
MINISTERE DE L'URBANISME, DE
L'HABITAT ET DE LA REFORME FONCIERE

MINISTERE DE L'ECONOMIE NUMERIQUE
ET DE LA TRANSFORMATION DIGITALE

DECRET N° 2022-049 /PR
fixant les règles applicables aux Livres fonciers et
registres électroniques

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur le rapport conjoint du ministre de l'économie et des finances, du ministre de l'urbanisme, de l'habitat et de la réforme foncière et du ministre de l'économie numérique et de la transformation digitale,

Vu la Constitution du 14 octobre 1992 ;

Vu la loi n° 2016-002 du 4 janvier 2016 portant loi-cadre sur l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n° 2017-07 du 22 juin 2017 relative aux transactions électroniques ;

Vu la loi n° 2018-005 du 14 juin 2018 portant code foncier et domanial ;

Vu la loi n° 2018-006 du 07 décembre 2018 sur la cybersécurité et la lutte contre la cybercriminalité ;

Vu la loi n° 2019-014 du 29 octobre 2019 relative à la protection des données à caractère personnel ;

Vu la loi n° 2020-009 du 10 septembre 2020 relative à l'identification biométrique des personnes physiques au Togo ;

Vu le décret n° 2017-112/PR du 29 septembre 2017 fixant les attributions du ministre et portant organisation et fonctionnement du ministère de l'économie et des finances ;

Vu le décret n° 2018-062/PR du 21 mars 2018 portant réglementation des transactions et services électroniques au Togo ;

Vu le décret n° 2018-129/PR du 22 août 2018 fixant les attributions du ministre et portant organisation et fonctionnement du ministère de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie ;

Vu le décret n° 2020-076/PR du 28 septembre 2020 portant nomination du Premier ministre ;

Vu le décret n° 2020-080/PR du 1^{er} octobre 2020 portant composition du gouvernement, complété par le décret n° 2020-090/PR du 2 novembre 2020 ;

Vu le décret n° 2021-031/PR du 24 mars 2021 portant numérisation des paiements de l'administration publique ;

Vu le décret n° 2021-102/PR du 29 septembre 2021 portant création, attributions, organisation et fonctionnement de l'Agence Togo Digital (ATD) ;

Le conseil des ministres entendu,

DECRETE :

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} : Le présent décret a pour objet de définir les règles applicables aux Livres fonciers et registres électroniques, en application des dispositions de l'article 84 de la loi n° 2018-005 du 14 juin 2018 portant code foncier et domanial.

Article 2 : Il est créé un Livre foncier électronique et des registres électroniques.

Article 3 : Au sens du présent décret, on entend par :

Livre foncier électronique : système de gestion automatisé de données numériques destiné à l'immatriculation des immeubles, à la publicité des droits réels et à la communication de l'information juridique et foncière sur lesdits immeubles ;

Registres fonciers électroniques : registres publics destinés à retracer l'historique des transactions et des droits réels sur une propriété immobilière. Ils comprennent :

- le registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation ;
- le registre des oppositions ;
- le registre de dépôt des actes à inscrire ;
- le répertoire des titulaires de droits réels et la table, par bulletins mobiles, dudit répertoire

Opérations de l'immatriculation foncière gérées par voie électronique : formalités et procédures relatives à l'immatriculation foncière prévues par les textes en vigueur :

- la réception des réquisitions d'immatriculation et des oppositions et l'accomplissement de toutes les formalités relatives à la procédure de l'immatriculation foncière ainsi que toutes autres procédures spéciales concernant l'immatriculation ;
- l'établissement des titres fonciers et de leurs duplicata ;
- la publicité des droits réels et des charges foncières affectant les immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation ;
- la demande et la délivrance des certificats et copies de documents fonciers ;
- la perception des droits de conservation foncière ainsi que les autres droits relatifs aux services du cadastre ;
- l'échange électronique des données et documents avec les administrations, les professionnels et les organismes concernés par les opérations de l'immatriculation foncière et du cadastre ;

- la conservation des archives et documents fonciers et la mise à disposition des informations qui y sont contenus au profit des professionnels et des personnes intéressées, sur leur demande.

Utilisateur interne : toute personne qui traite ou valide le dossier de demande d'immatriculation ;

Utilisateur externe : toute personne qui soumet ou fait la demande de consultation du Livre foncier électronique ou des registres électroniques.

Article 4 : Le Livre foncier électronique centralise les données relatives aux opérations d'immatriculation et de publicité des droits réels effectuées par l'ensemble des bureaux de conservations sur le territoire national.

Les demandes d'immatriculation, la délivrance des titres fonciers et de leurs duplicatas, les demandes d'inscription ou de modification de droits réels et/ou de charges sur ces droits, les constats de mutation, les certificats, ainsi que les procédures et formalités y afférentes, sont effectués par voie électronique, à travers les procédés suivants :

- la gestion électronique du système informatique interne relatif aux opérations de l'immatriculation foncière, du cadastre et des procédures et formalités y afférentes ainsi que l'exploitation, la mise à jour, la sécurisation et la maintenance dudit système ;
- la création d'une plateforme électronique spéciale permettant d'effectuer les formalités et la prestation des services relatifs aux opérations précitées et en assurer la gestion, l'exploitation, la sécurisation, la maintenance et le développement.

L'Agence Togo Digital (ATD) prend et / ou fait prendre les mesures nécessaires pour garantir la cohérence, la compatibilité et l'interopérabilité entre d'une part le livre foncier électronique, le système informatique interne et la plateforme électronique spéciale visés au présent article et, d'autre part, les autres outils et plateformes électroniques de l'administration.

La définition et la mise en œuvre de l'ensemble des règles et procédures relatives à la dématérialisation des procédures et formalités prévues par le présent décret sont soumises à la validation de l'Agence Togo Digital.

Article 5 : La plateforme électronique permet de conserver les données et les documents et d'accomplir les formalités relatives à la présentation de la demande ou de sa modification ultérieure, en tenant compte des délais et conditions prévus par la législation en vigueur.

Article 6 : Les demandes relatives aux procédures et formalités visées à l'article 4 du présent décret sont présentées, à travers la plateforme électronique, selon les modèles de formulaires fixés par le Conservateur national et mis à la disposition des professionnels et du public sur ladite plateforme.

La plateforme électronique est opérationnelle 24h/24 et 7 jours/7.

Un récépissé constatant la date et l'heure de la présentation de la demande auprès des services du Conservateur national est délivré par la plateforme électronique, à la personne ou la partie concernée par la formalité ou le service fourni.

Article 7 : La date et l'horaire prises en compte, pour le calcul des délais sont ceux de la présentation de la demande, à travers la plateforme électronique, pendant les horaires réglementaires du travail. En dehors de ces horaires, le délai commence à courir à partir du début de l'horaire administratif du jour même ou du jour suivant, selon le cas.

Les demandes présentées à travers la plateforme électronique qui ne respectent pas les conditions et les délais prévus par la législation en vigueur n'ont pas d'effet juridique.

Dans ce cas, le demandeur est avisé par message ou par courrier électronique de la suite réservée à sa demande.

Le demandeur est responsable de l'exactitude des données, renseignements et documents fournis à travers la plateforme électronique.

Le Conservateur national peut, le cas échéant, recevoir les demandes relatives aux opérations de l'immatriculation foncière et des services y afférents, sur support papier, et procéder à leur traitement, par voie électronique, à travers ses services ou des unités mobiles.

Article 8 : L'accomplissement par voie électronique des formalités prévues à l'article 4 du présent décret n'empêche pas la possibilité de les compléter, en cas de besoin, en fournissant les documents demandés sur support papier.

Article 9 : La gestion électronique des opérations de l'immatriculation foncière et des services y afférents est effectuée conformément à la réglementation en vigueur en matière de protection des données à caractère personnel.

Article 10 : Le Livre foncier électronique comporte les sections suivantes :

- section I- plan et description de l'immeuble ;
- section II - modification dans la consistance de l'immeuble ;
- section III - modification dans l'exercice du droit de propriété ;
- section IV - mutations ;
- section V - privilèges et hypothèques.

Des sections supplémentaires peuvent, au besoin, être créées par arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la réforme foncière.

CHAPITRE II : DONNEES DU LIVRE FONCIER ET DES REGISTRES FONCIERS

Article 11 : Les données du Livre foncier et des registres fonciers électroniques sont recueillies, enregistrées et modifiées au moyen d'un traitement informatisé de données à caractère personnel.

Article 12 : La sécurité des droits réels immobiliers figurant au Livre foncier électronique est garantie par :

- l'accès au Livre foncier électronique par un système d'habilitation administré sous la responsabilité du Conservateur national ;
- la signature électronique des actes numérisés reçus et publiés au Livre foncier électronique ;
- la conformité aux normes de sécurité informatique en vigueur ;
- la traçabilité et l'horodatage des mentions et inscriptions électroniques ;
- un audit du Livre foncier électronique tous les deux (2) ans au moins par un organisme habilité, notamment pour s'assurer de sa conformité aux normes en vigueur.

Article 13 : Les données du Livre foncier électronique sont énumérées dans l'annexe jointe au présent décret. Elles font l'objet d'un classement selon les rubriques suivantes :

- les immeubles objets de droits ;
- les personnes titulaires de droits ;
- les droits ;
- les charges sur un immeuble ;
- les charges sur un droit ;
- le rang ;
- les mentions dont la publicité est prévue à peine d'irrecevabilité ;
- les mentions à titre d'information.

Article 14 : Les données du registre des dépôts concernant la requête sont :

- le numéro d'identification de la demande ;
- la référence de la requête électronique ;
- le type de requête, notamment, l'inscription et la réponse à ordonnance intermédiaire ;
- le sous-type constitué entre autres de la mutation et de l'hypothèque ;
- la désignation du droit réel ou de la charge à inscrire ;
- l'énoncé des actes déposés ;
- le nombre de pièces déposés ;
- le numéro du titre foncier ;
- l'état d'avancement de la requête ;
- l'action à l'origine de l'état d'avancement ;
- la date de dépôt ;
- les nom et prénoms du requérant ainsi que son numéro d'identification unique (NIU) lorsqu'il s'agit d'une personne physique ou son numéro d'immatriculation au registre du commerce et du crédit mobilier lorsqu'il s'agit d'une société de droit togolais ;
- la référence du dossier ;

- le nom et prénoms des parties ;
- les adresses et contacts des parties ainsi que leur NIU lorsqu'il s'agit de personnes physiques ou leur numéro d'immatriculation au registre du commerce et du crédit mobilier lorsqu'il s'agit de sociétés de droit togolais ;
- la commune du lieu de situation de l'immeuble ;
- la commune principale sur laquelle porte l'acte ;
- le cas échéant, le lien avec toute autre requête ;
- les numéros d'identification fiscale des parties.

Article 15 : Les données du registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation sont :

- le numéro d'ordre ;
- la date de dépôt ;
- les noms et prénoms des parties ainsi que leurs NIU lorsqu'il s'agit de personnes physiques ou leur numéro d'immatriculation au registre du commerce et du crédit mobilier lorsqu'il s'agit de sociétés de droit togolais ;
- les adresses et contacts des parties ;
- la désignation des immeubles : description sommaire, nature et consistance, situation de l'immeuble ;
- le nombre de pièces jointes à la réquisition ;
- les informations relatives au dépôt de pièces détenues par les tiers ;
- les informations relatives à la publication des demandes ;
- les mentions inscrites au registre des oppositions ;
- les informations relatives au bornage contradictoire ;
- les informations relatives à la procédure judiciaire ;
- les informations relatives à l'immatriculation ;
- les informations relatives à la remise des pièces ;
- les numéros d'identification fiscale des parties.

Article 16 : Les données du registre des oppositions sont :

- le numéro d'identification de la demande ;
- la référence du dossier ;
- les noms et prénoms des parties ;
- les adresses et contacts des parties ainsi que leurs NIU s'il s'agit de personnes physiques ou leur numéro d'immatriculation au registre du commerce et du crédit mobilier lorsqu'il s'agit de sociétés de droit togolais ;
- l'énoncé des actes et pièces déposées ;
- le nombre de pièces déposées ;
- la suite donnée à la requête ;
- la date d'inscription ;
- la date de notification ;

- la référence de la transmission du dossier au tribunal ;
- les références des décisions de justice ou de mainlevées volontaires ;
- l'énoncé des droits réels à inscrire lors de l'immatriculation ;
- les numéros d'identification fiscale des parties.

CHAPITRE III : LIVRE FONCIER ET REGISTRES FONCIERS ELECTRONIQUES

Section 1^{ère} : Conservation du Livre foncier et registres fonciers électroniques

Article 17 : Le Livre foncier et les registres fonciers électroniques sont tenus par le Conservateur national.

Le Conservateur national tient, par voie électronique, les registres relatifs aux opérations de l'immatriculation foncière d'une manière sûre et sécurisée, garantissant l'authenticité, la sécurité et l'intégrité des données et des renseignements contenus dans lesdits registres.

Les registres sur support papier sont progressivement remplacés par lesdits registres électroniques, conformément aux modalités fixées par décision du Conservateur national.

Article 18 : Les personnes inscrites aux registres fonciers peuvent suivre, par voie électronique, les inscriptions et les dépôts opérés sur les titres fonciers ou les réquisitions d'immatriculation les concernant.

Afin de recevoir les notifications de toutes inscriptions et dépôts, l'intéressé doit souscrire à ce service sur la plateforme électronique ou fournir son numéro de téléphone mobile et son adresse électronique, le cas échéant, à l'occasion de chaque formalité effectuée auprès des services du conservateur concerné.

Article 19 : A l'occasion de l'accomplissement des formalités juridiques et techniques relatives aux demandes de dépôt ou d'inscription aux registres fonciers, les professionnels sont tenus d'indiquer dans ces demandes ou dans les titres y annexés, le numéro de téléphone mobile, l'adresse électronique, ainsi que les NIU des personnes intéressées lorsqu'il s'agit de personnes physiques ou leur numéro d'immatriculation au registre du commerce et du crédit mobilier lorsqu'il s'agit de sociétés de droit togolais, le cas échéant, afin de leur permettre de suivre les inscriptions et les dépôts mentionnés sur leurs titres fonciers ou leurs réquisitions d'immatriculation.

Les intéressés doivent informer les services du Conservateur national de toute modification de leur numéro de téléphone mobile ou de leur adresse électronique.

Article 20 : La conservation du Livre foncier et des registres fonciers électroniques est placée sous la responsabilité du Conservateur national. Il en assure la tenue et la gestion. Le Conservateur national garantit les droits publiés au Livre foncier et aux registres fonciers électroniques. Il est responsable des mentions qui y sont portées.

Le Conservateur national peut adopter les différents procédés de traitement et de gestion électronique aux fins de la conservation de tous les documents et les actes relatifs aux dossiers des réquisitions d'immatriculation, des titres fonciers et de leur duplicata, des documents du cadastre ainsi que les autres documents y afférents.

Article 21 : Le Conservateur national engage la responsabilité administrative de l'Etat en raison du préjudice résultant :

- de l'omission des inscriptions électroniques régulièrement requises ;
- de l'omission sur les copies des inscriptions portées sur le titre, sauf en cas de fraude ;
- du défaut de mention sur les titres fonciers ou sur les inscriptions affectant directement la propriété ;
- du défaut de mention dans les états et certificats d'une ou plusieurs inscriptions, à moins qu'il ne soit exactement conforme aux réquisitions des parties, ou que le défaut de mention ne provienne de désignations insuffisantes qui ne pourraient lui être imputées.

Section 2 : Force probante du Livre foncier et des registres fonciers électroniques

Article 22 : Le Livre foncier et les registres fonciers électroniques ont la même valeur juridique que le Livre foncier et les registres fonciers physiques.

Le Livre foncier et les registres fonciers électroniques confèrent force probante aux données qui y sont contenues.

Toutefois, en cas de discordance entre une archive sur papier et une archive numérique, l'archive sur papier l'emporte.

Les formalités, les paiements, les notifications, les certificats, les titres fonciers, et tout autre document délivré à travers la plateforme électronique ont la même valeur juridique que ceux établis sur support papier.

Le Livre foncier et les registres fonciers, tenus sur support électronique, sont signés par le président du tribunal compétent au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisée conforme aux textes réglementant les transactions et services électroniques en vigueur au Togo.

CHAPITRE IV : CONSULTATION DES DONNEES ET DELIVRANCE DES COPIES

Section 1^{ère} : Consultation du Livre foncier, des registres électroniques et de leurs annexes

Article 23 : Le Livre foncier électronique est accessible suivant un système d'habilitation attribué aux utilisateurs. En fonction de leur niveau d'habilitation, les utilisateurs ont accès à plus ou moins d'information et à des services de consultation et d'impression.

Article 24 : L'information actualisée et la célérité des transactions immobilières sont garanties par la disponibilité du système pour les utilisateurs externes et internes.

Article 25 : Les supports informatiques du Livre foncier et des registres fonciers électroniques sont exclusivement dédiés et affectés à leur fonctionnement.

Article 26 : La numérisation des données du Livre foncier et des registres fonciers fait l'objet d'une certification préalable du Conservateur national, avant l'intégration des données dans le Livre foncier électronique et les registres fonciers électroniques.

Article 27 : Toute personne peut librement consulter certaines des données figurant dans le Livre foncier et les registres fonciers électroniques.

Elle peut prendre connaissance de ces données en sollicitant la délivrance d'une copie.

Les personnes faisant l'objet des procédures d'identification et d'authentification prévues par les articles 29 à 32 du présent décret ou celles ayant payé en ligne la redevance peuvent procéder à la visualisation immédiate et à l'impression de ces données. Cette impression porte la mention « *document délivré à titre d'information* ».

La consultation est faite moyennant paiement d'une redevance dont le montant et les modalités sont fixés par arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la réforme foncière.

Les données pouvant être consultées sur la plateforme électronique sont fixées par décision du Conservateur national conformément aux textes en vigueur.

Article 28 : Il est créé sur la plateforme électronique un service dédié à la consultation du guide des valeurs marchandes des immeubles. Ledit service permet au public de connaître les valeurs marchandes appliquées aux immeubles dans une zone déterminée.

Article 29 : Les conditions et modalités d'accès et de consultation du Livre foncier, des registres électroniques et de leurs annexes, ainsi que d'impression de leurs informations sont précisées par arrêté interministériel des ministres chargés de la réforme foncière, des finances et de l'économie numérique.

Section 2 : Délivrance de copies des données du Livre foncier, des registres fonciers et des annexes

Article 30 : La demande aux fins de délivrance de copies des données du Livre foncier, des extraits des registres fonciers et des annexes est formée par saisie de requête dans un formulaire interactif accessible en ligne.

Article 31 : Les demandes relatives aux opérations d'immatriculation et post-immatriculation foncière sont présentées via la plateforme électronique :

- la demande de dépôt de la réquisition d'immatriculation ;
- la demande de dépôt ou d'inscription des titres et documents sur les registres fonciers ;
- la demande d'opposition ou de sa levée ;
- la demande de reprise de l'opération de bornage ;
- la demande du bornage complémentaire ou de sa reprise.

Le demandeur renseigne le formulaire établi à cet effet et joint à sa demande les copies des documents et titres appuyant sa demande, tels que fixés par les textes législatifs et réglementaires en vigueur. L'intéressé reçoit un code pour le suivi de sa demande. À cet effet, il indique son numéro de téléphone portable et/ou son adresse électronique sur le formulaire précité.

Le conservateur national procède à l'étude de la demande qui lui est adressée à travers la plateforme électronique. En cas d'acceptation, le demandeur recevra un message ou un courrier électronique l'invitant à se présenter afin de produire les originaux des titres et documents appuyant sa demande, à s'acquitter à travers la plateforme électronique des droits dus et à compléter les autres formalités selon le cas. Si la demande ne remplit pas les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'intéressé est avisé des motifs du rejet par message ou par courrier électronique.

Article 32 : Les modalités de délivrance de copies des données du Livre foncier, des registres fonciers et des annexes sont précisées par arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé de la réforme foncière.

CHAPITRE V : TITRE FONCIER ELECTRONIQUE

Section 1^{ère} : Établissement du titre foncier électronique

Article 33 : Le titre foncier électronique est l'ensemble des données numériques à caractères juridique et technique rattachées à un immeuble immatriculé.

Il fixe les caractéristiques physiques de l'immeuble de façon intangible et indique de façon probante les droits et charges détenus sur celui-ci.

Le livre foncier électronique se caractérise par un numéro chronologique unique et se présente sous la forme d'un compte comportant les sections prévues par l'article 9 du présent décret.

L'ensemble des titres fonciers électroniques affectés aux immeubles faisant l'objet d'immatriculation, de mutation partielle, de morcellement ou de fusion forme le Livre foncier électronique est constitué.

Article 34 : Le titre foncier et son duplicata, sont établis par voie électronique, à partir de la base de données foncières actualisée, tenue par le Conservateur national.

Le titre foncier et son duplicata comportent la situation juridique de la propriété ainsi que les énonciations relatives au propriétaire concerné. Le duplicata du titre foncier peut ne faire mention que des droits, conditions et charges foncières subsistant réellement sur l'immeuble en cause.

La mise à jour du titre foncier et son duplicata est effectuée selon la même modalité visée au premier alinéa du présent article, suite à chaque nouvelle formalité opérée sur le titre foncier concerné.

La forme du titre foncier et de son duplicata, établis par voie électronique, ainsi que les mentions qu'ils doivent contenir sont fixées par décision du Conservateur national.

Article 35 : La demande de retrait du duplicata du titre foncier peut être présentée à travers la plateforme électronique. A cet effet, le demandeur est tenu de remplir le formulaire établi à cette fin. L'intéressé reçoit un avis comportant un code pour le suivi de sa demande.

Article 36 : Dès que le titre foncier est établi, le demandeur en est avisé, par message ou par courrier électronique, et est invité à se présenter afin de retirer le duplicata après justification de sa qualité et de son identité.

Si la demande ne répond pas aux conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'intéressé est avisé des motifs, par message ou par courrier électronique.

Article 37 : Le titre foncier électronique a la même valeur juridique que le titre foncier physique.

Il est définitif et inattaquable.

De par sa nature définitive et inattaquable, il a la prééminence sur tout document et pièce à faire valoir devant les juridictions en termes de preuve de droit de propriété.

Article 38 : Les droits réels mentionnés sur le titre foncier électronique procèdent d'actes authentiques et résultent de procédures électroniques de création, d'inscription ou de radiation.

Article 39 : La publication au Livre foncier électronique d'un droit réel transféré à un tiers est subordonnée à l'inscription préalable du droit du disposant dans le Livre foncier électronique.

L'acte translatif ne vise qu'un seul transfert.

Article 40 : Les droits publiés au Livre foncier électronique produisent effet à l'égard des tiers sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions.

Les droits publiés au Livre foncier électronique sont imprescriptibles.

Article 41 : A chaque titre foncier électronique, correspond un dossier sous forme d'archives numérisées comprenant :

- les pièces de la procédure de création du titre foncier ;
- le plan définitif de l'immeuble ;
- la série des bordereaux analytiques successivement établis ;
- les actes et pièces analysés ;
- tout autre document produit au cours de la procédure.

Article 42 : L'immatriculation des immeubles, la publicité des droits réels et la communication de l'information juridique sur les immeubles immatriculés faites au moyen du Livre foncier électronique sont effectuées conformément aux dispositions de la loi n° 2018-005 du 14 juin 2018 portant Code foncier et domanial.

Article 43 : La formalité de l'immatriculation au Livre foncier électronique consiste en la création du titre foncier électronique par l'affectation d'un numéro. Elle comporte :

- la génération du dépôt électronique retraçant les étapes et constatant l'achèvement de la procédure ;
- la génération automatique des bordereaux analytiques ;
- la génération d'un état foncier ou d'un certificat électronique ;
- la génération du plan du titre foncier ;
- la saisie électronique des droits révélés en cours de procédure ;
- la génération d'un numéro de titre foncier électronique.

Article 44 : Les immeubles immatriculés peuvent faire l'objet d'un morcellement à la demande du propriétaire ou des copropriétaires dans les conditions prévues par loi n° 2018-005 du 14 juin 2018 portant Code foncier et domanial.

La procédure électronique de morcellement crée de nouveaux titres fonciers par division du titre foncier d'origine.

La procédure électronique de morcellement comporte :

- le contrôle de cohérence des données fournies à l'appui des demandes ;
- la vérification technique ou bornage effectué par le service du cadastre sanctionné par un procès-verbal ;
- la génération automatique du dépôt des actes autorisant le morcellement ;
- la génération automatisée des bordereaux analytiques ;
- la génération d'un état descriptif ou d'un certificat d'inscription électronique ;
- la diminution automatisée du titre foncier d'origine et la création du titre foncier détaché.

Article 45 : La publication au Livre foncier électronique des droits réels détenus sur les immeubles immatriculés est accomplie, notamment à partir d'actes notariés, judiciaires et extrajudiciaires.

La procédure de publication se décline comme suit :

- l'encaissement des droits de publication ;
- le dépôt des actes et pièces fournis à l'appui de la requête ;
- le contrôle de cohérence des données relatives à la formalité requise ;
- la vérification approfondie des pièces et actes fournis à l'appui de la requête ;
- l'inscription électronique des droits à la section appropriée du titre foncier ;
- la génération automatisée des bordereaux analytiques ;
- la génération d'un état descriptif ou d'un certificat d'inscription électroniques.

Article 46 : La communication des renseignements fonciers s'opère au moyen de la consultation à distance, à partir d'un terminal, des titres fonciers électroniques suivant des formats sécurisés de données.

L'état descriptif mis en consultation par le système du Livre foncier électronique est signé électroniquement et fait foi.

Les titulaires de droits non éteints peuvent être informés des modifications survenues sur le titre foncier.

Section 2 : Rectifications et radiations

Article 47 : Les droits publiés dont l'extinction fait l'objet d'un acte authentique sont, par suite d'une procédure, radiés sur le titre foncier électronique. La radiation s'opère sans suppression de l'inscription. Outre le cas des actes visant un renforcement du droit inscrit, la radiation est subordonnée à un acte judiciaire ou à un acte de volonté de son titulaire.

Article 48 : Les parties et les tiers figurant sur le titre foncier électronique ou leur notaire saisissent le Conservateur national dans le cadre d'une réclamation à l'effet de remédier aux erreurs, omissions ou défauts susceptibles de causer un préjudice ou de léser. En cas de refus de sa part, la responsabilité du Conservateur national peut être engagée.

Article 49 : Toute inscription sur le titre foncier électronique ou mention incomplète, incorrecte ou radiée par erreur est rectifiée ou rétablie avec son ancien rang par suite d'une justification écrite datée et signée du Conservateur national.

Le conservateur national informe les usagers concernés des erreurs ou omissions, annule les états fonciers diffusés, et leur délivre des états rectifiés sans frais.

La rectification relève de la compétence exclusive du Conservateur national. Elle s'effectue par correction ou ajout de mentions.

Les rectifications sont automatiquement retracées sur un journal électronique prévu à cet effet.

Section 3 : Règlement des litiges

Article 50 : Les litiges nés d'inscriptions au Livre foncier électronique font l'objet d'une conciliation préalable devant le Conservateur national.

En cas d'échec de la conciliation, la partie la plus diligente peut saisir la juridiction compétente.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS FINALES

Article 51 : Le présent décret abroge toutes les dispositions antérieures contraires.

Article 52 : Le ministre de l'économie et des finances et le ministre de l'urbanisme, de l'habitat et de la réforme foncière et le ministère de l'économie numérique et de la transformation digitale sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel de la République togolaise.

Fait à Lomé, le **10 AVR 2022**



Le Président de la République

SIGNE

Faure Essozimna GNASSINGBE

Le Premier ministre

SIGNE

Victoire S. TOMEGA-H-DOGBE

Le ministre de l'urbanisme, de l'habitat
et de la réforme foncière

SIGNE

Me Koffi TSOLENYANU

Le ministre de l'économie
et des finances

SIGNE

Sani YAYA

Le ministre de l'économie numérique
et de la transformation digitale

SIGNE

Cina LAWSON

Pour ampliation,
Le Secrétaire Général
de la Présidence de la République




Ablamba Ahoéfavi JOHNSON

ANNEXE :

1° Les immeubles objets de droits :

- a) La parcelle ;
- b) La copropriété ;
- c) Le lot de copropriété ;
- d) L'ensemble immobilier hors du régime de la copropriété ;
- e) La partie d'un ensemble immobilier hors du régime de la copropriété ;

2° Les personnes titulaires de droits :

- a) La personne physique ;
- b) La personne morale ;

3° Les droits :

- a) Le droit de propriété immobilière ;
- b) La superficie et le tréfonds ;
- c) L'emphytéose et tout autre droit réel conféré par un bail ;
- d) L'usufruit établi par la volonté de l'homme ou par l'option du conjoint survivant ;
- e) Le droit réel résultant d'un titre d'occupation du domaine public de l'État ou d'un établissement public de l'État ;

4° Les charges sur un immeuble :

- a) Les servitudes foncières établies par le fait de l'homme et toute servitude dont la publicité foncière est prévue à peine d'inopposabilité ;
- b) L'indivision forcée résultant d'un acte entre vifs ou à cause de mort ou d'une décision judiciaire ;

5° Les charges sur un droit :

- a) Les privilèges, les hypothèques et le gage immobilier ;
- b) Les autres charges :
 - l'usage ;
 - l'habitation ;
 - les prestations foncières ;
 - le gage immobilier ;
 - les restrictions au droit de disposer insérées dans un acte d'aliénation ou découlant de tous autres actes, tels que la promesse de vente, le legs ou la donation sous condition ou avec charge de restitution en vertu des articles 1048 et 1049 du code civil, le droit de retour conventionnel prévu par les articles 951 et 952 du code civil, le droit de réméré prévu par l'article 1659 du code civil ;
 - les restrictions au droit de disposer résultant de toutes décisions judiciaires, telles que la décision d'exécution forcée, la décision d'administration forcée ou le jugement ordonnant la vente dans le cadre de la procédure de rétablissement personnel ;
 - le paiement anticipé ou la cession d'une somme équivalant à au moins trois années de loyer ou de fermage non échus ;
 - le droit à la résolution d'un contrat synallagmatique ;
 - le droit à la révocation d'une donation ;
 - le droit au rapport en nature d'une donation, prévu par le deuxième alinéa de l'article 858 du code civil ;
 - la prénotation d'un droit ;
 - l'affectation de tout ou partie d'un bien immobilier à l'activité professionnelle d'un entrepreneur individuel ;

— tous droits et restrictions au droit de disposer dont la publicité est prévue à peine d'inopposabilité ;

6° Le rang ;

7° Les mentions dont la publicité est prévue à peine d'irrecevabilité :

Les demandes en justice tendant à obtenir la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision d'une convention ou d'une disposition à cause de mort ;

8° Les mentions à titre d'information :

Sur un immeuble : les limitations administratives au droit de propriété et les dérogations à ces limitations ainsi que toute autre limitation administrative dont la publicité foncière est prévue par la loi ou les règlements aux fins d'information des usagers.