-notaire, adresser au titulaire du droit de priorité à l'achat une sommation d'avoir, dans un délai d'un mois, à accepter l'acquisition de l'immeuble et d'en payer ou consigner le prix ou de renoncer à son droit de priorité à l'achat.

Le défaut de réponse dans les mêmes formes et dans les mêmes délais ou de paiement ou de consignation du prix vaut renonciation à l'exercice du droit de priorité à l'achat.

Article 5. — En cas de vente unique de la totalité d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire doit, préalablement à toute aliénation et par voie d'huissier-notaire, sommer tous les locataires et tous les titulaires du droit de maintien dans les lieux, quel que soit l'usage du local occupé, d'avoir à se constituer en société civile, qui dans un délai de deux mois, doit accepter l'acquisition de la totalité de l'immeuble, d'en payer ou consigner le prix, ou de renoncer à cette acquisition.

Le droit de priorité à l'achat est alors exercé par la société qui réunit la moitié au moins des titulaires du droit de maintien et des locataires des locaux, quel qu'en soit l'usage, occupant plus de la moitié de la superficie de l'ensemble de ces locaux.

Article 6. — A défaut de sommation ou en cas de vente à un prix plus avantageux, le titulaire du droit de priorité à l'achat peut dans un délai d'un mois à partir de la date à laquelle il a eu connaissance de la vente et au plus tard six mois après la conclusion de celle-ci, se substituer à l'acquéreur.

La société des bénéficiaires du droit de priorité à l'achat peut dans ce cas exercer le droit de priorité à l'achat dans les six mois de la conclusion de la vente.

Article 7. — En cas de litige, le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat ou la société des bénéficiaires de ce droit peuvent demander à la juridiction compétente de les déclarer acquéreurs de l'immeuble objet du droit de priorité à l'achat.

Le tribunal doit au préalable statuer sur la validité des titres de location ou sur le droit de maintien dans les lieux à la date de la vente de l'immeuble.

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

Fait au Palais de Carthage, le 7 juin 1978

Le Président de la République Tunisienne
Habib BOURGUIBA

Loi N° 78-39 du 7 juin 1978, portant attribution d'un droit de priorité à l'achat au profit des Locataires (1).

Au nom du Peuple,

Nous, **Habib Bourguiba**, Président de la République Tunisienne;

L'Assemblée Nationale ayant adopté,
Promulguons la loi dont la teneur suit :

Article Premier. — Toute personne physique de nationalité Tunisienne locataire de bonne foi d'un local à usage effectif d'habitation et non propriétaire d'un logement dans le gouvernement du lieu de l'immeuble bénéficie dans le cas où le local occupé fait l'objet d'une aliénation à titre onéreux, d'un droit de priorité à l'achat.

Ont également droit de priorité à l'achat, les personnes physiques remplissant les conditions ci-dessus et qui, sans être locataires, bénéficient du droit de maintien dans les locaux à usage d'habitation en vertu de la législation en vigueur.

Article 2. — Ce droit de priorité à l'achat s'étend de droit, non seulement à l'immeuble vendu, mais à ce qui fait partie à titre d'accessoires. Il peut aussi avoir pour objet l'accessoire de l'immeuble lorsque l'accessoire est vendu indépendamment du principal dont il fait partie et lorsque le locataire a acquis le principal par voie de priorité.

Article 3. — Le droit de priorité à l'achat visé à l'article 1er de la présente loi ne peut être exercé :

(1) Travaux préparatoires

Discussion et adoption par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 30 mai 1978.