

LPA NEWS

LEGAL & TAX

TUNISIE

ALGÉRIE

MAROC

LYBIE

Veille :

Changements majeurs à venir: **Réflexions sur la réforme du code des changes**

Note:

Le régime fiscal de la plus value de la cession immobilière par les non résidents en Tunisie: **Tout ce qu'il faut savoir !**

Chronique:

La distinction entre les données personnelles et les informations liées à la vie publique : **Une lecture de l'arrêt de la Cour de Cassation N° 68182 de 13 Octobre 2020**

Legal IT:

La fusion de l'humain et de la technologie : **comment les consultants en droit peuvent-ils s'adapter à l'ère de l'IA ?**

JURI'BIBLIO:

Sociétés totalement exportatrices: **les nouvelles dispositions de commercialisation de vos produits sur le Marché local**



L'environnement juridique et du droit en Tunisie, assiste à un rythme rapide, en matière de production de la règle du droit, voir même un phénomène d'«inflation normative».

Conséquence d'un tel constat, une multiplication des branches de droit, avec l'apparition de certaines nouvelles, liées à la digitalisation et à l'intelligence artificielle. Une multiplication accompagnée d'une diversification des sources d'interprétation et d'application de la règle de droit.

Face à ce phénomène ainsi qu'aux évolutions réglementaires accélérées, nos clients, entant que consommateurs de la règle du droit :

(a) prouvent un besoin réel, d'avoir une information juridique fiable, pratique; avec un accès facile, et traitée par des experts;

(b) se trouvent confrontés à un "risque" juridique réel, tant au niveau de l'interprétation qu'au niveau de l'application de la règle du droit. Deux composantes primordiales et incontournables, à savoir l'interprétation et l'application de la règle du droit ; lors du traitement des dossiers liés, à l'exploitation quotidienne et à la prise des décisions stratégiques.

Dans cet environnement juridique très dynamique et en continu changement, Legal Partners Advisors, entant que cabinet de conseil fiscal et juridique, accorde une importance capitale à l'information et sa diffusion ; et ce par la mise en place de la fonction, "Gestionnaire des connaissances et de l'information juridique et fiscale", connue en anglais sous le terme «Knowledge Manager Lawyer & Tax Specialist» .

Une fonction de veille juridique et réglementaire, qui alimente à la fois, (i) les juristes et fiscalistes du Cabinet, par la mise à jours et l'enrichissement de leurs connaissances, et (ii) l'information de ses clients, collègues et partenaires des évolutions législatives, à travers la publication de sa lettre de veille, "LEGAL & TAX NEWS".

Cette Lettre, est un travail intellectuel et continu, qui constitue pour nos clients et partenaires, l'un des outils d'information, susceptible d'avoir une incidence positive sur le traitement de leur dossiers, sur leur activité et leur stratégie de développement et d'investissement.

L'objectif de nos travaux, étant (i) de couvrir les principales actualités liées aux domaines stratégiques du droit des affaires en Tunisie et éventuellement dans la région Maghreb ; et (ii) de s'ouvrir sur l'environnement africain, par l'exploration des principales nouveautés juridiques et fiscales du contiennent ; et de mettre à la dispositions des investisseurs tunisiens une source et un flux d'informations juridiques.

Les experts et conseillers du Cabinet Legal Partners Advisors, sont familiarisés avec le droit des pays membres de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires "OHADA" ; qu'ils considèrent comme source d'information riche et indispensable, pour toutes entreprises Tunisiennes qui projettent d'exploiter les opportunités d'investissement, d'implantation et/ou du partenariat en Afrique.

La philosophie du Cabinet Legal Partners Advisors, à travers la réalisation de ce travail intellectuel, est qu'il s'agit d'un œuvre collectif de toute une équipe d'experts, de conseils et de chercheurs(es), que je profite de l'occasion pour les remercier, qui se sont réunies tous, autour d'une philosophie partagée, à savoir : " Le droit et sa pratique, une passion, une culture de partage et un outil de prise de décision".

Adel Fendri

Nous espérons pour tous nos lecteurs, que le présent travail leur apportent une valeur ajoutée et nous restons à leur disposition pour tous commentaires et réactions sur les sujets abordés.

L'équipe de rédaction:

- ✦ **Manager Général:** M. Adel Fendri
- ✦ **Directeur des affaires juridiques:** Mme Yasmine Fki
- ✦ **Juristes Juniors:** Mme Cyrine Mighri & Mme Nesrine Hedfi

Sommaire

1-5

Veille

- **Changements majeurs à venir:** Réflexions sur la réforme du code des changes

6-10

Note

- **Le régime fiscal de la plus value de la cession immobilière par les non résidents en Tunisie:** Tout ce qu'il faut savoir !

11-15

Chronique

- **La distinction entre les données personnelles et les informations liées à la vie publique :** Une lecture de l'arrêt de la cour de cassation N° 68182 de 13 Octobre 2020

16-19

Legal IT

- **La fusion de l'humain et de la technologie :** comment les consultants en droit peuvent-ils s'adapter à l'ère de l'IA ?

20-22

JURI'BIBLIO

- **Sociétés totalement exportatrices:** les nouvelles dispositions de commercialisation de vos produits sur le Marché local

CHANGEMENTS MAJEURS À VENIR

Réflexions sur la réforme du code des changes



Toujours dans le but de créer un paysage attractif pour les investisseurs, le législateur Tunisien suit la même ligne de changement qui l'a tracé en matière d'encouragement d'investissement.

Après avoir fondé les piliers principaux dans cette matière, La politique législative s'oriente vers l'adoption d'un nouveau cadre financier favorable aux réformes économiques déjà élaborées en matière d'investissement.

Tout en optant pour un système économique ouvert, le ministère de finance vient d'annoncer en décembre 2022, lors de sa participation à une émission sur les dispositions de la loi de finances¹, que le code de change Tunisien va marquer

prochainement une modification majeure, bien évidemment une modification qui s'introduit dans le cadre de la conformité de la Tunisie aux conditions internationales en matière de change.

Rappelons que le code de change Tunisien a été promulgué en 1976, bien souvent qu'il ne répond plus aujourd'hui aux attentes des investisseurs, comme il constitue de véritables obstacles devant les échanges internationaux. Sa modification devient une nécessité pour les opérateurs du marché qui souffrent de la non-flexibilité des dispositions et procédures mises en place par le code actuel.

Parmi les obstacles majeurs relevant le point, on vient de citer : la fluidité des mouvements de fonds et de transferts qui constitue le problème majeur tant devant les investisseurs

[1] <https://www.webmanagercenter.com/2023/01/02/498926/bientot-un-nouveau-code-de-change-selon-les-monetaristes-du-pays/>

Tunisiens qu'étrangers.

Bel et bien, cette opération est effectuée d'une manière courante par les investisseurs, mais elle est entourée par des procédures rigides, entraînant un retard marquant face à la nature de ces opérations.

En effet, un transfert de fonds nécessite plusieurs documents accompagnés à la demande d'autorisation de transfert. Ces demandes ainsi sont annexées par des lettres explicatives précisant l'objet exact de la demande.² Face à la rapidité des procédures de transfert mises en place par les autres pays d'une part et l'adoption pour la démarche électronique d'autre part, le système tunisien ne peut être que défavorable aux intérêts des investisseurs, ce qui nécessite une intervention par les autorités compétentes.

“

Ces réclamations par les opérateurs économiques portant sur la nécessité de développer le système des transactions financières avec l'étranger ont donné leur fruit finalement.³

La réforme de la politique de change va porter un bouleversement important pour les différents acteurs économiques : investisseurs, startups, sociétés exportatrices, aussi bien les jeunes auto-entrepreneurs, qui sont encore touchés par les inconvénients de système actuel.

Bien souvent, l'autre problème qui a été fortement enlevée par les sociétés agissant dans le secteur de commerce en ligne, consiste dans les obstacles prévus par le système face à l'acquisition du trafic sur les plateformes internationales pour faire connaître leurs sites de vente en ligne.⁴

Cet obstacle est en relation ainsi au plafond annuel fixé pour la carte technologique internationale, qui est utilisée exclusivement sur internet.

Rappelons ainsi que cette carte a été mise en place par la Banque de Tunisie, dans le cadre du projet national de développement de l'économie numérique.⁵ Certes, elle donne droit à la réalisation des transferts d'un montant annuel semble dérisoire fixé à Mille dinars pour les personnes physiques et 10.000 Dinars pour les sociétés.

Afin de faire face à ces obstacles, l'évolution de l'environnement monétaire semble primordiale. D'ailleurs, le système financier international s'est profondément modifié au cours des années 90 dernier siècle.

[2] https://www.bct.gov.tn/bct/siteprod/documents/Document_20200812_fr.pdf

[3] <https://lapresse.tn/152891/loi-relative-aux-transactions-financieres-avec-etranger-et-le-code-des-changes-objectif-equilibrer-les-finances-publiques/>

[4] <https://lapresse.tn/152891/loi-relative-aux-transactions-financieres-avec-letranger-et-le-code-des-changes-objectif-equilibrer-les-finances-publiques>

[5] <https://www.bt.com.tn/carte-technologique-international-entreprises>

De cela, on constate que l'intervention du législateur Tunisien dans ce secteur est retardée par rapport aux efforts internationaux.

En outre, la réforme de dispositions de code des changes est une nécessité pour le développement et la croissance de l'économie Tunisienne.

En effet, le système financier influe sur la croissance de l'économie à travers l'allocation capitale en transférant l'épargne vers les besoins de financement⁶

Il s'agit alors d'une relation étroite entre les deux secteurs ; et par conséquent, un mauvais système financier peut avoir des effets désastreux sur l'économie de pays⁷

La volonté de l'État de créer un cadre attractif pour les investisseurs est affirmée par l'amélioration et le développement des textes législatifs portant sur l'encouragement dans le milieu d'investissement et des affaires. A cet égard et afin d'accélérer le rythme modeste de croissance, le législateur décide de prendre un pas révolutionnaire vers la modernisation et l'assouplissement des dispositions de la réglementation de changes.

En effet, la révision de la réglementation de change vise à faciliter le travail des investisseurs Tunisiens et étrangers⁸ d'une part et à augmenter le niveau des exportations et de l'épargne nationale et améliorer le niveau des réserves en devises d'autre part.⁹

Les ateliers de travail qui ont pris part, la ministre des finances, le ministre de l'économie et le gouverneur de la Banque Centrale de Tunisie, le président de l'UTICA et des représentants du secteur privé, sont **en cours de mettre en place les dernières retouches de la nouvelle réglementation.**



Et c'est au cours des conférences suivies ces ateliers que les différents intervenants sur le projet de réforme ont révélé le contenu de quelques points sur celle-ci .

Comme ils ont déclaré, la modification portera principalement sur la révision de:



[6] <https://www.cairn.info/revue-d-economie-financiere-2012-2-page-9.htm#:~:text=Le%20r%C3%B4le%20du%20syst%C3%A8me%20financier,celles%20ue%20recherchent%20les%20emprunteurs.>

[7] file:///C:/Users/dell/Downloads/173-Article%20Text-581-1-10-20210517.pdf

[8] file:///C:/Users/dell/Downloads/173-Article%20Text-581-1-10-20210517.pdf

[9] <https://lapresse.tn/152891/loi-relative-aux-transactions-financieres-avec-letranger-et-le-code-des-changes-objectif-equilibrer-les-finances-publiques/>

1 : La modification de la durée de séjour de l'investisseur 10:

En droit tunisien, la durée de séjour de l'investisseur étranger dépend du type de visa qu'il détient.

S'il est titulaire d'un visa de court séjour, il peut séjourner en Tunisie pour une durée maximale de 90 jours sur une période de 180 jours à compter de la date d'entrée sur le territoire tunisien. Au-delà de cette période, il devra demander une prolongation de son visa auprès des autorités tunisiennes compétentes.

En revanche, s'il est titulaire d'un visa de long séjour il peut séjourner en Tunisie pour une durée supérieure à 90 jours et inférieure à un an. Pour obtenir ce type de visa, l'investisseur étranger doit remplir certaines conditions et suivre une procédure spécifique auprès des autorités tunisiennes compétentes.

Selon les déclarations faites par le ministère de finance, le changement de code de change s'étalera cette notion

Dans ce cadre, il est primordial de s'interroger sur la nature de ces changements

Quelle vision sera prise par le législateur ? Est-ce que le législateur Tunisien va élargir ces délais au profits des investisseurs étrangers ?

2: la libéralisation des opérations courantes, des opérations d'investissements étrangers en Tunisie et des investissements des Tunisiens à l'étranger:

La libéralisation des opérations financières fait référence à un processus de déréglementation des marchés financiers et de suppression des restrictions sur les flux financiers entre les pays. Cela implique une ouverture des marchés financiers nationaux aux investisseurs et aux flux de capitaux étrangers, ainsi que la suppression des barrières commerciales et des restrictions quantitatives sur les transactions financières transfrontalières.

La libéralisation financière vise à stimuler la croissance économique et à favoriser l'investissement en éliminant les contrôles étatiques sur les mouvements de capitaux et en permettant aux acteurs économiques de prendre des décisions plus libres et plus efficaces en matière d'investissement et de financement [1].

3: La révision de notion de résidence adoptée par le code actuel :

L'article 5 de code de change a défini la notion de résidence. Selon cet article , on entend par:



[10] <https://www.entreprises-magazine.com/banque-centrale-de-tunisie-vers-la-revision-du-code-de-change/>

[11] Saoussen Ben Gamra, Dominique Plihon, Revue économie internationale, 2007/4(n°112)

Résidents : Les personnes physiques ayant leur résidence habituelle en Tunisie et les personnes morales tunisiennes ou étrangères pour leurs établissements en Tunisie

Non résidents : Les personnes physiques ayant leur résidence habituelle à l'étranger et les personnes morales tunisiennes ou étrangères pour leurs établissements à l'étrangers .



Ces révisions donnent des signes positifs sur une réglementation favorable aux échanges internationaux

Le ministre de finance Mme Sihem Namsia Boughdiri vient d'expliquer ainsi que la réforme permettra de « **s'adapter à l'évolution technologique dans les transactions financières dans le cadre de l'économie numérique mondiale et la numérisation des opérations financières avec l'étranger** »¹²

Et pourquoi pas un changement qui adopte la réglementation des opérations effectuées en cryptomonnaies en Tunisie ?

Sous les promesses sincères de différentes autorités intervenantes à la réforme de ce code que nous attendons avec une grande impatience que la réforme majeure du code des changes sera mise en place prochainement.

Le gouverneur de l'Institut d'émission
« **Le code de change facilitera le travail de l'investisseur, qu'il soit tunisien ou étranger. Il comporte des procédures liées à l'octroi des autorisations et l'ouverture d'un compte courant, ainsi que d'autres points tels que la durée du séjour de l'investisseur et le change des devises** »¹³

Ainsi **M. Abassi le gouverneur de la Banque centrale de Tunisie (BCT) a insisté sur le fait que:**

« **Ce nouveau code sera capable de libérer progressivement et totalement le dinar tunisien** »¹⁴.

D'une manière concomitante, Le ministre de finance a rappelé de l'objectif primordial de cette Modification qui réside dans :

« **Le rétablissement progressif des équilibres des finances publiques, l'amélioration du rendement et des procédures du régime de change, ainsi que celle du climat de l'investissement et des affaires** »¹⁵

[12] Jean Marc GOGBEU, Tunisie: Le gouvernement prépare un projet de loi sur les transactions financières avec l'étranger et le code des changes, publiée sur ecofin

[13] <https://www.webmanagercenter.com/2023/01/02/498926/bientot-un-nouveau-code-de-change-selon-les-monetaristes-du-pays/>

[14] <http://french.xinhuanet.com/20230105/71f593192c6b419f8c0ff2a45a9e4822/c.html>

[15] <https://lapresse.tn/152891/loi-relative-aux-transactions-financieres-avec-letranger-et-le-code-des-changes-objectif-equilibrer-les-finances-publiques/>

LE RÉGIME FISCAL DE LA PLUS VALUE DE LA CESSION IMMOBILIÈRES PAR LES NON RÉSIDENTS EN TUNISIE: TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR !



La plus-value est un terme utilisé en économie pour décrire la différence entre le prix de vente d'un actif et son coût d'acquisition. En d'autres termes, c'est le gain réalisé sur la vente d'un actif, tel qu'une propriété, une action ou une entreprise. Elle peut être réalisée de différentes manières. Par exemple, si vous achetez une propriété à un certain prix et la vendez plus tard à un prix plus élevé, la différence entre ces deux prix est considérée comme **une plus-value**.

De même, si vous achetez des actions à un certain prix et les vendez plus tard à un prix plus élevé, la différence entre ces deux prix est également considérée comme une plus-value.

Il est important de souligner que dans de nombreux pays, les plus-values sur les biens immobiliers et les actions sont soumises à l'impôt. Les règles fiscales qui s'appliquent à ces plus-values varient selon les pays et les situations particulières. Le système fiscal tunisien, tout comme la plupart des systèmes fiscaux modernes, applique le principe de l'imposition dans le pays d'origine des revenus.¹

1. **Besbes(S)**, Le nouveau régime d'imposition des personnes non établies ni domiciliées en Tunisie :commentaire des nouvelles mesures introduites par la loi de finances pour l'année 2003

Ainsi, les personnes physiques ou morales qui n'ont pas de lien de rattachement avec le territoire fiscal tunisien en raison de leur résidence, siège social ou établissement peuvent tout de même être soumises à la juridiction fiscale tunisienne lorsqu'elles perçoivent des revenus de source tunisienne, établissant ainsi un lien de rattachement objectif.

Cependant, si le bénéficiaire de ces revenus est un ressortissant d'un État ayant signé une convention fiscale internationale avec la Tunisie, la double imposition qui pourrait résulter d'une imposition supplémentaire des revenus de source tunisienne au niveau de l'État de résidence peut être évitée en utilisant l'une des méthodes techniques de suppression des doubles impositions prévues par cette convention.²

Cela nous amène à un sujet intéressant, à savoir le régime fiscal de la plus-value pour la vente de biens immobiliers par les non-résidents en Tunisie.

I. Les plus-values immobilières réalisées en Tunisie

A l'aune de ce sujet, il convient de rappeler que la Tunisie est une destination de choix pour de nombreux investisseurs étrangers en raison de son marché immobilier en constante évolution.

Les non-résidents, tout comme les résidents, peuvent acheter, posséder et vendre des biens immobiliers en Tunisie. Toutefois, la vente d'un bien immobilier par un non-résident en Tunisie est soumise aux certaines règles et réglementations spécifiques, notamment en ce qui concerne la plus-value réalisée sur la cession immobilière.

A cet égard, l'article 3 du code IRPP/IS dispose que : " L'impôt est également dû par les personnes physiques non résidentes qui réalisent des revenus de source tunisienne ou qui réalisent la plus-value prévue au paragraphe 2 de l'article 27 du présent code mais à raison des seuls revenus ou plus-value."

Cet article fait référence à l'article 27 qui définit les revenus fonciers et plus précisément au paragraphe 2 de cet article qui traite de la plus-value réalisée lors de la vente de droits sociaux dans des sociétés immobilières, de biens immobiliers construits ou de parties de biens immobiliers construits, ainsi que de terrains, à l'exception des terrains agricoles situés dans des zones agricoles et vendus à des personnes autres que des promoteurs immobiliers. Dans le cadre de cette cession, les acquéreurs s'engagent dans le contrat de ne pas utiliser le terrain vendu pour la construction avant l'expiration d'une période de 4 ans à partir de la date de la cession.³

2. **Ibidem**, Il s'agit soit de la méthode de l'exonération, soit des méthodes d'imputation. Pour plus de détail, voir les développements dans notre ouvrage «Précis de fiscalité internationale», Édition 2002-2003, § 57 et s.

3. **Article 27 code IRPP/IS**



A la lecture des articles 3 et 45 II du code IRPP/IS, on déduit qu'ils ciblent tous les deux la taxation des gains en capital immobiliers réalisés en Tunisie, tant par des personnes physiques non-résidentes que par des personnes morales non établies ou domiciliées en Tunisie, la base d'imposition de ce gain n'est pas identique en fonction qu'il s'agisse d'une imposition à l'impôt sur le revenu (IR) ou à l'impôt sur les sociétés (IS).

1/ La plus-value générée par une transaction immobilière qui est soumise à l'impôt sur le revenu

Il convient de rappeler de ce qui est déjà évoqué, l'article 3 du nouveau code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP) et de l'impôt sur les sociétés (IS) se réfère au paragraphe 2 de l'article 27 du même code pour déterminer la base imposable de la plus-value immobilière. Ainsi, les personnes physiques non-résidentes réalisant une plus-value immobilière en Tunisie sont imposées de la même manière que les personnes physiques résidentes.

Cette plus-value peut provenir de la cession de droits sociaux dans des sociétés immobilières, de terrains à bâtir situés dans des plans d'aménagement urbain, des périmètres d'intervention foncière ou des périmètres de réserves foncières créés selon les dispositions des articles 40 et 41 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, ou d'immeubles bâtis.⁴

Cependant, les exonérations prévues par le paragraphe 2 de l'article 27 sont également applicables pour les plus-values réalisées par les personnes physiques non-résidentes.

Ainsi, les plus-values provenant de la cession à des membres de la famille (conjoint, ascendants ou descendants) ou au bénéficiaire du droit de priorité d'achat à l'intérieur des périmètres de réserves foncières, de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ou de la cession de biens hérités, ne sont pas imposées.



4. Besbes(S), op.cit, p 4

2/ La plus-value générée par une transaction immobilière qui est soumise à l'impôt sur les sociétés

En ce qui concerne les personnes morales non-établies ni domiciliées en Tunisie, la base imposable de la plus-value immobilière est beaucoup plus large. L'article 45 II du code de l'impôt sur le revenu et des sociétés englobe toutes les plus-values provenant de la cession d'immeubles situés en Tunisie ou des droits y relatifs, ainsi que des droits sociaux dans les sociétés civiles immobilières qui ne sont pas rattachés à des établissements situés en Tunisie.



Il en découle que les restrictions établies par l'article 27, paragraphe 2, en ce qui concerne le champ d'imposition de la plus-value immobilière réalisée par des personnes physiques, ne sont pas applicables aux personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés (IS). Cela signifie que les personnes morales non établies ou domiciliées en Tunisie peuvent être imposées sur toutes les plus-values immobilières réalisées en Tunisie, sans les exonérations accordées aux personnes physiques non résidentes⁵

II. Les modalités d'imposition des plus-values immobilières:

La plus-value est soumise à l'impôt sur le revenu. Les modalités d'imposition des plus-values immobilières sont donc un sujet crucial à comprendre pour tous les propriétaires immobiliers qui souhaitent vendre leur bien et optimiser leur fiscalité.

Il existe plusieurs règles à prendre en compte pour déterminer le montant de l'impôt à payer, ainsi que des délais et des formalités à respecter pour déclarer la vente de votre bien immobilier. Dans ce contexte, il est important de connaître les différents aspects des modalités d'imposition des plus-values immobilières pour éviter les mauvaises surprises.

1- Les taux d'imposition

La plus-value est déterminée en calculant la différence entre le prix d'acquisition actualisé et le prix de cession. Le prix d'acquisition actualisé correspond au prix de cession initial, augmenté des frais d'acquisition, majoré de 10% par année de détention, calculé sur la base d'une année de 360 jours.

Le taux d'imposition applicable à la plus-value est de 15% si la cession intervient dans les cinq ans suivant la date d'acquisition. En revanche, si la cession a lieu après cinq ans à compter de la date d'acquisition, ou s'il s'agit de biens hérités, le taux d'imposition applicable est de 10%.⁶

Conformément aux dispositions du paragraphe II de l'article 60 du code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés,

5. Ibid

6. التصريح بالضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية لسنة 2023

la déclaration est déposée, au plus tard, à la fin du troisième mois qui suit celui de la réalisation effective de la cession.

La retenue à la source ou l'avance constatée est déductible de l'impôt dû, et en cas d'excédent, il est restituable sur demande conformément à la législation fiscale en vigueur. Il est important de noter que ni l'excédent de la retenue ni celui de l'avance ne peuvent être déduits de l'impôt dû sur le revenu global réalisé par l'intéressé étant donné que la plus value immobilière ne constitue pas l'un des éléments du revenu global.⁷

2. Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

La LF 2023 apporte plusieurs modifications concernant la fiscalité immobilière en Tunisie.

Tout d'abord, la LF 2023 institue un nouvel impôt annuel sur la fortune immobilière (IFI) qui s'applique aux personnes physiques résidentes et non-résidentes en Tunisie. L'IFI est calculé à partir de la valeur finale réelle des immeubles et des biens immobiliers dont la valeur dépasse 3 MDT. Les dettes grevant le patrimoine immobilier peuvent être déduites de l'actif imposable, à l'exception des garanties réelles au profit des sociétés⁸

L'IFI est fixé à un taux de 0,5%. Toutefois, la résidence principale et les immeubles à usage professionnel (autres que ceux destinés à la location au profit des tiers) ne sont pas soumis à l'IFI. En outre, la loi de finance 2023 a prévu l'exonération de l'impôt sur la plus-value immobilière pour la cession du premier local à usage d'habitation est maintenant limitée aux biens dont la valeur ne dépasse pas 500 000 TND.



En conclusion, le régime fiscal de la plus-value de la cession immobilière par les non-résidents en Tunisie est un sujet complexe qui nécessite une analyse approfondie. En légiférant sur ce régime, le législateur tunisien a voulu instaurer une taxation d'une part équitable avec les personnes de nationalité Tunisienne et d'autre part transparente pour les non-résidents cédant des biens immobiliers en Tunisie, tout en préservant l'attractivité de l'investissement immobilier dans le pays.

Il est donc important pour les non-résidents de comprendre les modalités d'imposition des plus-values immobilières en Tunisie et de se conformer aux règles fiscales en vigueur. De plus, il est recommandé de se faire accompagner par des experts juridiques en la matière pour garantir une conformité optimale et éviter tout risque de redressement fiscal.

7. Texte n° DGI 2014/23- Note commune n° 23/2014

8. Article 23 de la Loi de finance 2023

LA DISTINCTION ENTRE LES DONNÉES PERSONNELLES ET LES INFORMATIONS LIÉES À LA VIE PUBLIQUE

UNE LECTURE DE L'ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION N° 68182 DE 13 OCTOBRE 2020

Depuis plusieurs décennies, les technologies de l'information et de la communication ont considérablement change notre façon de vivre et de travailler, et ont engendré une explosion de la quantité de données personnelles collectées, traitées et stockées. Cette évolution a conduit à des préoccupations croissantes concernant la protection de la vie privée et des données personnelles des individus. De ce fait, La protection des données personnelles devient un enjeu majeur dans notre société connectée qui a poussé les autorités compétentes de mettre en place des réglementations encadrant ces données sensibles.

Au niveau européen, le Règlement général sur la protection des données (RGPD), entré en vigueur en 2018, a renforcé la protection des données personnelles en imposant des règles strictes sur leur collecte, leur traitement et leur utilisation. En France, la protection des données personnelles est également réglementée par la loi Informatique et Libertés de 1978, qui a été révisée en 2018 pour se conformer aux nouvelles exigences du RGPD.

En Tunisie aussi et depuis 18 ans , la loi de n° 2004-63 du 27 juillet 2004, portant sur la protection des données à caractère personne vient de réglementer la collecte, le traitement et l'utilisation des données personnelles, afin d'assurer la protection de la vie privée des citoyens.

Cette loi établit les droits des personnes sur leurs données personnelles, les obligations des responsables de traitement, et les pouvoirs de l'Instance Nationale de Protection des Données à Caractère Personnel qui est l'autorité de contrôle en matière de protection des données personnelles en France.

Le rôle de ladite instance se développe jour après jour sur tout L'avènement d'Internet et d'autres technologies de l'information a entraîné une multiplication des risques pour la vie privée et la protection des données personnelles.

Cette évolution a rendu la protection de ces droits délicate, car il est nécessaire d'établir un juste équilibre entre la protection de la vie privée et de la liberté d'expression et de création. Néanmoins, certaines données personnelles de communication, collectées et transmises par l'intermédiaire de certains médias, peuvent être utilisées pour identifier les personnes qui commettent des actes illicites. Ainsi, il est important de trouver des solutions pour protéger les droits des individus tout en permettant une utilisation légale de ces données.

La Cour de cassation a récemment rendu un arrêt important sur cette question, qui mérite une analyse approfondie. En date de 13 Octobre 2020 sous le numéro de 68182, la cour de cassation vient de statuer sur une question importante en différencier le champ des données à caractère personnel d'autres données.

Dans les faits d'espèces, le demandeur a soumis une requête à l'autorité compétente, qui indiquait que la défenderesse avait publié un statut sur un site de réseau social et précisé dans une page très reconnue dans la ville de Kerkennah, ce statut comportait une diffamation de sa personne et insultait sa réputation en tant qu'un propriétaire d'un magasin commercial vendant volailles en détail dans la ville de Kerkennah.

A cet effet, elle a été accusé pour traitement des données à caractère personnel sans une autorisation expresse et sa diffusion d'une manière qui insulte la réputation de son auteur.

Ayant été saisi de la question, les juges de première instance ont donné gain de cause à cette demande et ont jugé la culpabilité de la défenderesse, en imposant une amende pécuniaire, en considérant que les délits sont constitués du même fait par application de l'article 54 de Code pénal.

Cette dernière a interjeté appel de ce jugement. Cependant, et tout en adoptant la même position que le tribunal de première instance, la cour d'appel a jugé encore d'imposer l'amende pécuniaire par la demanderesse en appel.

A ce stade, la demanderesse en appel a fait recours en cassation. Ce qui nécessitant l'intervention de la cour de cassation afin de statuer sur ce point

La Cour de cassation a tranché le conflit en rappelant d'une part la notion des données à caractère personnel et son champ d'application (I) et la requalification de l'acte produisant ce conflit (II)

I : La notion des données à caractère personnel et son champ d'application

En Tunisie, la notion de données à caractère personnel est réglementée par la loi n°2004-63 du 27 juillet 2004 relative à la protection des données à caractère personnel.

Cette loi définit les données à caractère personnel comme données à caractère personnel toutes informations quelle que soit leur origine ou leur forme et qui permettent directement ou indirectement à identifier une personne physique ou la rendent identifiable, à l'exception des informations liées à la vie publique ou considérées comme telles par la loi. C'est le fond de l'article 4 de ladite loi.

Cette définition a été reportée ainsi dans la décision de la cour de cassation, lorsqu'elle a commencé son interprétation par un rappel des dispositions de l'article 4 En se référant à la définition législative, la cour s'assure de poser les bases claires et précises de cette notion en suivant son interprétation des faits de l'espèce par un exposé de champ de l'application des données personnelles

Dans le but de préciser les contours de cette notion législative, la cour de cassation a déduit par la définition législative que les données personnelles sont les informations par lesquelles une personne physique peut être identifiée, et ce sur la base des éléments distinctifs de son identité physique, physiologique, psychologique, économique ou sociale.

Elle vient d'ajouter ainsi qu'il s'agit des informations qui révèlent la vie privée de la personne et des informations qui entrent dans le cadre de sa vie privée et que le public ne peut pas voir :telles que les composantes physiques et psychologiques de l'individu, son identité, ses origines, sa race, ses orientations idéologiques, ses relations affectives et intimes, son parcours professionnel et ses capacités, ses aspirations politiques ...



Suivant le même fil de raisonnement, la cour de cassation a statué sur une question importante qui touche le cœur de conflit. Comme il s'agit d'une diffamation d'une personne et insultation de sa réputation (la qualification de la cour de premier degré) sur une page de réseau social dans une petite ville. La cour de cassation a affirmé que les données personnelles celles information qui « **ne peuvent être recueillies, documentées ou divulguées au public car elles affectent la vie privée d'une personne, qui est le vaste espace**

de sa liberté de choisir son mode de vie à l'abri des ingérences et sans pouvoir permettre aux autres de le voir ou de le publier à d'autres »

En résumé, la cour de cassation dans son arrêt n°68182 vient d'énoncer que les données personnelles sont des informations liées à une personne physique identifiée ou identifiable, directement ou indirectement.

Ainsi, le caractère sensible de ces données réside dans le fait qu'elles peuvent révéler des informations sur la vie privée d'une personne, son mode de vie, ses choix, ses croyances, etc. Et par conséquent, la divulgation ou la collecte de ces données sans le consentement de la personne concernée peut porter atteinte à sa vie privée et compromettre sa liberté de choisir son mode de vie.

II : la requalification de l'acte produisant le conflit

Après avoir précisé les contours de la notion des données a caractère personnel, la cour de cassation a revenu sur les faits d'espèce en appliquant cette définition exposée sur les circonstances de l'affaire.

En effet, et dans sa deuxième partie d'interprétation, la cour de cassation a considéré que "**Faire une publication sur un réseau social qui inclut une mise en garde contre le demandeur en premier degré en tant que vendeur de volaille parce que son magasin ne respecte pas les réglementations d'hygiène n'est pas considéré comme un élément personnel et n'entre pas dans le cadre des données personnelles »**



Et par conséquent, la cour a déclaré d'une façon expresse que la publication de statut sur un réseau social comportant une mise en garde contre le défendeur en cassation ne peut être considérée comme une information à caractère personnel. Par cette position, la cour a décriminalisé l'acte commis par la demanderesse en cassation, et a interrogé un chemin totalement différent de celui pris par les tribunaux de fond.

Rappelons dans ce cadre, que la demanderesse en cassation a été accusée pour traitement des données à caractère personnel sans une autorisation expresse et sa diffusion d'une manière qui insulte la réputation de son auteur. Or le traitement des données à caractère personnel comme elles sont définies par l'article 6 de la loi 2004 consiste dans « **Les opérations réalisées d'une façon automatisée ou manuelle par une personne physique ou morale, et qui ont pour but notamment la collecte, l'enregistrement, la conservation, l'organisation, la modification, l'exploitation, l'utilisation, l'expédition, la distribution, la diffusion ou la destruction ou la consultation des**

données à caractère personnel, ainsi que toutes les opérations relatives à l'exploitation de bases des données, des index, des répertoires, des fichiers, ou l'interconnexion »

Il en résulte de cette définition que la diffusion fait partie des actes de traitement, c'est pourquoi les juges de fond ont considéré qu'il s'agit de deux délits constituant du même fait

En prenant une position contraire aux tribunaux de fonds, la cour de cassation semble non convaincue par la qualification adoptée par ces juridictions pour l'acte produisant le conflit en question, ce qui nécessite une requalification des faits d'espèce de sa part.

Dans la même veine, la cour de cassation a considéré que : « **les informations susmentionnées se sont avérées exactes selon la décision de fermeture émise par la municipalité de Kerkennah en date du 14 Février 2010, en raison de sa violation des termes de cahier des charges et conditions d'hygiènes.**

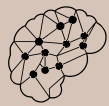
D'où on peut en conclure que ce qui a été publié par la demanderesse en cassation sur le site de réseau social est une information liée à la vie publique et relève de la liberté d'opinion et d'expression et n'entre pas dans le cadre des données personnelles protégées par la loi de 2004 »



En poursuivant cette réflexion, la cour de cassation a adopté une position qui a eu pour effet de retirer le caractère criminel de l'acte commis par la demanderesse en cassation. en effet, la décision de fermeture émise par la municipalité est suffisante pour rendre ces informations liées à la vie publique comme elles sont de nature à porter atteinte à la santé des autres personnes.



La cour de cassation finalisait son raisonnement par la requalification de l'acte objet de conflit comme une liberté d'opinion et d'expression, tant qu'il n'entre pas dans la sphère des données à caractère personnel protégés par la loi



LEgal IT

LA FUSION DE L'HUMAIN ET DE LA TECHNOLOGIE : COMMENT LES CONSULTANTS EN DROIT PEUVENT-ILS S'ADAPTER À L'ÈRE DE L'IA ?

L'intelligence artificielle est en train de transformer de nombreux secteurs d'activité, et le domaine juridique ne fait pas exception. De plus en plus de cabinets d'avocats et de consultants en droit utilisent des outils d'intelligence artificielle pour améliorer leur travail et offrir des services plus efficaces à leurs clients. Dans ce blog, nous allons explorer les implications de cette évolution pour les consultants en droit.

I. Les avantages de l'utilisation de l'intelligence artificielle pour les consultants en droit:

L'utilisation de l'intelligence artificielle dans le domaine juridique peut offrir de nombreux avantages pour les consultants en droit, notamment :

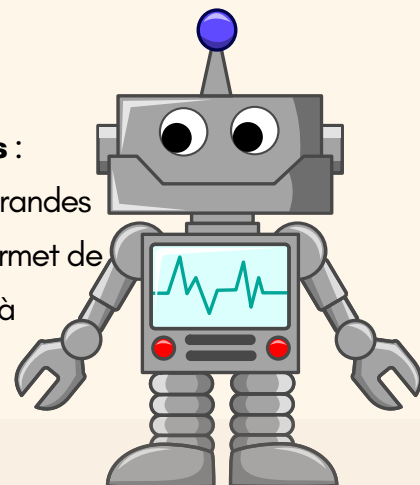
1

Automatisation des tâches administratives et répétitives : L'intelligence artificielle peut aider les consultants en droit à automatiser les tâches administratives telles que la gestion des dossiers et la facturation, ce qui leur permet de se concentrer sur des tâches plus importantes.

2

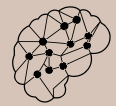
Amélioration de la qualité et de la rapidité de l'analyse des données :

L'intelligence artificielle peut aider les consultants en droit à analyser de grandes quantités de données plus rapidement et plus précisément, ce qui leur permet de prendre des décisions plus éclairées et d'offrir des conseils plus efficaces à leurs clients.



3

Possibilité de fournir des conseils juridiques plus précis et plus efficaces : Les outils d'intelligence artificielle peuvent aider les consultants en droit à identifier les problèmes juridiques potentiels avant qu'ils ne deviennent des problèmes majeurs, ce qui leur permet d'offrir des conseils juridiques plus précis et plus efficaces à leurs clients.



LEgal IT

II. Les défis de l'utilisation de l'intelligence artificielle pour les consultants en droit

Bien que l'utilisation de l'intelligence artificielle dans le domaine juridique puisse offrir de nombreux avantages, elle présente également des défis importants pour les consultants en droit. Certains des principaux défis comprennent :

1

Craintes liées à la sécurité des données et à la confidentialité des clients : L'utilisation de l'intelligence artificielle peut impliquer la collecte et l'analyse de grandes quantités de données sensibles, ce qui soulève des questions de sécurité et de confidentialité.

2

Risque de biais algorithmique et de discrimination : Les outils d'intelligence artificielle peuvent reproduire les biais existants dans les données sur lesquelles ils sont entraînés, ce qui peut conduire à des résultats discriminatoires.

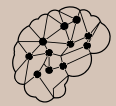
3

Impact sur les emplois dans le secteur juridique : L'utilisation de l'intelligence artificielle peut entraîner la réduction du nombre de postes dans le domaine juridique, ce qui peut avoir des implications importantes pour les consultants en droit.



L'utilisation de l'IA peut permettre aux consultants en droit de se concentrer sur des tâches plus complexes et à plus forte valeur ajoutée, telles que la stratégie juridique, la négociation de contrats et la résolution de problèmes juridiques complexes

Il convient de jeter un coup d'œil sur l'impact de l'introduction de l'intelligence sur l'emploi dans le domaine juridique. En effet, les outils d'IA peuvent remplacer certains postes auparavant occupés par des professionnels du droit. Les tâches routinières et répétitives telles que la recherche juridique, la gestion de documents et la rédaction de contrats peuvent être automatisées, réduisant ainsi la nécessité de recourir à des professionnels du droit pour les effectuer. Cela peut avoir des implications importantes pour les consultants en droit.



LEgal IT

D'un côté, l'utilisation de l'IA peut permettre aux consultants en droit de se concentrer sur des tâches plus complexes et à plus forte valeur ajoutée, telles que la stratégie juridique, la négociation de contrats et la résolution de problèmes juridiques complexes. De plus, l'utilisation de l'IA peut améliorer l'efficacité et la précision du travail des consultants en droit, ce qui peut améliorer la qualité de leur travail et renforcer leur réputation auprès des clients.

D'un autre côté, la réduction du nombre de postes dans le domaine juridique peut avoir des conséquences négatives pour les consultants en droit, en particulier pour ceux qui se concentrent sur des tâches routinières et répétitives. Ils peuvent se retrouver à court de travail, ou être contraints de chercher des opportunités dans d'autres domaines juridiques ou non-juridiques.

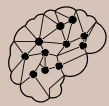
Il est important de noter que l'impact de l'IA sur l'emploi dans le secteur juridique n'est pas uniforme. Certaines fonctions juridiques, telles que les activités liées à la représentation en cour, nécessitent des compétences qui sont difficiles à remplacer par l'IA, ce qui signifie que ces postes seront moins touchés par la réduction des emplois. De plus, l'introduction de l'IA dans le domaine juridique peut également créer de nouveaux emplois, tels que des postes en gestion de données ou en analyse de données.

En fin de compte, l'impact de l'IA sur l'emploi dans le secteur juridique dépendra de plusieurs facteurs, tels que la capacité des consultants en droit à s'adapter aux nouvelles technologies et à évoluer avec les tendances du marché. Les consultants en droit qui développent des compétences spécialisées et s'adaptent aux changements dans le secteur auront plus de chances de réussir dans un environnement de plus en plus automatisé.



III. Les compétences nécessaires pour les consultants en droit à l'ère de l'intelligence artificielle

L'arrivée de l'intelligence artificielle dans le domaine juridique implique que les consultants en droit doivent s'adapter et développer de nouvelles compétences pour rester compétitifs sur le marché.



LEgal IT

Voici quelques-unes des compétences clés pour les consultants en droit à l'ère de l'intelligence artificielle :

1

Connaissance des technologies de l'intelligence artificielle et de leur fonctionnement : Les consultants en droit doivent comprendre comment fonctionnent les outils d'intelligence artificielle, comment ils sont programmés et comment ils peuvent être utilisés pour résoudre des problèmes juridiques. Cela permettra aux consultants de mieux comprendre les avantages et les limites de ces outils, ainsi que de mieux communiquer avec les clients et les collègues qui utilisent ces technologies.

2

Compétences en analyse de données : Les consultants en droit doivent être en mesure d'analyser des données complexes, de déceler les tendances et les anomalies, et de tirer des conclusions pertinentes pour résoudre les problèmes juridiques. Cela nécessite des compétences en analyse de données et en statistiques, ainsi que la capacité à travailler avec des outils d'analyse de données tels que les logiciels de visualisation de données.

3

Compétences en gestion de projets : L'utilisation de l'intelligence artificielle dans le domaine juridique peut impliquer la gestion de projets complexes impliquant des équipes multidisciplinaires et des délais serrés. Les consultants en droit doivent être en mesure de gérer efficacement ces projets, en utilisant des méthodes agiles et en communiquant clairement avec toutes les parties prenantes.

4

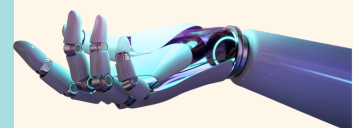
Compétences en communication : Les consultants en droit doivent être en mesure de communiquer efficacement avec les clients, les collègues et les autres parties prenantes. Cela implique la capacité à présenter des informations complexes de manière claire et concise, ainsi que la capacité à écouter et à répondre aux besoins des clients.

5

Compétences en éthique et en responsabilité : L'utilisation de l'intelligence artificielle dans le domaine juridique soulève des questions éthiques et de responsabilité importantes. Les consultants en droit doivent être conscients de ces questions et être en mesure de naviguer dans des situations complexes en respectant les principes éthiques et les normes de responsabilité.



En guise de conclusion, les consultants en droit doivent développer un ensemble de compétences qui leur permettent de travailler efficacement avec les outils d'intelligence artificielle, tout en maintenant des normes éthiques et de responsabilité élevées.



LES CAHIERS JURIDIQUES

ACTIVITÉS COMMERCIALES

Sociétés totalement exportatrices

Les nouvelles dispositions de commercialisation de vos produits sur le marché local

Modalités juridiques et procédures administratives

Les encouragements au profit des sociétés totalement exportatrices, opérant dans les divers domaines de notre économie, ne cessent d'augmenter et de s'accroître. Un seul objectif encourager et favoriser l'exportation. En effet, le code d'incitations aux investissements consacre une multitude d'articles régissant les activités de ces sociétés, ainsi que les avantages de natures fiscales ou douanières. De même, les articles 16 et 17 du dit code consacrent la possibilité à ces sociétés de commercialiser un pourcentage de leur production sur le marché local. Cette commercialisation ou mise en consommation sur le marché local, était régie par les dispositions du décret 94-78 du 17 Janvier 1994. Autorisant la dite commercialisation dans la limite d'un pourcentage fixé en fonction du secteur d'activité, ledit décret interdit aux sociétés totalement exportatrices d'effectuer les opérations de ventes par leur propre structure. Ainsi, le passage par un revendeur tunisien s'avère une étape inévitable.

verture et la création des points de vente. Toutefois, pour disposer d'une vue complète de cette question, nous traiterons les procédures administratives à accomplir auprès des administrations concernées, ainsi que la constitution du dossier de mise en consommation. Notons, que l'opération de commercialisation d'une partie de la production sur le marché local par ces sociétés, est régie par diverses réglementations et lois, à savoir :

- Loi 93-120 du 27 Décembre 1993 portant la promulgation du code d'incitations aux investissements;
- Décret-loi 61-14 du 30 août 1961 relatif aux conditions d'exercice de certaines activités commerciales;
- Loi 91-44 du 1er Juillet 1991 portant organisation du commerce de distribution .

Ceci dit, il est opportun de dresser la liste des sociétés pouvant bénéficier des nouvelles dispositions.

I - Entreprises bénéficiaires des dispositions du décret 97-308:

Les entreprises concernées par les nouvelles dispositions, doivent nécessairement avoir le régime de sociétés totalement exportatrices, et ayant la qualité soit de résidentes ou non-résidentes. Dans ce contexte, il faut rappeler que les entreprises concernées par les nouvelles dispositions doivent satisfaire au préalable les conditions suivantes :

- Exercer leurs activités dans le cadre du code d'incitations aux investissements. Ce qui revient à dire qu'elles disposent d'un agrément délivré par l'une des agences de promotions (API ou APIA).
- Etre des entreprises industrielles, agricoles, de pêche et agro-alimentaires.

La liste de ces entreprises, se présente comme suit :

- 1- Entreprises procédant à l'exportation de la totalité de leur production vers l'étranger
- 2- Entreprises de sous-traitance : ces entreprises doivent respecter deux conditions:
 - Travailler exclusivement avec des entreprises exportant la totalité de leur production vers l'étranger.- Les opérations concernées doivent porter uniquement sur les opérations relatives aux exportations de produits dont elles sont propriétaires.
- 3- Entreprises travaillant exclusivement avec les entreprises établies dans les zones économiques franches.
- 4- Entreprises travaillant avec les entreprises totalement exportatrices et avec les entreprises établies dans les zones économiques franches.
- 5- Entreprises agricoles, de pêche et agro-alimentaires.

Toutefois, ces entreprises ne peuvent procéder à la commercialisation d'une partie de leur production, qu'avec l'ouverture et la constitution au préalable d'un point de vente indépendant de leur lieu de production . L'ouverture du point de vente, nécessite un cadre juridique régissant les règles de constitution et de création.

II- Règles juridiques régissant la création et la constitution d'un point de vente:

En application des dispositions du décret 97-308, les entreprises totalement exportatrices peuvent créer leurs propres points de ventes. Les aspects et les modalités juridiques de cette création sont déterminées comme suit :

- 1- Pour les entreprises industrielles totalement exportatrices résidentes :

Ces entreprises peuvent ouvrir une ou plusieurs points de vente, et ce, par la constitution d'une nouvelle structure juridique, qui doit obéir aux conditions suivantes :

- Elle doit être juridiquement indépendante de la société industrielle ;
- Elle doit avoir pour objet le commerce de distribution .

2- Pour les entreprises industrielles totalement exportatrices de nationalité étrangère :

Les dispositions légales actuellement en vigueur, offrent à ces entreprises la possibilité d'ouvrir des points de vente sur le marché local, en adoptant une forme juridique régie par les dispositions du décret-loi du 30 août 1961.

En effet, ces entreprises peuvent constituer une structure commerciale ayant la forme juridique d'une filiale de la société industrielle implantée en Tunisie.

La constitution de cette filiale ayant pour objet le commerce, doit recourir au préalable à l'obtention d'une carte de commerçant, telle que définie par les dispositions du décret loi du 30 août 1961.

L'obtention de cette carte de commerçant, nécessite la préparation d'un dossier juridique comportant certains éléments et documents d'ordre juridique tel que : les statuts de la société commerciale, la déclaration d'investissement délivrée par l'Agence de Promotion de l'Industrie ...

Une fois la structure juridique commerciale constituée, celle-ci doit respecter le pourcentage de la production à mettre en consommation sur le marché local .

III- Fixation et calcul du pourcentage de la production objet de la commercialisation sur le marché local :

1- Fixation du pourcentage :
Ce pourcentage est fixé en fonction du secteur d'activité de l'entreprise, il se présente comme suit

- Pour les entreprises industrielles :

La mise en consommation de leur production s'effectue dans une limite maximale de 20% de leur chiffre d'affaires à l'exportation, départ usine et hors taxes. Le chiffre d'affaires pris en considération est celui réalisé durant l'année calendaire précédente.

- Pour les entreprises agricoles de pêche et agro-alimentaires :

La mise en consommation est fixée à 30 % de leur production.

2- Calcul du pourcentage :
Le calcul du pourcentage énoncé ci-dessus, est effectué en se basant sur la comptabilité générale tenue par l'entreprise confrontée à la comptabilité des produits tenue par les services de la douane.

IV - procédures administratives et régime de l'opération de commercialisation :

Il faut noter que la vente et la commercialisation d'une partie de la production des sociétés totalement exportatrices, est régie par les règles du droit commun . Ce qui revient à dire, que cette vente est considérée comme une opération d'importation directe de l'étranger.

Comme conséquence de cette qualification, l'opération de vente sur le marché local par l'entreprise totalement exportatrice, doit satisfaire les conditions suivantes :

1- Conditions à accomplir auprès de l'administration de la douane:

— L'opération de vente ou de commercialisation du produit, doit être effectuée auprès du bureau de rattachement de la douane, territorialement compétent.

— L'opération de vente, doit être effectuée par le biais d'une autorisation ou d'un certificat d'importation, et ce, en fonction du régime de commerce extérieur du produit concerné.

2- Conditions ayant trait au produit :

— La valeur de la marchandise à mettre à la consommation sur le marché local, est celle de la valeur du produit fini.

— Les droits et taxes applicables sur ce produit fini, sont ceux en vigueur à la date d'enregistrement de la déclaration de mise à la consommation .

— L'origine à déclarer du produit objet de la vente, est la même comme si le produit a été exporté.

V - préparation et constitution du dossier de mise à la consommation :

L'entreprise totalement exportatrice doit préparer un dossier de mise à la consommation d'un pourcentage de sa production. Ce dossier doit comporter un nombre de documents (bilan, visé par le receveur des Finances du bureau de rattachement, facture de vente définitive des produits, le titre de commerce extérieur,), nécessaires pour l'obtention de l'autorisation en question .

Toutefois, en date du 3 Février 1997 le décret 97-308, apporte une nouveauté en la matière et réglemente autrement l'opération de ventes sur le marché local des produits des sociétés totalement exportatrices. En effet, le décret susmentionné autorise ces sociétés de disposer de points de vente pour la commercialisation de leur propre production sur le marché local.

Comme conséquence de cette nouvelle mesure, deux alternatives sont offertes aux sociétés totalement exportatrices, et ce, pour la commercialisation d'une partie de leur propre production sur le marché local. Ces deux alternatives se présentent comme suit :

- Elles peuvent écouler une partie de leur propre production sur le marché local, directement par l'ouverture de points de vente;
- Elles peuvent écouler cette partie par le recours à toute personne habilitée à réaliser des opérations d'importation ou d'exportation de marchandises.

Au vu de ce qui précède, nous allons essayer de présenter les nouvelles dispositions énoncées par le décret en question, ainsi que les modalités et les formes juridiques relatives à l'ou-

LÉGISLATION DE CHANGES

Etrangers en Tunisie

Tout ce qu'il vous faut savoir sur les nouveautés en matière de la législation de changes et du commerce extérieur

L'effort d'attraction et d'encouragement des investissements des étrangers en Tunisie n'a cessé de se multiplier. En effet, avec un code d'incitations aux investissements instituant le principe de la liberté des investissements des Etrangers en Tunisie, il s'est avéré primordial d'adapter et d'harmoniser les autres réglementations touchant soit le marché financier soit la réglementation de changes et du commerce extérieur, régissant les relations entre la Tunisie et les pays étrangers. Chose faite en ce qui concerne le marché financier, et ce, par la promulgation de la loi 94-117 portant réorganisation du marché financier.

Concernant la réglementation de changes et du commerce extérieur, une modification récente et importante touchant le régime des avoirs étrangers en Tunisie, est apparue en date du 3 Septembre 1997. En effet, le décret 97-1738 a modifié le décret 77-608 portant fixation des conditions d'application de la loi 76-18, portant refonte et codification de la législation des changes et du commerce extérieur.

La modification porte sur le régime de certaines opérations effectuées par des personnes non résidentes de nationalité étrangères. Etant précisé, que cette modification a touché les articles 20, 21 et 21 Bis. La lecture des dispositions du décret 97-1738 nous permet de déduire 4 cas qui sont les suivants :

- 1- Certaines opérations effectuées par une personne physique ou morale non résidente de nationalité étrangère doivent requérir au préalable l'obtention d'une autorisation.
- 2- La réalisation d'autres opérations est libre et ne nécessite pas le recours à l'autorisation.
- 3- Certaines opérations nécessitent l'approbation de la commission supérieure d'investissement.
- 4- D'autres opérations sont dispensées de l'approbation de la commission supérieure d'investissement.

I- Opérations nécessitant autorisation préalable :

La réalisation de ces opérations par une personne physique ou morale non résidente de nationalité étrangère, doivent au préalable obtenir une autorisation auprès de l'administration compétente. Ces opérations sont les suivantes :

- 1- Acquisition et cession de biens immobiliers :

Au sens de l'article 20 nouveau du décret susvisé, l'opération d'acquisition ou de cession de biens immeubles, de droits immobiliers ou même de fonds de commerce situés sur le territoire tunisien nécessite une autorisation préalable à la réalisation de l'opération.

- 2- Prise de participation dans des sociétés :
La prise de participation dans des sociétés établies en Tunisie, et ce, soit à la constitution d'une société nouvelle soit à l'occasion d'une augmentation de capital demeure soumise à autorisation.
- 3- La souscription des titres :
Cette souscription porte sur des titres d'emprunt émis en Tunisie par l'Etat, ou par des sociétés résidentes en Tunisie.
- 4- Acquisition de valeurs mobilières :

Cette acquisition a pour objet des valeurs mobilières tunisiennes et de parts sociales de sociétés établies en Tunisie. Il faut noter, que l'alinéa de l'article 20 nouveau renvoi à d'autres cas ne nécessitant pas cette autorisation, et ce, en application des dispositions de l'article 21 nouveau.

Ainsi, la réalisation de ces opérations par une personne physique ou morale non résidente de nationalité étrangère, doivent au préalable obtenir une autorisation auprès de l'administration compétente.

II- opérations dispensées de l'autorisation :

L'article 21 nouveau du décret 97-1738, énonce que certaines opérations effectuées par une personne physique ou morale non résidente de nationalité étrangère, demeure libre et ne nécessite pas le recours à la procédure de l'autorisation préalable. Ces opérations sont au nombre de trois.

- 1- Acquisition de valeurs mobilières ou parts sociales dans des sociétés établies en Tunisie :
1-1- Acquisition par voie héréditaire ou par attribution gratuite :
Acquisition par dévolution héréditaire ou par voie d'attribution gratuite au prorata des droits possédés dans une société établie en Tunisie, soit des valeurs mobilières tunisiennes soit de parts sociales.
- 1-2- Acquisition par voie de souscription :
Acquisition de valeurs mobilières ou de parts sociales de Sociétés établies en Tunisie, par voie de souscription à l'occasion d'une augmentation de capital, et ce, dans les limites des droits préférentiels de souscription à titre irréductible, n'est pas soumise à autorisation. Néanmoins, cette acquisition doit être effectuée au moyen d'une importation de devises.
- 2- Acquisition de valeurs mobilières ou parts sociales de sociétés non résidentes :

tés non résidentes :

Cette acquisition, concerne les sociétés non résidentes établies en Tunisie, et effectuée par une personne physique ou morale de nationalité étrangère auprès d'une personne physique ou morale de nationalité étrangère.

3- Acquisition ou cession au moyen d'une importation de devises :

L'alinéa 4 de l'article 21 nouveau dispense de l'autorisation le cas d'acquisition ou de cession par le moyen d'importation de devises, et ce, par une personne physique ou morale non résidente de nationalité étrangère ; et portant sur les valeurs suivantes :

3-1- Valeurs mobilières tunisiennes conférant un droit de vote, ou de parts sociales de sociétés établies en Tunisie. Cette opération doit être réalisée conformément aux dispositions des lois régissant le secteur d'activité de ces sociétés.

3-2- Valeurs mobilières tunisiennes ne conférant pas de droit de vote. Toutefois, les titres d'emprunt émis par l'Etat ou par des sociétés résidentes en Tunisie sont exclus de cette opération.

III- Opérations nécessitant l'approbation de la commission supérieure d'investissement :

L'article 21 bis nouveau, prévoit que l'opération d'acquisition, de valeurs mobilières tunisiennes conférant un droit de vote ou de parts sociales de sociétés établies en Tunisie, est soumise à l'approbation de la commission supérieure d'investissement, et ce, en application des dispositions de l'article 52 du code d'incitations aux investissements.

Cette opération d'acquisition est possible lorsqu'elle est :

- Effectuée par une personne physique ou morale de nationalité étrangère résidente ou non résidente, ou par une personne morale non résidente établie en Tunisie et comportant une participation étrangère ;
- Et lorsque le taux de la participation étrangère globale dans le capital de la société concernée,
- compte tenu de l'opération d'acquisition- est égal ou supérieur à 50% du capital de la société.

IV- Opérations dispensées de l'approbation de la commission supérieure d'investissement :

Certaines opérations sont dispensées de l'approbation de la commission supérieure d'investissement. Ces opérations portent sur ce qui suit :

- 1- L'acquisition de valeurs mobilières tunisiennes ou de parts sociales de sociétés établies en Tunisie qui ont été acquises dans une limite dépassant le taux de 50 %. Cette acquisition est faite par une personne physique ou morale de nationalité étrangère résidente ou non résidente ou par une personne morale non résidente établie en Tunisie.
- 2- L'acquisition de valeurs mobilières tunisiennes conférant un droit de vote ou de parts sociales de sociétés établies en Tunisie, effectuée entre actionnaires ou associés de nationalité étrangère d'une même société.
- 3- L'acquisition par un étranger résident ou non résident d'actions affectées à la garantie des actes de gestion d'administrateur de sociétés établies en Tunisie.

rence des conditions de paiement offertes.

II- procédures et conditions de vente avec facilités de paiement :

1- Définition de l'opération de vente avec facilités de paiement :

Au sens de l'article 3 du projet, la vente avec facilités de paiement est considérée comme une convention par laquelle le commerçant ou le prestataire de service s'engage :

- A mettre à la disposition du consommateur un bien ou un service
- Le paiement de ce bien ou service est effectué d'une manière échelonnée, et ce, après livraison du bien ou exécution de la prestation de service.

2- Conditions de conclusion de la vente avec facilités de paiement :

- 2-1- Exigence d'un contrat écrit :
Pour être valable la vente doit faire l'objet d'un contrat écrit, et le consommateur doit en avoir un exemplaire. Le défaut d'un contrat écrit entraîne la nullité de l'opération de vente.
- 2-2- Contenu du contrat :

Les rédacteurs du projet ont même réglé le contenu du contrat et les énonciations obligatoires devant y figurer. Ainsi, l'on peut établir un modèle de contrat de vente avec facilités de paiement, on s'inspirant des énonciations obligatoires. Ce contrat se présente comme suit :



PROJET DE LOI
Ventes avec facilités de paiement, vers la voie d'une réglementation légale

L'une des techniques de vente marquant une présence fort importante en Tunisie, est la vente avec facilités de paiement. En fait, le développement de cette technique est dû essentiellement aux changements intervenus dans la culture de consommation de notre société, ainsi qu'à l'ouverture des frontières face aux produits étrangers. Toutefois, l'absence des règles de jeux organisant cette technique de vente, entraîne des abus et des difficultés : face à un consommateur exigeant et parfois récalcitrant, et un commerçant bien équipé des moyens de séduction et de technique de commercialisation de son produit, ainsi que des techniques de recouvrements.

En présence de ce phénomène, un projet de loi vient pour combler le vide juridique et organiser les ventes avec facilités de paiement. Le projet de loi vise essentiellement l'élaboration d'un cadre juridique assurant :

- 1- La protection du consommateur contre

l'utilisation abusive de la pratique de ventes avec facilités. De même, garantir à ce consommateur des droits tel que l'information, la méthode de calcul des prix, le délai de réflexion, le remboursement anticipé...

2- Le respect des règles de jeux de la concurrence et garantir une concurrence loyale et une égalité entre tous les commerçants.

Ceci dit, il est utile de parcourir les différentes dispositions prescrites par le projet en question.

I- Champ d'application :

Le projet vise la réglementation des ventes dont le paiement est l'objet d'un échelonnement, et ce, après la livraison du bien ou l'exécution de la prestation.

Toutefois, certaines opérations ont été exclues du champ d'application de cette loi. Ces opérations sont les suivantes

- Transactions à vocation professionnelle.

— Transactions non commerciales entre les particuliers.

— Contrats de location (Il faut noter que les contrats de location assortis de conditions liées aux modalités de paiement entrent dans le champ d'application).

— Achats dont le délai de paiement est inférieur à 3 mois, et qui ne sont pas assortis d'intérêts.

— Achats dont la valeur est inférieure à un montant qui sera fixé postérieurement.

— Crédits accordés à des particuliers par les banques et les établissements financiers ou les caisses de Sécurité sociale ou les fonds sociaux ou les mutuelles.

— Ventes d'immeubles.

Ainsi, ce projet ne concerne que les actes et transactions commerciales.

De Même, il tend à l'instauration des droits et obligations des deux parties consommateur/commerçant, afin de garantir la transpa-

LES CAHIERS JURIDIQUES

Article 1er : Objet du contrat

La désignation du bien ou du service objet de la vente.

Article 2 : Montant et prix de la vente

Il faut indiquer le prix global à payer au comptant, ainsi que le prix à payer en cas d'un échelonnement. En application des dispositions de l'article 9 du projet, le prix du produit ou de la prestation doit être définitive. De même, ce prix ne peut faire l'objet d'aucune modification quelle que soit le motif. Toutefois, le même article prévoit dans son dernier alinéa, que ce prix peut être modifié en cas de changement des spécificités de l'objet vendu et ne peut être applicable qu'après le consentement des deux parties consommateur/commerçant.

Article 3 : Condition relative à l'acompte

Enonciation du montant de l'acompte si le consommateur a payé un acompte.

Article 4 : modalités de paiement

Etablissement d'un tableau indiquant le nombre des paiements, leur montant et leur date d'échéance. Etant précisé, que les montants et les délais maximums du paiement échelonné par catégories de produits et services seront fixés par un arrêté du ministre chargé du Commerce.

Article 5 : Condition relative aux taux d'intérêts

Il faut énoncer le taux d'intérêts applicable à la vente.

Article 6 : Paiement par anticipation

Les modalités de calcul des réductions en cas de paiement par anticipation par le consommateur.

Article 7 : Autres dispositions

Relatives aux frais supplémentaires éventuellement engagés.

2-3- Date d'effet de la vente :

La vente est réputée effective :

- Dès la livraison totale ou partielle du produit
- Dès la fourniture de la prestation
- Avec le paiement d'un acompte par l'acheteur.

Concernant le paiement de l'acompte, l'article 5 du projet prévoit expressément que cet acompte ne peut être exigé par le commerçant que si le produit soit disponible et susceptible d'être livré immédiatement au consommateur.

2-4. Droit de rétraction accordé au consommateur :
Le consommateur bénéficie d'un droit de revenir sur son engagement envers le commerçant vendeur, et ce, dans un délai de 10 jours ouvrables. Ce délai commence à courir à partir de la date de signature du contrat. L'exercice de ce droit par le consommateur emporte annulation de la vente.

Notons, que selon l'article 11 du projet, le commerçant n'est pas tenu d'accomplir son obligation de livraison ou de fourniture du service, et ce, au cours du délai de rétraction.

III- Obligations et droits des parties au contrat :

1- Obligations du commerçant :

1-1- La publicité relative aux ventes avec facilités de paiement

L'article 12 du projet de loi, dispose que la publicité relative aux ventes avec facilités de paiement doit obligatoirement comporter les mentions suivantes :

- L'identité du commerçant.

— Les spécificités du bien ou du service.

— Le prix au comptant et le prix à payer en cas de paiement échelonné.

— Le taux d'intérêts et les autres frais à supporter réellement par le consommateur.

— Le nombre des paiements échelonnés.

1-2- Le prix proposé :

Le prix proposé pour le produit ou le service, doit être le plus bas et effectivement pratiqué pour les achats au comptant dans le même établissement, et ce, au cours des 30 jours précédant l'opération de vente.

De même, il est interdit de majorer le prix d'aucun frais supplémentaire, dans le cas où il est mentionné que la vente avec facilités de paiement est sans intérêts.

1-3- Fiche technique du produit et caractéristique du service

L'article 15 du projet, exige du commerçant de communiquer avant la conclusion du contrat, les caractéristiques essentielles du bien ou du service. Afin que le consommateur puisse être en mesure de connaître ces caractéristiques.

1-4- Interdiction de modification unilatérale du contrat :

Au sens de l'article 21, il est interdit d'insérer dans le contrat de vente une clause permettant au commerçant le droit de modifier unilatéralement les caractéristiques du bien ou du service à fournir. Toutefois, le même article apporte une modération en prévoyant que le contrat peut stipuler que le commerçant peut apporter des modifications liées à l'évolution technique. A condition que cette modification n'emporte pas une augmentation du prix ni une

altération de qualité.

2- Droits du commerçant :

Le commerçant en cas de défaut de paiement ou de défaillance du consommateur, peut exiger le remboursement immédiat du reliquat du prix majoré des intérêts échus et non payés à la date du règlement effectif du prix. Toutefois, l'article 19 du projet permet aux deux parties de s'entendre sur une autre formule de paiement, et ce, dans le cas où le défaut de paiement est justifié par des raisons échappant à la volonté du consommateur.

3- Obligations du consommateur :

Le consommateur doit communiquer au commerçant s'il demande, tous renseignements relatifs à sa situation financière et sa capacité d'honorer ses engagements.

4- Droits du consommateur :

A travers les dispositions du projet, le consommateur dispose de divers droits à l'encontre du commerçant. Ces droits se résument comme suit :

4-1- Le droit de s'acquitter par anticipation des obligations découlant du contrat de vente.

4-2- Le paiement par anticipation ouvre au consommateur le droit d'avoir une réduction équitable du prix total de l'opération.

4-3- Le droit d'être remboursé immédiatement du montant effectivement payé, si le contrat est résilié de la part du commerçant ou pour défaut de livraison dans les délais. Dans ce cas, le consommateur peut prétendre à des dommages et intérêts pour le retard dans le paiement.



GUIDE PRATIQUE
Comment réussir une franchise
Elaborer un contrat préparatoire de franchise

Le système de grande distribution commerciale des produits commence à prendre des parts du marché. Cette réalité est constatée dans divers pays, où le commerce de détail se meurt, pour laisser la place aux grandes chaînes de distribution instaurées par la technique de franchise. En fait, il s'agit d'une collaboration commerciale entre un titulaire de marque et d'un savoir-faire commercial qui souhaite construire un réseau à son enseigne soit national ou international, et un commerçant indépendant qui va participer à son développement et acquérir les techniques et un savoir-faire. Une collaboration permettant aux deux parties un gain financier considérable.

Toutefois, obtenir une franchise n'étant pas une opération facile pour le commerçant indépendant (le franchisé). De même pour le titulaire de la marque (le franchiseur).

Des intérêts économiques, financiers et commerciaux marquent une présence considérable et lourde pour les deux parties. Il s'agit réellement d'une décision stratégique. Car donner sa marque, son enseigne, son savoir-faire et ses techniques de commercialisation nécessite une réflexion et une étude approfondie engagée par le franchiseur. De même pour le franchisé, exploiter une marque, respecter impérativement des techniques et des procédés édictés, et engager des frais ; nécessite un financement, une expérience et une politique commerciale stricte. A cette fin, diverses sociétés procèdent à la conclusion d'un contrat préparatoire de franchise. Ce contrat prévoit des dispositions permettant aux deux parties d'étudier profondément la relation contractuelle sous tous ces aspects et préparer à une alliance durable. Ainsi, nous vous proposons un modèle simplifié d'un contrat préparatoire de franchise. Toutefois, un modèle de contrat de franchise définitif sera exposé postérieurement.

Modèle d'un contrat préparatoire de franchise

Entre les soussignés :

1- La société, titulaire des droits d'exploitation de la marque et du graphisme correspondant et dont le siège social est sis au représenté par son Président Directeur Général Monsieur, Ci-après dénommé «le franchiseur».

Et :

2- La société, dont le siège social est sis au représentée par son Président Directeur Général Monsieur, Ci-après dénommée «Le candidat franchiseur».

D'une part

D'autre part,

Après avoir exposé que :

1- Le candidat franchisé, ayant pris connaissance du contrat du franchisé communiqué par le franchiseur, désire étudier l'opportunité de mettre en œuvre l'expérience et le savoir-faire du franchiseur en créant, sous la marque du franchiseur.

2- Le candidat franchisé souhaite évaluer ses chances de succès et procéder, à cette fin, à une étude de marché avec le concours du franchiseur.

3- Le franchiseur entend apprécier, avant toute signature du contrat de franchise, le sérieux et les références professionnelles et financières du candidat franchisé, pour faire respecter l'image de marque de son réseau.

Il est arrêté et convenu ce qui suit :

Article premier : obligations du franchiseur

1- Le franchiseur s'engage pendant toute la durée du présent contrat préparatoire à réserver l'exclusivité de l'octroi de la franchise au candidat franchisé, dans le secteur délimité par

2- Le franchiseur s'engage à fournir au candidat franchisé tous les renseignements relatifs à la franchise envisagée, c'est à dire à lui permettre :

- de consulter le sommaire de manuel d'instructions ;
- d'étudier le contrat de franchise ;
- de visiter les autres réalisations faites en application de la franchise.

3- Le franchiseur s'engage à réaliser une étude de marché pour le compte de candidat franchisé afin de déterminer les obstacles éventuels à la réalisation de

Article 2 : Obligations du franchisé

1- Le candidat franchisé s'engage à verser au franchiseur la somme

de Dinars. Cette somme représente :

- La couverture d'une partie des frais d'étude à concurrence de Dinars ;
- Le montant d'un dédit (somme forfaitaire) à concurrence de Dinars.

Au cas de signature du contrat de franchise, la dite somme sera déduite du montant de la redevance initiale forfaitaire de Dinars, due par le franchisé.

2- Le candidat franchisé s'engage à ne pas divulguer les méthodes, procédés ou techniques de quelque nature qu'ils soient, qui lui seront connus du fait de la communication de son savoir-faire et de son expérience par le franchiseur.

Cet engagement est à durée illimitée, il survivra donc à la fin du présent contrat. Compte tenu des pertes qu'entraînerait le développement d'un système concurrent utilisant le savoir-faire mis au point depuis ans par le franchiseur, la violation de cette obligation de confidentialité sera sanctionnée par le versement d'une indemnité de Dinars, à titre de clause pénale.

sans préjudice de toute autre action en concurrence déloyale. En outre, le candidat franchisé fera signer par ses salariés, un engagement de respecter la confidentialité des informations ci-dessus visées, en précisant formellement «sous peine de poursuite pénale pour délit de divulgation de secret de fabrique».

3- Le candidat franchisé s'engage à accomplir les diligences nécessaires à la réalisation de l'opération de franchise, et notamment à fournir au franchiseur toute information dont celui-ci aurait besoin pour mener l'étude défini à l'article 1 alinéa 3 ou pour apprécier le sérieux et les références du candidat franchisé.

Article 3 : Terme du contrat préparatoire

Le présent contrat est conclu pour une durée de semaines.

A l'expiration de cette période :

— Si, aux termes de l'étude conduite par le franchiseur pour le compte de franchisé, il n'existe aucun obstacle à la réalisation de, le contrat de franchise devra être signé par le candidat franchisé sous peine de perdre les Dinars versées à titre de stipulation de dédit.

Si le contrat n'est pas signé, à l'initiative du franchiseur, ce dernier devra, s'il n'établit pas le manque de sérieux ou de références du candidat franchisé, restituer les Dinars versés à titre de dédit, avec une somme supplémentaire de Dinars.

— Si aux termes de l'étude il existe un obstacle rendant impossible la réalisation de, le contrat de franchise ne sera pas conclu et le franchiseur devra restituer au candidat franchisé les Dinars versés à titre de dédit.

Article 4 : Compétence

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention seul sera compétent le tribunal de

Les cahiers juridiques réalisés par Adel Fendri

Invest consulting

1, rue Jamel Abdennaceur - 1001 Tunis - Tél.: 323 480

LEGAL PARTNERS ADVISORS

www.lpa-legal.com.tn

Revue Interne d'Information éditée par le département veille du Cabinet Le présent travail est une lecture et analyse des dispositions législatives. Il exprime l'avis des experts et chercheurs du Cabinet.

Il ne peut être considéré comme un documents de travail détaillé.

A cet effet, pour toutes précisions et/ou avis détaillées, il est conseillé de demander le conseil des experts du Cabinet.

www.lpa-legal.com.tn



+216 71 288 056



legal.conseil@gmail.com



22, Rue Emir ABDELKARIM,
MUTUELLE VILLE ,TUNIS

