

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

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

MINISTRE DE L'ECONOMIE
ET DES FINANCES

MINISTRE DE L'AGRICULTURE, DE
L'HYDRAULIQUE VILLAGEOISE ET DU
DEVELOPPEMENT RURAL

MINISTRE DE L'ADMINISTRATION
TERRITORIALE, DE LA DECENTRALISATION ET
DE LA CHEFFERIE COUTUMIERE

DECRET N° 2024-052 /PR
fixant les conditions, les modalités de délivrance
et la valeur juridique du livret foncier

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur le rapport conjoint du ministre de l'urbanisme, de l'habitat et de la réforme foncière, du ministre de l'économie et des finances, du ministre de l'agriculture, de l'hydraulique villageoise et du développement rural et du ministre de l'administration territoriale, de la décentralisation et de la chefferie coutumière,

Vu la constitution du 6 mai 2024 ;

Vu la loi organique n° 2014-013 du 27 juin 2014 relative aux lois de finances ;

Vu la loi n°2007-011 du 13 mars 2007 relative à la décentralisation et aux libertés locales, ensemble les textes qui l'ont modifiée ;

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

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

Vu le décret n° 2012-004/PR du 29 février 2012 relatif aux attributions des ministres d'Etat et ministres ;

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° 2018-129/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° 2022-049/PR du 10 avril 2022 fixant les règles applicables aux Livres fonciers et registres électroniques ;

Vu le décret n° 2024-040/PR du 1^{er} août 2024 portant nomination du Premier ministre ;

Vu le décret n° 2024-041/PR du 20 août 2024 portant composition du gouvernement ;

Le conseil des ministres entendu,

DECREE :

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} : Le présent décret, pris en application des dispositions du titre 8 de la loi n° 2018-005 du 14 juin 2018 portant code foncier et domanial, fixe les conditions, les modalités de délivrance et la valeur juridique du livret foncier.

Article 2 : Au sens du présent décret, on entend par :

Abornement : opération par laquelle les propriétaires de deux (2) terrains limitrophes se mettent d'accord pour délimiter leurs propriétés en marquant les limites par divers moyens tels que clôtures, piquets, plantations, blocs de ciment, bornes ou autres ;

Bornage : opération consistant à délimiter deux (2) fonds de terre contigus et à matérialiser ces limites par l'implantation de bornes. Le bornage est une opération essentielle et obligatoire dans la procédure de l'immatriculation foncière et doit, pour avoir une valeur juridique, être réalisé par un géomètre assermenté ;

Constatation des droits fonciers coutumiers : opération consistant à vérifier sur les lieux et publiquement, l'existence et la contenance des droits fonciers revendiqués par une personne ou un groupe de personnes, en vertu des règles du droit coutumier. La constatation réalisée porte en particulier sur la nature, la

superficie, la description, les limites, l'existence d'oppositions éventuelles émanant de tiers, ainsi que sur l'identité et la qualité du ou des titulaires présumés de droits fonciers coutumiers ;

Constatation contradictoire des droits fonciers coutumiers : opération de vérification des droits coutumiers revendiqués, directement sur les lieux, publiquement notamment, en présence des personnes concernées et intéressées, en vue de permettre la révélation des oppositions éventuelles. L'absence d'opposition ouvre la voie à la confirmation des droits fonciers coutumiers revendiqués dans le cadre de la poursuite et de la finalisation de la procédure de confirmation des droits revendiqués sur les terres de tenure foncière coutumière ;

Enregistrement d'une terre de tenure foncière coutumière : procédure permettant de cartographier et de géoréférencer une parcelle donnée, d'identifier le ou les détenteurs de droits, de caractériser les droits dont elle est l'assiette et d'enregistrer les informations topo-cartographiques et socio-foncières dans une base de données ;

Homologation : décision par laquelle le juge compétent procède au contrôle et à la validation juridique d'un acte ou accord conclu par les parties à un différend foncier, en vue de lui conférer la pleine autorité juridique ;

Inscription : mention dans les registres fonciers des faits, conventions ou sentences ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre des droits fonciers. L'inscription permet de réaliser la publicité des actes concernés et constitue par ce fait une condition d'opposabilité aux tiers grâce au mécanisme de prise de rang ;

Livret foncier : titre représentatif de la propriété foncière coutumière enregistré dans un registre foncier dédié ;

Publicité foncière : mécanisme juridique visant à rendre public, au moyen de l'inscription dans un registre dédié, les actes, conventions et décisions judiciaires portant sur un immeuble préalablement enregistré sur ledit registre et destiné à fournir des renseignements aux usagers ;

Registre foncier : outil essentiel à l'administration des droits fonciers. Il est institué par le code foncier et domanial et destiné à enregistrer les renseignements relatifs aux propriétés et à assurer l'inscription ultérieure des droits réels soumis à la publicité foncière. Les registres fonciers permettent l'archivage de l'information foncière et offrent à toute personne intéressée, la possibilité de vérifier, notamment dans le cadre d'un projet de transaction foncière, la validité

du droit de propriété du bien immobilier dont l’aliénation est projetée, ainsi que les charges ou restrictions associées à ce bien.

Registre foncier rural : système automatisé de données numériques destiné à l’enregistrement des immeubles ruraux détenus sous forme coutumière, à la publicité des droits réels reconnus par le présent décret et la communication des renseignements aux usagers ;

Système d’information foncière : dispositif informatisé institué pour centraliser et gérer les données relatives aux parcelles, aux droits fonciers et à leur enregistrement, y compris les droits d’usage et les litiges fonciers, conformément aux dispositions du code foncier et domanial ;

Transcription : formalité consistant à reporter un document ou acte original dans un registre spécifique en vue de le rendre valablement disponible ;

Tenure foncière coutumière : mode de détention et d’exercice des droits sur la terre selon les principes et règles du droit foncier coutumier. Selon la théorie du continuum des droits, les tenures foncières comprennent non seulement la propriété coutumière, mais aussi les autres droits d’usage délégués coutumiers ;

Zonage : règlementation organisant la répartition d’un territoire en zones en fonction de leur destination et fixant pour chacune d’elles le genre et les conditions de l’utilisation des sols.

CHAPITRE II : DE LA NATURE ET DE LA VALEUR JURIDIQUE DU LIVRET FONCIER

Article 3 : Le livret foncier est un document représentatif de la propriété foncière coutumière en République togolaise.

Il est distinct du titre foncier délivré à l’issue de la procédure d’immatriculation définie par le code foncier et domanial.

Il ne peut servir qu’à établir la propriété, l’exploitation de la propriété, le bail et l’hypothèque.

Il ne peut être utilisé pour la cession, la vente ou l’échange de propriété foncière.

Seul le titre foncier permet de céder, de vendre ou d’échanger la propriété conformément aux articles 55 et 161 du code foncier et domanial.

Article 4 : L'extrait du livret foncier est délivré au propriétaire requérant par le maire du lieu de situation de la parcelle de tenue foncière coutumière à l'issue de la procédure de constatation des droits fonciers coutumiers prévue par le code foncier et domanial.

Il est visé par le chef canton, signé par le maire et contresigné par le préfet avant sa délivrance.

En l'absence du visa, de la signature ou du contreseing, le livret est réputé nul et de nul effet.

Article 5 : Le livret foncier vaut preuve de la propriété foncière coutumière jusqu'à preuve du contraire établie par un titre foncier.

Article 6 : Les droits réels mentionnés sur le livret foncier procèdent d'actes authentiques et résultent de procédures de création, d'inscription ou de radiation.

Article 7 : La parcelle objet d'un livret foncier, délivré dans les conditions et suivant les modalités fixées par le présent décret, doit ultérieurement être immatriculée aux livres fonciers conformément aux dispositions du code foncier et domanial.

L'abornement vaut dans ce cas, bornage contradictoire, si aucune opposition relative à l'étendue de la parcelle à immatriculer n'a été valablement enregistrée pendant un délai de trois (3) mois à partir de la date de publication au Journal officiel de la réquisition d'immatriculation.

Le cas échéant, les droits et taxes pour aboutir à l'immatriculation sont fixés par arrêté interministériel des ministres chargés des finances, de la réforme foncière et de l'administration territoriale.

Article 8 : Les droits fonciers coutumiers régulièrement constatés et enregistrés conformément aux dispositions du code foncier et domanial et du présent décret peuvent servir de garantie auprès des établissements financiers dans le cadre des conventions de crédit.

CHAPITRE III : DES CONDITIONS ET DES MODALITES DE DELIVRANCE DU LIVRET FONCIER

Section 1^{ère} : De la demande de délivrance du livret foncier

Article 9 : Tout propriétaire d'une parcelle de tenure coutumière qui souhaite se faire délivrer un livret foncier adresse une demande au maire de la commune du lieu de situation de ladite parcelle, conformément au code foncier et domanial.

La demande est accompagnée des documents ou toutes pièces utiles à faire la preuve du droit de propriété le cas échéant.

Article 10 : Dès que le livret foncier est établi, le demandeur en est avisé, par message ou courrier électronique ou par tout autre moyen, et est invité à se présenter afin de retirer un extrait après justification de sa qualité et de son identité.

Si la demande ne répond pas aux conditions prévues par les dispositions législatives et règlementaires en vigueur, le demandeur en est avisé, par message ou courrier électronique ou par tout autre moyen.

Article 11 : Le livret foncier est établi dans un registre foncier rural à partir du système d'information foncière (SIF) dédié ou par tout autre moyen d'usage dans les administrations.

Article 12 : A l'occasion de tout fait, convention, sentence ou décision de justice ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre des droits fonciers régulièrement constatés et reconnus par le présent décret, le livret foncier est mis à jour selon la même modalité que celle prévue à l'article précédent.

Un certificat d'inscription est délivré au bénéficiaire du droit réel constitué et l'extrait du livret foncier est mis à jour en conséquence.

Article 13 : Le spécimen du livret foncier est élaboré par le ministère chargé de la réforme foncière en concertation avec les ministères chargés des finances, de l'agriculture, de l'administration territoriale et de la justice, ainsi que les acteurs du foncier de la société civile et des organisations professionnelles. Il est approuvé par arrêté interministériel des ministres concernés.

Article 14 : Les conditions et les modalités de délivrance du livret foncier reposent sur la constatation des droits fonciers coutumiers telle que prévue par le code foncier et domanial.

Article 15 : En cas de perte par le titulaire ou de dégradation avancée de son extrait de livret foncier, le maire n'en peut délivrer un autre extrait que sur le vu d'un jugement l'ordonnant, rendu après publication d'un avis inséré dans deux (2) numéros consécutifs du Journal officiel de la République togolaise ou sur présentation de l'extrait dégradé.

Section 2 : De la procédure de constatation des droits fonciers coutumiers

Article 16 : La procédure de constatation des droits fonciers coutumiers est réalisée à travers un ensemble des formalités mises en œuvre en application des coutumes, traditions, usages établis de manière certaine et confirmée, notamment par la chefferie coutumière et/ou par toutes sources de droit fiables et incontestables. Elles ne peuvent être contraires ou déroger aux dispositions du code foncier et domanial et du présent décret.

Cette procédure aboutit à l'établissement d'un livret foncier et a pour finalité, la reconnaissance de la propriété coutumière sur une parcelle de terre relevant du régime coutumier. Elle repose à la fois sur la procédure d'enregistrement des terres de tenure foncière coutumière, la procédure d'enregistrement des droits dont elles sont l'assiette et le système d'information foncière tels qu'ils sont régis par le présent décret.

Article 17 : L'enregistrement d'une terre de tenure foncière coutumière est une procédure permettant de cartographier et de géoréférencer une parcelle donnée, d'identifier le ou les détenteurs des droits, de caractériser les droits dont elle est l'assiette et d'enregistrer toutes les informations utiles dans le système d'informations foncières (SIF).

Un arrêté interministériel des ministres chargés de la réforme foncière, des finances, de l'agriculture et de l'administration territoriale organise les opérations d'enregistrement des droits fonciers.

Article 18 : Les litiges nés de l'inscription au livret foncier font l'objet d'une conciliation préalable devant le maire et le préfet le cas échéant.

En cas d'échec de la conciliation devant le maire et le préfet, la partie la plus diligente peut saisir la juridiction compétente.

CHAPITRE IV : DU LIVRET FONCIER

Article 19 : La publication au livret foncier d'un droit réel transféré à un tiers est subordonnée à l'inscription préalable du droit du disposant dans le livret foncier concerné.

Article 20 : Les droits publiés au livret foncier 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 livret foncier sont imprescriptibles.

Article 21 : A chaque livret foncier correspond un dossier sous forme d'archives numérisées comprenant :

- les pièces de la procédure d'établissement du livret foncier ;
- le plan définitif de la parcelle ;
- la série des bordereaux analytiques successivement établis ;
- les actes et pièces analysés ;
- tout autre document ou support produit au cours de la procédure.

Article 22 : L'enregistrement des terres de tenure foncière coutumière, la publicité des droits réels et des droits des exploitants et la communication de l'information juridique sur les terres enregistrées faites au moyen du livret foncier sont effectués, conformément aux dispositions du code foncier et domanial et du présent décret.

CHAPITRE V : DU SYSTEME D'INFORMATION FONCIERE

Article 23 : Il est créé dans chaque commune un système d'information foncière d'enregistrement du livret foncier interconnecté aux autres systèmes de gestion foncière.

Article 24 : Le système d'information foncière vise à assurer la collecte, le traitement, le stockage, la gestion, la diffusion des données foncières et la publicité foncière.

Article 25 : Le système d'information foncière est accessible aux autorités compétentes, aux professionnels de l'immobilier, aux notaires et au public, dans le respect des règles de confidentialité et de protection des données à caractère personnel.

Les modalités d'accès sont fixées par arrêté interministériel des ministres chargés des finances, de l'économie numérique, de la réforme foncière et de l'administration territoriale.

Article 26 : Le maire de la commune délivre l'extrait et met à jour le livret foncier sur la base des informations contenues dans le système d'information foncière.

Les mentions du livret foncier sont conformes aux informations contenues dans le système d'information foncière. En cas de discordance, les informations contenues dans le système d'information foncière font foi.

CHAPITRE VI : GESTION DES CONFLITS FONCIERS

Article 27 : Les conflits fonciers nés ou révélés durant la procédure de constatation des droits fonciers coutumiers sont préalablement et obligatoirement soumis à l'autorité traditionnelle territorialement compétente, à l'exception des conflits opposant les propriétaires ou les exploitants à l'Etat ou à ses démembrements.

Article 28 : La saisine de l'autorité traditionnelle compétente peut être verbale ou écrite. Le chef traditionnel saisi en accuse réception.

Les cas de conflits soumis à l'autorité traditionnelle sont consignés dans un registre chronologique de suivi prévu à cet effet.

Article 29 : L'autorité traditionnelle saisie convoque les parties de manière diligente pour une première séance de médiation. Il peut être organisé autant de séances de médiation que de besoin en vue d'un règlement à l'amiable du conflit.

Article 30 : L'autorité traditionnelle peut solliciter l'appui d'autres personnes ou structures dont l'expertise et la compétence sont jugées pertinentes pour un règlement efficace du conflit à lui soumis.

Article 31 : A l'issue de la médiation, un procès-verbal de conciliation ou un procès-verbal de non-conciliation, le cas échéant est établi. Ce procès-verbal, daté et signé de l'autorité traditionnelle, des parties ou de leurs mandataires et des témoins, doit comporter les mentions ci-après :

- dénomination et siège de l'instance ou nom, prénoms et domicile de la personne chargée du règlement ;
- nom, prénoms et domicile des parties ;
- nom, prénoms et domicile des témoins ;
- objet du différend ;
- prétention des parties ;
- contenu de l'arrangement intervenu ;
- date et lieu du règlement ;
- signature ou empreintes digitales du représentant de l'instance ou de la personne chargée du règlement, des parties et des témoins.

Article 32 : L'accord de médiation, matérialisé par un procès-verbal de conciliation délivré par l'autorité traditionnelle, est impérativement soumis au juge compétent pour homologation, conformément aux dispositions du code foncier et domanial.

Une fois homologué, l'accord devient définitif trente (30) jours après l'homologation et acquiert l'autorité de la chose jugée et devient opposable aux parties.

Article 33 : Le procès-verbal de conciliation homologué est versé dans le dossier des documents pertinents requis pour l'établissement du livret foncier.

Article 34 : En cas de non-conciliation, le procès-verbal délivré par l'autorité traditionnelle sera versé dans le dossier de saisine de la juridiction compétente. L'établissement du livret foncier portant sur la parcelle litigieuse est conditionné au règlement définitif du conflit.

Article 35 : En vue de faciliter les opérations d'enregistrement nonobstant l'opposition des parties, les parcelles litigieuses sont géoréférencées ou cartographiées. Les données provisoires collectées sont consignées dans la base de données du système d'information foncière (SIF) en attendant que le conflit soit définitivement réglé avec le concours de l'autorité traditionnelle ou judiciaire compétente. Ces données seront actualisées à la fin de la procédure pour intégrer notamment les informations personnelles relatives à la parcelle.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 36 : Le livret foncier est utilisé pour immatriculer de façon définitive la parcelle concernée au livre foncier. Les procédures de publication et de bornage contradictoire ne sont pas reprises.

En cas de modification dans la consistance de la parcelle, le livret foncier doit être actualisé avant l'immatriculation.

Article 37 : Des arrêtés conjoints des ministres chargés de la réforme foncière, des finances, de l'agriculture, de l'administration territoriale précisent, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent décret.

Article 38 : Le ministre de l'urbanisme, de l'habitat et de la réforme foncière, le ministre de l'économie et des finances, le ministre de l'agriculture, de l'hydraulique villageoise et du développement rural et le ministre de l'administration territoriale, de la décentralisation et de la chefferie coutumière 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 **30 SEPT 2024**

Le Président de la République

SIGNE

Faure Essozimna GNASSINGBE

Le Premier ministre

SIGNE

Victoire S. TOMEAH-DOGBE

Le ministre de l'économie et des finances

SIGNE

Essowé Georges BARCOLA

Le ministre de l'administration territoriale, de la décentralisation et de la chefferie coutumière

SIGNE

Hodabalo AWATE

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

SIGNE

Yawa Djigbodi TSEGAN

Le ministre de l'agriculture, de l'hydraulique villageoise et du développement rural

SIGNE

Antoine Lekpa GBEGBENI

Pour ampliation,

Le ministre, secrétaire général de la Présidence de la République



Ablampa Ahoéfavi JOHNSON