

Togo

Code foncier et domanial

Loi n°2018-005 du 14 juin 2018

[NB - Loi n°2018-005 du 14 juin 2018 portant Code foncier et domaniale]

Titre 1 - Dispositions générales

Sous-titre 1 - Des caractères, de l'objet, du champ d'application et du régime foncier

Art.1.- Les articles du présent Code sont d'ordre public, sauf disposition contraire.

Art.2.- Les immeubles et les droits fonciers sont soumis à des règles générales qui sont l'objet du présent Code.

Les règles particulières à certains immeubles et droits fonciers sont établies sous les titres relatifs à chacun d'eux et par des lois spéciales.

Art.3.- Le présent Code a pour objet de déterminer les règles et les principes fondamentaux applicables en matière foncière et domaniale et de régir l'organisation et le fonctionnement du régime foncier et domanial en République togolaise.

Art.4.- Les dispositions du présent Code sont applicables aux différents droits réels immobiliers.

Elles sont en outre applicables :

- 1- aux domaines public et privé de l'Etat et des collectivités territoriales ;
- 2- au domaine foncier national dans sa consistance à la date de la publication au Journal officiel de la République togolaise du présent Code ;
- 3- aux biens immobiliers des personnes privées, à l'organisation et au fonctionnement du régime foncier et domanial en République Togolaise.

Art.5.- Le régime foncier en vigueur en République togolaise est celui de l'immatriculation des immeubles, déterminé par les dispositions du titre III du présent

Code. Il régit l'ensemble des terres rurales, périurbaines et urbaines et repose sur la publication sur des livres fonciers.

Sous-titre 2 - Des principes généraux

Art.6.- En République togolaise, l'Etat détient le territoire national en vue :

- 1- de la préservation de son intégrité ;
- 2- de la garantie du droit de propriété de l'Etat et des collectivités territoriales, des personnes physiques et des personnes morales de droit privé acquis suivant les lois et règlements ;
- 3- de la garantie du droit de propriété des personnes physiques et des collectivités acquis suivant les règles coutumières ;
- 4- de la garantie de son utilisation et de sa mise en valeur durables.

Art.7.- Nul ne peut être contraint de céder sa propriété ou ses droits réels immobiliers, si ce n'est pour la mise en œuvre des politiques de développement ou pour cause d'utilité publique, et moyennant, dans tous les cas, une juste et préalable indemnité.

Art.8.- L'Etat et les collectivités territoriales, en tant que garants de l'intérêt général, doivent :

- 1- assurer un accès équitable aux terres pour l'ensemble des acteurs, personnes physiques et personnes morales de droit public et de droit privé ;
- 2- sécuriser les droits réels immobiliers établis ou acquis selon la coutume ;
- 3- organiser la reconnaissance juridique effective des droits fonciers locaux ou coutumiers légitimes des populations ;
- 4- lutter contre la spéculation foncière en milieu urbain, périurbain et rural et favoriser la mise en valeur effective des terres pour le bien-être des populations ;
- 5- veiller à l'exploitation durable des terres dans le respect des intérêts des générations présentes et futures ;
- 6- lutter contre le morcellement anarchique et abusif des terres ;
- 7- veiller de manière générale à la protection des intérêts nationaux et à la préservation du patrimoine foncier national ;
- 8- veiller au respect de l'égalité de l'homme et de la femme dans l'accès au foncier.

Sous-titre 3 - Des définitions

Art.9.- Pour l'application du présent Code, on entend par :

- 1. abus : faire un usage excessif d'une prérogative juridique ;
- 2. abus : droit pour un propriétaire de disposer d'une chose par tous les actes matériels ou juridiques de transformation, de consommation, de destruction, d'aliénation ou d'abandon ;
- 3. affermage : location d'un bien rural immobilier moyennant paiement d'un loyer ou fermage ;
- 4. agence : Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) ;

- 5. aliénation : transmission du droit de propriété ou constitution d'un droit réel ;
- 6. allotir / alloti : former des lots en vue d'un partage ; un bien alloti est un bien dont les limites sont clairement définies ;
- 7. aménagement foncier : diverses maîtrises ou modes d'appropriation du sol ou de l'espace ; transformation des conditions d'appropriation du sol dans un périmètre ;
- 8. amiable : issu d'un commun accord ; il s'applique à tout acte que les intéressés établissent eux-mêmes, sans avoir recours à un juge, à un auxiliaire de justice ou à toute autre forme d'autorité extérieure ; l'accord fait loi entre les parties ;
- 9. amodiation : bail d'un fonds de terre dont le paiement se fait à portion de fruits ;
- 10. appropriation : ce qui appartient en propre, ce que l'on ne partage pas ; action de s'approprier une chose, d'en faire sa propriété ;
- 11. arpentage : opération consistant à évaluer la superficie et le périmètre d'une terre ; elle est effectuée par un géomètre-arpenteur ;
- 12. ayant droit : titulaire d'un droit ; personne ayant, par elle-même ou par son auteur, vocation à exercer un droit ;
- 13. bail à construction : contrat de bail de longue durée, par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain dont il a la jouissance ; il bénéficie du droit de superficie ;
- 14. bailleur : toute personne qui cède l'usage et l'exploitation d'un bien au bénéfice d'un locataire en échange d'un prix déterminé et fixe ;
- 15. bien : toute chose matérielle susceptible d'appropriation ;
- 16. bien commun : chose n'appartenant à personne, à l'exemple des forêts, des pâturages et des points d'eau naturels ;
- 17. bien/fonds : immeuble, terre ou construction ;
- 18. biens communaux : biens compris dans le domaine privé communal, mais sur lesquels les habitants de la commune ont, individuellement ou collectivement, un droit de jouissance ;
- 19. bien en déshérence : tout bien sans maître et susceptible d'appropriation ;
- 20. biens vacants : biens qui, par leur nature, sont susceptibles de propriété privée, mais qui, du fait des circonstances, n'ont pas encore été appropriés ou ont cessé de l'être ;
- 21. bordereau analytique : document qui énumère les actes, les opérations et charges qui portent sur l'immeuble immatriculé ;
- 22. bornage : délimitation de deux fonds de terres contiguës ; opération qui consiste à délimiter deux terrains contigus et à implanter des bornes délimitant la propriété foncière ;
- 23. borne : ouvrage ou objet destiné à indiquer une limite de propriété, un repère ou à servir, avec d'autres, à maintenir une chaîne pour préserver un emplacement de passage ;
- 24. bulletins mobiles : Ce sont des fiches nominatives classées dans l'ordre alphabétique des propriétaires de droits réels sur des immeubles répertoriés dans une zone ;
- 25. cadastre : ensemble constitué d'outils techniques, cartographiques et littéraires d'identification, d'enregistrement et de description des terres de l'ensemble du territoire national selon sa division en parcelles de propriétés et sur une base communale ;

- 26. cahier des charges : document administratif détaillant les obligations et éventuellement, les droits du titulaire en matière de concession ;
- 27. certificat d'urbanisme : document indiquant les conditions dans lesquelles un terrain est constructible ;
- 28. carte : représentation conventionnelle, sur un plan, de phénomènes concrets ou abstraits, localisables dans l'espace ;
- 29. cartographie : ensemble des études et des opérations scientifiques et techniques qui interviennent à partir des résultats d'observations directes ou de l'exploitation d'une documentation en vue de l'établissement de cartes ou de plans, puis de leur utilisation ;
- 30. cautionnement : contrat par lequel la caution s'engage, envers le créancier qui accepte, à exécuter une obligation présente ou future contractée par le débiteur, si celui-ci n'y satisfait pas lui-même ;
- 31. chose : objet sur lequel peuvent exister des droits subjectifs ;
- 32. classement : procédure qui permet de changer le statut juridique de droit commun d'un fonds de terre pour le soumettre à un régime juridique plus précis et parfois plus restrictif ;
- 33. Code : corps cohérent de textes qui englobe, selon un plan systématique, l'ensemble des règles relatives à une matière ; il est issu de travaux législatifs, d'une élaboration réglementaire ou bien d'une codification formelle (par décret) des textes préexistants et reclassés selon leur origine ;
- 34. colicitants : coindivisaires entre lesquels est partagé le prix du bien licité, lorsque l'indivision cesse par voie de licitation ;
- 35. colloquer : c'est le fait de ranger les créances dans l'ordre suivant lequel ils doivent être payés sur le prix de la vente faite en justice.
- 36. commissions foncières : terme général se rapportant à diverses catégories de commissions paritaires ou non, à caractère administratif ou juridictionnel, ayant compétence pour étudier des projets à base foncière ou arbitrer les différends qui s'y rapportent ;
- 37. communaux/commons : ensemble des terres appartenant à une collectivité locale ; ils sont généralement constitués de pâturages, de broussailles, de forêts et de terres incultes ;
- 38. concession : Le terme « concession » a deux significations :
 - e la concession portant sur le domaine public (de l'Etat ou des collectivités territoriales) est le contrat de droit administratif qui confère à son bénéficiaire, moyennant redevance ou à titre gratuit, le droit d'occuper et d'utiliser à titre privé et pour une durée déterminée une partie (dépendance) du domaine public ; ce droit, précaire, est révocable à tout moment. La concession peut aussi être un contrat par lequel l'autorité concédante (Etat, collectivité locale ou établissement public...), confie à un concessionnaire qui peut être une personne morale de droit privé, l'exploitation d'un service et/ ou la réalisation d'un ouvrage public à ses risques et périls, pour une durée déterminée, moyennant une rémunération versée par les usagers du service ;
 - e la concession portant sur une parcelle du domaine privé (de l'Etat ou de la commune), est l'acte administratif par lequel l'autorité administrative, propriétaire du domaine supportant une parcelle, attribue celle-ci à une personne

privée, physique ou morale, à charge pour celle-ci de la mettre en valeur selon des modalités fixées par l'acte de concession ou dans un cahier des charges y annexé, durant une période déterminée moyennant le versement d'une redevance annuelle ;

- 39. conflit foncier : litige portant sur un fonds de terre ;
- 40. conservateur des hypothèques : fonctionnaire responsable à titre personnel de la conservation des hypothèques ou de la conservation de la propriété foncière ;
- 41. conservation de la propriété foncière : service dans lequel, sur la base des énonciations cadastrales, sont enregistrés tous les actes portant création ou modification de droits réels immobiliers ;
- 42. contrat : convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose ;
- 43. copermutants : personnes qui participent à des échanges ;
- 44. copies collationnées : copies conformes à l'original d'un document ;
- 45. coutume : règle qui n'est pas édictée en forme de commandement par les pouvoirs publics, mais qui est issue d'un usage général et prolongé et de la croyance en l'existence d'une sanction à l'inobservation de cet usage ;
- 46. curateur : Personne chargée de veiller aux intérêts d'une ou plusieurs autres personnes protégées ;
- 47. déclassement : procédure qui a pour but ou comme effet de soustraire un fonds de terre appartenant au domaine classé pour le soumettre à nouveau au statut de droit commun ;
- 48. défrichement : action de mettre en culture un terrain resté en friche ou de rendre propre à la culture un terrain inculte ;
- 49. déguerpissement : acte par lequel le titulaire d'un droit réel sur un immeuble se désiste, par volonté unilatérale, de la propriété ou de la possession de cet immeuble afin de s'affranchir des charges foncières ou des obligations réelles qui le grèvent ;
- 50. domaine : ensemble des biens immobiliers appartenant à l'Etat ou aux collectivités territoriales ;
- 51. domaine classé : domaine soumis à un régime restrictif de l'exercice des droits d'usage des individus ou des collectivités après accomplissement d'une procédure de classement ;
- 52. domaine foncier national : catégorie juridique distincte composée de toutes les terres ne pouvant être classées ni dans la catégorie des terres détenues par les collectivités coutumières et les individus en fonction d'un titre foncier ou en vertu du droit foncier coutumier, ni dans la catégorie des terres constituant les domaines public et privé de l'Etat et des collectivités locales ;
- 53. domaine privé : partie du patrimoine de l'Etat ou des collectivités territoriales dont le régime juridique obéit, en principe, aux règles de fond et de compétence de droit privé applicables à la propriété et à ses démembrements ;
- 54. domaine protégé : domaine objet de protection de la part des pouvoirs publics, qui peut ultérieurement être soumis à un régime de classement ;
- 55. domaine public : partie inaliénable du patrimoine de l'Etat ou des collectivités territoriales qui est soumise à un régime juridique et au contentieux de droit administratif ;

- 56. domaine rural : ensemble des terres rurales appartenant à l'Etat ou aux collectivités territoriales, mises en valeur ou non, quelle que soit la nature de cette mise en valeur ;
- 57. droit coutumier : droit reposant sur la coutume ;
- 58. droit domanial : droit lié à l'exploitation d'une partie du patrimoine de l'Etat ou des collectivités territoriales ;
- 59. droit foncier : ensemble des règles applicables à la terre et aux droits réels immobiliers ainsi qu'aux ressources naturelles qui sont liées à la terre ;
- 60. droit foncier coutumier : ensemble des règles juridiques non écrites qui s'appliquent à la terre ;
- 61. droit foncier rural : régime des terres rurales comprenant, outre le régime général des terres, l'ensemble des règles affectant spécifiquement la propriété ou l'exploitation des terres agricoles ;
- 62. droit de préemption : droit qui permet à son titulaire d'acquérir par priorité un bien mis en vente par son propriétaire ;
- 63. droit d'usage : démembrement du droit de propriété conférant à son titulaire le droit d'utiliser une terre et d'en percevoir les fruits dans les limites de ses besoins et de ceux de sa famille ;
- 64. droit d'usage délégué : droit d'usage accordé temporairement à une personne par le détenteur d'une terre acquise dans les formes admises par la coutume et les pratiques et normes locales ;
- 65. eaux domaniales : eaux du domaine public naturel et celles relevant du domaine public artificiel ;
- 66. emphytéose : droit réel sur un immeuble né d'un bail emphytéotique et caractérisé par sa longue durée et la modicité des loyers ;
- 67. enregistrement : formalité fiscale consistant en l'analyse ou la mention d'un acte juridique sur un registre, donnant lieu ou non à la perception de droits par l'Etat ou les collectivités territoriales et conférant date certaine aux actes sous seing privé, qui en sont dépourvus ; action de transcrire, de mentionner un acte, un jugement dans les registres publics ;
- 68. environnement : ensemble des éléments physiques, chimiques et biologiques et des facteurs sociaux, économiques et culturels dont les interactions influent sur le milieu ambiant, les organismes vivants, les activités humaines et conditionnent le bien-être de l'homme ;
- 69. espace périurbain : espace rural situé en périphérie d'une ville et de sa banlieue ;
- 70. exploitation agricole : action de mettre en valeur un domaine agricole ; l'expression désigne également le lieu de l'exploitation ;
- 71. expropriation pour cause d'utilité publique : procédure par laquelle la puissance publique contraint un particulier à lui céder un bien immobilier ou des droits réels immobiliers, dans un but d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ;
- 72. faire-valoir indirect : manière d'exploiter un fonds de terre par le biais d'un contrat, sans en être propriétaire ;
- 73. fonds dominant : qui exerce une influence prépondérante, parfois abusive, soit dans le contrôle d'une société, soit sur le marché ;
- 74. fonds servant : fonds assujéti, sur lequel pèse une charge ;

- 75. gouvernance foncière : structures politiques et administratives et processus par lesquels les décisions relatives à l'accès et à l'utilisation des ressources foncières sont prises et exécutées, y compris la façon dont les conflits fonciers sont réglés ;
- 76. Héritiers apparents : les héritiers qui passaient aux yeux de tous pour l'héritier des biens qu'il possédait et dont les actes accomplis avant son éviction par le véritable héritier peuvent être maintenus, pour la sécurité des tiers de bonne foi ;
- 77. Héritiers réservataires : héritiers auxquels une quotité de biens est réservée par la loi dans la succession du défunt ;
- 78. Héritiers universels : les personnes qui succèdent à titre universel, y compris les héritiers testamentaires à vocation universelle, à l'exclusion de l'Etat et des successeurs à titre particulier ;
- 79. immatriculation : procédure publique qui permet d'enregistrer, sous un numéro d'ordre (numéro d'immatriculation), un immeuble identifié par ses principales caractéristiques physiques, dans un registre ad hoc dit livre foncier ;
- 80. immeuble : fonds de terre et ce qui y est incorporé, ainsi que les biens mobiliers qui en permettent l'exploitation ;
- 81. immeuble par destination : meuble que la loi répute immeuble parce qu'il est destiné par volonté de son propriétaire, soit affecté au service et à l'exploitation d'un immeuble, soit attaché à ce dernier à perpétuelle demeure ;
- 82. immeuble par nature : fonds de terre fixé au sol qu'on ne peut déplacer ;
- 83. impenses : dépenses faites pour la conservation ou l'amélioration ou l'embellissement d'une chose ; dépenses faites sur un immeuble par une personne qui en a la jouissance sans en être propriétaire ;
- 84. indivisaire : celui qui est dans l'indivision avec un ou plusieurs autres ;
- 85. inscription : formalité par laquelle est obtenue la publicité de certains actes portant sur des immeubles (exemple : inscription hypothécaire) ; c'est également la mention faite aux registres du régisseur des hypothèques, de l'hypothèque dont une propriété est grevée ;
- 86. Lotissements clandestins ou de fait : morcellements ou divisions volontaires en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières sans autorisation préalable ;
- 87. mise à jour saisonnière : Mise à jour périodique qui tient compte du cycle des saisons ;
- 88. OHADA : Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires ;
- 89. opération d'habitat : toute opération de construction d'immeubles destinés à l'habitation, lesquels sont situés, soit sur un même terrain, soit sur des parcelles contiguës ou séparées par de courtes distances et qui sont édifiés simultanément ou successivement par une personne physique ou morale aux fins de vente ou de location ;
- 90. politique foncière : série de principes et de règles déterminés en vue de régir la propriété (ou l'accès à), l'utilisation et la gestion des ressources foncières, d'améliorer leur productivité et leur contribution au développement social, économique, politique et environnemental et de favoriser la réduction de la pauvreté ;
- 91. prénotation : demande tendant à obtenir l'inscription, la modification ou l'annulation d'une inscription par mention sommaire préventive, sur le titre foncier, avant d'être portée devant le tribunal compétent ;

- 92. propriétaire originel : personne pouvant se prévaloir d'un droit issu du sol ; premier occupant ;
- 93. propriété : droit exclusif et perpétuel d'user, de jouir et de disposer des choses et des droits ; elle confère à son titulaire un pouvoir absolu sous réserve des lois qui la réglementent ;
- 94. publication aux livres fonciers : inscription des droits réels immobiliers au livre foncier et organisation à la consultation du public ;
- 95. purge : procédure permettant de libérer un bien immeuble des garanties et autres droits réels qui le grèvent ;
- 96. réforme foncière : processus impliquant la restructuration complète ou la redéfinition d'au moins trois composantes du système foncier ; plus précisément la structure de la propriété, la structure d'utilisation et de production et l'infrastructure des services d'appui ;
- 97. Régime foncier : c'est le rapport, défini par la loi ou la coutume, qui existe entre des individus ou des groupes relativement aux terres. Plus simplement, le régime foncier détermine qui peut utiliser quelles ressources pendant combien de temps et dans quelles conditions.
- 98. registre de dépôts des actes : registre tenu en double dans chaque conservation des hypothèques et sur lequel sont inscrits, au jour le jour, par ordre chronologique, tous les actes relatifs à l'immeuble ;
- 99. réserve naturelle intégrale : aire préservée pour permettre le libre jeu des facteurs naturels sans aucune intervention extérieure, à l'exception des mesures de sauvegarde nécessaires à l'existence même de la réserve ;
- 100. réseau géodésique national : c'est le réseau de référence de tous les levés de plans et de cartes effectués sur le territoire national. Il est constitué d'un ensemble de points connus en coordonnées et qui servent d'éléments de rattachement aux levés. Le réseau peut être mondial (Global Positioning System) ou local ;
- 101. rescision : annulation d'un acte pour cause de nullité relative ;
- 102. ressource naturelle : constellation de toutes les substances biotiques et abiotiques qui se produisent naturellement et sont soutenues par le solum physique y compris l'eau ;
- 103. service des hypothèques : service administratif dans lequel sont déposés et conservés tous les actes portant sur les droits réels immobiliers ainsi que certains actes générateurs de droits personnels dont un immeuble est directement l'objet ;
- 104. soulte : Somme d'argent due par une personne et destinée à compenser une inégalité des prestations ;
- 105. stellionat : délit civil consistant à vendre ou hypothéquer à une personne, au moyen d'affirmations mensongères ou de réticences, un bien qu'on avait déjà vendu ou hypothéqué à une autre personne ;
- 106. successions ab intestat : succession dont la dévolution est réglée par la loi, à défaut de testament ou pour compléter celui-ci ;
- 107. sûreté réelle : garantie accordée au créancier pour le recouvrement de sa créance et qui est assise sur un bien meuble corporel ou incorporel, ou immeuble ;
- 108. terres domaniales : c'est l'ensemble des terres appartenant à l'Etat et à ces démembrements ;

- 109. tenure foncière : nature et manière dont les droits et les intérêts sur diverses catégories de terre sont créés ou déterminés, attribués et font l'objet de jouissance ;
- 110. terres rurales : ensemble des terres occupées par les activités agricoles, pastorales, sylvicoles, piscicoles ou destinées à accueillir l'une ou l'autre de ces activités ; les terres rurales sont situées en dehors des zones urbaines, des zones à urbaniser ou des zones d'urbanisation future telles que définies par les documents d'urbanisme ;
- 111. terres urbaines : terres situées dans les zones urbaines, les zones à urbaniser ou les zones d'urbanisation future telle que définie dans les documents de planification urbaine ; ces terres sont affectées ou destinées principalement à l'habitation, au commerce, à l'industrie, à l'implantation des services publics et d'une manière générale aux activités liées à la vie urbaine ; elles sont régies par les textes spécifiques sur le foncier urbain ;
- 112. terre vacante et sans maître : fonds immeuble appropriable, mais qui n'a jamais fait l'objet d'un droit de propriété ou d'une possession ;
- 113. visa ne varietur : Visa sans possibilité de changement. Il contient une sorte de promesse de ne rien changer à l'acte et figure le plus souvent au-dessus de la signature de celui qui s'engage. Cette locution est de nos jours peu utilisée, mais on la rencontre dans les documents émis par les administrations publiques et insérée en particulier dans les actes notariaux.
- 114. zone sensible : zone qui se distingue soit par une compétition accrue pour l'accès aux ressources naturelles, telles que la terre, les ressources forestières, les ressources de pêches, avec pour conséquence la recrudescence des conflits ruraux, soit par l'extension des surfaces emblavées avec dégradation accélérée ou avancée du couvert végétal.

Sous-titre 4 - De la politique foncière nationale

Art.10.- La terre fait l'objet d'une politique dite politique foncière nationale. Cette politique détermine les principes :

- 1- applicables à la propriété, à l'accès à la propriété foncière, à l'utilisation des ressources foncières ;
- 2- de nature à améliorer la productivité et la contribution des ressources foncières au développement social, économique, politique et environnemental ;
- 3- de nature à favoriser la réduction de la pauvreté.

Art.11.- En matière de politique foncière, les compétences de la Commission Interministérielle de la Réforme Foncière et Domaniale (CIRFD) et de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), prévues respectivement par les articles 16 et suivants et 19 et suivants du présent Code sont réparties de la manière suivante :

- 1- la CIRFD apporte son concours à l'élaboration du projet de déclaration de politique foncière nationale et les projets de textes juridiques généraux de mise en œuvre de cette politique ;
- 2- l'ANDF participe à la mise en œuvre de la politique foncière nationale.

Art.12.- Le gouvernement définit, avec la participation des parties prenantes au développement, notamment les populations rurales, les femmes, les jeunes, et autres groupes vulnérables, la politique foncière nationale et veille à sa mise en œuvre effective.

Chapitre 1 - Des orientations de la politique foncière nationale

Art.13.- La politique foncière nationale prévoit les mesures nécessaires et les dispositifs favorables :

- 1- à l'investissement privé national et étranger ;
- 2- à l'accès des populations pauvres vulnérables, notamment les jeunes et les femmes, à la terre ;
- 3- à l'émergence d'un marché foncier ;
- 4- à la sécurisation foncière ;
- 5- à l'aménagement foncier ;
- 6- à la redistribution foncière ;
- 7- à la modernisation de la conservation foncière ;
- 8- à l'amélioration et la décentralisation de la gestion foncière ;
- 9- à la rénovation de la réglementation foncière et domaniale ;
- 10- à la gestion, la protection, la restauration et au renouvellement des ressources naturelles de façon transparente, durable et inclusive ;
- 11- au développement des collectivités décentralisées par la mise à disposition d'outils de gestion territoriale et de fiscalité ;
- 12- au renforcement de la cohésion sociale au niveau local et national.

Chapitre 2 - Des options fondamentales

Art.14.- Les orientations de la politique foncière nationale reposent sur les options fondamentales suivantes :

- 1. dignité humaine : reconnaître la dignité intrinsèque et les droits de l'homme (égaux et inaliénables) de tous les individus ;
- 2. non-discrimination : nul ne saurait être soumis à une discrimination en vertu de la législation, de politiques ou dans la pratique ;
- 3. équité et justice : reconnaître que l'égalité entre les individus puisse devoir passer par la reconnaissance des différences qui existent entre eux et par l'adoption de mesures concrètes, y compris des mesures d'émancipation, pour promouvoir, dans le contexte national, des droits fonciers équitables ainsi qu'un accès équitable aux terres, aux pêches et aux forêts pour tous, hommes et femmes, jeunes, et personnes vulnérables et traditionnellement marginalisées ;
- 4. lutte contre la corruption : mettre tout en œuvre pour prévenir la corruption liée à l'attribution des droits et au processus de règlement des conflits fonciers au moyen d'une plus grande exigence de transparence, d'une responsabilisation des parties prenantes et d'une application rapide et impartiale des décisions ;

- 5. égalité des sexes : garantir que les hommes et les femmes jouissent de tous les droits fondamentaux sur un pied d'égalité, tout en reconnaissant les différences existant entre les femmes et les hommes et en prenant, si nécessaire, des mesures spécifiques visant à accélérer la réalisation de l'égalité dans la pratique, l'Etat doit faire en sorte que les femmes et les filles jouissent de l'égalité des droits fonciers et de l'égalité d'accès aux terres, aux pêches et aux forêts, indépendamment de leur situation au regard de l'état civil ou de leur situation matrimoniale ;
- 6. bonne gouvernance : mettre en place des structures politiques et administratives et des processus par lesquels les décisions relatives à l'accès et à l'utilisation des ressources foncières sont prises et exécutées, y compris la façon dont les conflits fonciers sont réglés ;
- 7. approche holistique et durable : reconnaître que les ressources naturelles et leur utilisation sont étroitement liées et adopter une approche intégrée et durable pour les gérer ;
- 8. consultation et participation : avant toute prise de décision,
 - consulter les détenteurs des droits fonciers qui pourraient en être affectés et rechercher leur adhésion, prendre en compte leur contribution, prendre en considération le déséquilibre des rapports de force entre les différentes parties ;
 - créer les conditions d'une participation active, libre, efficace, utile et en connaissance de cause des individus ou des groupes aux processus de prise de décision ;
- 9. Etat de droit : adopter une approche fondée sur les droits, au moyen de lois largement diffusées dans les langues appropriées, s'appliquant à tous, mise en œuvre sur la base de l'égalité, allant de pair avec l'indépendance de la justice, conforme aux obligations existantes découlant de la législation nationale et du droit international, et tenant dûment compte des engagements volontaires contractés en vertu des instruments régionaux et internationaux applicables ;
- 10. transparence : définir clairement et diffuser largement les politiques, les lois et les procédures, dans les langues appropriées, et faire largement connaître les décisions prises, dans les langues appropriées et sous une forme accessible à tous ;
- 11. obligation de rendre compte : tenir les individus, les organismes publics et les acteurs non étatiques responsables de leurs actes et de leurs décisions, conformément aux principes de l'Etat de droit ;
- 12. amélioration continue : l'Etat et les collectivités territoriales doivent améliorer les mécanismes de suivi et d'analyse de la gouvernance foncière afin de mettre au point des programmes fondés sur des données probantes et de consolider les améliorations apportées en permanence.

Chapitre 3 - De la mise en œuvre de la politique foncière nationale

Art.15.- La mise en œuvre de la politique foncière nationale est assurée par le ministère en charge des affaires foncières et domaniales en relation avec les autres ministères concernés et les institutions créées et régies par le présent Code.

A ce titre, le ministère en charge des affaires foncières et domaniales suit les résultats de la politique du gouvernement en matière foncière et domaniale et s'assure que les engagements internationaux relatifs à la propriété et à la terre auxquels le Togo a souscrit sont intégrés dans la législation et la réglementation nationales.

Titre 2 - Des institutions

Sous-titre 1 - Des institutions chargées de la réforme foncière et domaniale

Chapitre 1 - De la commission interministérielle de la réforme foncière et domaniale

Art.16.- Il est créé par décret une commission interministérielle de la réforme foncière et domaniale, en abrégé CIRFD.

Art.17.- La commission a pour mission de préparer tous les projets de textes législatifs et réglementaires relatifs à la politique foncière et domaniale en zones urbaines et rurales en application du présent Code.

Elle est consultée sur les grands problèmes fonciers et domaniaux.

Elle est chargée de suivre l'application de la législation en matière foncière et domaniale en vigueur.

Art.18.- Le décret visé à l'article 16 du présent Code précise la composition, l'organisation et le fonctionnement de ladite commission.

Sous-titre 2 - Des institutions chargées de la gestion foncière et domaniale

Chapitre 1 - De l'agence nationale du domaine et du foncier

Section 1 - De la création, de la tutelle et du statut juridique

Art.19.- Il est créé par décret un établissement public à caractère technique et scientifique de type spécifique doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière dénommé : Agence Nationale du Domaine et du Foncier, en abrégé ANDF.

L'ANDF est placée sous la tutelle technique du ministère chargé des affaires foncières et domaniales et sous la tutelle financière du ministère chargé des finances.

Section 2 - De la mission

Art.20.- L'Agence est investie d'une mission de sécurisation et de coordination de la gestion foncière et domaniale au plan national. Elle est aussi chargée de la mise en œuvre des politiques, stratégies, programmes et projets de l'Etat en matière foncière et domaniale.

Art.21.- L'Agence se dote d'un programme pluriannuel qui définit ses actions, les modalités et les moyens de leur mise en œuvre.

Le programme pluriannuel indiqué à l'alinéa précédent doit tenir compte de la politique de l'Etat en matière domaniale et foncière, des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative de tutelle et des priorités en la matière.

Art.22.- L'Agence peut agir pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public.

Dans ce cas, une convention organise les rapports entre les parties.

Art.23.- L'Agence peut requérir une immatriculation collective au nom et pour le compte des collectivités familiales et des associations d'intérêt foncier conformément aux dispositions des articles 96 et suivants du présent Code.

Art.24.- L'Agence est habilitée à créer des bureaux communaux du domaine et du foncier.

Un décret en conseil des Ministres fixe les conditions de création des bureaux communaux.

Art.25.- L'Etat et les collectivités territoriales peuvent recourir à l'Agence dans la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et dans l'exercice de leurs droits de préemption conformément aux dispositions du présent Code.

Section 3 - Des attributions, de l'organisation et du fonctionnement

Art.26.- Les attributions, l'organisation et le fonctionnement de l'Agence et de ses démembrements, à savoir les bureaux communaux du domaine et du foncier sont fixés par décret en conseil des Ministres.

Chapitre 2 - De l'instance nationale et des instances locales de gestion foncière

Section 1 - Du conseil consultatif foncier

Art.27.- Il est créé par décret en conseil des Ministres une instance consultative dénommée : Conseil Consultatif Foncier, en abrégé CCF.

Le Conseil Consultatif Foncier a pour mission de servir de lieu d'échange et de concertation quant aux actions à privilégier pour la mise en œuvre du présent Code.

Art.28.- La composition, l'organisation et le fonctionnement du Conseil Consultatif Foncier sont fixés par le décret visé à l'article 27 du présent Code.

Section 2 - De la commission de gestion foncière de la commune

Art.29.- Il est créé par décret en conseil des Ministres, dans chaque commune, une instance consultative dénommée : Commission de Gestion Foncière, en abrégé CoGeF. Elle assiste le maire dans la gestion des questions foncières.

Art.30.- En milieu rural, la commission de la commune dispose de démembrements dénommés : Section Villageoise de Gestion Foncière, en abrégé SVGF.

En milieu urbain, la commission de la commune dispose de démembrements dénommés : Section de Gestion Foncière de Quartier, en abrégé SGFQ.

Art.31.- La composition, l'organisation et le fonctionnement des CoGef et de leurs démembrements sont fixés par le décret visé à l'article 29 du présent Code.

Sous-titre 3 - Du cadastre

Chapitre 1 - De la création et de la mission du cadastre

Art.32.- Il est créé un cadastre pour la gestion de l'ensemble des documents administratifs et techniques décrivant la propriété foncière.

Art.33.- Le cadastre constitue un garant essentiel de la propriété foncière. De par sa nature, il ne peut faire perdre ni conférer un droit de propriété.

Art.34.- Le cadastre est le système unitaire informatisé des archives techniques, fiscales et juridiques de toutes les terres du territoire national.

Le feuillet correspondant à une propriété foncière est soumis à une publicité sur place. Son extrait est déposé auprès de l'administration centrale de l'Agence et dans chaque mairie.

Art.35.- Le cadastre assure trois fonctions essentielles : technique, fiscale et juridique.

La fonction technique du cadastre est assurée par l'identification de la propriété et les attributs techniques notamment, la surface, les coordonnées et les constructions existantes.

La fonction fiscale du cadastre est réalisée par l'identification des attributs qui sont utilisés pour une évaluation de la propriété telle que la catégorie d'usage, la destination, la nature, les caractéristiques physiques et l'établissement correct de l'assiette fiscale.

La fonction juridique du cadastre est assurée par l'identification du propriétaire et le statut juridique de l'immeuble.

Art.36.- La documentation cadastrale comprend :

- 1. la matrice qui énumère les parcelles appartenant à chaque propriétaire ou groupe de propriétaires dans la commune ;
- 2. les états de section, sorte de répertoire permettant la consultation du plan ;
- 3. le plan cadastral qui est une carte à grande échelle.

Chapitre 2 - De l'organisation, du fonctionnement et de la maintenance du cadastre

Art.37.- Le cadastre est installé au sein du service de la conservation chargé de l'immatriculation foncière. Il est organisé à l'échelle nationale et communale.

Art.38.- Le plan cadastral est le seul document officiel qui a pour mission de renseigner et de repérer les parcelles en tant qu'unités de la propriété foncière en les délimitant graphiquement par rapport aux parcelles voisines.

Art.39.- Etabli sous format numérique, le plan cadastral présente des couches qui renseignent en outre, sur :

- 1- la présence éventuelle de bâtiments et autres détails topographiques importants ;
- 2- les immeubles immatriculés et leurs différents démembrements ;
- 3- l'assiette sur laquelle s'exercent les droits réels immobiliers.

Art.40.- Tout plan parcellaire doit être préalablement établi sur support informatique et rattaché au réseau géodésique national avant d'être converti sous format analogique pour homologation.

Art.41.- L'autorité chargée de la tutelle du cadastre élabore, actualise et vulgarise avec l'appui du service national chargé de la cartographie et autres structures compétentes, les normes techniques et juridiques relatives au cadastre.

Art.42.- Il est institué par décret en conseil des Ministres une procédure collective d'inscription de droits fonciers sous l'initiative et la coordination des bureaux déconcentrés de l'organe chargé de l'inscription des droits fonciers, du cadastre et de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier.

Art.43.- La documentation cadastrale doit être régulièrement tenue à jour de tous les changements physiques juridiques et fiscaux intervenus dans la configuration parcellaire du territoire au niveau de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier, du cadastre et de l'organe chargé de l'enregistrement des droits fonciers.

La périodicité de la mise à jour est annuelle dans les agglomérations urbaines et saisonnières en milieu rural.

Un décret en conseil des Ministres précise les modalités d'organisation, de fonctionnement et de maintenance du cadastre.

Chapitre 3 - De l'accès aux archives du cadastre et des effets juridiques des archives

Art.44.- L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier et les Bureaux communaux du domaine et du foncier sont tenus de fournir toutes les données à toute institution étatique qui en fait la demande.

Dans le cas des droits fonciers constatés, conformément aux dispositions des articles 629 et suivants du présent Code, le demandeur produit une pièce d'identité ou un extrait d'acte de naissance et une fiche de demande d'inscription de droits fonciers sur l'immeuble.

Art.45.- L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier donne un accès en ligne en lecture seule à la documentation cadastrale à des utilisateurs privés sur la base des conditions et à des frais qu'elle détermine.

Aucun desdits utilisateurs ne sera autorisé à modifier quelque donnée que ce soit dans le registre prévu.

Art.46.- Toutes les données du cadastre sont mises à la disposition du public pour consultation et duplication à l'exception :

- 1- des données relevant du secret d'Etat ;
- 2- des données personnelles, dont la divulgation constituerait une atteinte à la vie privée ;
- 3- des secrets industriels et des informations commerciales ou financières qui sont confidentielles.

Tout accès à ces données se fait dans le respect strict des libertés individuelles sous peine de poursuites conformément aux dispositions en vigueur.

Tout usager peut, à sa demande, disposer de ces données selon le format de stockage des archives. Les frais de copie desdites données sont limités aux frais de recherche et de duplication.

Art.47.- L'organe chargé du cadastre et ses bureaux déconcentrés donnent un accès en ligne en lecture seule et un accès physique à la documentation cadastrale à des utilisateurs privés sur la base des conditions et à des frais fixés par des dispositions réglementaires.

Aucun desdits utilisateurs ne sera autorisé à modifier quelque donnée que ce soit dans le cadastre sous peine des sanctions prévues par le présent Code.

Art.48.- L'organe chargé du cadastre et ses bureaux déconcentrés sont tenus de fournir toutes les informations à toute institution étatique qui en fait la demande.

Art.49.- Une archive contenue dans le cadastre en format numérique sécurisé a la même force et le même effet juridique que l'archive sur papier correspondant.

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

Sous-titre 4 - De l'organisation du régime foncier

Chapitre 1 - Du but de l'institution

Art.50.- Il est institué, au Togo, un service dit de la conservation de la propriété et des droits fonciers.

Art.51.- Ce service est chargé d'assurer aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles soumis au régime du présent Code.

Cette garantie est obtenue au moyen de la publication sur des livres fonciers à un compte particulier ouvert pour chaque immeuble, de tous les droits réels qui s'y rapportent, ainsi que des modifications de ces mêmes droits, ladite publication étant précédée de la vérification des justifications produites et faisant foi à l'égard des tiers, le tout dans les limites et conformément aux dispositions ci-après formulées.

Art.52.- Les droits réels immobiliers soumis au régime du présent Code ne se conservent et ne produisent effet à l'égard des tiers qu'autant qu'ils ont été rendus publics dans les formes, conditions et limites réglées au présent Code, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions.

Art.53.- Pour permettre cette publication, les immeubles doivent être, à la suite d'une procédure spéciale tendant à provoquer la révélation de tous droits réels déjà constitués, préalablement immatriculés sur les livres fonciers.

Art.54.- L'immatriculation des immeubles aux livres fonciers est autorisée aux personnes visées aux articles 214 et 215 du présent Code.

Art.55.- L'immatriculation est facultative. Exceptionnellement, elle est obligatoire :

- 1- dans le cas d'un lotissement à effectuer sur un domaine qui n'est pas immatriculé aux livres fonciers ;
- 2- dans le cas d'aliénation ou de concession de terres domaniales ;
- 3- dans le cas où un immeuble, détenu jusque-là dans les formes admises par les coutumes doit faire, pour la première fois, l'objet d'un contrat écrit et reçu en la forme notariée.

Dans les deux derniers cas, la formalité doit, à peine de nullité de la convention, précéder la passation de l'acte qui consacre l'accord définitif des parties.

Art.56.- L'immatriculation est définitive ; aucun immeuble immatriculé ne peut être soustrait au régime ainsi adopté, pour être placé à nouveau sous l'empire de celui auquel il était soumis antérieurement.

Chapitre 2 - Des bureaux de la conservation foncière

Art.57.- Des bureaux de la conservation de la propriété et des droits fonciers sont créés dans des conditions fixées par décret en conseil des Ministres.

Il en est de même des limites territoriales dans lesquelles chaque bureau est compétent.

Les règles d'organisation et de fonctionnement des bureaux de la conservation de la propriété et des droits fonciers sont fixées par le décret visé à l'alinéa 1.

Art.58.- L'organisation et le fonctionnement des bureaux de la conservation foncière sont fixés par un décret en conseil des Ministres.

Chapitre 3 - Des préposés de la conservation foncière, de leurs obligations et de leur responsabilité

Section 1 - Des préposés de la conservation foncière

Art.59.- Les préposés portent le titre de conservateurs de la propriété foncière.

Ces fonctions sont remplies dans le ressort de la cour d'appel par le conservateur des hypothèques, ou, s'il n'existe pas de conservateur des hypothèques, par l'un des receveurs de l'enregistrement.

Art.60.- Les conservateurs de la propriété foncière sont chargés :

- 1- de la suite à donner aux demandes d'immatriculation de biens immeubles sur les livres fonciers ;
- 2- de la formalité de l'immatriculation comportant l'établissement du titre foncier de chaque immeuble soumis à ce régime ;
- 3- de l'inscription, à la suite des titres fonciers et des copies de ces titres, des droits réels constitués sur les immeubles immatriculés et devant, pour ce motif, être publiés ;
- 4- de la communication au public des renseignements contenus en leurs archives et relatifs aux propriétés et propriétaires fonciers.

Section 2 - De la responsabilité du conservateur

Art.61.- Le conservateur ne peut rejeter la demande ni retarder l'exécution d'une formalité régulièrement requise, ni refuser la délivrance des copies de titres fonciers et certificats d'inscription aux personnes qui y ont droit, sous peine de dommages-intérêts.

Art.62.- Dans le cas où, par suite de l'irrégularité de la demande ou de l'insuffisance des titres, le conservateur refuse l'immatriculation d'un immeuble ou l'inscription d'un droit réel, en exécution des articles 264, 293 et 299 du présent Code, sa décision est susceptible de recours devant le président de la juridiction compétente. Si le refus d'immatriculer est opposé par le conservateur, à la suite d'une décision judiciaire, le recours s'exerce devant le président de la cour ou du tribunal qui a rendu la décision.

A cet effet, une requête, appuyée des actes restitués et de la déclaration souscrite par le conservateur, est présentée par la partie au magistrat compétent, qui statue par voie d'ordonnance motivée, sans frais.

Le conservateur est tenu, s'il succombe, de se conformer aux dispositions de l'ordonnance qui est déposée à la conservation avec les pièces justificatives de la formalité requise.

Les tiers conservent d'ailleurs la faculté de requérir dans les conditions déterminées par l'article 309 du présent Code, la modification ou l'annulation des inscriptions ainsi obtenues.

Art.63.- Le conservateur est responsable du préjudice résultant :

- 1- de l'omission sur ses registres des inscriptions régulièrement requises en ses bureaux ;
- 2- de l'omission sur les copies des inscriptions portées sur le titre, sauf l'hypothèse prévue à l'article 91 ;
- 3- du défaut de mention, à savoir :
 - sur les titres fonciers des inscriptions affectant directement la propriété ;
 - dans les états et certificats d'une ou plusieurs inscriptions, à moins qu'il ne soit exactement conformé aux réquisitions des parties, ou que le défaut de mention ne provienne de désignations insuffisantes qui ne pourraient lui être imputées.

Art.64.- Les erreurs, comme l'omission, et dans les mêmes cas que celle-ci, engagent la responsabilité du conservateur qui les a commises, dans la mesure du préjudice qu'elles ont pu causer aux intéressés.

Art.65.- L'immeuble à l'égard duquel ont été omis ou inexactement reportés, dans les copies de titres ou dans les certificats d'inscription, un ou plusieurs des droits inscrits qui doivent y figurer légalement, en demeure affranchi ou libéré d'autant dans les mains du nouveau possesseur, sauf la responsabilité du conservateur, s'il y a lieu.

Néanmoins, cette disposition ne préjudicie pas au droit des créanciers hypothécaires de se faire colloquer, suivant l'ordre qui leur appartient, tant que le prix n'a pas été payé par l'acquéreur ou que l'ordre ouvert entre les créanciers n'est pas définitif.

Art.66.- Lorsque des omissions ou des erreurs ont été commises dans la rédaction du titre foncier ou des inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification.

Le conservateur peut également effectuer d'office et sous sa responsabilité la rectification des irrégularités provenant de son chef.

Dans tous les cas, les premières inscriptions doivent être laissées intactes et les corrections sont inscrites à la date courante.

Art.67.- Si l'omission ou l'erreur est reconnue par le conservateur, celui-ci fait immédiatement sommation aux détenteurs des copies de titres et certificats d'inscription d'avoir à effectuer dans un délai de quinze jours le dépôt desdits certificats et copies.

Faute de réponse dans ledit délai, la rectification est opérée sur le titre, dans les formes indiquées à l'article 300 du présent Code.

Art.68.- La responsabilité en matière de publicité foncière est engagée dans tous les cas où l'acte ou le fait dommageable est directement lié à l'organisation ou au fonctionnement du bureau de la conservation foncière.

Art.69.- Une fois établie, la responsabilité en matière de publicité foncière est couverte par le fonds de garantie prévu à l'article 89 du présent Code.

Art.70.- Les conservateurs de la propriété foncière sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions du présent Code, à peine d'une amende de 1.000.000 FCFA à 3.000.000 FCFA pour la première contravention, sans préjudice de dommages-intérêts envers les parties, lesquels seront payés avant l'amende.

En cas de récidive, le maximum de la peine d'amende est porté au double.

Art.71.- Le paiement des sommes dues au Trésor public, par application de l'article 70, est garanti tant par un cautionnement conformément au régime des comptables publics que par une hypothèque sur les biens immeubles des conservateurs de la propriété foncière. Ce cautionnement doit être fourni et cette hypothèque doit être constituée à l'entrée en fonction des conservateurs et leur affectation est maintenue pendant dix années après la cessation desdites fonctions.

Chapitre 4 - Des livres fonciers et documents annexes

Art.72.- Les livres fonciers sont affectés, à raison d'une feuille ouverte par immeuble, à l'enregistrement spécial prévu à l'article 53 du présent Code, sous le nom d'immatriculation, et à l'inscription ultérieure, en vue de leur conservation, dans le sens de l'article 52, des droits réels soumis à la publicité.

Art.73.- L'ensemble des mentions consignées sur une feuille ouverte des livres fonciers constitue le titre foncier de l'immeuble auquel elles s'appliquent.

Les mentions du titre foncier sont appuyées et complétées par l'adjonction de bordereaux analytiques établis par le conservateur, des actes et pièces produits comme justification des droits réels publiés.

Art.74.- A chaque titre foncier correspond, dans les archives de la conservation, un dossier comprenant :

- 1- les pièces de la procédure d'immatriculation ;
- 2- le plan définitif de l'immeuble ;
- 3- la série des bordereaux analytiques successivement établis ;
- 4- les actes et pièces analysés.

Art.75.- Le nombre des livres fonciers à ouvrir dans chaque bureau est fixé par un arrêté du Ministre chargé des affaires domaniales et cadastrales, sur proposition du conservateur.

Tout immeuble immatriculé aux livres fonciers est désigné par le numéro du titre foncier qui le concerne.

Art.76.- Outre les livres fonciers et les dossiers correspondants, les conservateurs de la propriété foncière tiennent également les registres ci-après, à savoir :

1- Pour la suite de la procédure d'immatriculation :

- le registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation ;
- le registre des oppositions ;

2- Pour la constatation des demandes d'inscription sur les livres fonciers : le registre des dépôts des actes à inscrire ;

3- Pour la communication des renseignements au public : le répertoire des titulaires de droits réels et la table, par bulletins mobiles, dudit répertoire.

Art.77.- Le registre des oppositions et le registre des dépôts des actes à inscrire sont arrêtés chaque jour par le conservateur, à l'heure de la fermeture des bureaux.

Le registre des dépôts est tenu en double exemplaire et, dès achèvement, l'un d'eux est transmis au dépôt des archives.

Art.78.- Les livres et registres énumérés aux articles 75 et 76 du présent Code sont côtés et paraphés, avant tout usage, par le président du tribunal de première instance compétent.

Art.79.- Le procureur général et les procureurs de la République près les tribunaux de première instance peuvent, chacun dans leur ressort, demander personnellement la communication sans déplacement des registres des conservateurs de la propriété foncière.

Sous-titre 5 - De l'équipement, des archives et des documents

Art.80.- Le cadastre et le registre foncier constituent ensemble les archives publiques du foncier qui renseignent sur les propriétaires fonciers, les droits fonciers et autres caractéristiques des parcelles.

Art.81.- L'Etat met à la disposition des services du cadastre, de la conservation foncière et de l'Agence nationale du domaine et du foncier, ainsi qu'à leurs bureaux déconcentrés, les locaux, infrastructures et équipements remplissant les conditions requises afin de garantir la sécurité de l'information foncière, l'intégrité des archives et des équipements techniques.

Art.82.- Tous les équipements de traitement des données numériques, les réseaux, les programmes ainsi que les divers appareillages doivent être maintenus dans un environnement contrôlé conformément aux normes industrielles exigées.

Tous ces systèmes doivent être protégés contre les virus, les messages non sollicités, les pirates de ligne et toutes autres intrusions non autorisées.

Art.83.- Lorsqu'ils sont sur support papier, les livres fonciers et les divers registres servant à la conservation de la propriété et des droits fonciers sont tenus sans grattage, surcharge, ni interligne.

Toute rature, s'il y a lieu, est faite au moyen d'un trait fin à l'encre, avec approbation en marge ou à la fin du texte.

Art.84.- Les règles applicables aux livres fonciers et registres sous forme électronique sont déterminées par un décret en conseil des Ministres.

Sous-titre 6 - Des divers fonds

Chapitre 1 - Du Fonds de Dédommagement Foncier (FDF)

Art.85.- Il est créé un Fonds de Dédommagement Foncier, en abrégé FDF.

Art.86.- Le fonds de dédommagement foncier a pour mission de renforcer et de simplifier l'accès de l'Etat et des collectivités territoriales à la terre dans le cadre de leurs politiques de développement et pour leurs différents besoins d'utilité publique.

Art.87.- Le fonds est constitué par les impôts et taxes fonciers sur l'immeuble concerné.

L'assiette, le taux et les modalités de recouvrement des impositions et autres recettes du fonds sont fixés par la loi de finances.

Art.88.- Les modalités d'organisation et de fonctionnement du fonds de dédommagement foncier sont fixées par le décret en conseil des Ministres.

Chapitre 2 - Du fonds de garantie

Art.89.- Il est créé un fonds de garantie, en abrégé FG.

Art.90.- Le fonds de garantie a pour mission de réparer toute faute, omission ou erreur commise par le conservateur de la propriété foncière ou tout agent de l'administration à l'occasion de l'immatriculation d'un immeuble aux livres fonciers.

Art.91.- Toute personne lésée par la perte d'un droit réel immobilier ou d'un droit foncier peut agir en responsabilité contre l'auteur de la faute ou de la fraude dans un délai de six ans à compter de la dépossession.

Toutefois, en cas d'insolvabilité avérée de l'auteur de la faute ou de la fraude, l'action en responsabilité est dirigée contre le conservateur de la propriété foncière.

Dans ce dernier cas, la responsabilité, une fois établie, est couverte par le fonds de garantie.

Art.92.- Toute erreur ou omission du service, dans la procédure d'immatriculation aux livres fonciers, est imputable au Conservateur de la propriété foncière.

Une fois établie, la responsabilité est également couverte par le fonds de garantie.

Art.93.- En cas d'insuffisance de trésorerie, l'Etat se substitue au Fonds de garantie et paye la créance indemnitaire.

Art.94.- Le fonds est constitué par une taxe sur la valeur vénale de l'immeuble perçue à l'occasion de toute immatriculation. Le taux est fixé par la loi de finances.

Art.95.- Les modalités d'organisation et de fonctionnement du fonds de garantie sont fixées par décret en conseil des Ministres.

Sous-titre 7 - Des associations foncières

Art.96.- L'association foncière est la convention par laquelle deux ou plusieurs propriétaires mettent en commun, d'une façon permanente, des parcelles de terre pour réaliser les opérations mentionnées à l'article 98 du présent Code.

Art.97.- Les associations foncières régies par le présent Code sont soumises au régime ci-après mentionné aux articles 99 à 135 du présent Code.

Chapitre 1 - Des dispositions communes

Art.98.- L'objet d'une association foncière peut être la construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages ou la réalisation de travaux, ainsi que les actions d'intérêt commun, en vue :

- 1- de prévenir les risques naturels ou sanitaires, les pollutions et les nuisances ;
- 2- de préserver, de restaurer ou d'exploiter des ressources naturelles ;
- 3- d'aménager ou d'entretenir des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers ;
- 4- de mettre en valeur des propriétés.

Art.99.- Les associations foncières sont libres, autorisées ou constituées d'office. Les associations foncières libres sont des personnes morales de droit privé régies par les dispositions des articles 104 à 107 du présent Code.

Les associations foncières autorisées ou constituées d'office ainsi que leurs unions sont des établissements publics à caractère administratif, régis par les articles 108 à 120 du présent Code.

Art.100.- Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association foncière sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

En cas d'usufruit, le nu-propiétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informerá des décisions prises par celle-ci.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une association foncière, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 206 du présent Code, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Art.101.- Le président de l'association foncière tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat.

Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une association foncière de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

Art.102.- Les associations foncières peuvent agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 105, 112 ou 121 du présent Code.

Art.103.- L'organisation et le fonctionnement des associations libres, autorisées ou constituées d'office sont déterminés par décret en conseil des Ministres.

Chapitre 2 - Des dispositions particulières

Section 1 - Des associations foncières libres

Art.104.- Les associations foncières libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit.

Les statuts de l'association définissent son nom, son objet, son siège et ses règles de fonctionnement. Ils comportent la liste des immeubles compris dans son périmètre et précisent ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations.

Art.105.- La déclaration de l'association foncière libre est faite à la préfecture où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.

Un extrait des statuts doit être publié au Journal officiel dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé.

Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans un délai de trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts.

L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association.

Art.106.- L'association foncière libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts.

Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.

Art.107.- Les associations foncières libres peuvent, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le deuxième alinéa de l'article 105 du présent Code et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité prévues à l'article 111 du présent Code, demander à l'autorité administrative compétente dans la préfecture où elles ont leur siège à être transformées en associations foncières autorisées. Il est alors procédé comme il est dit aux articles 109, 110 et 112 du présent Code.

Si elle est autorisée, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale. Elle intervient à titre gratuit et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, taxe, contribution, d'aucun droit, ou honoraires.

Section 2 - Des associations foncières autorisées

Art.108.- Un ou plusieurs propriétaires intéressés, une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales peuvent demander la création d'une association foncière autorisée.

La demande est adressée à l'autorité administrative compétente dans la préfecture où l'association a prévu d'avoir son siège. Elle est accompagnée d'un projet de statuts conforme aux dispositions du second alinéa de l'article 104 du présent Code.

En outre, l'autorité administrative peut prendre l'initiative de la création d'une association foncière autorisée.

Art.109.- L'autorité administrative soumet à une enquête publique réalisée conformément à l'article 362 du présent Code, le projet de statuts de l'association foncière autorisée.

Toutefois, lorsqu'en raison de leur nature, de leur consistance ou de leur localisation, les ouvrages ou les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter l'environnement, ou lorsque les missions de l'association concernent des installations, ouvrages, travaux ou activités prévus aux articles 73 et 74 de la loi n°2008-005 du 30 mai 2008 portant loi-cadre sur l'environnement, il est procédé à cette enquête publique conformément à la section 2 du chapitre Ier du titre III de ladite loi-cadre.

L'acte ordonnant l'ouverture de l'enquête est notifié à chaque propriétaire d'un immeuble susceptible d'être inclus dans le périmètre de la future association.

Art.110.- L'acte ordonnant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article 109 du présent Code organise la consultation des propriétaires qui intervient à l'issue de l'enquête.

Un propriétaire qui, dûment averti des conséquences de son abstention, ne s'opposerait pas expressément au projet est réputé favorable à la création de l'association.

Les modalités de la consultation des propriétaires sont définies par le décret en conseil des Ministres prévu à l'article 135 du présent Code.

Art.111.- La création de l'association foncière peut être autorisée par l'autorité administrative lorsque la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers (2/3) de la superficie des propriétés ou les deux tiers (2/3) des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés se sont prononcés favorablement.

Art.112.- L'acte autorisant la création de l'association foncière est publié, affiché dans chaque commune sur le territoire de laquelle s'étend le périmètre de l'association et notifié aux propriétaires mentionnés au troisième alinéa de l'article 109 du présent Code dans des conditions définies par le décret en conseil des Ministres prévu à l'article 135 du présent Code.

L'acte refusant d'autoriser la création de l'association foncière est notifié aux propriétaires mentionnés au troisième alinéa de l'article 109 du présent Code.

Art.113.- En cas d'annulation de l'acte autorisant la création de l'association foncière autorisée, l'autorité administrative peut, dans le cas où l'annulation n'aurait pas pour effet d'interdire la reconstitution de cette association, nommer un administrateur provisoire.

Dans le cas contraire, elle nomme un liquidateur dans les conditions prévues à l'article 120 du présent Code pour l'exercice des missions définies à cet article.

Art.114.- Le propriétaire qui s'est prononcé expressément contre le projet de création d'une association foncière autorisée peut, dans le délai de trois mois à compter de la notification de l'acte autorisant cette création, déclarer qu'il entend délaier un ou plusieurs des immeubles lui appartenant et inclus dans le périmètre de l'association.

Ce délaier ouvre droit, à la charge de l'association, à une indemnisation. À défaut d'accord entre le propriétaire et l'association, l'indemnité est fixée selon les règles de procédure des articles 373 et suivants du présent Code.

Art.115.- 1- Une proposition de modification statutaire portant extension du périmètre d'une association foncière autorisée ou changement de son objet peut être présentée à l'initiative du syndicat, d'un quart (1/4) des propriétaires associés, d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales sur le territoire desquels s'étend ce périmètre ou de l'autorité administrative compétente dans la préfecture où l'association a son siège. L'extension de périmètre peut également être engagée à la demande de propriétaires dont les immeubles ne sont pas inclus dans le périmètre.

La proposition de modification est soumise à l'assemblée des propriétaires. Lorsque la majorité, telle qu'elle est définie à l'article 111 du présent Code, des membres de l'assemblée se prononce en faveur de la modification envisagée, l'autorité administrative ordonne une enquête publique conformément aux dispositions de l'article 109 du présent Code.

Lorsqu'il s'agit d'étendre le périmètre, l'autorité administrative consulte les propriétaires des immeubles susceptibles d'être inclus dans le périmètre dans les conditions prévues aux articles 110 et 111 du présent Code.

2- Toutefois, il n'est pas procédé à une enquête publique et la proposition de modification est soumise au syndicat qui se prononce à la majorité de ses membres, lorsque l'extension envisagée porte sur une surface n'excédant pas un pourcentage, défini par le décret en conseil des Ministres prévu à l'article 135 du présent Code, de la superficie incluse dans le périmètre de l'association et qu'ont été recueillis, par écrit, l'adhésion de chaque propriétaire des immeubles susceptibles d'être inclus dans le périmètre ainsi que, à la demande de l'autorité administrative, l'avis de chaque commune intéressée.

3- L'autorisation de modification des statuts peut être prononcée par acte de l'autorité administrative, publié et notifié dans les conditions prévues à l'article 112 du présent Code.

Art.116.- L'immeuble qui, pour quelque cause que ce soit, n'a plus de façon définitive d'intérêt à être compris dans le périmètre de l'association foncière autorisée peut en être distrait. La demande de distraction émane de l'autorité administrative, du syndicat ou du propriétaire de l'immeuble.

La proposition de distraction est soumise à l'assemblée des propriétaires. Si la réduction de périmètre porte sur une surface telle qu'elle est définie au point 2 de l'article 115 du présent Code, l'assemblée des propriétaires peut décider que la proposition de distraction fera seulement l'objet d'une délibération du syndicat.

Lorsque l'assemblée des propriétaires, dans les conditions de majorité prévues à l'article 111 du présent Code ou, dans l'hypothèse mentionnée à l'alinéa précédent, la majorité des membres du syndicat s'est prononcée en faveur de la distraction envisagée, l'autorité administrative peut autoriser celle-ci par acte publié et notifié dans les conditions prévues à l'article 112 du présent Code.

Les propriétaires des fonds distraits restent redevables de la quote-part des emprunts contractés par l'association durant leur adhésion jusqu'au remboursement intégral de ceux-ci.

La distraction n'affecte pas l'existence des servitudes d'établissement, d'aménagement, de passage et d'appui prévues par les législations forestières et rurales, tant qu'elles restent nécessaires à l'accomplissement des missions de l'association ou à l'entretien des ouvrages dont elle use.

Art.117.- Les modifications statutaires autres que celles prévues à l'article 134 du présent Code font l'objet, sur proposition du syndicat ou du dixième des propriétaires, d'une délibération de l'assemblée des propriétaires convoquée en session extraordinaire à cet effet.

La délibération correspondante est transmise à l'autorité administrative qui peut autoriser la modification statutaire par acte publié et notifié dans les conditions prévues à l'article 112 du présent Code.

Art.118.- Une association syndicale autorisée peut être dissoute, par acte de l'autorité administrative, à la demande des membres de l'association qui se prononcent dans les conditions de majorité prévues à l'article 111 du présent Code.

Elle peut, en outre, être dissoute d'office par acte motivé de l'autorité administrative :

- 1- soit en cas de disparition de l'objet pour lequel elle a été constituée ;
- 2- soit lorsque, depuis plus de trois ans, elle est sans activité réelle en rapport avec son objet ;
- 3- soit lorsque son maintien fait obstacle à la réalisation de projets d'intérêt public dans un périmètre plus vaste que celui de l'association ;

- 4- soit lorsqu'elle connaît des difficultés graves et persistantes entravant son fonctionnement.

Art.119.- L'acte prononçant la dissolution est publié et notifié dans les conditions prévues à l'article 112 du présent Code.

Art.120.- Les conditions dans lesquelles l'association foncière autorisée est dissoute ainsi que la dévolution du passif et de l'actif sont déterminées soit par le syndicat, soit, à défaut, par un liquidateur nommé par l'autorité administrative. Elles doivent tenir compte des droits des tiers. Elles sont mentionnées dans l'acte prononçant la dissolution.

Les propriétaires membres de l'association sont redevables des dettes de l'association jusqu'à leur extinction totale.

Section 3 - Des associations constituées d'office

Art.121.- Pour les ouvrages ou travaux mentionnés aux points 1 à 3 de l'article 98 du présent Code pour lesquels existe une obligation légale à la charge des propriétaires et si une association foncière autorisée n'a pu être constituée, l'autorité administrative peut constituer d'office une association foncière regroupant l'ensemble des propriétaires intéressés.

Dans tous les cas, le projet de constitution de l'association est soumis à une enquête publique. L'acte portant constitution d'office de l'association est publié et notifié dans les conditions prévues à l'article 112 du présent Code. Il comprend notamment les dispositions relatives au périmètre de l'association, à son objet, au mode d'exécution des travaux ainsi qu'aux modalités de répartition des dépenses selon le degré d'intérêt de chacune des propriétés à l'exécution des travaux. Il convoque la première assemblée des propriétaires à l'occasion de laquelle il sera procédé à la désignation des membres du syndicat.

Lorsque l'assemblée des propriétaires ne parvient pas à désigner les membres du syndicat, l'autorité administrative y procède d'office, le cas échéant, en dehors des membres de l'association.

En cas de carence, l'autorité administrative peut, après mise en demeure restée sans effet dans un délai d'un mois, se substituer dans tous leurs actes aux organes défallants de l'association foncière constituée d'office.

Art.122.- Une association foncière constituée d'office peut demander, par délibération de son assemblée des propriétaires adoptée dans les conditions de majorité prévues à l'article 111 du présent Code, à être transformée en association foncière autorisée.

La transformation peut être prononcée par l'autorité administrative lorsque les membres du syndicat ont été désignés par l'assemblée des propriétaires et lorsque l'association fonctionne normalement depuis au moins un exercice budgétaire.

Art.123.- La dissolution d'une association foncière constituée d'office ne peut être décidée qu'à l'initiative de l'autorité administrative.

Art.124.- Les autres dispositions régissant les associations foncières autorisées sont applicables aux associations foncières constituées d'office.

Chapitre 3 - De l'union et de la fusion

Art.125.- Pour faciliter leur gestion ou en vue de l'exécution ou de l'entretien de travaux ou d'ouvrages d'intérêt commun, les associations foncières autorisées ou constituées d'office peuvent se grouper en unions.

Une union est formée sur la demande faite à l'autorité administrative compétente dans la préfecture où l'union a prévu d'avoir son siège par une ou plusieurs de ces associations.

Art.126.- L'adhésion à l'union d'une association foncière autorisée ou constituée d'office est donnée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité prévues à l'article 111 du présent Code.

Art.127.- L'autorité administrative compétente dans la préfecture où l'union a prévu d'avoir son siège peut, au vu du consentement des associations candidates, autoriser par un acte publié et notifié dans les conditions prévues à l'article 112 du présent Code, la constitution de l'union dont les statuts doivent être conformes aux dispositions de l'article 104 du présent Code.

Art.128.- L'union a pour organes une assemblée générale des associations, un syndicat et un président.

Art.129.- L'assemblée générale des associations se compose de délégués titulaires et suppléants élus parmi leurs membres par les syndicats de chacune des associations adhérentes.

Art.130.- Une proposition de modification statutaire portant sur l'objet d'une union, le retrait ou l'adhésion d'une association foncière à l'union peut être présentée à l'initiative du syndicat de l'union ou d'un membre de l'union. Une association foncière autorisée ou constituée d'office peut également demander son adhésion par délibération de son assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité prévues à l'article 111 du présent Code. Lorsqu'une association foncière n'est pas à l'initiative d'une demande d'adhésion ou de retrait de l'union la concernant, cette modification statutaire est subordonnée à l'accord de l'assemblée des propriétaires de cette association dans les mêmes conditions de majorité.

L'autorité administrative peut autoriser, par acte publié et notifié dans les conditions prévues à l'article 112 du présent Code, la modification statutaire après accord des syndicats des associations membres. Cet accord doit être exprimé par deux tiers au moins des syndicats des associations membres représentant au moins la moitié du

périmètre de l'union ou par la moitié au moins des syndicats des associations membres représentant au moins les deux tiers (2/3) du périmètre de l'union.

Art.131.- Une union peut être dissoute par acte de l'autorité administrative, à la demande des associations foncières membres de l'union qui se prononcent dans les conditions de majorité prévues à l'alinéa 2 de l'article 130.

Art.132.- Les autres dispositions régissant les associations foncières autorisées sont applicables aux unions.

Art.133.- Deux ou plusieurs associations foncières autorisées ou constituées d'office peuvent être autorisées, à leur demande ou à la demande de toute personne ayant capacité à la création d'une association foncière autorisée, à fusionner en une association foncière autorisée.

La demande est adressée à l'autorité administrative compétente dans la préfecture où la future association a prévu d'avoir son siège.

La fusion peut être autorisée par acte de l'autorité administrative lorsque l'assemblée des propriétaires de chaque association appelée à fusionner s'est prononcée favorablement dans les conditions de majorité prévues à l'article 111 du présent Code.

Chapitre 4 - De la modification des conditions initiales et de la dissolution

Art.134.- 1- Une proposition de modification statutaire peut être présentée, notamment à l'initiative du préfet.

Les demandes d'adhésion de nouveaux membres sont soumises à l'assemblée générale. Lorsque les statuts n'ont pas prévu une procédure spécifique, les nouvelles adhésions sont décidées à la majorité des deux tiers (2/3) des voix des membres composant l'association.

Toutefois, la proposition de modification statutaire est soumise à l'assemblée générale de l'association, lorsque l'adhésion envisagée emporte extension du périmètre sur une surface n'excédant pas un pourcentage défini par le décret prévu à l'article 135 du présent Code.

L'assemblée générale se prononce sur les autres modifications statutaires dans les conditions prévues par les statuts.

L'autorisation de modification des statuts peut être prononcée par acte de l'autorité administrative publié et notifié dans les conditions de l'article 112 du présent Code.

2- La dissolution de l'association préfectorale ne peut être décidée que par l'autorité administrative. Elle ne peut être prononcée qu'à la condition qu'une autre personne publique se substitue à l'association dans l'exercice de ses missions.

Art.135.- Les modalités d'application du sous-titre relatif aux associations foncières sont fixées par décret en conseil des Ministres :

- 1- la détermination de l'autorité administrative compétente pour la création, la transformation ou la dissolution d'une association foncière autorisée et les modalités de transmission à cette autorité des actes de cette association ;
- 2- les modalités de l'enquête publique et de la consultation des propriétaires prévues aux articles 109 et 110 du présent Code ;
- 3- les modalités de publicité de l'acte autorisant la création d'une association foncière autorisée ;
- 4- les modalités de réunion et de délibération de l'assemblée des propriétaires ;
- 5- la représentation avec voix consultative au sein du syndicat d'organismes accordant des subventions ;
- 6- les conditions d'élaboration du rapport ;
- 7- les conditions de passation et d'exécution des marchés d'une association foncière autorisée ;
- 8- les modalités de la substitution de l'Etat, d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales, à une association foncière autorisée ;
- 9- les dérogations à l'obligation de dépôt des fonds ;
- 10- les dispositions budgétaires et comptables ;
- 11- la définition de la surface en deçà de laquelle il est possible de recourir à une procédure simplifiée d'extension ou de réduction du périmètre d'une association foncière autorisée.

Titre 3 - De la propriété

Sous-titre 1 - Des principes généraux

Art.136.- La propriété est le droit exclusif et perpétuel d'user, de jouir et de disposer des choses et des droits.

Elle confère à son titulaire un pouvoir absolu sous réserve des lois qui la réglementent.

Art.137.- Nul ne peut exercer son droit de propriété dans l'intention de nuire à autrui.

Art.138.- La propriété s'étend aux fruits et produits de la chose et à tout ce qui s'unit à elle par accession naturelle ou artificielle.

Art.139.- La propriété ne se perd pas par le non-usage. L'action en revendication est perpétuelle.

Art.140.- Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour la mise en œuvre des politiques de développement ou pour cause d'utilité publique, et moyennant, dans les deux cas, une juste et préalable indemnité.

Art.141.- Par dérogation aux articles précédents, le propriétaire victime d'un empiètement non intentionnel sur son fonds ne peut, si celui-ci est inférieur à 0,30 mètre, en exiger la suppression que dans le délai de deux ans de la connaissance de celui-ci sans pouvoir agir plus de dix ans après l'achèvement des travaux.

Dans le délai de cinq ans, commençant à courir à l'expiration de l'action en démolition, le juge peut, à la demande de l'un des propriétaires, transférer la partie du fonds objet de l'empiètement à son bénéficiaire, moyennant une indemnité tenant compte de la valeur du fonds occupé, de la plus-value réalisée grâce à l'empiètement et du préjudice qu'il a causé.

Art.142.- Les biens immobiliers sans maître appartiennent aux personnes publiques désignées par la loi.

Sous-titre 2 - De l'indemnité de plus-value

Art.143.- Lorsque l'occupation des travaux publics confère à des propriétés privées autres que ceux frappés d'expropriation ou d'occupations temporaires une augmentation de valeur de 20 %, les propriétaires de ces immeubles ou droits réels immobiliers peuvent être contraints de payer une indemnité égale au maximum, à la moitié de la plus-value ainsi créée.

Art.144.- Un acte administratif désigne, d'une manière précise, la zone dans laquelle il y a lieu de faire application des dispositions relatives à l'indemnité de plus-value et les immeubles assujettis.

Art.145.- Aussitôt après publication de l'acte administratif désignant la zone et les immeubles assujettis à l'indemnité de plus-value, les bénéficiaires de la plus-value ou leurs ayants droit sont convoqués devant l'autorité communale ou son mandataire afin de s'entendre avec l'administration sur le montant de la plus-value et celui de l'indemnité.

Art.146.- A défaut d'entente amiable entre l'administration et le bénéficiaire de la plus-value, celui-ci est cité, à la requête de l'administration, devant le juge administratif pour que soit déterminée la plus-value acquise au jour de la requête et que soit fixée l'indemnité exigible.

Art.147.- Pour fixer le montant de l'indemnité, la juridiction compétente détermine :

- 1- la valeur de l'immeuble avant l'annonce ou le commencement des travaux ou les opérations d'utilité publique ;
- 2- la valeur de l'immeuble au jour de la requête ;
- 3- éventuellement, l'augmentation de la valeur résultant des facteurs de plus-value étrangers aux travaux ou aux opérations d'utilité publique.

Art.148.- Les indemnités de plus-value sont recouvrées comme en matière de contribution directe. Toutefois, le juge administratif ou, en cas d'accord, les parties peuvent décider d'échelonner le paiement sur quatre années au maximum.

Art.149.- Tout redevable de l'indemnité peut se libérer en délaissant tout ou partie des immeubles qui ont bénéficié de la plus-value.

Les immeubles ainsi donnés en paiement ne peuvent être admis pour une valeur supérieure à celle qui leur a été reconnue soit à la date de l'accord, soit à la date de la requête, pour la fixation de l'indemnité.

Art.150.- Si la plus-value intéresse une propriété qui a fait l'objet d'une expropriation partielle, l'indemnité de la plus-value est éventuellement diminuée du montant de la somme imputée sur l'indemnité d'expropriation.

Sous-titre 3 - Des modes d'accès à la propriété

Art.151.- Sans préjudicier aux droits de propriété acquis du premier occupant, la propriété s'acquiert et se transmet par succession, par voie de testament ou par donation entre vifs et par l'effet de la vente ou de l'échange ou tout autre mode de mutation à titre gratuit ou onéreux.

Art.152.- La propriété s'acquiert également par accession ou incorporation et par prescription acquisitive mentionnées aux articles 412 à 417 du présent Code pour ce dernier cas.

Chapitre 1 - Des successions

Art.153.- La propriété peut se transmettre par voie successorale ou par voie testamentaire, conformément aux dispositions du Code des personnes et de la famille et d'autres textes en vigueur.

Chapitre 2 - De la donation

Art.154.- La propriété peut se transmettre par donation conformément aux dispositions du Code des personnes et de la famille et d'autres textes en vigueur.

Chapitre 3 - De la vente

Art.155.- La propriété peut se transmettre par vente.

La vente d'immeuble est une convention par laquelle le vendeur transfère ou s'engage à transférer un bien immeuble à l'acheteur moyennant paiement du prix convenu.

Art.156.- La propriété peut se transmettre également par vente d'immeuble à construire.

Art.157.- La vente d'immeuble à construire est un contrat par lequel le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un certain délai. Elle se réalise suivant l'une des deux modalités ci-après :

- 1- la vente clé en main, ou
- 2- la vente en l'état futur d'achèvement.

Art.158.- La vente clé en main est une construction entièrement réalisée par un promoteur à ses frais et cédée ensuite à un acquéreur.

Art.159.- La vente en l'état futur d'achèvement est une vente dans laquelle le prix est payé au fur et à mesure de l'exécution des travaux.

Art.160.- Les règles générales relatives à la conclusion des contrats restent applicables en matière de vente immobilière.

Art.161.- Tout transfert de droit de propriété immobilière en zone urbaine, périurbaine ou rurale est subordonné, sous peine de nullité absolue du contrat, à l'immatriculation de l'immeuble qui en est l'objet.

Art.162.- Toute vente immobilière doit être précédée de l'immatriculation du fonds de terre ou de l'immeuble qui en est l'objet.

Art.163.- Doivent être constatés par acte notarié :

- 1- tous faits, conventions ou sentences ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence ;
- 2- tous baux d'immeubles excédant trois années ;
- 3- toute quittance ou cession d'une somme équivalent à plus d'une année de loyer ou de fermage non échu.

Chapitre 4 - De l'échange

Art.164.- La propriété peut s'acquérir par échange conformément aux dispositions de l'article 163 ci-dessus.

Art.165.- L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre.

Art.166.- L'échange est soumis pour sa validité aux mêmes règles que la vente d'immeuble en ce qui concerne la capacité des parties, leur consentement, la cause et l'objet.

Cependant, lorsque les choses échangées sont d'inégales valeurs, la stipulation d'une soulte est nécessaire.

Art.167.- Si l'un des copermutants a déjà reçu la chose à lui donnée en échange, et qu'il prouve ensuite que l'autre contractant n'est pas propriétaire de cette chose, il ne peut pas être forcé à livrer celle qu'il a promise en contre-échange, mais seulement à rendre celle qu'il a reçue.

Art.168.- Le copermutant qui est évincé de la chose qu'il a reçue en échange, a le choix de demander à la juridiction compétente la restitution de la chose ou le remboursement de sa contre-valeur, sans préjudice des dommages et intérêts éventuels.

Art.169.- La rescision pour cause de lésion n'a pas lieu dans le contrat d'échange.

Art.170.- Toutes les autres règles prescrites pour le contrat de vente s'appliquent à l'échange.

Chapitre 5 - De l'accession

Art.171.- La propriété peut s'acquérir par accession conformément aux dispositions du présent Code et des autres textes en vigueur.

Art.172.- L'accession est l'extension légale du droit de propriété sur une chose corporelle, à tout ce qu'elle produit et à tout ce qui s'unit ou s'incorpore à elle.

Art.173.- Toutes les constructions et plantations réalisées sur un fonds sont présumées faites par le propriétaire du fonds à ses frais et lui appartenir.

Art.174.- Les constructions ou plantations réalisées sur un terrain appartenant à autrui ne peuvent conférer aucun droit de propriété sur le sol, à l'auteur des travaux ou plantations.

Art.175.- Le propriétaire d'un terrain sur lequel des constructions ou plantations ont été réalisées par un possesseur doit indemniser ce dernier de la plus faible des deux sommes que représente, à la date du paiement, la plus-value procurée au fonds ou le coût des matériaux et de la main-d'œuvre.

Le possesseur bénéficie d'un droit de rétention jusqu'au complet paiement de l'indemnisation qui lui est, le cas échéant, due.

Toutefois, si le possesseur est de mauvaise foi, le propriétaire peut choisir d'exiger la remise des lieux en l'état et demander l'allocation des dommages et intérêts.

Sous-titre 4 - Des propriétés collectives

Chapitre 1 - De l'indivision ordinaire

Art.176.- L'indivision est la situation d'un bien ou d'un ensemble de biens sur lequel plusieurs personnes sont titulaires de droits de même nature, sans qu'aucune d'entre elles n'ait de droit exclusif sur une partie déterminée.

L'indivision n'a pas la personnalité morale.

Art.177.- L'indivision est régie par les articles 508 à 521 du Code des personnes et de la famille.

Art.178.- La vente d'un immeuble indivis n'est pas nulle, mais inopposable aux autres coindivisaires. Son efficacité est suspendue aux résultats du partage.

Art.179.- L'hypothèque d'un immeuble indivis n'est pas nulle, conformément à l'article 200, alinéa 2 de l'Acte uniforme de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA) portant organisation des sûretés. Elle est régie par ledit Acte uniforme.

Chapitre 2 - De la copropriété par lots

Art.180.- Lorsque différents étages, appartements, ou locaux d'un immeuble appartiennent à divers propriétaires, ceux-ci, à défaut de titres contraires, sont présumés être copropriétaires du sol et de toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un d'eux tels que les cours, murs, toitures et gros œuvres, les planchers, les escaliers et ascenseurs, locaux affectés aux gardiennage ou à l'entretien commun, les passages ou corridors, les appareils de climatisation et les canalisations de toutes sortes, à l'exception de celles se trouvant à l'intérieur de chaque local.

Les cloisons séparatrices des locaux appartiennent en mitoyenneté aux propriétaires de ces locaux.

Art.181.- À défaut de convention contraire, chacun des propriétaires, pour la jouissance de sa fraction divise, peut user librement des parties communes, suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

Chacun d'eux est tenu de participer aux charges de la conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes.

Dans le silence ou la contradiction des titres, les droits et les charges des parties se répartissent proportionnellement aux valeurs respectives des fractions divisées de l'immeuble, eu égard à leur étendue et à leur situation.

Nonobstant toutes stipulations contraires, le paiement par chacun des copropriétaires de la part contributive qui lui échoit est garanti dans les conditions spécifiées à l'article 203 du présent Code.

Les copropriétaires peuvent poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part incombant à leur lot est supérieure de plus d'un quart (1/4) ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart (1/4) à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'alinéa 3 du présent article.

Si l'action est reconnue fondée, le tribunal de première instance compétent procède à une nouvelle répartition des charges.

Art.182.- Dans les cas de copropriété d'un immeuble divisé, par étages, par appartements ou par locaux et en l'absence d'un règlement prévoyant une organisation contraire, les différents propriétaires se trouvent obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, représentant légal de la collectivité.

Le syndic, agent officiel du syndicat chargé de le représenter en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires, est nommé comme il est dit à l'article 187 du présent Code.

Art.183.- Il est pourvu à la bonne jouissance et administration communes par un règlement de copropriété, objet d'une convention générale ou de l'engagement de chacun des intéressés.

Ce règlement oblige les différents propriétaires et tous leurs ayants cause.

A l'égard toutefois des ayants cause à titre particulier des parties au règlement, celui-ci n'est obligatoire qu'après avoir été déposé à la conservation de la propriété foncière, pour mention sur les titres fonciers intéressés, ainsi qu'il est prévu à l'article 196 du présent Code.

La clause compromissoire est admise dans le règlement de copropriété en vue des difficultés relatives à son application.

Art.184.- En l'absence d'un règlement ou en ce qui concerne les points qu'il n'aurait pas prévus, l'administration des parties communes appartient au syndicat des copropriétaires dont les décisions sont obligatoires, pourvu qu'elles aient été prises à la majorité simple des voix de tous les intéressés dûment convoqués, présents ou représentés par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix proportionnel à l'importance de ses droits dans l'immeuble.

En outre, le syndicat des copropriétaires, statuant à une double majorité, comprenant plus de la moitié d'entre eux et les trois quarts (3/4) au moins des voix, peut établir un règlement des copropriétaires ou apporter des additions et modifications aux règlements existant, lesquels règlements, additions et modifications sont obligatoires,

comme il est dit à l'article 183 du présent Code et sous les mêmes conditions d'inscription sur les titres fonciers.

Art.185.- Au cas où une fraction d'immeuble fait l'objet d'un usufruit, son titulaire est membre de droit du syndicat, au même titre et dans les mêmes conditions que le nu-proprétaire. En cas de désaccord entre l'usufruitier et le nu-proprétaire, il n'est tenu compte que du vote de celui d'entre eux qui a à verser effectivement une part contributive.

Si une fraction d'immeuble devient la propriété individuelle de plusieurs personnes, celles-ci doivent désigner l'une d'elles comme mandataire pour les représenter au sein du syndicat.

Art.186.- Les pouvoirs du syndicat, statuant ou non par voie de règlement et à quelque majorité que ce soit, sont limités aux mesures d'application collective concernant exclusivement la jouissance et l'administration des parties communes.

A la majorité simple des voix, le syndicat peut imposer toutes assurances collectives ou individuelles relatives aux risques qui menacent l'immeuble ou les copropriétaires dans leur ensemble.

Il peut également autoriser, mais à la double majorité prévue au deuxième alinéa du présent article et aux frais de ceux des propriétaires qui en font la demande, tous travaux et toutes installations dont il ne pourrait résulter qu'un accroissement de valeur pour l'ensemble ou quelque partie de l'immeuble, et ce, dans les conditions et aux charges d'indemnité ou d'autres qu'il détermine dans l'intérêt des copropriétaires. Ces travaux et installations doivent toutefois être conformes à la destination de l'immeuble.

Le syndicat peut également, à la même double majorité, conclure tout emprunt, assorti ou non de garanties hypothécaires, qui a pour objet de faire face à des dépenses et à des frais exceptionnels. L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Art.187.- Le syndic prévu à l'article 182 du présent Code est nommé à la majorité des voix ou, à défaut, sur requête de l'un des copropriétaires, par une ordonnance du président de la juridiction compétente, les autres propriétaires entendus ou dûment appelés.

Art.188.- Outre les attributions prévues à l'article 182 du présent Code, le syndic est chargé de l'exécution des décisions de l'assemblée et au besoin, de pourvoir de sa propre initiative à la conservation, à la garde et à l'entretien, en bon état de propreté et de réparations de toutes les parties communes ainsi que de contraindre chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Ses pouvoirs sont révoqués suivant la manière dont il a été nommé par le syndicat des copropriétaires ou par une ordonnance du président de la juridiction compétente à qui les différents propriétaires, avertis au préalable, peuvent faire connaître leur avis.

La rémunération du syndic judiciaire est déterminée par l'ordonnance de nomination.

Art.189.- En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Le syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent présider l'assemblée des copropriétaires ou recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Art.190.- Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins de trois mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration du délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition énonce, à peine de nullité, le montant et les causes de la créance et contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble. Le montant de la créance réclamée par le syndic est bloqué par le notaire.

Art.191.- La surélévation ou la construction de bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité des membres. Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux en raison soit d'une diminution définitive de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité qui est à la charge du copropriétaire en portion de la participation de chacun au coût des travaux.

Art.192.- En cas de destruction, par incendie ou autrement, les copropriétaires seront tenus, au point de vue de la reconstruction, et sauf convention contraire, de se conformer à la décision qui sera prise par le syndicat des propriétaires statuant à la double majorité prévue à l'alinéa 2 de l'article 184 du présent Code.

Dans le cas où le syndicat déciderait la reconstruction, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit seraient sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège à la reconstruction.

Art.193.- Les contestations relatives à l'administration et à la jouissance des parties communes de l'immeuble sont, à défaut de compromis, instruites et jugées conformément au droit commun.

Art.194.- Dans le cas de division d'immeuble par étages, par appartements ou par locaux, il est établi par voie de morcellement du titre foncier originel, des titres fonciers distincts à chaque fraction divise appartenant à un copropriétaire de l'immeuble.

Un titre foncier spécial est, s'il y a lieu, établi au nom de l'usufruit.

Art.195.- Pour l'exécution du présent chapitre, le ou les propriétaires, en cas d'absence du Togo, sont valablement représentés pour tous actes, par le curateur aux successions et biens vacants, à défaut d'un mandataire dûment habilité.

Art.196.- Outre les actes constitutifs de droits de propriété relatifs à la fraction devant faire l'objet d'un titre divis distinct, le règlement de copropriété est déposé à la conservation de la propriété foncière pour qu'il produise ses effets entre les parties et soit rendu opposable aux tiers.

Les plans architecturaux des parties indivises communes de l'immeuble, du rez-de-chaussée, des étages et de chaque fraction divise, sont en même temps déposés. Sur le plan du rez-de-chaussée, figure une échelle verticale de hauteur d'étage.

En outre, toutes les fractions divises ou indivises sont affectées sur ces plans d'un numéro définitif.

Art.197.- Il n'est procédé à aucun bornage des fractions divises de l'immeuble, mais il est dressé un procès-verbal descriptif des parties indivises communes et un procès-verbal détaillé de chaque fraction divise avec référence au premier, le tout au vu des plans architecturaux déposés et, le cas échéant, après transport sur les lieux.

Les surfaces des fractions données par ces plans, ainsi que leur hauteur d'après l'échelle verticale, sont mentionnées avec rappel de la superficie du terrain indivis sur lequel l'immeuble a été édifié. Il est établi dans les mêmes conditions, pour être annexé au titre parcellaire, un plan des parties indivises communes comportant toutes coupes nécessaires, ainsi qu'un plan de la fraction divise objet de ce titre avec coupes et échelle verticale de hauteur correspondante.

Art.198.- Le titre originel formant base de l'immeuble divisé en fraction comporte spécialement la description sommaire des parties indivises ainsi que la mention sommaire des clauses principales du règlement de copropriété.

Les morcellements de fractions divises y sont régulièrement mentionnés lors de leur exécution.

En outre, toutes mentions, inscriptions ou prénotations, de quelque nature qu'elles soient, affectant par la suite un titre, relatives à une fraction divise de l'immeuble, y sont sommairement relatées d'office, à titre de référence.

Si le duplicatum du titre originel n'est pas déposé, le conservateur notifie les références ainsi portées sur le titre original au détenteur de son duplicatum, avec sommation d'avoir à le déposer à la conservation foncière en vue de sa mise à jour.

Art.199.- Tout titre originel formant base de l'immeuble lorsqu'il ne s'applique plus qu'à des parties indivises communes, est porté d'office au nom du syndicat des copropriétaires.

Son duplicatum est délivré au syndic qui en devient le détenteur légal.

Art.200.- Les titres divis distincts, établis à la suite de morcellement, comportent la description détaillée des fractions en cause, avec indication de leur surface et de leur hauteur architecturale, ainsi que de la description sommaire des parties indivises les intéressant.

Les clauses principales du règlement de copropriété y sont explicitement mentionnées.

La superficie du terrain indivis sur lequel est édifié l'immeuble y est rappelée.

Art.201.- Au titre originel de base de l'immeuble sont annexés :

- 1- le plan foncier habituel donnant la superficie du sol ;
- 2- le plan des parties indivises communes établi dans les conditions spécifiées à l'article 197 du présent Code ;
- 3- les plans architecturaux du rez-de-chaussée et des étages visés à l'article 197 du présent Code.

A chaque titre divis sont annexés :

- 1- le plan de la fraction intéressée établi dans les conditions prévues au même article 197 du présent Code ;
- 2- le plan susvisé des parties indivises communes rappelant la superficie globale du sol.

Art.202.- Si plusieurs fractions de l'immeuble deviennent la propriété d'une même personne, la fusion des titres fonciers distincts peut être requise pour former bloc. Si l'ensemble des fractions de l'immeuble devient la propriété d'une seule personne et que, de ce fait, le syndicat des copropriétaires n'existe plus, la fusion de tous les titres parcellaires avec le titre originel peut être requise. Dans ce cas, celui-ci est porté d'office par le conservateur au nom du propriétaire de l'ensemble des fractions de l'immeuble, dès qu'il a connaissance de la disparition du syndicat.

Art.203.- Il est institué une hypothèque forcée au profit du syndicat des copropriétaires pour garantir le paiement :

- 1- de la part contributive des copropriétaires aux frais annuels de gérance, de concierge, d'éclairage, de climatisation, d'entretien, de réparations courantes, d'assurances, d'impôts ou taxes diverses incombant au syndicat et dont le montant présumé aura été arrêté par la majorité de ses membres, au cas où le règlement de copropriété n'aurait pas stipulé à cet effet une hypothèque conventionnelle, ou si celle-ci apparaît par la suite insuffisante ;
- 2- de toute part contributive pouvant être ultérieurement fixée par le syndicat, à la double majorité prévue par l'alinéa 2 de l'article 184 du présent Code pour dépenses et frais exceptionnels (grosses réparations, etc.).

Cette hypothèque porte sur la part divisée de chaque copropriétaire dans l'immeuble et, ensemble, sur sa part indivise dans les parties communes de l'immeuble.

Art.204.- Dans les deux cas visés à l'article précédent et à défaut d'accord pour une hypothèque conventionnelle, le syndic établit un état constatant le montant de la part contributive dont le paiement doit être garanti. Une copie de la décision du syndicat fixant la répartition des dépenses collectives entre ses divers membres, certifiée conforme, y est annexée.

Ces documents sont notifiés au copropriétaire intéressé, par lettre recommandée adressée au domicile élu par ce dernier. A l'expiration d'un délai de dix jours, le président du tribunal compétent statuant sur requête en la forme du référé, homologue ces documents et ordonne l'inscription, sans délai d'une hypothèque sur le titre foncier divis du copropriétaire. Le président du tribunal peut, en cas d'urgence, ordonner sur requête toute inscription conservatoire ou prénotation dans les conditions prévues par la législation applicable aux immeubles immatriculés.

Aucune inscription ne peut être requise pour des créances de plus de cinq ans.

Art.205.- Les créances de toute nature du syndicat des copropriétaires bénéficient en outre du privilège prévu à l'article 184 de l'Acte uniforme de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires(OHADA) portant organisation des sûretés en faveur du bailleur. Le privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dûs par le locataire.

Art.206.- Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de l'avis.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 184 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés en faveur du bailleur.

Art.207.- Le syndicat peut subroger, à la double majorité prévue au deuxième alinéa de l'article 184 du présent Code dans le bénéfice de cette hypothèque, toute personne ou collectivité qui aurait pu faire l'avance de fonds. Le syndicat peut également à la même majorité, céder l'antériorité du rang de cette hypothèque au profit d'un organisme de crédit immobilier, pour tout emprunt bénéficiant à l'ensemble des propriétaires, ou même à un seul de ceux-ci.

Art.208.- Aucun fractionnement d'un appartement ou local ne peut être réalisé par voie de partage ou autrement sauf disposition contraire du règlement de copropriété, sans l'accord du syndicat statuant à la double majorité prévue au deuxième alinéa de l'article 184 du présent Code.

Art.209.- Tout transfert des droits d'un propriétaire d'une fraction divise de l'immeuble porte également sur sa quote-part dans les droits indivis de tous les copropriétaires.

Art.210.- Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à toutes les copropriétés des immeubles divisés par étages, appartements ou locaux.

Les dispositions de ces copropriétés existantes lors de l'entrée en vigueur du présent Code doivent se conformer à ces dispositions deux ans après l'entrée en vigueur du présent Code.

Art.211.- Nonobstant toutes dispositions légales, réglementaires, statutaires ou conventionnelles contraires, tous actes, pièces, décisions, procès-verbaux, plan, à l'exception de ceux prévus par les articles précédents relatifs à la copropriété en la forme judiciaire, extrajudiciaire, ou par lettre valant notification, peuvent être établis en la forme sous seing privé, mais doivent, pour devenir opposables aux tiers, être dans les trois mois de leur date, déposés au rang des minutes d'un notaire togolais. Ce dépôt peut être fait par mandataire habilité par une procuration authentique.

Si la procuration est établie par un notaire étranger, elle doit être authentifiée par l'ambassade ou le consulat togolais compétent.

Art.212.- Sans préjudice de l'application de textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application du présent Code entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent dans un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites dans un délai de deux mois à compter de la notification à la diligence du syndic.

Sous-titre 5 - De la protection et de la reconnaissance administrative du droit de propriété

Chapitre 1 - De l'immatriculation des immeubles

Section 1 - De la procédure d'immatriculation

Art.213.- La procédure d'immatriculation est l'ensemble des formalités qui, en tendant à la création d'un titre foncier, a pour objet de soumettre un immeuble au régime des livres fonciers.

Art.214.- Peuvent requérir l'immatriculation des immeubles sur les livres fonciers :

- 1- le propriétaire, alors même que sa capacité est restreinte aux seuls actes d'administration ;
- 2- l'Agence nationale du domaine et du foncier ;
- 3- le copropriétaire chargé de l'administration de l'immeuble indivis ou muni du consentement des autres ayants droit ;
- 4- le titulaire d'un droit réel autre que la propriété, avec le consentement du propriétaire ;
- 5- le tuteur, administrateur ou curateur d'un incapable, ayant l'une des qualités ci-dessus, dans tous les cas, les frais de la procédure sont, sauf convention contraire, supportés par le requérant, à charge de répétition en ce qui concerne les représentants légaux des incapables ;
- 6- le notaire.

Art.215.- Peut également requérir l'immatriculation, le créancier poursuivant l'expropriation d'un immeuble, lorsque le tribunal a ordonné l'accomplissement de cette formalité préalablement à la mise en adjudication.

Dans ce cas, les frais sont acquittés en fin de procédure, par l'adjudicataire, en diminution de son prix d'adjudication.

Art.216.- Sont seuls susceptibles d'immatriculation sur les livres fonciers, les fonds de terre bâtis ou non bâtis.

Art.217.- Il doit être établi une demande spéciale pour chaque corps de propriété, appartenant à un seul propriétaire ou à plusieurs copropriétaires indivis et composé d'une ou plusieurs parcelles, pourvu que lesdites parcelles soient contiguës.

Sont considérées comme telles, les parcelles constitutives d'un domaine rural qui ne sont séparées les unes des autres que par des cours d'eau ou des voies de communication affectées ou non, d'une façon permanente, à l'usage du public.

Art.218.- Préalablement à toute demande d'immatriculation, l'immeuble non clôturé doit être, par les soins du propriétaire, déterminé quant à ses limites au moyen de bornes en maçonnerie placées à chacun des sommets du polygone formé par le terrain ;

ces bornes mesurant au moins quinze centimètres de hauteur au-dessus du sol et quinze centimètres de côté, doivent adhérer à un socle également en maçonnerie de quarante-cinq centimètres de côté sur trente centimètres de hauteur au minimum.

Les bornes sont figurées sur le plan indiqué à l'article 220-7 du présent Code.

Art.219.- Sont considérés comme clôture et dispensés de la plantation de bornes, lorsqu'ils servent de limites aux propriétés :

- 1- les murs en pierres, en briques cuites ou crues, en pisé ou en terre ;
- 2- les grilles et grillages métalliques, à condition que les montants soient enracinés dans des dés en maçonnerie, présentant au moins les dimensions exigées par les bornes.

Art.220.- Tout requérant d'immatriculation doit remettre au conservateur de la propriété foncière, qui lui en donne récépissé, une déclaration établie en langue française, signée de lui ou d'un mandataire spécial et contenant :

- 1- ses nom, prénoms, qualités, domicile et son état civil ;
- 2- une élection de domicile dans une localité du Togo où se trouve situé l'immeuble à immatriculer ;
- 3- la description de l'immeuble, ainsi que des constructions et plantations qui s'y trouvent, avec indication de sa situation, de sa contenance, de ses limites tenants et aboutissants, et, s'il y a lieu, du nom sous lequel il est connu ;
- 4- l'estimation de sa valeur locative ou du revenu dont il est susceptible ;
- 5- l'estimation de sa valeur vénale, avec rappel des prix de vente dont il a été l'objet dans les dix dernières années, ou de la dernière seulement, si cette vente remonte à plus de dix ans ;
- 6- le détail des droits réels et des baux de plus de trois années afférents à l'immeuble avec mention des nom, prénoms et domiciles des ayants droit, et, le cas échéant, de ceux du subrogé tuteur des mineurs ou interdits dont il peut avoir la tutelle ;
- 7- la réquisition au conservateur de la propriété foncière de procéder à l'immatriculation de l'immeuble décrit.

Si le requérant ne peut ou ne sait signer, le conservateur certifie le fait au bas de la déclaration qu'il signe en son lieu et place.

A l'appui de la déclaration, qui prend le nom de réquisition, le requérant dépose l'expédition de l'acte d'acquisition et/ ou tous les actes publics constitutifs de différents droits énumérés dans ladite réquisition, à savoir :

- la traduction en langue française, par un interprète assermenté, de ceux desdits actes et contrats qui seraient rédigés en une langue étrangère ;
- un plan provisoire de l'immeuble rigoureusement exact, établi à une échelle compatible avec son étendue et son occupation par un géomètre agréé.

Un décret pris en application du présent Code crée et organise le Guichet foncier unique.

Art.221.- La réquisition n'est acceptée par le conservateur qu'autant que la régularité en est reconnue par lui ; il assure en conséquence que les titres produits ou invoqués sont

établis dans les formes prescrites par la législation applicable tant au propriétaire qu'à la propriété. Il peut exiger au surplus toutes les justifications qu'il juge nécessaires sur l'identité et les qualités du requérant.

Art.222.- Si un ou plusieurs des actes invoqués par le requérant se trouvent en la possession de tiers, le conservateur, sur l'avis qui lui en est donné, fait sommation aux détenteurs, sous les sanctions prononcées à l'article 704 du présent Code, d'en opérer le dépôt contre récépissé à la conservation dans le délai de huitaine augmenté des délais de distance, s'il y a lieu.

Il peut être délivré au déposant, sur sa demande et sans frais, par le conservateur, une copie certifiée de l'acte déposé.

La traduction de cet acte, s'il est écrit en une langue étrangère, est faite à la diligence du conservateur et aux frais du requérant.

Art.223.- Le requérant dépose, en même temps que sa réquisition, une provision égale au montant présumé des frais de la procédure arbitrée par le conservateur.

Art.224.- Dans le plus bref délai possible, après dépôt de la réquisition, un extrait en est inséré, à la diligence du conservateur, au Journal officiel de la République togolaise. Un placard reproduisant cette insertion est adressé par le conservateur au greffe du tribunal de première instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble pour être, par ses soins, affiché en l'auditoire ; constatation est faite de l'accomplissement de cette formalité par l'établissement immédiat d'un certificat transmis au conservateur dans les vingt-quatre heures de sa rédaction.

L'affichage en l'auditoire est maintenu pendant une période de trois mois.

D'autres placards identiques, mais complétés par l'inscription d'une mention faisant connaître la date de l'affichage susmentionné, à la diligence du conservateur, sont notifiés dans les formes tracées ci-après :

- 1- au subrogé tuteur des mineurs ou interdits, si le propriétaire exerce les fonctions de tuteur ;
- 2- au procureur de la République ou à l'officier du ministère public ;
- 3- à chacun des titulaires de droits réels mentionnés en la réquisition.

Ces notifications sont faites à personne ou au domicile réel dans les trois premiers cas au domicile réel ou d'élection dans le dernier cas.

La minute de la notification et les accusés de réception des parties ainsi que le certificat d'affichage sont annexés par le conservateur au dossier de la procédure.

Art.225.- Un dernier placard, complété également par l'inscription de la mention relative à l'affichage, est transmis en même temps au maire de la commune ou au préfet de la localité où se trouve situé l'immeuble à immatriculer ; ce dernier, par l'intermédiaire des agents placés sous ses ordres, fait procéder sans retard à la publication de la demande dans les lieux d'usage et à l'affichage du document lui-même

à la porte de la résidence du représentant de l'autorité de qui relève immédiatement la région, à la résidence du chef de canton, du chef de village, du lieu de situation de l'immeuble.

L'exécution de ces mesures est signalée au conservateur au moyen d'un certificat à lui transmis sans délai par le fonctionnaire ou le juge qui y a procédé.

Art.226.- Dans le cas où l'une des personnes auxquelles doit être faite la notification individuelle à personne ou au domicile réel d'une demande d'immatriculation, suivant les prescriptions de l'article 224 du présent Code, réside hors du Togo et ne s'y trouvent pas représentée, cette notification est faite, en son nom, au curateur aux biens vacants de l'arrondissement.

Celui-ci provoque sans délai et sans frais, en présentant au président du tribunal de première instance, la fixation, par voie d'ordonnance, d'un délai supplémentaire calculé d'après les distances.

La décision du juge est notifiée, en la forme ordinaire, par le curateur aux biens vacants au conservateur de la propriété foncière, à toutes fins utiles.

Art.227.- Pendant le délai de trois mois prévu pour l'affichage de la demande en l'auditoire du tribunal, toutes personnes intéressées peuvent intervenir en la procédure, à savoir :

- 1- par opposition, en cas de contestation sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant ou sur les limites de l'immeuble ;
- 2- par demande d'inscription, en cas de prétentions élevées à l'exercice d'un droit réel susceptible de figurer au titre à établir.

Ces oppositions ou demandes d'inscription sont faites, soit par voie de déclarations orales, reçues par le conservateur de la propriété foncière et par lui consignées sur un registre spécial, soit par lettres missives recommandées, adressées audit conservateur et transcrites par ses soins sur le même registre.

Les déclarations et les lettres souscrites aux effets ci-dessus doivent contenir l'indication des nom, prénoms, domicile des intervenants, une élection de domicile au Togo, s'il y a eu lieu, les causes de l'intervention et l'énoncé des actes, titres ou pièces sur lesquels elle est appuyée.

Art.228.- Sont admis à intervenir par voie d'opposition ou de demande d'inscription :

- 1- en leur nom propre, toutes les personnes déclarées aptes à requérir l'immatriculation (l'action directe du propriétaire tenant lieu de l'autorisation exigée dans le cas de l'article 214, point 3 du présent Code, ou ayant passé avec le propriétaire un bail excédant trois années) ;
- 2- au nom de ces mêmes personnes, leurs créanciers ;
- 3- au nom des incapables, outre leurs représentants légaux, leurs parents, alliés ou créanciers et le procureur de la République ;
- 4- au nom des absents, leurs mandataires ou, à défaut, leurs parents, alliés ou créanciers, le procureur de la République et le curateur aux biens vacants.

Art.229.- Aucune opposition ou demande d'inscription n'est recevable après l'expiration du délai de trois mois, sauf cependant l'observation des délais supplémentaires accordés spécialement aux absents, dans les conditions déterminées par l'article 226 du présent Code.

Art.230.- Le bornage contradictoire de l'immeuble à immatriculer est obligatoire.

Art.231.- Dans le cours du délai de trois mois assigné pour la révélation des droits des tiers, le conservateur fait procéder, par l'un des géomètres assermentés attachés à la conservation, au bornage de l'immeuble à immatriculer.

La date fixée pour cette opération doit être portée à la connaissance du public vingt jours au moins à l'avance, au moyen :

- 1- d'une insertion au Journal officiel de la République togolaise ;
- 2- d'un avis transmis aux fins d'affichage au maire de la commune ou au préfet de la localité où se trouve situé l'immeuble ;
- 3- d'une invitation adressée au même magistrat ou fonctionnaire d'avoir à assister ou à se faire représenter à l'opération par un agent délégué, lequel se trouve, de ce fait, qualifié pour veiller à la sauvegarde des intérêts de l'administration ;
- 4- d'une invitation adressée, par l'intermédiaire de l'administration, au chef traditionnel, dans le ressort duquel se trouve l'immeuble, d'avoir à assister au bornage ;
- 5- de convocations personnelles, transmises par la voie administrative :
 - au requérant ;
 - au propriétaire non requérant ;
 - à chacun des propriétaires limitrophes nommés en la réquisition, à l'effet de s'y trouver également présents ou de s'y faire représenter par un mandataire régulier.

Les pièces justificatives de l'accomplissement de ces diverses formalités restent annexées au dossier de la procédure.

Art.232.- Le bornage est effectué, à la date fixée, par le géomètre désigné à cet effet, en la présence du requérant, du propriétaire, si ce n'est pas lui qui a requis l'immatriculation, du représentant de l'administration, du chef traditionnel et, autant que possible, des propriétaires riverains dûment convoqués.

Cette opération comporte expressément la reconnaissance des limites, par bornes ou clôtures, indiquées au plan joint à la réquisition et la constatation de l'acquiescement donné par les intéressés à la consécration définitive desdites limites.

Si des contestations s'élèvent entre le requérant et l'un des propriétaires riverains, et si elles ne peuvent être réglées par le représentant de l'administration et le chef traditionnel, au moyen d'une entente amiable entre les parties, la parcelle litigieuse est délimitée et bornée sur le terrain, et indiquée sur le plan, à toutes fins utiles.

En même temps, ou dès l'achèvement du bornage, le géomètre vérifie l'exactitude du levé et procède aux mesures nécessaires pour le rattachement du plan aux points de la

triangulation les plus voisins, ou à des points fixes convenablement choisis susceptibles eux-mêmes d'être rattachés à cette triangulation.

Art.233.- Séance tenante, le géomètre dresse un procès-verbal faisant connaître :

- 1- les jours et heures de l'opération ;
- 2- les nom, prénoms, et qualité, avec rappel de sa prestation de serment ;
- 3- les nom, prénoms et qualité des assistants, avec indication des motifs de leur présence ;
- 4- la déclaration que les mesures prescrites en vue de la publicité ont été régulièrement prises ;
- 5- la description des limites reconnues avec mention de la longueur des côtés, chacun des sommets du polygone formé par l'immeuble étant désigné par un numéro d'ordre ;
- 6- l'énonciation sommaire de la nature et de la consistance de l'immeuble ;
- 7- la description des parcelles spécialement délimitées, à raison d'une contestation, ou la déclaration qu'il ne s'est produit aucune contestation ;
- 8- la mention relative à la signature du procès-verbal par les assistants ou à leur incapacité de signer.

Ce procès-verbal, après clôture est signé par le géomètre rédacteur et par tous les assistants lettrés.

Art.234.- Si l'exécution du bornage révèle, dans les indications de la réquisition, des inexactitudes telles qu'elles puissent avoir pour effet d'induire en erreur les tiers avertis par la seule publication d'un extrait qui en a été faite, l'opération est immédiatement suspendue ; mention des causes de cette suspension est insérée au procès-verbal.

Le conservateur invite alors le requérant à fournir toutes les explications ou justifications complémentaires.

Suivant les circonstances, la procédure est ensuite reprise, soit à la publication d'un extrait de la réquisition rectifiée, soit à la publication d'un nouvel avis de bornage.

Art.235.- A l'issue du bornage contradictoire, le géomètre établit le plan définitif de l'immeuble à immatriculer.

Art.236.- Le procès-verbal de bornage, aussitôt après clôture, est remis par le géomètre au conservateur qui relève au registre des oppositions, pour valoir comme telles, les mentions relatives aux contestations élevées sur le terrain.

Art.237.- A l'expiration des délais ci-dessus fixés, après avoir vérifié à nouveau la régularité de la réquisition et des titres qui y sont annexés, constaté l'accomplissement de toutes prescriptions destinées à assurer la publicité de la procédure, en même temps que l'absence d'oppositions ou de demandes d'inscription au registre spécial, le conservateur de la propriété foncière procède, si tout est régulier, à l'immatriculation de l'immeuble sur les livres fonciers.

Art.238.- Dans le cas contraire et si l'examen du registre spécial fait ressortir l'existence d'opposition ou de demandes d'inscription, l'immatriculation n'est accordée qu'autant que le requérant rapporte la preuve de la mainlevée de toutes lesdites oppositions et demandes ou déclare y acquiescer.

A cet effet, une copie de chacune des mentions inscrites au registre des oppositions lui est notifiée par les soins du conservateur, au fur et à mesure de leur inscription.

Art.239.- La mainlevée consiste en une renonciation formelle émanant des auteurs des oppositions aux prétentions par eux émises.

L'acquiescement établit l'accord complet des parties sur l'étendue et le mode d'exercice du droit à inscrire. Cet accord ne met fin au litige qu'à la condition de ne pas porter atteinte ou préjudice à aucun droit reconnu à des tiers dans la réquisition.

Art.240.- Dès que le requérant a fait connaître au conservateur son refus d'acquiescer aux prétentions des intervenants et l'impossibilité d'obtenir la mainlevée amiable de leurs oppositions ou demandes d'inscription et, au plus tard, un mois après l'achèvement de la procédure, le dossier constitué est transmis au greffe du tribunal de première instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Art.241.- 1- Le greffier remet le dossier au juge compétent, qui met les intervenants en demeure de lui faire parvenir leur requête introductive d'instance dans un délai de quinze jours calendaires augmenté des délais de distance.

Si dans ce délai, la requête introductive d'instance n'est pas produite, le tribunal déclare la réclamation non avenue.

2- La requête introductive d'instance doit contenir, indépendamment d'une élection de domicile au lieu où siège le tribunal de première instance, tous les moyens invoqués par l'intervenant et être accompagnée des titres et pièces sur lesquels ils sont fondés.

Il y est joint un nombre de copies, tant de la requête que des pièces produites, certifiées conformes par ledit intervenant, égal à celui des parties ayant, en la cause, un intérêt distinct.

Le nombre des copies à fournir est indiqué dans la mise en demeure.

3- Le juge fait notifier au requérant et à chacun des intéressés une copie de la requête et des pièces jointes et les invite à y répondre par mémoire, s'ils le jugent à propos, dans un même délai de quinze jours calendaires, augmenté des délais de distance.

Les parties sont avisées, par lettre du greffier, sous huitaine au moins à l'avance, sauf observation des délais de distance, du jour où l'affaire doit être appelée en audience publique.

Elles peuvent présenter au tribunal, soit en personne, soit par un des mandataires autorisés par les règlements locaux, leurs observations orales, mais seulement sur les points développés dans les requête et mémoire en réponse ; le jugement est rendu dans

un délai maximum d'un mois, après conclusions du ministère public, tant en l'absence que présence des parties.

Art.242.- Les tribunaux de première instance statuent au fond dans les formes réglées par le présent Code et prononcent la confirmation des droits ou le rejet des prétentions des intervenants.

Dans le premier cas, ils déterminent, s'il y a lieu, dans quelles limites doivent s'exercer, à l'encontre tant du requérant que des autres titulaires de droits réels, les droits reconnus aux intervenants.

Art.243.- Les tribunaux de première instance, statuant en matière d'immatriculation, connaissent en dernier ressort des demandes relatives aux immeubles d'une valeur locative de 100.000 FCFA ; au-dessus de ce chiffre, l'appel est porté devant la cour d'appel dans le ressort duquel se trouvent ces immeubles.

Art.244.- Le délai pour interjeter appel est de un mois à compter du jour de la signification du jugement de première instance.

Art.245.- En cas d'appel, le dossier de la procédure remis au conservateur par le greffier est, sur la demande des parties, transmis par l'intermédiaire du parquet, au greffe de la cour d'appel, accompagné d'une expédition du jugement critiqué à déposer par l'appelant.

Art.246.- Les règles fixées pour la procédure de première instance sont applicables à la procédure d'appel ; les débats devant la cour sont limités aux seuls points développés devant le premier juge.

Art.247.- Après règlement des litiges soulevés par les interventions au moyen d'un jugement ou arrêt devenu définitif, le conservateur de la propriété foncière procède, sur représentation par le requérant d'une expédition de la décision judiciaire et, s'il y a lieu, d'un certificat négatif de recours délivré par le greffier, à l'immatriculation de l'immeuble sur les livres fonciers.

Toutefois, l'immatriculation ne peut être accordée qu'autant que les droits du requérant n'ont reçu, du fait de la sentence, aucune modification de nature à rendre la réquisition inacceptable dans les termes où elle a été conçue.

Art.248.- Les notifications à faire aux parties intéressées par les magistrats, fonctionnaires et officiers ministériels, en matière d'immatriculation, sont faites administrativement, par l'intermédiaire des administrateurs, des maires et des chefs traditionnels, qui en retirent un récépissé et l'adressent à l'auteur de la notification. La minute de la notification et l'accusé de réception sont joints au dossier de la procédure.

Si la partie visée en la notification est illettrée, sa signature est remplacée par un certificat du fonctionnaire qui a assuré la remise.

Les notifications à faire par les parties aux magistrats, fonctionnaires et officiers ministériels peuvent être faites par lettres recommandées.

Celles que les parties se font entre elles au cas d'instance sont remises aux greffiers, qui procèdent administrativement, par les intermédiaires désignés ci-dessus.

Art.249.- Dans tous les cas où une demande d'immatriculation ne peut être accueillie, quelle que soit la cause de l'empêchement et à quelque moment de la procédure qu'il se produise, le conservateur doit inviter les parties à retirer, contre remise du récépissé, les titres par elles déposés ; il y joint en opérant la restitution, une déclaration écrite faisant connaître les motifs de rejet.

Une minute de la déclaration reste jointe au dossier et le conservateur émarge les pièces restituées, d'un visa ne varietur, après avoir tiré, s'il le juge opportun, des copies collationnées contresignées par les parties.

Section 2 - De la procédure d'immatriculation collective

Art.250.- La procédure d'immatriculation collective est ouverte au profit des personnes morales de droit public ou de droit privé et aux collectivités familiales.

Art.251.- La procédure d'immatriculation collective est engagée, par une demande adressée au conservateur de la propriété foncière du lieu de situation des immeubles.

À l'exception des collectivités familiales, la personne morale de droit privé peut être organisée en association d'intérêt foncier dont les membres sont des présumés propriétaires de parcelles situées dans un périmètre donné qui conviennent de mettre en commun leurs droits fonciers en vue de leur immatriculation.

Art.252.- Les collectivités familiales et les associations d'intérêt foncier peuvent, en cas de nécessité, demander à l'Agence nationale du domaine et du foncier ou à son démembrement compétent, de faire immatriculer en leur nom et pour leur compte les immeubles leur appartenant.

Dans ce cas, les rapports entre les parties sont régis par les règles du mandat.

Art.253.- Au terme de la procédure d'immatriculation engagée de manière collective, il est délivré un titre foncier individuel par morcellement du titre foncier global à chaque membre de l'association d'intérêt foncier selon ses droits.

Section 3 - De la formalité de l'immatriculation

Art.254.- L'immatriculation d'un immeuble sur les livres fonciers, dans les conditions énoncées aux articles 237 et 247 du présent Code, comporte :

- 1- l'inscription au registre des dépôts d'une mention constatant l'achèvement de la procédure ;
- 2- l'établissement du titre foncier sur les livres fonciers ;

- 3- la rédaction de bordereaux analytiques pour chacun des droits réels soumis à la publicité et reconnus au cours de la procédure ;
- 4- la mention sommaire de ces divers droits à la suite du titre foncier ;
- 5- l'annulation des anciens titres de propriété remplacés par le titre foncier ;
- 6- l'établissement d'une copie du titre foncier à remettre au propriétaire et de certificats d'inscription à délivrer aux titulaires de droits réels susceptibles de cession.

Art.255.- 1- Le conservateur constate, au registre des dépôts, le versement qu'il effectue au dossier prévu par l'article 74 du présent Code, à l'expiration du délai soit d'opposition à la demande, soit de recours contre la décision judiciaire terminant le litige, des pièces de la procédure d'immatriculation.

2- Il rédige, au vu des déclarations insérées dans la réquisition, des demandes d'inscription et oppositions acceptées par le requérant et des décisions de justice intervenues sur les oppositions et demandes d'inscription non acceptées ; un bordereau analytique des actes et pièces établissant l'origine et le mode d'exercice de chacun des droits réels et charges qui grèvent l'immeuble.

3- Il dresse sur le livre foncier, le titre foncier qui comporte, répartis dans les divisions du cadre imprimé, les renseignements suivants :

- description de l'immeuble, avec indications de ses consistances, contenance, situation et abornement (par numéros de titres fonciers des immeubles voisins si possible) ;
- mention sommaire des droits réels existant sur l'immeuble et des charges qui le grèvent ;
- désignation du propriétaire.

4- Il annule et annexe à ses archives les titres de propriété produits à l'appui de la réquisition d'immatriculation.

Toutefois, si ces titres concernent, outre la propriété immatriculée, un immeuble distinct de cette propriété, le conservateur remet aux parties le titre commun, dont il conserve une copie qu'il certifie conforme, après avoir apposé sur ledit titre commun une mention d'annulation relative à l'immeuble immatriculé.

5- Enfin il établit, sur des formules spéciales :

- pour le propriétaire requérant ou, s'il y a lieu, mais sur demande expresse pour chacun des copropriétaires indivis d'un immeuble, une copie exacte et complète du titre foncier, comprenant, outre la reproduction du feuillet du livre foncier, une série de duplicata des bordereaux analytiques et une copie de plan ;
- pour chacun des titulaires de charges ou de droits réels, susceptibles de cession et mentionnés, un certificat d'inscription.

Les copies de titres et certificats d'inscription emportent exécution, indépendamment de toute addition de formule exécutoire.

Art.256.- Le titre foncier est définitif, intangible et inattaquable, sauf en cas de fraude ou d'erreur.

Il constitue, devant les juridictions, le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation.

Art.257.- La fraude s'entend de toute manœuvre tendant à faire immatriculer en cours d'instance un immeuble objet de contestation soit devant l'autorité administrative, soit devant les juridictions.

Art.258.- La contestation visée à l'article 257 du présent Code est prouvée, soit par une attestation de l'autorité administrative, soit par une attestation d'instance délivrée par le greffier en chef de la juridiction saisie, soit par une attestation d'assignation et le récépissé d'enrôlement.

L'action en revendication du droit de propriété foncière ouverte à la partie lésée doit être introduite dans un délai préfix de deux ans à compter de la date de la découverte de la fraude, sans préjudice des dommages et intérêts conformément aux règles de droit commun.

Cette action s'éteint dans un délai de cinq ans à partir de la date d'établissement du titre foncier.

En cas de rétablissement consécutif à une fraude, le titre foncier est purement et simplement muté au nom de la victime.

La juridiction saisie condamne l'auteur de la fraude à réparer le préjudice subi par la victime.

Art.259.- L'erreur consiste en l'immatriculation d'un immeuble au nom d'autrui suite à une erreur d'identification et de positionnement lors du bornage contradictoire sur le terrain ou sur le plan cadastral par l'administration publique, si elle en a toujours la possession.

En cas de rétablissement consécutif à une erreur, le titre foncier est purement et simplement muté au nom de la victime suivant la procédure prévue à l'article 268 du présent Code, et les frais y relatifs intégralement supportés par le fonds de garantie foncier.

Art.260.- En cas de fraude ou d'erreur, l'hypothèque consentie par le débiteur non propriétaire conserve son effet. Elle est reportée de plein droit sur tout immeuble immatriculé lui appartenant ou à défaut sur le prix de la vente par voie d'exécution forcée de tout bien lui appartenant.

Art.261.- En dehors de la fraude et de l'erreur, toute personne, dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation, ne peut se pourvoir par voie d'action réelle, mais seulement par voie d'action personnelle en cas de dol, en indemnité contre l'auteur.

Art.262.- Le dol s'entend de :

- 1- toute manœuvre consistant à faire immatriculer à son nom un immeuble appartenant à autrui ;
- 2- toute manœuvre dolosive pratiquée par un contractant qui surprend le consentement de son cocontractant et fait immatriculer à son nom un immeuble appartenant à ce dernier ;
- 3- toute manœuvre pouvant être constitutive de stellionat et pratiquée dans le but de faire immatriculer à son nom, un immeuble appartenant à autrui.

Section 4 - Du changement de régime

Art.263.- Les titulaires de droits réels garantis par une formalité régulièrement accomplie sous la législation antérieure au décret du 24 juillet 1906 portant organisation du régime de la propriété foncière dans les colonies et territoires relevant du gouvernement général de l'Afrique occidentale française, peuvent obtenir le bénéfice de la conservation de ces mêmes droits par l'application du présent régime, dans les conditions déterminées par les articles 264 et suivant du présent Code.

Art.264.- Dans ce cas spécial, l'immatriculation peut être requise :

- 1- par le ministère du notaire ;
- 2- par le propriétaire, le copropriétaire chargé de l'administration de l'immeuble indivis ou muni de l'autorisation des autres ayant droit, le successeur légal ou institué du propriétaire ou du copropriétaire, au nom duquel a été effectué la dernière transcription ;
- 3- par le titulaire d'un droit réel autre que la propriété, tenant, son droit d'un acte transcrit, avec le consentement du propriétaire ;
- 4- par le créancier hypothécaire, titulaire d'une inscription non périmée à la date du dépôt de la réquisition sous la même condition ;
- 5- par le tuteur, administrateur ou curateur d'un incapable ayant l'une des qualités ci-dessus.

Art.265.- La réquisition d'immatriculation, rédigée dans la forme tracée par l'article 220 du présent Code doit faire connaître, en distinguant, s'il y a lieu, pour chacune des parcelles réunies en un corps de propriété, l'origine de la propriété, avec mention précise des nom, prénoms, qualités et domicile des précédents propriétaires et indication des actes translatifs depuis trente années ou depuis la constitution de la propriété, si elle remonte à moins de trente années.

En ce qui concerne le propriétaire ou l'usufruitier requérant, elle doit être complétée par l'énonciation des fonctions par lui remplies et pouvant emporter hypothèque légale.

Elle doit, en outre, indépendamment des pièces énumérées en l'article 220 du présent Code, être appuyée :

- 1- d'un état délivré par le conservateur des hypothèques des transcriptions d'actes concernant l'immeuble ou d'un certificat négatif ;

- 2- d'un état également délivré par le conservateur des hypothèques, des inscriptions non radiées ni périmées paraissant grever la propriété du chef tant du détenteur actuel que des précédents propriétaires désignés en la réquisition.

Il appartient au requérant ou au propriétaire intéressé de provoquer, dans la forme légale et avant de requérir la délivrance de l'état dont il s'agit, la radiation de toutes inscriptions devenues sans objet ou prises pour la garantie d'hypothèques judiciaires.

La production des actes ou contrats constitutifs de droits réels n'est pas exigée lorsque les droits constitués sont révélés par l'un des actes susdits.

Art.266.- Aucune modification n'est apportée à la procédure tracée par les articles 223 et suivant du présent Code pour la suite à donner aux réquisitions de l'espèce ; néanmoins en vue de favoriser la réalisation rapide de l'unification des régimes fonciers, le coût intégral de la dernière formalité requise à la conservation des hypothèques est déduit du montant des frais dus à la conservation de la propriété foncière par le requérant de l'immatriculation.

Le bénéfice de cette disposition ne pourra toutefois être réclamé que pour les procédures engagées dans les trois années qui suivent la publication au Journal officiel de la République togolaise du présent Code.

Art.267.- A partir du dépôt de la réquisition d'immatriculation à la conservation de la propriété foncière, aucune formalité nouvelle, aucun renouvellement d'une formalité ancienne ne peuvent être requis à la conservation des hypothèques. Les constitutions ou transmissions de droits qui pourraient se produire, sont publiées, s'il y a lieu, jusqu'à l'achèvement de la procédure d'immatriculation, dans les formes tracées par l'article 304 du présent Code.

En conséquence, le dépôt de la réquisition est constaté par un enregistrement au registre des dépôts et une mention sous forme d'analyse sommaire de la demande, au registre des transcriptions de la conservation des hypothèques pouvant grever l'immeuble à immatriculer.

Section 5 - Des modifications du titre foncier par suite de faits survenus après l'immatriculation

Paragraphe 1 - Des principes généraux

Art.268.- Le conservateur peut, sur dépôt de tous documents et réquisitions rédigés dans ce sens, opérer toutes corrections, modifications, mutations, créations, annulations de titres, par suite de cessions, démembrements, fusions d'immeubles immatriculés ou tous autres faits survenus après l'immatriculation, autant que la consistance matérielle et la situation juridique de l'immeuble le permettent, et sous réserve des dispositions des articles 269 et 270 ci-dessous.

Art.269.- Chaque immeuble donnant lieu à l'établissement d'un titre foncier ne peut être composé que d'une parcelle ou de parcelles formant corps.

Art.270.- Tout titre foncier ne peut aussi s'appliquer qu'à un immeuble, détenu à titre de propriétaire par une seule personne ou par plusieurs personnes, mais, dans ce dernier cas, celles-ci doivent avoir des droits indivis indistinctement sur toutes les parties. Toute portion d'immeubles sur laquelle une ou plusieurs personnes auraient des droits de propriété, à l'exclusion des autres personnes inscrites au titre, donne toujours lieu à l'établissement d'un titre distinct.

Paragraphe 2 - Des mutations totales ou partielles

Art.271.- La procédure de mutation totale est l'ensemble des formalités qui tendent à substituer sur un titre foncier un nouveau propriétaire à l'ancien propriétaire.

Art.272.- La procédure de mutation partielle est l'ensemble des formalités qui tendent à établir un nouveau titre foncier au profit du propriétaire de la portion ou partie issue de la division d'un immeuble immatriculé.

Art.273.- En cas de mutation totale, le nouveau propriétaire peut obtenir l'établissement d'un nouveau titre sur lequel ne sont mentionnés, au vu d'une réquisition détaillée spécifiant les mentions à supprimer, que les seuls droits réels immobiliers ou charges subsistant réellement sur l'immeuble. L'ancien titre est nécessairement annulé par le conservateur. La réquisition déposée à cet effet est soumise à l'appréciation du conservateur, qui peut, soit y faire droit en totalité ou en partie, soit la rejeter. En cas de rejet total ou partiel, le requérant peut obtenir une décision de justice, comme il est dit à l'article 274 ci-dessous.

Art.274.- Une demande en référé peut, en tout état de cause, être formulée devant le président du tribunal de première instance territorialement compétent. La demande en référé sera formulée par simple requête et une ordonnance définitive sera rendue sans frais, sur mémoires adressées au magistrat avec les documents à l'appui.

Elle devra intervenir et être déposée à la conservation, pour toutes suites utiles, avant l'expiration, d'un délai de trente jours à peine de nullité des prénotations qui auraient pu être prises. L'inscription définitive faite dans les délais, par le conservateur, après rectification ou justification conformes ou après décision judiciaire, prend rang du jour de la prénotation, si celle-ci a conservé toute sa valeur.

Art.275.- Lorsque le conservateur établit un nouveau titre de propriété, dans le cas prévu à l'article 273 ci-dessus, il annule le précédent, en apposant une griffe d'annulation et le timbre de la conservation sur toutes les pages. Il annule de la même façon le duplicatum et le plan y annexé, et les conserve dans ses archives.

Paragraphe 3 - Du morcellement

Art.276.- La procédure de morcellement est l'ensemble des formalités qui, en cas de division d'un immeuble immatriculé, tendent à faire créer pour chaque lot ou portion d'immeuble un titre foncier nouveau et distinct.

Art.277.- Lorsqu'un immeuble est divisé, soit par suite du démembrement, soit par suite de partage, il est procédé au bornage de chacun des lots par un agent commissionné à cet effet et assermenté, qui rapporte cette opération sur le plan. Un titre et un plan distincts sont établis pour chacune des opérations de l'immeuble démembrement. Toutefois, en cas de mutations partielles, il n'est pas nécessaire d'établir un nouveau titre pour la partie de l'immeuble qui, ne faisant pas l'objet d'une transmission, reste en possession du propriétaire. Le titre déjà délivré et le plan joint peuvent être conservés après avoir été revêtus des mentions utiles.

Art.278.- Sur réquisition des intéressés, déposée à la conservation, la portion distraite d'un immeuble peut également, au lieu d'être l'objet d'un nouveau titre, être réunie au titre et au plan d'un autre immeuble immatriculé. Divers immeubles continus ou limitrophes, faisant l'objet de titres distincts et appartenant à un même propriétaire, peuvent être réunis et faire l'objet d'un titre et d'un plan uniques. Il en est de même pour des parcelles distraites en même temps de différents immeubles voisins et qui peuvent, comme il est dit ci-dessus, être réunies au plan et au titre d'un autre immeuble immatriculé appartenant au même propriétaire, si elles sont limitrophes et forment corps avec lui. Dans tous ces cas, un nouveau titre est constitué, ou bien un des titres et plans est conservé pour y rattacher simplement les immeubles ou portions d'immeubles qui composent la nouvelle propriété, le tout sous réserve des dispositions des articles 269 et 270 du présent Code.

Art.279.- Les droits réels et charges portant sur les immeubles et portions d'immeubles morcelés ou fusionnés sont, le cas échéant, mentionnés sur les nouveaux titres constitués. Lorsque le conservateur établit un nouveau titre de propriété, il annule le précédent, en apposant une griffe d'annulation et le timbre de la conservation sur toutes les pages. Il annule de la même façon le duplicatum et le plan y annexé, et les conserve dans ses archives.

Chapitre 2 - De la publication des droits réels

Section 1 - De la formalité de l'inscription

Art.280.- La publication aux livres fonciers des droits réels constitués sur les immeubles postérieurement à leur immatriculation, exigée par l'article 52 du présent Code pour la validité desdits droits à l'égard des tiers, est assurée par la formalité de l'inscription.

Art.281.- Tous actes, conventions ou sentences, ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeubles excédant trois années,

toutes quittances ou cessions d'une somme équivalant à plus d'une année de loyers ou fermages non échus, doivent, en vue de l'inscription, être constatés par acte notarié.

Toutefois, en cas d'apport de biens ou de droits immobiliers à une société, les délibérations des assemblées générales rendant cet apport définitif peuvent être établies en la forme habituelle, à condition que copies en soient déposées, sans reconnaissance d'écriture et de signature, aux minutes d'un notaire pour pouvoir être, par les soins de ce dernier, publiées à la conservation foncière en même temps que l'acte notarié constatant l'apport.

Sauf convention internationale, les actes reçus par les officiers publics ou ministériels étrangers doivent être légalisés par un fonctionnaire qualifié du ministère togolais des affaires étrangères et déposés au rang des minutes d'un notaire.

Il est fait défense aux receveurs de l'enregistrement d'enregistrer les actes visés au premier alinéa du présent article, s'ils ne sont pas dressés en la forme notariée.

Art.282.- Les actes dressés pour la constatation d'une convention, outre les éléments essentiels des contrats, doivent contenir :

- 1- l'énonciation conforme aux actes de l'état civil pour les individus, des nom, prénoms, profession et domicile ou aux actes constitutifs, pour les sociétés et autres institutions jouissant de la personnalité civile, des nom ou raison sociale, nature et siège, des parties contractantes ;
- 2- l'indication de la capacité des contractants et de la qualité en laquelle ils agissent, appuyée de déclarations précises en ce qui concerne l'état civil ;
- 3- la désignation par le numéro du titre foncier de l'immeuble que doit affecter l'inscription.

Art.283.- La constatation écrite des mutations opérées par décès est faite dans les intitulés d'inventaires ou, à défaut, au moyen d'actes de notoriété contenant :

- 1- l'énonciation conforme aux actes civils pour les individus, des nom, prénoms, profession et domicile ou aux actes constitutifs, pour les sociétés et autres institutions jouissant de la personnalité civile, des nom ou raison sociale, nature et siège du défunt et des héritiers naturels ou institués ;
- 2- l'indication, en ce qui concerne le défunt, s'il y a lieu, de sa capacité absolue ou relative de disposer par testament ; en ce qui concerne les héritiers et légataires, de leur capacité de recevoir par testament et, dans tous les cas, de leurs droits exclusifs à l'hérédité ;
- 3- la désignation par les numéros des titres fonciers des immeubles transmis ;
- 4- les actes de notoriété autres que ceux d'état civil sont établis par un notaire avec s'il y a lieu en annexe le jugement d'hérédité rendu par le tribunal du statut personnel du défunt.

Art.284.- Pour tous autres faits constitutifs, transmissifs, modificatifs ou extinctifs de droits réels ainsi que pour toutes sentences ayant mêmes effets, la constatation écrite est fournie par les actes des juges et, s'il y a lieu, par les pièces de procédures judiciaires

ou extrajudiciaires, lesquelles doivent indiquer, en les désignant par numéros de titres fonciers, les immeubles grevés, transmis ou libérés.

Art.285.- Toute personne peut, en produisant les pièces dont le dépôt est prescrit par l'article 276 requérir du conservateur l'inscription, la radiation, la réduction ou la rectification de l'inscription d'un droit réel immobilier. Toutefois, pour que la demande soit recevable, il est nécessaire que l'acte ou le fait sur lequel elle est basée émane du titulaire d'une inscription antérieure régulière et qu'aucune inscription postérieure à celle-là ne s'oppose à l'exercice du nouveau droit invoqué.

Art.286.- Exceptionnellement et sans nuire, d'ailleurs, à l'exercice par toute personne du droit conféré par l'article 285 du présent Code, les hypothèques forcées des mineurs et des incapables sont inscrites aux livres fonciers dans le délai de dix jours à compter de la date des actes, à la requête des notaires et greffiers qui les ont reçus ou transcrits.

Art.287.- Sont également inscrites aux livres fonciers, aux mêmes requêtes et dans le même délai, les causes d'indisponibilité des immeubles résultant soit des clauses des contrats de mariage, soit des dispositifs des jugements portant déclaration de faillite ou de liquidation judiciaire, soit de tous autres actes ou contrats.

Art.288.- Le conservateur doit, au moment de l'inscription d'un jugement, ou, en cas de conversion ou de renvoi devant notaire, d'un procès-verbal d'adjudication, prendre d'office, au profit du débiteur exécuté des colicitants ou de leurs ayants droit, l'inscription de l'hypothèque forcée du vendeur, si le paiement préalable du prix n'est pas justifié.

Art.289.- L'ordre des inscriptions, en matière d'hypothèque, règle le rang de priorité des créanciers.

Art.290.- Les demandes d'inscription doivent être accompagnées du dépôt :

I. s'il s'agit de mutations contractuelles et de conventions en général :

- a. d'une expédition des actes et des décisions prévus à l'article 281 ci-dessus ;
- b. d'un original établi en sus du nombre exigé par la loi, pour les actes sous signatures privées ;
- c. de l'écrit prévu à l'article 282 du présent Code ;
- d. de la copie du ou des titres fonciers d'un ou des immeubles intéressés ;
- e. spécialement, s'il s'agit de la modification ou de l'extinction d'un droit réel grevant l'immeuble, du certificat d'inscription relatif à ce droit ;

II. s'il s'agit de mutations opérées après décès :

- a. pour les successions ab intestat :
 - 1- d'une expédition de l'acte de décès ou du jugement en tenant lieu ;
 - 2- d'une expédition ou du brevet de l'intitulé d'inventaire ou de l'acte de notoriété prévus à l'article 283 du présent Code ;
 - 3- de la copie ou des copies de titre foncier du ou des immeubles intéressés ;
 - 4- spécialement, s'il s'agit de la transmission de droits réels grevant un ou des immeubles, du ou des certificats relatifs à ces droits.

- b. Pour les successions testamentaires, indépendamment desdites pièces :
 - 1- d'une expédition du testament ;
 - 2- d'une expédition des actes de consentement par les héritiers réservataires ou les légataires universels à la délivrance des legs, ou du jugement prononçant l'envoi en possession desdits légataires.

II. S'il s'agit de décisions judiciaires conférant l'hypothèque forcée ou prononçant la nullité ou la résolution d'un droit réel ou de titre de même ordre ou nature :

- 1- des originaux, copies ou expéditions des actes judiciaires ou extrajudiciaires soumis à la publicité ;
- 2- de la copie ou des copies de titre foncier et des certificats d'inscription qui se trouveraient en la possession du titulaire du droit à inscrire.

Le conservateur fixe, en outre, le chiffre de la provision à déposer, dans le cas où il juge opportun d'en exiger une.

Art.291.- Les pièces établies spécialement en vue de la demande d'inscription, expéditions d'actes notariés ou judiciaires, copies d'exploits à l'exclusion cependant des minutes et des brevets d'actes publics et des originaux d'exploits sont dispensés du timbre et de tout impôt de même nature.

La même exemption s'applique aux pièces qui seraient spécialement établies pour être produites à l'appui d'une demande d'immatriculation, y compris les états d'inscriptions et de transcriptions dont il est fait mention à l'article 265 du présent Code.

Mention de leur destination est inscrite sur lesdites pièces par les officiers publics et ministériels, fonctionnaires, etc., chargés de les établir.

Art.292.- Le conservateur remet au déposant, s'il le demande, une reconnaissance contenant le détail des pièces déposées et relatant la date de dépôt.

Cette reconnaissance est restituée lors de la remise des copies de titres et certificats d'inscription, ou lors de la remise des pièces, dans les cas spécifiés aux articles 299 et 305 du présent Code.

Art.293.- Avant de déférer à la demande d'inscription, le conservateur procède à la vérification des pièces déposées et s'assure :

- 1- de l'identité des parties ;
- 2- de leur capacité ;
- 3- de l'inscription au titre foncier du droit du disposant ;
- 4- de la disponibilité de l'immeuble ;
- 5- de la régularité de l'acte au point de sa forme extérieure.

Art.294.- L'identité des parties est garantie pour les actes publics par l'intervention du magistrat ou de l'officier ministériel rédacteur.

Art.295.- La capacité des parties est établie :

- 1. par les déclarations à insérer dans les actes, en exécution des articles 214 et 215 du présent Code ;
- 2. par la production des justifications relatives aux autorisations légales nécessaires dans certains cas déterminés.

Art.296.- L'inscription au titre foncier du droit du disposant ne doit être infirmée par aucune inscription ultérieure, alors même que cette dernière ne figurait pas encore sur la copie du titre.

Art.297.- L'immeuble est tenu pour disponible s'il n'existe aucune mention inscrite dans le cadre spécial du titre foncier affecté aux charges de cette nature, ou si toutes les mentions précédemment inscrites ont été radiées.

Art.298.- La régularité des actes consiste dans l'observation rigoureuse, en ce qui concerne leur forme extérieure, des dispositions des textes en vigueur et du présent Code, à l'exclusion de celles qui se rapportent à la valeur intrinsèque de la convention.

Art.299.- Si la vérification révèle l'absence ou l'insuffisance de l'un de ces éléments essentiels pour la validité de l'inscription, le conservateur refuse la formalité et restitue au requérant les pièces déposées, revêtues d'un visa ne varietur en y joignant une déclaration écrite, dont il conserve minute et par laquelle il fait connaître les causes de son refus.

Art.300.- L'inscription aux livres fonciers des faits ou conventions ayant pour objet la constitution, la transmission, la modification ou l'extinction des droits réels comporte :

- 1- la constatation au registre ad hoc du dépôt effectué par le requérant de l'inscription ;
- 2- la rédaction de bordereaux analytiques rappelant, outre les dispositions inhérentes à la nature du contrat déposé, toutes autres dispositions accessoires soumises à la publicité ;
- 3- a. s'il s'agit d'un acte constitutif d'une charge ou d'un droit réel ou transmissif de propriété la mention sommaire, à la suite du titre foncier, de la charge ou du droit constitué ou des mutations opérées ;
- b. s'il s'agit d'un acte extinctif d'une charge ou d'un droit réel publié, la radiation de la mention précédemment inscrite sur le titre foncier ;
- 4- la reproduction des mêmes mentions ou radiations sur la ou les copies du titre foncier et l'annexion à chacune d'un duplicata du bordereau analytique correspondant ;
- 5- l'établissement d'un certificat d'inscription au nom du titulaire du nouveau droit ou l'annulation du certificat d'inscription précédemment établi au nom du titulaire du droit éteint.

Art.301.- L'inscription aux livres fonciers des faits ou conventions ayant simplement pour objet de changer ou de modifier les conditions d'existence d'un droit réel, sans aggraver ni atténuer la charge qui en résulte pour l'immeuble, est faite dans la même forme ; mais la mention sommaire prévue aux points 3 et 4 de l'article 300 du présent Code, au lieu de figurer au titre foncier et sur la ou les copies de ce titre, est reportée, en

forme d'annotation marginale, sur les bordereaux analytiques se rapportant à l'inscription initiale du droit modifié et sur le certificat d'inscription correspondant.

Art.302.- L'inscription de l'hypothèque conférée sur un droit réel préexistant (usufruit, emphytéose ou superficiel) est faite également dans la forme prévue à l'article 301 du présent Code sur le bien/fonds démembré ; mais, d'une part, un duplicata supplémentaire du bordereau analytique est annexé au certificat d'inscription détenu par le titulaire du droit réel grevé ; d'autre part, la mention sommaire au feuillet foncier est accompagnée d'une référence à la mention antérieure qui constate le démembrement, enfin, la même mention sommaire reproduite, en forme d'annotation marginale, tant sur le certificat d'inscription déjà visé que sur les duplicata du bordereau analytique de l'acte qui opère le démembrement.

Art.303.- Lorsque les copies de titres fonciers et certificats d'inscription ne sont pas représentées par le requérant d'inscription, si la formalité est destinée à constater un fait ou une convention qui suppose le consentement des porteurs, le conservateur refuse d'y procéder.

Dans tous les autres cas et après vérification, il reçoit le dépôt, fait l'inscription sur le titre foncier, la notifie aux détenteurs des copies et certificats et, jusqu'à ce que la concordance entre le titre et les copies et certificats ait été rétablie, il refuse toute nouvelle inscription, prise de leur consentement.

La notification est faite dans les formes prévues à l'article 248 du présent Code.

Art.304.- Lorsque les faits ou conventions susceptibles d'être publiés se produisent ou sont conclus au cours de la procédure d'immatriculation, l'inscription n'en peut être opérée qu'après l'établissement du titre foncier.

Toutefois, il est loisible au bénéficiaire du droit à inscrire, pour rang et rendre ledit droit opposable aux tiers, d'effectuer, sans attendre l'achèvement de la procédure, le dépôt à la conservation des pièces prescrites ; ce dépôt est mentionné au registre des oppositions, et, au jour de l'immatriculation, reporté, avec rappel de sa date, au registre des dépôts, au rang qui lui est assigné par le premier enregistrement.

Art.305.- Les copies de titres fonciers et certificats d'inscription sont seuls restitués aux parties ; les pièces produites restent déposées aux archives de la conservation, et le conservateur peut, à toute époque, en délivrer aux intéressés des copies certifiées conformes, faisant foi de leur contenu.

Art.306.- Si l'inscription d'une hypothèque forcée est subordonnée à une décision de justice, il peut être pris, en cas d'urgence et en vertu d'une ordonnance du président du tribunal, une inscription conservatoire, laquelle n'a d'effet que jusqu'au jugement définitif ; si ce jugement définitif maintient tout ou partie de l'inscription, ce qui a été maintenu prend rang à la date de l'inscription conservatoire.

Art.307.- Si l'inscription d'une hypothèque garantissant un prêt à court terme est différée, par application de l'article 207 de l'Acte uniforme portant organisation des

sûretés, l'acte de cette hypothèque n'en doit pas moins être rédigé dans la forme ci-dessus prévue et une expédition en est remise avec la copie du titre foncier au créancier hypothécaire ; celui-ci effectue le dépôt à la conservation en faisant défense, par écrit, au conservateur de déférer à aucune réquisition d'inscription au préjudice de son droit, dans un délai qui ne peut être supérieur à quatre-vingt-dix jours.

Ce dépôt, valable pour ledit délai comme opposition est inscrit à sa date au registre des dépôts, et mention provisoire en est faite sur le titre foncier, dans le cadre réservé à cet effet. Exceptionnellement, cette mention n'est pas reproduite sur la copie du titre foncier.

Si, dans le cours du délai de validité de l'opposition, une nouvelle inscription vient à être requise, le conservateur procède préalablement à l'inscription de l'hypothèque différée, qui prend rang du jour de dépôt pour opposition.

Dans le cas contraire, à l'expiration du délai de quatre-vingt-dix jours, le créancier est tenu de retirer les pièces ou de requérir l'inscription régulière de son droit, qui a cessé d'être garanti par le dépôt pour opposition.

Art.308.- Les frais de toutes inscriptions sont acquittés par les requérants, sauf règlement ultérieur entre les parties.

Art.309.- Les personnes dont les droits auraient été lésés par une inscription peuvent en demander la modification ou l'annulation ; mais ces modifications ou annulations, sauf dans le cas où elles sont la conséquence d'une réserve mentionnée au titre foncier, ne peuvent préjudicier aux tiers de bonne foi.

Toutefois, l'héritier revendiquant, dans les six mois qui suivent l'ouverture de la succession, tout ou partie de l'héritage peut demander, en même temps que l'annulation de l'inscription prise à son préjudice, celles des droits constitués dans l'intervalle au profit des tiers par l'héritier apparent.

Art.310.- Toute demande tendant à obtenir la modification ou l'annulation d'une inscription peut faire objet d'une mention sommaire préventive, dite prénotation, sur le titre foncier, avant d'être portée devant le tribunal ; cette prénotation doit être autorisée par ordonnance du président du tribunal, rendue sur requête, à charge de lui en référer.

La prénotation faite, la validité des inscriptions ultérieures est subordonnée à la décision judiciaire.

À défaut de prénotation, le jugement n'a d'effet à l'égard des tiers que du jour où il est inscrit.

Section 2 - De la réunion et de la division des titres fonciers

Art.311.- Lorsque deux immeubles contigus sont réunis par suite d'une acquisition ou par l'effet de tout autre contrat ou événement entre les mains d'un même propriétaire,

celui-ci peut demander, soit au moment de l'inscription du fait juridique, générateur du droit, soit ultérieurement, la fusion des deux titres fonciers en un seul.

Cette fusion s'effectue au moyen de l'annulation des deux titres anciens et de la création d'un titre nouveau, sur lequel sont reportées les inscriptions non radiées des titres anciens.

Cette opération n'est cependant admise qu'autant qu'elle ne préjudicie en rien aux droits inscrits sur les titres fusionnés.

Elle peut être étendue au cas de réunion d'un plus grand nombre d'immeubles.

Art.312.- Lorsqu'un immeuble est divisé par suite d'aliénations partielles ou de partage, les limites des lots formés doivent être fixées sur le terrain à défaut de l'un des modes de clôture, admis par l'article 219 du présent Code, au moyen de bornes édifiées dans les conditions réglées par l'article 218 du présent Code ; un plan de lotissement, établi comme il est dit à l'article 220 du présent Code, est déposé à la conservation ou à l'office d'un notaire avec les pièces suivantes nécessaires à l'inscription ultérieure de l'acte de vente ou de partage à publier :

- 1- une réquisition de mutation établie par acte notarié ;
- 2- une copie du plan de l'immeuble établi par un géomètre ou un opérateur topographe agréé ;
- 3- un acte d'acquisition établi par acte notarié ;
- 4- une copie du titre foncier à morceler ;
- 5- une copie du certificat de nationalité de l'acquéreur ou du copartageant ou à défaut, une autorisation préalable d'un immeuble délivré à un étranger dans les formes indiquées par les articles 317 et suivants du présent Code.

Art.313.- 1- Dans le plus bref délai possible après ce dépôt, le conservateur fait procéder, par l'un des géomètres assermentés attachés à la conservation, au bornage des lots formés.

La date de cette opération est portée à la connaissance des personnes, parties, à l'acte à inscrire vingt-quatre heures au moins à l'avance, par une notification en la forme ordinaire ;

2- Le bornage est effectué et constaté dans les formes indiquées par les articles 231 et 232 du présent Code ; toutefois, les parties à l'acte y assistent seules, à l'exclusion des propriétaires riverains, à l'égard desquels les limites ont été fixées lors de l'immatriculation.

Section 3 - De la consultation des livres fonciers et de la communication des renseignements

Art.314.- Toute personne, en se conformant aux règles ci-après fixées, peut obtenir gratuitement communication des renseignements consignés aux livres fonciers ou renfermés dans les dossiers correspondant aux titres fonciers.

Art.315.- A cet effet, les intéressés présentent au conservateur de la propriété foncière, une réquisition rédigée en double exemplaire, et tendant à la délivrance, suivant les cas :

- 1- d'un certificat constatant la concordance d'un titre foncier et de copie dudit titre ;
- 2- d'un certificat constatant la concordance d'un certificat d'inscription avec les énonciations du titre foncier relatives au même droit réel ;
- 3- de l'état des droits réels appartenant à une personne déterminée ;
- 4- de l'état des charges et droits réels grevant un immeuble déterminé ;
- 5- de la copie d'un acte déposé au dossier d'un immeuble, à l'appui d'une inscription, ou du bordereau analytique qui s'y rapporte.

Lesdits certificats, états ou copies, sont établis à la suite de l'une des réquisitions, la seconde reste aux archives de la conservation.

Art.316.- Au cas où l'immeuble visé dans une réquisition se trouve grevé d'une hypothèque à inscription différée, dans les conditions des articles 207 et suivant de l'Acte uniforme de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA) portant organisation des sûretés, mention doit en être faite à la suite de l'état ou du certificat requis, avec indication de la durée de validité de l'opposition, si toutefois la nature du renseignement demandé exige cette révélation.

Chapitre 3 - De la protection de la propriété foncière des citoyens

Art.317.- Tout acte translatif de propriété foncière ou constitutif de droits réels à intervenir entre citoyen togolais et un étranger doit, à peine de nullité, être soumis à l'autorisation préalable de l'autorité publique.

La même autorisation préalable est nécessaire à la validité de tout bail, d'une durée supérieure à neuf ans consenti par un citoyen togolais à un étranger.

La nullité de l'acte ou du bail peut être poursuivie d'office par le ministère public.

Art.318.- Lorsque, après autorisation, un étranger a acquis des droits énumérés à l'article précédent, il ne peut transférer l'un de ces droits à un autre étranger que si ce dernier obtient lui-même une autorisation préalable de l'autorité publique délivrée dans les mêmes formes que la première.

Art.319.- Toutefois, des dispositions particulières peuvent dispenser des étrangers de l'autorisation prévue aux articles 317 et 318 ci-dessus.

Art.320.- La régularisation d'un acte passé par un étranger sans autorisation préalable est prohibée.

L'étranger qui tente de faire régulariser un des actes visés par l'article 317 du présent Code est passible des peines prévues aux articles 708 et 709 du présent Code.

L'agent de l'administration, complice de cet étranger, est passible des peines prévues à l'article 713 du présent Code.

Art.321.- Un décret en conseil des Ministres détermine les conditions d'application des présentes dispositions.

Chapitre 4 - De la régularisation foncière

Section 1 - Du régime général

Art.322.- La régularisation foncière est l'acte qui met fin :

- 1- à l'occupation de fait d'une terre domaniale par un particulier ;
- 2- à l'occupation de fait à l'initiative de l'Etat d'une terre appartenant à un particulier.

Paragraphe 1 - De l'occupation de fait d'une terre domaniale par un particulier

Art.323.- La régularisation foncière est l'acte par lequel le maire d'une commune fait délivrer à une personne de bonne foi qui occupe une terre domaniale un titre de propriété, dans les conditions édictées par le présent Code.

Art.324.- Le maire est assisté dans la délivrance du titre de propriété par la commission de gestion foncière dont la composition et le fonctionnement sont déterminés par décret en conseil des Ministres.

Art.325.- Les titres de propriété ne peuvent concerner, en principe, que des terrains préalablement immatriculés au nom de l'Etat et dépendant d'une zone consacrée à l'agriculture ou à l'habitat, à l'exclusion des aires protégées ou des zones dites administratives, commerciales, résidentielles ou industrielles, qui obéissent à des règles particulières.

Art.326.- Les titres de propriété sont délivrés à tous les citoyens sur simple justification de leur identité, sous conditions que les demandeurs :

- 1- ne soient pas déjà détenteurs d'un titre foncier dans la même localité, sauf dérogations prévues à l'article 328 du présent Code ;
- 2- justifient d'une emprise permanente et suffisante sur le terrain domaniale.

Art.327.- La superficie maximale de chaque parcelle est fixée par décret en conseil des Ministres en fonction des plans d'urbanisme de chaque localité ou de la politique des structures agricoles.

Art.328.- En principe, il ne peut être octroyé plus d'une parcelle par demandeur.

Exceptionnellement, il peut être octroyé plus d'une parcelle, si la situation de famille du demandeur le justifie, ou en vue de l'installation d'une petite entreprise agricole, commerciale ou artisanale.

Art.329.- L'arrêté ou l'acte d'attribution à titre définitif interdit formellement au nouveau propriétaire ou à ses ayants cause de procéder à un morcellement du titre foncier.

Cette clause d'indisponibilité sera inscrite au livre foncier par le conservateur, au moment de la mutation au profit du nouveau propriétaire du titre foncier au nom de l'Etat.

Paragraphe 2 - De l'occupation de fait à l'initiative de l'Etat d'une terre appartenant à un particulier

Art.330.- La régularisation foncière est aussi l'acte par lequel l'Etat rend conforme à la loi une occupation de fait, à son initiative, d'une terre appartenant à un particulier, soit en recourant à une cession forcée, soit en consentant un contrat translatif de propriété ou de jouissance de droit privé.

Art.331.- La régularisation foncière ne doit préjudicier ni aux droits des véritables propriétaires, ni aux droits des personnes ou populations installées à l'initiative de l'Etat.

Art.332.- L'Etat doit en outre réparer le dommage résultant directement de son occupation de fait.

Section 2 - Des régimes particuliers

Paragraphe 1 - Des expropriations de fait

Art.333.- Le transfert de propriété d'un bien immobilier, s'il n'y a pas d'accord amiable, ne peut intervenir qu'à la suite de procédure d'expropriation règlementée par les articles 359 et suivants du présent Code.

Art.334.- Ainsi, il y a expropriation de fait toutes les fois que l'administration prend possession irrégulièrement d'un bien, sans avoir engagé ou fait aboutir la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, et sans l'accord du propriétaire.

Art.335.- Ainsi, il y a voie de fait, toutes les fois que l'administration prend possession irrégulièrement d'un bien, sans accomplir aucune des formalités de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, et sans l'accord du propriétaire.

Art.336.- Dans l'un ou l'autre cas, le propriétaire spolié peut alors saisir les tribunaux judiciaires de droit commun pour obtenir la restitution de son bien et réparation du préjudice subi.

Il peut poursuivre la démolition de l'ouvrage public érigé sur son fonds.

Art.337.- Le juge saisi peut ordonner la démolition de l'ouvrage public érigé en violation du droit de propriété lorsqu'aucune régularisation appropriée n'est possible ou lorsque les inconvénients de son implantation irrégulière l'emportent sur les avantages pour l'intérêt général à le maintenir en l'état.

Lorsqu'une régularisation appropriée est possible, l'administration doit engager une nouvelle procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Paragraphe 2 - Des colonisations agricoles planifiées

Art.338.- Il y a colonisation agricole d'origine planifiée lorsque l'administration fait installer une population déplacée ou des agriculteurs, sur un périmètre délimité ou dans une zone à potentiel agricole.

Art.339.- Le périmètre délimité ou la zone à potentiel agricole peut être objet d'un bail emphytéotique.

A. De la colonisation d'un périmètre objet d'un bail emphytéotique

Art.340.- Les rapports entre l'administration et le bailleur sont soumis au régime du bail emphytéotique.

Art.341.- Sauf stipulation contraire, à l'initiative de l'administration, le territoire ou le périmètre colonisé doit être immatriculé au nom du bailleur.

Art.342.- A l'expiration du bail, le bailleur ou son successeur recouvre l'exercice du droit de propriété.

Toutefois, le titulaire de ce droit ne sera remis en possession des terres du périmètre qu'après paiement effectif à l'administration d'une indemnité égale à la plus-value apportée au fonds.

Art.343.- Les parties s'engagent à négocier à tout moment une modification de leur convention pour le cas où il adviendrait que par l'effet des circonstances :

- 1- l'équilibre des prestations réciproques fut perturbé au point que le contrat perde tout intérêt pour l'une d'elles ;
- 2- ou l'application des clauses initiales fut de nature à causer un trouble grave à l'ordre public ;
- 3- toute clause contraire est nulle.

Art.344.- Toutes les colonisations d'un périmètre objet d'un bail emphytéotique doivent être régularisées conformément aux dispositions ci-dessus.

B. De la colonisation d'une zone réputée à l'origine terre vacante et sans maître

Art.345.- Préalablement à toute installation de colons, l'Etat doit avoir délimité la zone réputée à l'origine terre vacante et sans maître, sans préjudicier aux droits fonciers des propriétaires limitrophes.

Art.346.- La zone réputée à l'origine terre vacante et sans maître est propriété de l'Etat et immatriculée à son nom.

Art.347.- Toutes les colonisations d'une zone réputée à l'origine terre vacante et sans maître doivent être régularisées conformément aux dispositions ci-dessus.

Paragraphe 3 - Des lotissements clandestins ou de fait

Art.348.- Les dispositions de la présente section ne s'appliquent qu'autant qu'elles sont compatibles avec les prescriptions d'urbanisme.

Art.349.- Le lotissement clandestin ou lotissement de fait est tout lotissement d'un immeuble muni d'un titre foncier ou non, effectué sans les autorisations et formalités préalables prévues par les textes en vigueur.

Un tel lotissement ne peut en aucun cas préjudicier au droit de l'Etat à une réserve administrative et à la voirie.

Art.350.- Tout propriétaire de bonne foi d'un lot issu d'un lotissement clandestin ou de fait est redevable à l'Etat de 50 % de la surface dudit lot, sans préjudice des éventuelles sanctions pénales prévues par les textes en vigueur à l'encontre du lotisseur clandestin ou de fait.

Art.351.- Lorsqu'il est impossible de transférer en propriété à l'Etat les 50 % de la surface du lot, le propriétaire de bonne foi est obligé de lui payer l'équivalent en argent.

Paragraphe 4 - De l'occupation irrégulière du domaine foncier national

Art.352.- Pour l'application de la présente section :

- 1- l'article 711 du Code pénal du Togo est inapplicable à l'exploitant sans titre du domaine foncier national éligible à la procédure de régularisation foncière ;
- 2- l'exploitant sans titre d'une parcelle du domaine foncier national est assimilé à un constructeur de mauvaise foi sur le terrain d'autrui.

Art.353.- Est illicite l'occupation sans titre d'une terre du domaine foncier national réglementé par les articles 560 à 563 du présent Code.

Néanmoins, est éligible à la procédure de régularisation foncière tout exploitant sans titre, membre d'une communauté de résidence ou d'une communauté riveraine du domaine foncier national, justifiant d'une emprise consistante, permanente et utile sur une parcelle dudit domaine.

Art.354.- La demande de régularisation doit être transmise par le maire du lieu de situation de l'immeuble exploité au service chargé des domaines.

Art.355.- Le service chargé des domaines contrôle la validité de la demande de régularisation, en faisant procéder, au besoin, à des enquêtes. Elle doit par ailleurs requérir l'avis du service chargé de la législation agro-foncière.

Art.356.- Toute décision rendue dans le cadre de la procédure de régularisation doit être motivée, sous peine de nullité.

Art.357.- Au terme de la procédure de régularisation foncière, l'exploitant sans titre devient propriétaire du fonds qu'il a mis en valeur dans les conditions précisées par les articles 326 à 328 du présent Code.

Art.358.- Le service chargé des domaines doit faire muter au profit de l'exploitant sans titre, le titre foncier préalablement créé au nom de l'Etat et à son initiative.

Sous-titre 6 - Des atteintes au droit de propriété

Chapitre 1 - Des atteintes dans l'intérêt général

Section 1 - De l'expropriation pour cause d'utilité publique

Paragraphe 1 - Des dispositions générales

Art.359.- L'expropriation pour cause d'utilité publique est prononcée à défaut d'accord amiable, par les tribunaux, moyennant le paiement d'une juste et préalable indemnité.

Art.360.- L'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers, ne peut être prononcée qu'autant que l'utilité publique en a été déclarée et constatée dans les formes prescrites par le présent Code.

A défaut d'accord amiable, le transfert de propriété et la fixation du montant de l'indemnité qui la conditionnent relève de la compétence du juge.

Art.361.- Le droit d'expropriation est ouvert à l'Etat, aux collectivités locales, aux personnes morales de droit public ainsi qu'aux personnes morales ou physiques de droit privé auxquelles la puissance publique délègue des droits en vue d'entreprendre des travaux ou des opérations déclarés d'utilité publique.

Dans ce dernier cas, les droits de ces personnes morales ou physiques de droit privé sont précisés par décret en conseil des Ministres.

Paragraphe 2 - Des enquêtes publiques

Art.362.- L'expropriation d'immeuble en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers, ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête publique.

Les modalités de l'enquête publique préalable sont définies par décret en conseil des Ministres.

Art.363.- Par dérogation à l'article 362 et selon une procédure simplifiée, certaines opérations d'intérêt général ou présentant un caractère d'urgence notamment lié à la résorption de l'habitat insalubre ou pour des immeubles menaçant ruine, mettant en péril la sécurité de la population, sont dispensées de l'enquête publique préalable de droit commun.

Dans de telles hypothèses, le dépôt d'un dossier simplifié décrivant l'immeuble à exproprier précède la déclaration d'utilité publique.

Les modalités de dépôt de ce dossier simplifié sont précisées par un décret en conseil des Ministres.

Paragraphe 3 - De la déclaration d'utilité publique

Art.364.- L'utilité publique des opérations ou travaux est expressément déclarée par un acte administratif.

Un décret en conseil des Ministres détermine les différentes catégories d'actes administratifs pouvant déclarer l'utilité publique d'un bien en fonction de la nature de l'opération d'expropriation projetée.

L'acte déclarant l'utilité publique est accompagné d'un document qui expose les motifs justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération d'expropriation.

Art.365.- L'acte déclaratif d'utilité publique désigne la zone faisant l'objet de la procédure d'expropriation et précise le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée.

Art.366.- L'acte déclaratif d'utilité publique peut désigner immédiatement la liste des propriétés auxquelles l'expropriation est applicable. A défaut, ces propriétés doivent être désignées par un acte de cessibilité en vertu du présent article.

Cet acte de cessibilité intervient, au plus tard, dans un délai de trois ans à compter de la date de publication de l'acte déclaratif d'utilité publique. A défaut, l'utilité publique devra à nouveau être déclarée.

Art.367.- Si l'acte déclaratif d'utilité publique désigne la liste des propriétés faisant l'objet d'une expropriation, il a valeur d'acte de cessibilité tel que défini dans la présente loi.

Paragraphe 4 - De l'acte de cessibilité

Art.368.- L'acte de cessibilité est une décision individuelle ou collective qui désigne par leur nom les personnes concernées par l'expropriation.

L'acte de cessibilité est précédé d'une enquête parcellaire. Cette enquête est distincte de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

A cet effet, un projet assorti d'un plan indiquant les propriétés atteintes, est déposé au bureau de la commune, de la préfecture, du tribunal et de la conservation de la propriété foncière concernée où les intéressés peuvent en prendre connaissance et présenter leurs observations pendant une durée d'un mois à compter de l'avis de dépôt du projet.

Les modalités de l'enquête parcellaire sont définies par décret en conseil des Ministres.

Art.369.- L'acte de cessibilité fait l'objet :

- 1- d'une publication au journal officiel de la République togolaise ;
- 2- d'un affichage dans les bureaux de la commune, de la préfecture, du tribunal du lieu de situation de la zone faisant l'objet de la procédure d'expropriation.

Paragraphe 5 - De la cession amiable

Art.370.- En vue de la fixation des indemnités et à compter de sa publication, l'acte de cessibilité est notifié sans délai aux propriétaires intéressés, occupants et usagers notoires.

Dans un délai d'un mois à compter de la notification, les propriétaires intéressés, sont tenus de faire connaître à l'expropriant, les fermiers, locataires, ou détenteurs de droit réel sur leurs immeubles, faute de quoi, ils seront seuls chargés envers ces derniers des indemnités que ceux-ci pourraient réclamer.

Tous autres intéressés sont tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi, ils seront déchus du droit à l'indemnité.

Art.371.- Dans un délai de trois mois après la notification de l'acte de cessibilité, l'expropriant notifie par arrêté aux intéressés le montant de l'indemnité proposé et les invite à faire connaître l'indemnité demandée. Cet arrêté vaut convocation devant la commission d'expropriation (COMEX) créée par la loi n°2014- 014 du 22 octobre 2014 pour fixation à l'amiable du montant de l'indemnité.

Art.372.- La COMEX constate l'accord des parties sur le montant de l'indemnité. En cas de désaccord, elle tente de trouver, par tout moyen de conciliation, un accord sur le montant de l'indemnité.

Un procès-verbal de cet accord est dressé et signé par le président et chacun des membres de la commission ainsi que par les parties.

Les parties peuvent s'entendre sur une indemnisation par voie d'échange d'un immeuble appartenant à l'autorité expropriante, de valeur équivalente.

A la requête de la partie la plus diligente, le tribunal de première instance prononce l'homologation de l'accord amiable en s'assurant de la réalité et de l'intégrité de l'échange des consentements des parties.

Paragraphe 6 - De l'absence d'accord amiable sur la fixation du montant de l'indemnité

Art.373.- A défaut d'accord amiable, le tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble est seul compétent pour statuer sur la date de transfert de propriété et pour fixer le montant de l'indemnité.

Le tribunal de première instance est saisi par la partie la plus diligente par voie d'assignation.

Art.374.- L'indemnité d'expropriation est fixée par voie judiciaire conformément aux règles ci-après exposées :

- 1- l'indemnité d'expropriation ne doit comprendre que le dommage actuel et certain directement causé par l'expropriation ; elle ne peut s'étendre à un dommage incertain éventuel ou indirect ;
- 2- elle est fixée d'après la valeur de l'immeuble au jour de la décision prononçant l'expropriation sans qu'il puisse être tenu compte, pour la détermination de cette valeur, des constructions, plantations et améliorations faites, sans l'accord de l'expropriant, depuis la publication de l'acte déclaratif de l'utilité publique ;
- 3- l'indemnité ainsi calculée ne peut dépasser la valeur de l'immeuble au jour de la publication de l'acte de cessibilité ou de la notification de l'acte déclaratif d'utilité publique désignant les propriétés frappées d'expropriation. Il n'est pas tenu compte dans la détermination de cette valeur des éléments de hausse spéculative qui se seraient manifestés depuis l'acte déclaratif d'utilité publique ;
- 4- le cas échéant, l'indemnité est modifiée en considération de la plus-value ou de la moins-value résultant pour la partie de l'immeuble non expropriée de l'opération projetée ;
- 5- chacun des éléments visés aux points 2, 3 et 4 ci-dessus donne lieu à la fixation d'un montant permettant de déterminer l'indemnité applicable.

Art.375.- Une expertise devra être ordonnée si elle est demandée par une des parties. Elle doit être conduite par trois experts agréés désignés par le tribunal de première instance, à moins que les parties soient d'accord sur le choix d'un expert unique.

Art.376.- Le tribunal de première instance accorde, s'il y a lieu, et dans les mêmes formes, des indemnités distinctes aux fermiers, locataires ou détenteurs de droits réels sur leurs immeubles ainsi qu'à tout autre intéressé qui s'est fait connaître à l'expropriant conformément à l'article 370 du présent Code.

Dans le cas où il existe le droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou autres droits analogues ou de même nature, une seule indemnité est fixée par le tribunal de première instance eu égard à la valeur totale de l'immeuble.

Art.377.- Le propriétaire de l'immeuble frappé en partie d'expropriation peut exiger de la personne publique expropriante l'acquisition totale par une requête adressée à la juridiction administrative compétente et notifiée à la personne publique concernée.

Art.378.- Si les immeubles expropriés n'ont pas reçu pendant un délai de dix ans à compter de la prise de possession de l'immeuble par l'expropriant, la destination prévue

ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit peuvent en demander la rétrocession à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique.

Art.379.- Les décisions rendues par le tribunal de première instance sont susceptibles d'appel.

Le jugement de première instance est exécutoire par provision nonobstant appel et moyennant consignation du montant de l'indemnité déterminé par le tribunal.

Art.380.- Les parties sont tenues de faire élection de domicile, au début de la procédure, au siège du tribunal de la situation des immeubles.

Art.381.- Sauf dérogation, les règles de compétence et de procédure applicables en matière d'expropriation, sont celles du droit commun.

Paragraphe 7 - Du paiement de l'indemnité et de l'entrée en possession

Art.382.- Dès la signature du procès-verbal d'accord amiable, entre la commission d'expropriation, l'exproprié et l'autorité expropriante, ou dès le jugement fixant le montant de l'indemnité d'expropriation en denier ou statuant sur l'échange proposé par l'autorité expropriante, l'indemnité doit être versée à l'intéressé.

Art.383.- L'administration est tenue de consigner l'indemnité en deniers au Trésor ou auprès d'un organisme compétent dans les cas suivants :

- 1- l'intéressé refuse de percevoir l'indemnité ;
- 2- des oppositions ont été formulées concernant le montant de l'indemnité ;
- 3- en cas d'appel contre le jugement du tribunal de première instance fixant l'indemnité d'expropriation.

Il en est de même si les titres justificatifs de propriété ne sont pas produits ou sont jugés insuffisants.

Dans ce cas, l'expropriant fait procéder à l'affichage, dans les bureaux de la commune, de la préfecture, du tribunal et de la conservation de la propriété foncière intéressée, de l'avis qui fait connaître l'immeuble et les noms des ayants droit présumés. Si, dans le délai de six mois à dater de cet affichage, aucune opposition ne s'est manifestée, les indemnités sont versées entre les mains des ayants droit présumés.

En cas d'opposition, l'indemnité demeure consignée jusqu'à ce que soit intervenue une décision judiciaire définitive de l'indemnité ou jusqu'à production par les ayants droit présumés d'une mainlevée en bonne et due forme de l'opposition qui s'est révélée.

En ce qui concerne les immeubles en cours d'immatriculation, qui ont donné lieu à opposition et les immeubles non immatriculés qui font l'objet d'un litige devant les tribunaux, l'indemnité demeure consignée jusqu'à désignation, à l'issue de la procédure d'immatriculation ou de l'instance engagée, des véritables ayants droit.

Art.384.- Si l'indemnité n'est pas acquittée ou consignée dans les trois mois à compter du procès-verbal d'accord amiable ou du jugement, un intérêt au taux légal en matière civile, court de plein droit au profit du propriétaire à l'expiration de ce délai.

Art.385.- Dès le paiement ou la consignation de l'indemnité, l'administration entre en possession de l'immeuble exproprié.

Paragraphe 8 - Des procédures exceptionnelles d'expropriation

Art.386.- Lorsqu'il est nécessaire de procéder d'urgence à la réalisation d'un projet, un décret en conseil des Ministres, après enquête et avis de la commission d'expropriation, déclare l'utilité publique ainsi que l'urgence de l'opération.

Art.387.- L'Etat met tout en œuvre pour fixer de manière amiable le montant de l'indemnité.

Art.388.- En cas d'échec de la tentative de conciliation, les ayants droit sont assignés en référé dans le mois suivant devant le tribunal de première instance.

Art.389.- L'assignation énonce la somme offerte par l'administration pour être consignée ou le bien proposé en échange. Au jour fixé, les intéressés sont tenus de déclarer la somme dont ils demandent la consignation. Le tribunal fixe le montant de la somme à consigner et ordonne que, moyennant consignation de ladite somme, il pourra être pris possession immédiate par l'expropriant.

Après la prise de possession, il est, à la requête de la partie la plus diligente, procédé à la fixation définitive de l'indemnité en exécution des paragraphes 5, 6 et 7 de la présente section.

Les modalités du régime de l'indemnisation par voie d'échange sont fixées par décret en conseil des Ministres.

Section 2 - Du droit de préemption au profit de l'agence nationale du domaine et du foncier

Art.390.- Il est institué à l'article 650 du présent Code un droit de préemption au profit de l'Agence nationale du domaine et du foncier, prévue à l'article 19 du présent Code, en cas de vente portant sur une terre rurale qui n'aurait pas obtenu le visa de ladite Agence ou l'avis de préemption.

Art.391.- Le droit de préemption de l'Agence nationale du domaine et du foncier ne peut primer sur les droits de préemption établis par les textes en vigueur au profit de l'Etat, des collectivités territoriales, des autres établissements publics et des particuliers.

Les modalités d'exercice du droit de préemption de l'Agence nationale du domaine et du foncier sont précisées par un décret en conseil des Ministres.

Section 3 - Des occupations temporaires d'immeubles privées

Art.392.- Le droit d'occupation temporaire autorise la prise de possession provisoire d'un immeuble privé pour tout exécutant de travaux publics et permet à ce dernier, en vue de faciliter l'exécution des travaux dont il est chargé :

- 1- soit d'y procéder aux études et aux travaux préparatoires des travaux publics ;
- 2- soit d'y déposer temporairement des outillages, matériaux ou d'y établir des chantiers, des voies nécessaires à l'exécution des travaux ou autres installations ;
- 3- soit d'en extraire des matériaux.

L'occupation temporaire ouvre droit à une indemnité dans les conditions fixées par l'article 399 du présent Code.

Art.393.- Pour les opérations visées au point 1 de l'article 392 ci-dessus, les agents de l'administration ou les personnes auxquelles ils délèguent ses droits peuvent pénétrer dans les propriétés privées, à l'exception des maisons d'habitations, en vertu d'un acte administratif indiquant la nature desdites opérations, la région où elles doivent être faites ainsi que la date à laquelle elles doivent commencer.

Les bénéficiaires de ce droit reçoivent une copie conforme de l'acte administratif qu'elles doivent présenter à toute réquisition des propriétaires ou occupants ; ceux-ci peuvent sur leurs demandes, obtenir une ampliation dudit acte.

Art.394.- Ne peuvent être occupés temporairement les maisons d'habitations et les cours, vergers, jardins y attenants et entourés de clôtures ainsi que les édifices à caractère religieux et les cimetières.

Art.395.- A défaut d'accord entre le bénéficiaire de l'occupation temporaire et le propriétaire intéressé, il est procédé contradictoirement à une constatation de l'état des lieux effectuée par deux experts. A cet effet, ledit bénéficiaire en fait connaître la date à l'intéressé et invite en même temps à désigner son expert.

Art.396.- Au jour fixé, les deux experts dressent un procès-verbal de l'opération qui doit fournir les éléments nécessaires pour évaluer le dommage.

Si le propriétaire ne s'est pas présenté, l'expert de l'administration procède seul à la constatation de l'état des lieux.

Dans ce dernier cas, ou si les parties sont d'accord, les travaux peuvent être commencés aussitôt.

En cas de désaccord sur l'état des lieux, la partie la plus diligente saisit le tribunal territorialement compétent.

Art.397.- Immédiatement après la fin de l'occupation temporaire ou si les travaux doivent durer plusieurs années, dans le dernier mois de chaque année d'occupation et à défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, la partie la plus diligente saisit le tribunal de première instance pour le règlement de l'indemnité.

L'indemnité doit être fixée en tenant compte alternativement ou cumulativement :

- 1- du dommage fait à la surface ;
- 2- de la valeur des matériaux extraits ;
- 3- de la plus-value pouvant résulter, pour les terrains, de l'exécution des travaux ;
- 4- de la durée et de l'intensité du trouble de la jouissance résultant de l'indispensabilité du bien.

Les constructions, plantations et aménagements divers pouvant se trouver sur le terrain occupé ne donnent lieu à aucune indemnité lorsque, à raison de l'époque de leurs exécutions ou de toute autre circonstance, il est établi qu'ils ont été faits en vue d'obtenir une indemnité plus élevée.

Art.398.- L'occupation temporaire prévue par les articles 392 à 397 du présent Code ne peut être autorisée pour une période supérieure à cinq années.

Si l'occupation se prolonge au-delà de cette période et à défaut d'accord, l'administration doit procéder à l'expropriation dans les formes prévues par le présent Code.

Art.399.- L'action en indemnité des propriétaires ou autres ayants droit, pour toute occupation temporaire de terrains, autorisée par les formes prévues par le présent Code, est prescrite dans un délai de deux ans à compter du moment où cesse l'occupation.

Chapitre 2 - Des atteintes dans l'intérêt du créancier

Section 1 - De la saisie immobilière

Art.400.- Le créancier ne peut faire vendre les immeubles appartenant à son débiteur qu'en respectant les formalités prescrites par les dispositions de l'Acte uniforme de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA) portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution et du présent Code.

Toute convention contraire est nulle.

Art.401.- La vente forcée d'immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance certaine, liquide et exigible.

La poursuite peut également avoir lieu en vertu d'un titre exécutoire par provision ou pour une créance en espèce non liquidée ; mais l'adjudication ne peut être effectuée que sur un titre définitivement exécutoire et après la liquidation.

Art.402.- La juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles.

Cependant, la vente forcée des immeubles dépendant d'une même exploitation et situés dans le ressort de plusieurs juridictions se poursuit devant l'une quelconque de celles-ci.

Art.403.- Si les immeubles devant faire l'objet de la poursuite ne sont pas immatriculés, le créancier est tenu de requérir l'immatriculation après y avoir été autorisé par décision du président de la juridiction compétente du lieu de la situation des biens, rendue sur requête et non susceptible de recours.

A peine de nullité, le commandement aux fins de saisie ne peut être signifié qu'après le dépôt de la demande d'immatriculation et la vente ne peut avoir lieu qu'après l'établissement du titre foncier.

Section 2 - Des droits de préemption au profit des particuliers

Art.404.- Les règles applicables au droit de préemption au profit des particuliers sont établies par les lois particulières qui les ont prévues.

Chapitre 3 - De la limitation du droit de propriété dans un but d'aménagement du territoire, d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique

Art.405.- Les règles relatives aux servitudes d'utilité publique nécessaires à la conservation du patrimoine national, à l'utilisation de certaines ressources et équipements, à la sauvegarde de l'environnement, à la défense nationale, à la salubrité et à la sécurité publique sont soumises aux dispositions des articles 455 à 479 du présent Code.

Titre 4 - De la possession, de la prescription acquisitive et de la détention

Sous-titre 1 - De la possession et de la prescription acquisitive

Chapitre 1 - De la possession

Art.406.- La possession est l'exercice paisible, public et non équivoque d'un droit par celui qui, alors même qu'il n'en serait pas titulaire, se comporte, en fait et en intention, comme s'il l'était.

Ne peuvent point faire l'objet d'une possession, les immeubles constituant :

- 1- le domaine public de l'Etat et des collectivités territoriales régi par les articles 505 et suivants du présent Code ;
- 2- le domaine foncier national régi par les articles 560 et suivants du présent Code ;
- 3- les réserves administratives régies par les articles 564 et suivants du présent Code ;
- 4- les immeubles immatriculés aux livres fonciers conformément aux dispositions des articles 51 et suivants et 213 et suivants du présent Code.

Art.407.- Est de bonne foi, le possesseur qui peut légitimement se croire titulaire du droit qu'il exerce. La bonne foi est toujours présumée.

La possession est protégée contre le trouble qui l'affecte ou qui la menace.

La bonne foi s'apprécie au jour de l'entrée en possession, sauf pour l'application de l'article 409 du présent Code.

Art.408.- On peut posséder par soi-même ou par autrui.

On est présumé, jusqu'à preuve contraire, posséder pour soi.

Art.409.- La possession se prouve par tout moyen.

Elle peut être constatée par un acte de notoriété contenant des témoignages et, le cas échéant, des indices attestant de son existence, de ses qualités et de sa durée.

L'acte de notoriété ne fait foi de la possession que jusqu'à preuve contraire.

Art.410.- Le possesseur est présumé, jusqu'à preuve contraire, propriétaire. Il est défendeur à l'action en revendication exercée par celui qui se prétend le véritable propriétaire.

La preuve contraire à cette présomption de propriété peut être rapportée par tout moyen.

Art.411.- Le possesseur de bonne foi fait siens les fruits et les produits procédant de l'exploitation normale du bien. Il peut se faire rembourser les dépenses nécessaires et utiles à cette exploitation dans la limite de la plus-value procurée.

Le possesseur de mauvaise foi est tenu de restituer les fruits et produits avec la chose au propriétaire qui la revendique ; si les fruits et produits ne se retrouvent pas en nature, il en doit la valeur, estimée à la date du paiement.

La bonne ou mauvaise foi s'apprécie à la date de la perception des fruits et produits.

Chapitre 2 - De la prescription acquisitive

Section 1 - De la définition et des principes généraux

Art.412.- La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un immeuble non immatriculé ou un droit réel immobilier non inscrit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.

Art.413.- Le possesseur d'un bien immobilier non immatriculé en acquiert la propriété par une possession continue d'une durée fixée par les articles 418 et 422 du présent Code.

Art.414.- Toutefois, la prescription ne peut, en aucun cas, constituer un mode d'acquisition de droits réels sur les immeubles relevant :

- 1- du domaine public de l'Etat et des collectivités territoriales régi par les articles 505 et suivants du présent Code ;
- 2- du domaine foncier national régi par les articles 560 et suivants du présent Code ;
- 3- des réserves administratives régies par les articles 564 et suivants du présent Code.

Elle ne peut en outre, constituer en aucun cas un mode d'acquisition de droits réels sur des immeubles immatriculés ou de libération des charges grevant les mêmes immeubles.

Art.415.- La prescription acquisitive est constatée par un acte notarié, dit notoriété acquisitive.

Par cet acte, le notaire recueille tous les témoignages et indices établissant la possession trentenaire.

Art.416.- La notoriété acquisitive est publiée au service de la conservation foncière dans un registre ad hoc.

Les règles applicables au registre prévu à l'alinéa précédent sont déterminées par un décret en conseil des Ministres.

Art.417.- La notoriété acquisitive n'a d'autre valeur juridique que celle des témoignages et indices recueillis. Il ne constitue pas un titre translatif et ne vaut pas preuve de la propriété.

Toutefois, lorsqu'elle est fournie à l'appui d'une réquisition d'immatriculation, la notoriété acquisitive a la même valeur juridique que l'expédition de l'acte d'acquisition exigée par l'article 220 du présent Code.

Section 2 - De la prescription trentenaire

Art.418.- Le possesseur d'un bien en acquiert la propriété par une possession continue de trente ans.

Art.419.- L'ayant cause universel ou à titre universel continue la possession de son auteur. L'ayant cause à titre particulier peut joindre à la sienne celle de son auteur.

Art.420.- La prescription acquisitive est interrompue lorsque le possesseur est privé pendant plus d'un an de la jouissance du bien soit par le propriétaire, soit même par un tiers.

Art.421.- La propriété acquise par l'effet de la possession l'est du jour où celle-ci avait commencé.

Section 3 - De la prescription abrégée

Art.422.- Le possesseur de bonne foi d'un immeuble en vertu d'un juste titre en acquiert la propriété par une possession continue de dix ans. Ce délai est susceptible de suspension, sans que celle-ci puisse conduire à une durée excédant trente ans.

Art.423.- Le titre nul pour défaut de forme ne peut servir de base à la prescription abrégée.

Sous-titre 2 - De la détention

Art.424.- La détention est l'exercice licite d'un pouvoir précaire exercé sur un bien en vertu, notamment, d'un titre prévoyant sa mise à disposition, tels le bail, le dépôt ou le prêt.

Le détenteur ne possède pas pour lui-même, mais pour le compte du propriétaire, sauf si son comportement, contredisant le droit du propriétaire, manifeste son intention d'être possesseur.

La protection est accordée au détenteur contre le trouble qu'il subit de tout autre que celui de qui il tient ses droits.

Art.425.- Sont applicables à la possession, à la prescription acquisitive et à la détention toutes les dispositions légales en vigueur sous réserve des dispositions du titre IV du présent Code.

Titre 5 - Des autres droits réels immobiliers

Sous-titre 1 - De l'usufruit

Chapitre 1 - De la définition et de l'institution de l'usufruit

Art.426.- L'usufruit est le droit réel d'user et de jouir d'un bien appartenant à un autre, à charge d'en conserver la substance.

Il peut être établi sur toute espèce de biens ou tout ensemble de biens immeubles.

Il est temporaire et s'éteint conformément aux dispositions des articles 442 à 444 du présent Code.

Art.427.- L'usufruit est établi par la loi, la convention ou le testament.

Chapitre 2 - Des obligations mutuelles du propriétaire et de l'usufruitier quant à la conservation des biens objets de l'usufruit

Art.428.- La conservation des biens objets de l'usufruit est une obligation d'intérêt commun pour le propriétaire et l'usufruitier.

Cette obligation s'apprécie au regard de l'état du bien au début de l'usufruit, selon le descriptif visé à l'article 438 du présent Code ou, à défaut, par tout moyen.

Elle disparaît si le bien est détruit par cas fortuit.

Art.429.- Sauf convention contraire :

- 1- le propriétaire est tenu des travaux concernant la structure et la solidité générale de l'immeuble et notamment ses éléments porteurs, la réfection intégrale de sa couverture, la reconstruction des ouvrages de soutènement et de clôture ou les digues ;
- 2- l'usufruitier est tenu des autres travaux rendus nécessaires par le maintien en état de l'immeuble, ainsi que des dépenses périodiques.

Art.430.- L'usufruitier est intégralement tenu des travaux rendus nécessaires par son abus de jouissance ou son défaut d'entretien.

Art.431.- L'usufruitier ou le propriétaire peut demander au juge de contraindre l'autre à exécuter son obligation ou de l'autoriser à faire réaliser les travaux nécessaires incombant à l'autre.

L'un ou l'autre peut, pour garantir le financement des travaux ou le remboursement des sommes exposées pour le compte de l'autre, être autorisé par le juge à consentir une sûreté réelle sur le bien.

Art.432.- Sauf convention contraire, le propriétaire peut, à la fin de l'usufruit, demander à l'usufruitier ou à ses ayants cause le remboursement d'une fraction des dépenses qu'il a faites au titre de l'article 429, calculée en fonction de la valeur de l'usufruit au regard de sa durée effective.

Chapitre 3 - Des droits et obligations de l'usufruitier

Section 1 - Des droits de l'usufruitier

Art.433.- L'usufruitier peut user et jouir des biens par lui-même ou en concéder l'usage et la jouissance à autrui.

Il peut céder son droit, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou le grever de sûretés réelles.

Les droits ainsi constitués s'éteignent, au plus tard, en même temps que l'usufruit cédé.

Il ne peut constituer seul de droits réels sur le bien objet de l'usufruit, à l'exception des droits d'usage et d'habitation.

Art.434.- La conclusion ou le renouvellement des baux soumis aux statuts des baux ruraux et commerciaux, ainsi que ceux constitutifs de droit réel, requiert, à peine de nullité, l'accord du propriétaire ou, à défaut, l'autorisation du juge.

Les autres baux peuvent être consentis par l'usufruitier seul. Lors de l'extinction de l'usufruit, ils n'obligent le propriétaire, sauf accord de celui-ci, que pour la période en cours, dans la limite de six ans pour les baux immobiliers.

Art.435.- Les fruits appartiennent à l'usufruitier.

Il en va de même des produits procédant de l'exploitation du bien suivant l'usage antérieur du propriétaire ou, à défaut d'un tel usage, suivant la convention des parties.

Art.436.- Sauf convention contraire :

- 1- les revenus procurés par les biens tels que les loyers, intérêts et dividendes dont la distribution a été votée, s'acquièrent jour par jour ;
- 2- les récoltes qui sont à maturité lorsque l'usufruit prend fin appartiennent en totalité à l'usufruitier ; dans le cas contraire, elles reviennent au propriétaire sans indemnité.

Section 2 - Des obligations de l'usufruitier

Art.437.- L'usufruitier jouit du bien d'une manière conforme à sa destination, sans pouvoir en altérer la substance. Il le restitue au propriétaire à la fin de l'usufruit, sous réserve des règles applicables au quasi-usufruit.

Il n'est tenu de restituer les choses non consommables que dans l'état où elles se trouvent à la fin de l'usufruit, à moins que les dégradations ne soient dues à sa faute.

Art.438.- A l'ouverture de l'usufruit, un descriptif des biens et de leur état est établi, sauf convention contraire, par le propriétaire et l'usufruitier. En cas de désaccord entre eux, il est réalisé par un professionnel indépendant choisi conjointement ou, à défaut, désigné par le président du tribunal de première instance statuant comme en matière de référé.

Art.439.- L'usufruitier doit fournir une sûreté suffisante du respect des obligations mentionnées à l'article 437 du présent Code, à moins qu'il n'en soit dispensé par la loi, l'acte constitutif ou le propriétaire.

En sont ainsi dispensés, les père et mère, titulaires du droit de jouissance légale des biens de leurs enfants mineurs, ainsi que les vendeurs ou donateurs ayant retenu l'usufruit des biens vendus ou donnés.

Art.440.- L'usufruitier universel ou à titre universel et le propriétaire sont obligés au passif successoral à proportion de la valeur respective de l'usufruit et de la propriété.

Ils y contribuent dans les mêmes proportions, sauf convention contraire.

Art.441.- Le propriétaire peut demander que l'usufruitier soit déchu de son droit s'il ne respecte pas ses obligations.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir à l'instance pour la conservation de leurs droits en proposant de se substituer à lui dans l'exécution de ses obligations et en fournissant toutes garanties.

Le juge peut assortir l'extinction de l'usufruit de l'obligation pour le propriétaire de verser à l'usufruitier une prestation. Elle prend la forme d'un capital dont le montant est fixé par le juge. Toutefois, si les circonstances le justifient, le juge peut fixer la prestation sous la forme d'une rente à verser jusqu'à la date à laquelle l'usufruit aurait dû cesser.

Chapitre 4 - De la durée de l'usufruit

Art.442.- L'usufruit peut être suspendu à un terme ou à une condition ; il ne s'ouvre alors que par l'échéance du terme ou la réalisation de la condition.

Art.443.- L'usufruit est constitué soit pour la vie de son titulaire, soit pour une durée déterminée ou déterminable, laquelle ne peut dépasser trente ans.

Art.444.- L'usufruit viager s'éteint par la mort de son titulaire personne physique ou la dissolution de son titulaire personne morale sans que sa durée ne puisse, dans ce dernier cas, excéder trente ans

S'il est cédé, il ne s'éteint pas, sauf convention contraire, par la mort ou la dissolution du cessionnaire, mais par la mort ou la dissolution de son premier titulaire.

Art.445.- L'usufruit à durée déterminée ou déterminable s'éteint par l'expiration du temps pour lequel il a été établi.

Art.446.- Tout usufruit s'éteint :

- 1- par la réunion des qualités d'usufruitier et de propriétaire ;
- 2- par le non-usage pendant trente ans ;
- 3- par la perte totale de la chose sur laquelle il a été établi, sauf l'accord de l'usufruitier et du propriétaire pour le reporter sur la chose représentant celle qui a péri.

Chapitre 5 - Des usufruits spéciaux

Section 1 - De l'usufruit des biens formant un ensemble

Art.447.- Sauf s'il en est autrement convenu, lorsque l'usufruit porte sur des biens formant un ensemble, l'usufruitier peut disposer de chacun de ces éléments, sauf à les remplacer conformément à la destination de cet ensemble.

Si son droit est en péril, l'usufruitier peut demander au juge de modifier la destination de l'ensemble.

Sous-titre 2 - Du droit d'usage et d'habitation

Art.448.- Le droit d'usage et d'habitation est celui qui confère à son bénéficiaire, dans la limite de ses besoins et de ceux de sa famille actuelle et future, l'usage personnel d'un fonds et la perception des fruits.

Art.449.- Le droit d'usage et d'habitation s'établit et se perd de la même manière que l'usufruit.

Il ne peut être ni cédé ni loué.

Il doit être exercé par son titulaire dans le respect de la destination normale du bien.

Art.450.- Le bénéficiaire du droit d'usage et d'habitation est soumis aux obligations imposées à l'usufruitier par les articles 437 à 441 du présent Code.

Art.451.- Si l'usager utilise la totalité du fonds, il est tenu des dépenses d'entretien et plus généralement des dépenses périodiques que l'article 429 du présent Code met à la charge de l'usufruitier.

S'il n'utilise qu'une partie du fonds, il y contribue au prorata de ce dont il jouit.

Sous-titre 3 - Du droit de superficie

Art.452.- Le droit de superficie consiste dans le fait de posséder des constructions, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui.

Le titulaire peut grever de servitudes les biens qui font l'objet de son droit, mais seulement dans la limite qui lui est imposée pour l'exercice de ce droit.

Art.453.- Sont dispensées de la publicité, les servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux ou des obligations imposées par la loi, à l'exception, cependant, de la servitude de passage pour cause d'enclave, dont l'assiette doit être exactement déterminée soit au

moment de l'immatriculation du fonds grevé, soit lors de la création de la servitude si celle-ci est postérieure à l'immatriculation.

Art.454.- La faculté accordée aux cohéritiers ou à l'un d'entre eux d'écarter du partage toute personne non successorale à laquelle un cohéritier aurait cédé son droit à la succession appartient également au superficiaire pour l'acquisition du sol et au propriétaire du sol, pour compter du jour où la vente a été rendue publique.

Sous-titre 4 - Des servitudes ou services fonciers

Chapitre 1 - Des dispositions générales

Section 1 - De la définition

Art.455.- La servitude est une charge réelle grevant un fonds pour l'usage et l'utilité d'un fonds appartenant à un autre propriétaire.

Elle n'établit ni prééminence d'une propriété sur l'autre ni obligations personnelles au profit ou à la charge des propriétaires, mais seulement des rapports entre fonds servant et fonds dominant et des services qui leur sont attachés.

Section 2 - De l'établissement des servitudes

Art.456.- Toutes les servitudes peuvent s'établir par convention.

Art.457.- Les servitudes établies par la loi obéissent aux règles qui les instituent.

Art.458.- Les servitudes qui se manifestent par des ouvrages extérieurs ou par une activité humaine apparente et renouvelée peuvent s'acquérir par la possession dans les conditions des articles 418 et 422 du présent Code.

Art.459.- Les servitudes peuvent aussi s'établir par destination du propriétaire entre fonds issus d'une division, à défaut de stipulation contraire de l'acte de division. Elles résultent, dans ce cas, du maintien d'ouvrages ou d'aménagements extérieurs réalisés par le propriétaire avant la division du fonds.

Section 3 - De l'exercice des servitudes

Art.460.- La servitude comprend tout ce qui est nécessaire pour en user.

Art.461.- Le propriétaire du fonds dominant réalise sur le fonds servant les ouvrages éventuellement nécessaires à l'exercice ou au maintien de la servitude et en supporte le coût, sauf la convention de l'article 462.

Art.462.- Lorsque le propriétaire du fonds servant est tenu par la convention de faire ou de laisser faire à ses frais des ouvrages nécessaires à l'exercice et au maintien de la servitude, il peut toujours s'en affranchir en abandonnant au propriétaire du fonds dominant, à sa convenance, soit le fonds servant soit le terrain d'assiette de la servitude.

Art.463.- La servitude est indivisible.

En cas de division du fonds servant ou du fonds dominant, la servitude continue à être exercée activement et passivement selon les mêmes modalités sur la totalité du fonds servant et au profit de la totalité du fonds dominant.

Art.464.- Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui tende à diminuer l'usage de la servitude ou à le rendre plus incommode. Ainsi, il ne peut modifier l'état des lieux ni les modalités d'exercice de la servitude.

Cependant, si des conditions nouvelles de fait ou de droit rendent l'exercice de la servitude plus onéreuse pour le fonds servant ou en empêchent l'usage normal, le propriétaire du fonds servant peut offrir une autre assiette au propriétaire du fonds dominant.

En cas de refus, le juge détermine l'assiette la plus appropriée eu égard aux intérêts en présence.

Art.465.- Le propriétaire du fonds dominant ne peut user de la servitude que suivant son titre et sans aggraver la situation du fonds servant.

Art.466.- La servitude s'éteint par le non-usage pendant trente ans. Le délai de trente ans commence à courir à compter du jour où l'on a cessé d'en jouir pour les servitudes qui s'exercent par une activité humaine apparente et renouvelée et du jour où il a été fait un acte contraire pour les autres servitudes.

Art.467.- Si l'exercice d'une servitude est devenu définitivement impossible, le propriétaire du fonds servant peut à tout moment en faire constater l'extinction par le juge.

Art.468.- Toute servitude s'éteint par la réunion du fonds dominant et du fonds servant dans le même patrimoine.

Art.469.- Si le fonds dominant est en indivision, la jouissance de l'un des indivisaires empêche la prescription à l'égard de tous.

Art.470.- La suspension de la prescription à l'encontre d'un des indivisaires profite à tous.

Art.471.- Les modalités d'exercice de la servitude s'établissent, à défaut de convention contraire, par un usage trentenaire.

Chapitre 2 - De la servitude légale de passage en cas d'enclave

Art.472.- Est enclavé, un fonds qui n'a pas une issue suffisante sur la voie publique pour permettre son utilisation ou son exploitation économique normale.

Art.473.- Le propriétaire d'un fonds enclavé peut réclamer en justice un passage suffisant sur les fonds de ses voisins, à charge d'indemniser ces derniers du préjudice subi, à moins que l'état d'enclave n'ait été volontairement constitué.

Art.474.- Sous réserve des dispositions de l'article 473 du présent Code, le passage doit être pris du côté et sur le ou les fonds où le trajet du fonds enclavé à la voie publique est le plus court, à moins qu'un autre trajet ne soit moins dommageable.

Art.475.- Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une convention, le passage ne peut être demandé, dans les trente ans suivant la division, que sur les terrains qui sont issus de cette division.

Toutefois, le propriétaire du fonds enclavé peut, dans le cas où aucun passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, tenter l'action prévue à l'article 473 du présent Code.

Art.476.- L'assiette et les modalités de passage pour cause d'enclave sont déterminées par trente ans d'usage continu.

Art.477.- L'action en indemnité du propriétaire du fonds servant se prescrit par trente ans, mais le passage demeure malgré cette prescription.

Art.478.- En cas de cessation de l'enclave, le propriétaire du fonds assujéti peut à tout moment demander sa suppression. A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par le juge.

Art.479.- L'entretien du passage obéit aux règles de l'article 461 du présent Code.

Sous-titre 5 - Des hypothèques

Art.480.- L'hypothèque est l'affectation d'un immeuble déterminé ou déterminable appartenant au constituant en garantie d'une ou plusieurs créances, présentes ou futures à condition qu'elles soient déterminées ou déterminables.

Elle est légale, conventionnelle ou judiciaire.

Elle est régie par les articles 195 et suivants de l'Acte uniforme de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA) portant organisation des sûretés.

Sous-titre 6 - Des privilèges

Art.481.- Les privilèges sont régis par les articles 179 et suivants de l'Acte uniforme de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA) portant organisation des sûretés. Ils confèrent un droit de préférence exercé par leurs titulaires conformément aux dispositions des articles 225 et 226 dudit Acte uniforme.

Sous-titre 7 - Des droits réels conférés par des baux : bail emphytéotique, bail à construction, bail à plantation

Chapitre 1 - Du bail emphytéotique

Art.482.- Le bail emphytéotique est une convention par laquelle un propriétaire loue des biens immobiliers (terrains, bâtiments d'exploitation, bâtiments d'habitations) pour une durée minimale de dix-huit ans et maximale de quatre-vingt-dix-neuf ans, pour une somme modique. Ce type de bail n'est pas soumis au statut du fermage.

Le bail emphytéotique doit être consenti dans les mêmes conditions et formes que la vente immobilière, sous peine de nullité.

Art.483.- Le bail emphytéotique ne peut être valablement consenti que par ceux qui ont le droit d'aliéner, et sous les mêmes conditions, comme dans les mêmes formes.

Les immeubles appartenant à des mineurs ou à des majeurs sous tutelle peuvent être donnés à bail emphytéotique en vertu d'une délibération du conseil de famille.

Lorsque les époux restent soumis au régime dotal, le mari peut donner à bail emphytéotique les immeubles dotaux avec le consentement de la femme et l'autorisation de justice.

Art.484.- La preuve du contrat d'emphytéose s'établit par acte notarié.

Art.485.- A défaut de conventions contraires, le contrat d'emphytéose est régi par les dispositions des articles 486 à 493 ci-après.

Art.486.- Le preneur ne peut demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds ni pour cause de stérilité ou de privation de toute récolte à la suite de cas fortuits.

Art.487.- A défaut de paiement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution de l'emphytéose.

La résolution peut également être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves.

Néanmoins, les tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances.

Art.488.- Le preneur ne peut se libérer de la redevance, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail emphytéotique en délaissant le fonds.

Art.489.- Le preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur.

Si le preneur fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

Art.490.- Le preneur est tenu de toutes les contributions et charges de l'héritage.

En ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées en exécution de la convention, il est tenu des réparations de toute nature, mais il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments, s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, par force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

Art.491.- L'emphytéote peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives, et les grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail à charge d'avertir le propriétaire.

Art.492.- L'emphytéote profite du droit d'accession pendant la durée de l'emphytéose.

Art.493.- Le preneur a seul le droit de chasse et de pêche et exerce à l'égard des mines, carrières et tourbières tous les droits de l'usufruitier.

Art.494.- Ainsi qu'il est mentionné dans le Code général des impôts, l'acte constitutif de l'emphytéose est assujéti au droit proportionnel perçu à l'occasion de services réalisés par le service des domaines et de la conservation de la propriété foncière et aux droits d'enregistrement aux taux prévus pour le bail.

Les mutations de toute nature ayant pour objet, soit le droit du bailleur, soit le droit du preneur, sont soumises aux dispositions du Code général des impôts concernant les transmissions de propriété d'immeubles. Le droit est liquidé sur la valeur vénale déterminée par une déclaration estimative des parties.

Chapitre 2 - Du bail à construction

Art.495.- Le bail à construction est celui par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

L'obligation de construire mise à la charge du preneur constitue une obligation de résultat. Le bail est consenti pour une période ne pouvant excéder quarante ans. Il ne peut être prorogé par tacite reconduction.

Art.496.- Le bail à construction, sous réserve de dispositions spéciales, confère au preneur un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque de même que les constructions édifiées sur le terrain loué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Il est cessible et peut être apporté en société, en tout ou en partie.

Art.497.- Le preneur peut consentir des servitudes passives indispensables à l'achèvement des constructions.

Art.498.- Le bail à construction ne peut être consenti valablement que par les personnes qui ont le droit de disposer et d'aliéner, sous les mêmes conditions et dans les mêmes formes.

Art.499.- Le bailleur devient propriétaire, en fin de bail, des constructions édifiées par le preneur et profite des améliorations, s'il n'en est autrement convenu.

Art.500.- Le preneur est tenu de maintenir les constructions en bon état d'entretien et de réparation de toute nature. Il répond de l'incendie des bâtiments existants et de ceux qu'il a édifiés. Il peut les démolir en vue de les reconstruire.

Art.501.- Le prix du bail peut consister en la remise au bailleur, à des dates et conditions convenues, de tout ou partie d'immeubles et de fractions d'immeubles.

Art.502.- Les terrains du domaine privé de l'Etat et des autres personnes morales de droit public peuvent être donnés à bail à construction.

Chapitre 3 - Du bail a plantation

Art.503.- Le bail à plantation est celui par lequel le preneur s'engage, à titre principal à procéder à des plantations d'arbres sur le terrain du bailleur et à entretenir le terrain et les arbres pendant toute la durée du bail.

Art.504.- Les règles qui régissent le droit du bail à construction énoncées ci-dessus s'appliquent au bail à plantation dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec la nature de ce bail.

Titre 6 - Du domaine immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales

Sous-titre 1 - Du domaine public de l'Etat et des collectivités territoriales

Chapitre 1 - De la composition du domaine public immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales

Art.505.- Le domaine public comprend tous les immeubles qui, par nature ou par destination, sont à la disposition du public et qui appartiennent :

- 1- soit à l'Etat ; ils constituent alors le domaine public de l'Etat ;
- 2- soit aux établissements publics, collectivités publiques territoriales secondaires et services publics industriels ou commerciaux ; ils constituent alors les domaines publics respectifs de ces établissements, collectivités ou services.

Art.506.- Le domaine public peut être naturel ou artificiel.

Art.507.- Font partie du domaine public naturel, le domaine public maritime et le domaine public fluvial.

Le domaine public maritime se compose de :

- 1- la mer territoriale, son sol et son sous-sol s'étendant à douze milles marins à partir de la laisse de basse mer ainsi que les espaces s'étendant entre la laisse de basse mer et le rivage ;
- 2- les parties du rivage de la mer alternativement couvertes et découvertes par les eaux de la mer ;
- 3- une zone supplémentaire de cent mètres à partir de la laisse de haute mer ;
- 4- les lais et relais de la mer.

Le domaine public fluvial comprend :

- 1- les cours d'eau, leurs lits et francs bords dans les limites déterminées par les hauteurs des eaux coulant à pleins bords avant débordement ainsi qu'une zone de trente mètres de large à partir de ces limites ;
- 2- les sources et les cours d'eau non navigables ni flottables dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant débordements ; les riverains de ces cours d'eau sont soumis à une servitude de passage sur une zone large de dix mètres sur chaque rive ;
- 3- les lacs, étangs, lagunes dans les limites déterminées par les niveaux des plus hautes eaux avant débordement avec une zone de protection de cent mètres de largeur de ces limites sur chaque rive extérieure et sur chacun des bords des îles.

Art.508.- Font partie du domaine public artificiel :

- 1- les ports maritimes militaires ou de commerce avec dépendantes nécessaires (digues, jetées, bassins, écluses, etc...) ainsi que les ports fluviaux, les canaux de

- navigation et leurs chemins de halage, les aqueducs exécutés dans un but d'utilité publique, ainsi que les dépendances de ces ouvrages ;
- 2- les chemins de fer et leurs emprises ; les routes et voies de communication de toutes natures avec leurs emprises telles qu'elles sont fixées par décret en conseil des Ministres ;
 - 3- les lignes et postes télégraphiques et leurs dépendances ;
 - 4- les aérodromes, aéroports, aérogares, et leurs dépendances avec les emprises et servitudes telles qu'elles sont fixées par les règlements internationaux et par décret en conseil des Ministres ;
 - 5- les ouvrages exécutés dans un but d'utilité publique pour l'utilisation des eaux et la fourniture de l'énergie ;
 - 6- généralement les biens de toute nature ayant vocation à l'usage direct du public, dans un but de circulation des personnes ou des biens ;
 - 7- le domaine public de défense qui comprend tous les ouvrages de défense terrestre, maritime et aérienne de la nation ;
 - 8- tout autre équipement qui grève le domaine de l'Etat.

Le domaine public comprend également les monuments publics, les halles, les marchés, les cimetières délimités et généralement tous les biens non susceptibles d'appropriation privée.

Art.509.- En cas de doute ou de contestation sur les limites du domaine public naturel, il est statué par décret en conseil des Ministres sur proposition du Ministre ayant le service de ces terres dans ses attributions.

Art.510.- Les immeubles destinés à faire partie du domaine public artificiel sont définis par décrets en conseil des Ministres ; ces décrets constituent des actes de déclarations d'utilité publique permettant d'engager la procédure d'expropriation.

Art.511.- Le domaine public est inaliénable, imprescriptible et insaisissable.

Art.512.- Les portions du domaine public naturel ou artificiel qui sont reconnues sans utilité peuvent être désaffectées par décret en conseil des Ministres. Les immeubles ainsi déclassés accroissent le domaine privé.

Art.513.- Le domaine public grève les fonds riverains de servitudes d'utilité publique dont la nature et l'importance sont déterminées d'après la destination assignée aux terrains concernés.

Aucune indemnité n'est due aux propriétaires en raison de ces servitudes. Toutefois, s'il est nécessaire, pour leur plein exercice, de procéder à la destruction de bâtiments ou de plantations, il est dû aux propriétaires intéressés une indemnité fixée comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art.514.- La police, la conservation et l'utilisation du domaine public naturel et artificiel sont réglementées par l'autorité ayant dans ses attributions le service des terres en question.

Art.515.- Indépendamment des sanctions pénales, tout contrevenant peut-être condamné à la réparation des dommages soit par la remise en état des lieux perturbés de son fait, soit par le remboursement des dépenses supportées par la personne morale affectataire victime de ses agissements.

Art.516.- Dans des conditions fixées par les autorités administratives compétentes, il peut être délivré des autorisations spéciales conférant à des particuliers ou à des collectivités, le droit d'extraire des matériaux, d'établir des prises d'eau sur les dépendances du domaine public et d'exercer des droits de pêche ou de chasse.

Chapitre 2 - De la gestion et de la protection du domaine public immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales

Art.517.- Les biens immeubles du domaine public naturel et artificiel de l'Etat sont inaliénables, imprescriptibles et insaisissables.

Art.518.- Les portions du domaine public reconnues sans intérêt pour les services publics ou l'intérêt général, peuvent être déclassées par décret en conseil des Ministres et incorporées au domaine privé de l'Etat.

Art.519.- La sortie d'un bien immeuble du domaine public de l'Etat et des collectivités territoriales intervient dans les mêmes formes et procédures que leur délimitation ou leur classement.

Art.520.- Le déclassement du domaine public de l'Etat est prononcé après enquête de commodo et incommodo, par arrêté du Ministre chargé des domaines sur autorisation du conseil des Ministres.

Le déclassement du domaine public de la collectivité territoriale est prononcé après enquête de commodo et incommodo, par arrêté du maire sur avis favorable du conseil communal ou municipal.

Les portions du domaine public déclassées sont incorporées au domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales et soumises aux conditions de gestion telles que prévues aux articles 541 à 551 du présent Code.

Art.521.- Tout immeuble ou une portion d'immeuble du domaine public de l'Etat ou des collectivités territoriales déclassé ne peut faire l'objet de concession ou de cession à une personne privée que dans un but d'intérêt général.

Art.522.- La gestion des portions du domaine public immobilier de l'Etat et de leurs dépendances relève du Ministre chargé des affaires foncières, des Ministres sectoriels ou des maires.

Art.523.- L'Etat peut transférer, par décret en conseil des Ministres, la gestion d'une partie de son domaine public immobilier à une collectivité territoriale qui en assure la conservation.

Art.524.- Les personnes physiques et les personnes morales de droit privé peuvent jouir du domaine public suivant les conditions spécifiques à chaque nature de bien, l'usage auquel ils sont destinés et, ce, dans les limites déterminées par voie réglementaire.

Art.525.- La gestion des terres et biens immeubles de la commune relève de la compétence du maire.

Art.526.- Les terres et biens immeubles du domaine privé immobilier des collectivités territoriales peuvent être :

- 1- cédés à titre onéreux ou gratuit ou loués selon les règles du droit commun ;
- 2- affectés à une personne morale de droit public.

Toutefois, la cession ou la location d'une terre ou d'un bien immeuble d'une commune doit être autorisée par délibération du conseil communal ou municipal. Il en est de même pour l'acceptation d'un don ou d'un legs.

Art.527.- Le bureau local du domaine et du foncier assiste le maire dans la gestion des terres et biens immeubles de la commune.

Art.528.- La gestion du domaine privé rural de la commune relève de la compétence du maire qui prend l'avis de la commission de gestion foncière territorialement compétente.

Art.529.- Il est créé dans chaque commune, une commission de gestion foncière telle que prévue aux articles 29 à 31 du présent Code. Elle a un rôle consultatif et assiste le maire dans la gestion des affaires foncières.

Art.530.- Les terres et biens immeubles visés à l'article 521 ci-dessus ne peuvent être cédés ou loués que sur délibération du conseil communal ou municipal en application de la loi portant organisation des communes en République togolaise.

Sous-titre 2 - Du domaine privé immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales

Chapitre 1 - De la consistance et des modes de constitution du domaine privé immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales

Art.531.- Font partie du domaine privé de l'Etat :

- 1- les immeubles et autres droits réels immobiliers appartenant à l'Etat ;
- 2- les terres provenant des concessions rurales, urbaines ou industrielles abandonnées ;
- 3- les biens en déshérence appréhendés et gérés conformément à la législation sur les successions vacantes ;
- 4- les terres et biens immobiliers immatriculés au nom de l'Etat ;
- 5- les immeubles du domaine public qui ont été déclassés.

Art.532.- Les immeubles et droits immobiliers provenant du domaine privé de l'Etat sont transférés au domaine privé des collectivités publiques.

Art.533.- Le domaine privé immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales se divise en domaine affecté et domaine non affecté.

Art.534.- Le domaine affecté comprend les immeubles mis gratuitement à la disposition des services de l'Etat ou des collectivités territoriales pour leur permettre d'assurer leur fonctionnement.

Peuvent aussi bénéficier d'une affectation, les établissements publics à caractère administratif de l'Etat ou des collectivités territoriales.

Art.535.- L'immeuble devenu inutile au service ou à l'établissement public qui le détient est affecté à un autre service ou établissement public ou désaffecté.

Art.536.- L'affectation, le changement d'affectation et la désaffectation sont prononcés par décret en conseil des Ministres.

L'acte d'affectation ou de changement d'affectation précise le service ou l'établissement public à l'usage duquel l'immeuble est destiné ; il précise en outre, l'utilisation qui sera faite de cet immeuble. L'immeuble désaffecté est remis à l'Agence nationale du domaine et du foncier.

Chapitre 2 - De la gestion et de l'aliénation du domaine communal

Art.537.- Le conseil communal délibère sur la gestion des biens et opérations immobilières à effectuer par la commune.

Art.538.- Les baux, les accords amiables et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location ainsi que les acquisitions d'immeubles ou de droits immobiliers conclus par la commune le sont dans les formes prescrites par les lois et règlements.

Art.539.- Les acquisitions immobilières et l'aliénation des biens par la commune sont soumises aux conditions prévues par la réglementation applicable aux opérations analogues effectuées par l'Etat.

Art.540.- La commune est tenue de réserver, d'acquérir et d'entretenir les terrains consacrés aux inhumations. Les modalités de leur établissement, de leur translation et de leur changement d'affectation sont fixées par les lois et règlements en vigueur.

Chapitre 3 - De la gestion du domaine privé immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales

Section 1 - Des principes et structures de gestion du domaine privé immobilier de l'Etat

Art.541.- Les terres et biens immeubles du domaine privé de l'Etat sont gérés différemment suivant qu'ils sont du domaine privé affecté ou du domaine privé non affecté.

Art.542.- Le domaine privé immobilier de l'Etat est géré par le service chargé des domaines.

Art.543.- L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier assure le recensement et le suivi des propriétés bâties et non bâties de l'Etat et tient le sommier des biens immeubles de l'Etat situés à l'étranger.

Art.544.- L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier tient, par préfecture, le tableau général des propriétés immobilières de l'Etat qui fait ressortir chaque année :

- 1- les terres et biens immeubles du domaine privé affectés aux services publics ;
- 2- les terres et biens immeubles du domaine privé non affectés et destinés en principe, à être donnés en concession, cédés ou loués à des personnes physiques et morales de droit privé ou mis en réserve pour les besoins éventuels des services publics ;
- 3- les terres immatriculées ou non faisant partie du domaine forestier classé ;
- 4- les constructions et éventuellement les terres immatriculées faisant partie du domaine privé de l'Etat.

Art.545.- Les terres et biens immeubles du domaine privé de l'Etat peuvent être :

- 1- cédés à titre onéreux ou gratuit ou loués conformément aux règles en vigueur ;
- 2- affectés à une personne morale de droit public ;
- 3- attribués en concession à des personnes physiques ou morales de droit privé.
- Les formes et les conditions de cession, de location, d'affectation ou de concession sont déterminées par décret en conseil des Ministres.

Section 2 - De la gestion du domaine privé immobilier des collectivités territoriales

Art.546.- La gestion des terres et biens immeubles de la commune relève de la compétence du maire.

Art.547.- Les terres et biens immeubles du domaine privé immobilier des collectivités territoriales peuvent être :

- 1- cédés à titre onéreux ou gratuit ou loués selon les règles du droit commun ;
- 2- affectés à une personne morale de droit public.

Toutefois, la cession ou la location d'une terre ou d'un bien immeuble d'une commune doit être autorisée par délibération du conseil communal ou municipal. Il en est de même pour l'acceptation d'un don ou d'un legs.

Art.548.- Le Bureau local du domaine et du foncier assiste le maire dans la gestion des terres et biens immeubles de la commune.

Art.549.- La gestion du domaine privé rural de la commune relève de la compétence du maire qui prend l'avis de la commission de gestion foncière territorialement compétente.

Art.550.- Il est créé dans chaque commune, une commission de gestion foncière telle que prévue aux articles 29 à 31 du présent Code.

Art.551.- Les terres et biens immeubles visés à l'article 521 ci-dessus ne peuvent être cédés ou loués que sur délibération du conseil communal ou municipal en application de la loi relative à la décentralisation et aux libertés locales en République togolaise.

Chapitre 4 - Du régime des concessions

Art.552.- Toute portion du domaine privé immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales devant faire l'objet d'une concession doit être préalablement immatriculée conformément à la procédure prévue par le présent Code et ses textes d'application.

Art.553.- Les concessions ne sont accordées qu'aux personnes physiques ou morales justifiant de ressources financières suffisantes pour garantir leur mise en valeur.

Les modalités et conditions d'attribution et de mise en valeur des concessions sont fixées par décret en conseil des Ministres.

Art.554.- La concession est accordée à titre provisoire. Elle ne peut devenir définitive qu'après le constat de la mise en valeur par une commission ad hoc, selon des modalités fixées par décret en conseil des Ministres.

Art.555.- L'administration se réserve le droit de reprendre les terrains concédés à titre provisoire qui seraient nécessaires aux services publics de l'Etat et à l'exécution des travaux d'intérêt public.

Les modalités et les conditions de cette reprise sont fixées par décret en conseil des Ministres.

Chapitre 5 - De l'aliénation des biens immobiliers du domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales

Art.559.- Nonobstant les dispositions de l'article 558 ci-dessus, l'Etat ou la collectivité territoriale peut aliéner des terres et biens immeubles au profit des personnes physiques ou morales de droit public ou privé à titre gratuit en vue de la réalisation d'ouvrages reconnus d'intérêt public.

Les modalités d'aliénation des biens immeubles à titre gratuit sont précisées par décret en conseil des Ministres.

Sous-titre 3 - Du domaine foncier national

Art.556.- Les biens immeubles privés de l'Etat peuvent être cédés en pleine propriété aux personnes physiques ou morales de droit privé qui remplissent les conditions fixées par les textes en vigueur.

Les terres cédées doivent faire l'objet d'une individualisation matérielle et juridique et doivent être soumises à la procédure d'immatriculation.

Art.557.- La cession des biens immeubles privés des collectivités territoriales est constatée par arrêté du maire délivré au bénéficiaire sur délibération du conseil communal.

La composition du dossier de demande de cession est précisée par décret en conseil des Ministres.

L'arrêté de cession est obligatoirement publié au niveau du Bureau communal du domaine et du foncier après établissement d'un titre foncier dont la copie est délivrée au cessionnaire.

Art.558.- Hormis les conditions particulières auxquelles elle peut être soumise, l'aliénation des biens immeubles de l'Etat et des collectivités territoriales donne lieu au paiement de droits et taxes prévus par les textes en vigueur et conformément au référentiel des prix.

Un référentiel des prix de cession des immeubles relevant du domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales est établi par les Ministres chargés des finances et des affaires domaniales et cadastrales et adopté par la loi de finances.

Le référentiel des prix visé à l'alinéa précédent se fait suivant le zonage de chaque commune établi par l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier et est actualisé tous les cinq ans.

En tout état de cause, toute aliénation des biens immeubles de l'Etat et des collectivités territoriales sur la base d'un référentiel de prix datant de plus de cinq ans est nulle et de nul effet.

Art.560.- Le domaine foncier national comprend toutes les terres ne pouvant être classées ni dans la catégorie des terres détenues par les collectivités coutumières et les individus en fonction d'un titre foncier ou en vertu du droit foncier coutumier ni dans la catégorie des terres constituant les domaines public et privé de l'Etat et des collectivités locales.

Il est définitivement constitué, dans ses limites, étendue et consistance, à la date de la publication au Journal officiel de la République togolaise du présent Code. Il ne peut plus incorporer aucun nouvel immeuble.

Art.561.- La gestion du domaine foncier national est assurée par l'Etat qui peut procéder à la redistribution des terres sous toutes les formes qu'il lui appartient de déterminer en fonction des objectifs nationaux et selon des modalités qui sont définies dans le cadre des programmes d'aménagement rural, urbain et industriel.

Art.562.- Les collectivités gardent sur l'ensemble des terres composant le domaine foncier national leurs droits d'usage traditionnels dont notamment la chasse, la cueillette, le parcours, le pâturage, etc., tant que l'exercice de ces droits n'est pas incompatible avec la nouvelle destination que leur aura donnée l'Etat.

Art.563.- Les terres faisant partie du domaine foncier national affectées conformément aux dispositions du présent Code à des fins d'utilité publique en vue de la réalisation des programmes de développement rural, urbain ou industriel confiée par l'Etat sur l'initiative du Gouvernement à tout organisme public ou privé placé sous son contrôle, sont immatriculées au nom de l'Etat dans des formes et conditions générales énoncées par l'acte déclaratif d'utilité publique pris conformément aux règles applicables en matière d'expropriation et désignant la zone nécessaire à la réalisation du projet.

Sous-titre 4 - Des réserves administratives

Art.564.- Les réserves administratives comprennent les réserves pour équipements et les réserves foncières spéciales.

Art.565.- Les réserves administratives pour équipements sont des sites prévus dans les plans d'urbanisme de détails pour la réalisation des équipements socio-collectifs.

Art.566.- Les réserves administratives pour équipements doivent être immatriculées au nom de l'Etat.

Art.567.- Tout lotisseur est tenu de contribuer à la constitution de l'emprise des voies publiques et des réserves administratives pour équipements en cédant en toute propriété 50 % de la superficie de ses fonds conformément à la législation relative à l'urbanisme.

Art.568.- Lorsqu'aucune réserve administrative pour équipements n'est prévue dans la zone, le complément à 50 % de la surface occupée par les voies publiques dans la propriété de tout individu, personne physique ou morale, est incorporé au domaine privé de l'Etat et des collectivités locales sous la dénomination de réserve administrative spéciale.

Art.569.- Les réserves administratives spéciales doivent être immatriculées au nom de l'Etat.

Art.570.- Tout propriétaire dont le fonds est entièrement inclus dans les réserves administratives pour équipements ou dans l'emprise des voies publiques est rétabli dans 50 % de ses droits par cession, dans la même localité, d'une portion du domaine privé de l'Etat ou des collectivités locales à titre de compensation proportionnelle à sa surface utile.

Art.571.- La compensation proportionnelle visée à l'article 570 du présent Code doit faire l'objet d'un arrêté pris par l'autorité administrative compétente après avis motivé du bureau local de l'Agence nationale du domaine et du foncier.

Art.572.- Les réserves foncières spéciales sont définies à l'établissement des plans d'urbanisme directeur. Elles sont constituées des 50 % de la superficie des terrains existants que cède en toute propriété à l'Etat tout propriétaire du milieu.

Tout propriétaire dont le fonds est entièrement inclus dans les réserves foncières spéciales est rétabli par rétrocession dans 50 % de ces droits dans un domaine privé de l'Etat ou des collectivités locales pourvu d'un plan d'urbanisme de détails dans la même localité à titre de compensation proportionnelle à sa surface utile.

La rétrocession visée à l'alinéa ci-dessus fait l'objet d'un arrêté pris par l'autorité administrative compétente après avis motivé du bureau local de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier.

Art.573.- Les réserves foncières spéciales appartiennent à l'Etat et doivent être immatriculées à son nom.

Art.574.- L'arrêté de rétrocession visé à l'article 572 du présent Code doit être publié au Journal officiel de la République togolaise et faire l'objet d'un affichage à la préfecture, à la mairie, au tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble rétrocédé.

Nonobstant les dispositions des articles 567 et 572 du présent Code les réserves d'équipements, les emprises des voies publiques, les réserves spéciales ne peuvent ensemble occuper plus de 50 % des fonds de terre d'un même propriétaire.

Art.575.- Le service chargé des domaines assure la conservation et la gestion des réserves administratives. Il exécute les arrêtés de rétrocession visés aux articles 571 et 572 du présent Code.

Titre 7 - De la gestion des ressources naturelles

Sous-titre 1 - Du régime général de la gestion des ressources naturelles

Chapitre 1 - Des principes de gestion des ressources naturelles

Art.576.- Le sol, le sous-sol et les richesses qui y sont contenues relèvent, en tant que ressources non renouvelables et/ou limitées, du domaine protégé de l'Etat. Ils sont gérés de manière rationnelle et durable conformément aux dispositions du présent Code et des textes spécifiques en vigueur.

Art.577.- Tous les citoyens togolais ont une égale vocation à accéder aux ressources naturelles en général et aux terres agricoles en particulier, sans discrimination de sexe ou d'origine sociale dans les conditions prévues par la Constitution, les lois et les règlements.

Art.578.- Les activités économiques et les projets de développement liés aux ressources naturelles doivent être conçus et exécutés de façon à garantir l'équilibre entre ces activités et lesdites ressources, et un partage équitable des bénéfices.

Art.579.- Les autorités des collectivités territoriales prennent par arrêté les dispositions réglementaires nécessaires à l'exploitation et à la gestion des ressources naturelles de leur ressort territorial, conformément à la Constitution, aux lois et règlements en vigueur.

Art.580.- Relèvent du domaine forestier de l'Etat :

- 1- les forêts classées ;
- 2- les forêts protégées constituées par les autres forêts du domaine de l'Etat n'ayant pas fait l'objet d'un acte de classement ;
- 3- les parcs nationaux et autres aires de protection ;
- 4- les périmètres de reboisement ;
- 5- les reboisements effectués par l'Etat en vue de la protection de l'environnement.

Art.581.- Les terrains reboisés ou portant des boisements naturels, reconnus propriétés des personnes physiques, des organisations communautaires ou des coopératives, relèvent du domaine forestier privé de ces personnes physiques, organisations communautaires et coopératives.

Art.582.- Les forêts non appropriées, non détenues en vertu de droits établis ou acquis selon la coutume, appartiennent à l'Etat ou aux collectivités territoriales.

Les droits devant s'y exercer sont inscrits au nom de l'Etat ou de la collectivité territoriale concernée selon les procédures légales en vigueur.

Les forêts domaniales sont celles du domaine public et du domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales.

Art.583.- Les forêts domaniales sont classées conformément au Code forestier. L'acte de classement indique le régime juridique de leur exploitation et l'étendue des droits d'usage des riverains.

Art.584.- Les limites des forêts domaniales sont fixées par arrêté du Ministre chargé des domaines après avis technique du Ministre chargé des forêts et/ou des ressources naturelles.

Les possibilités de la gestion participative de la forêt par les riverains sont subordonnées à l'existence d'un plan d'aménagement.

Art.585.- Les propriétaires de forêts privées ou de terrains portant des boisements naturels ou des reboisements autres que ceux de l'Etat et des collectivités territoriales y exercent tous les droits résultant de leur qualité de propriétaire, dans le strict respect des normes de sécurité techniques et écologiques fixées par les textes en vigueur.

Le cas échéant, les administrations compétentes prennent des mesures appropriées conformément aux textes en vigueur pour supprimer ou atténuer les risques.

Art.586.- Sous peine de sanctions prévues par les textes en vigueur, le parcours d'animaux domestiques est interdit :

- 1- dans les forêts classées ;
- 2- dans les forêts protégées, lorsque le parcours présente un danger pour les espèces botaniques ou pour la préservation de la forêt ;
- 3- dans les périmètres de restauration ;
- 4- sur les terrains repeuplés artificiellement ou reboisés ou portant des boisements de moins de cinq ans.

Art.587.- Le parcours et le pacage du bétail doivent s'effectuer de manière à respecter les ressources végétales et à éviter les empiètements agricoles.

Les agriculteurs et les éleveurs sont tenus de respecter les itinéraires de parcours et les aires de pacage établis.

Chapitre 2 - Des conventions locales

Art.588.- La convention locale est la décision prise collégalement par les membres d'une collectivité en vue de la conservation et de l'exploitation rationnelle et durable d'une ressource naturelle.

Elle peut intervenir entre tous les acteurs locaux ou à défaut entre les membres d'une communauté gestionnaire seulement.

Section 1 - De la convention locale entre tous les acteurs locaux

Art.589.- La convention locale est l'acte juridique collectif par lequel des communautés villageoises, des groupes socioprofessionnels, des associations ou organisations non-gouvernementales, des administrations locales, des services techniques déterminent les règles d'accès et d'utilisation des ressources naturelles en vue de leur conservation et de leur exploitation rationnelle et durable.

Art.590.- La convention locale doit être homologuée par le président du tribunal de première instance du lieu de situation de la ressource naturelle sur demande du chef de la communauté gestionnaire.

Art.591.- Le président du tribunal de première instance compétent homologue la convention locale si :

- 1- les conditions de validité de la convention locale sont réunies ;
- 2- aucun motif tiré de l'intérêt général ou de l'ordre public ne paraît de nature à empêcher la convention locale.

Tout refus d'homologation doit être motivé.

Art.592.- L'homologation de la convention locale rend celle-ci obligatoire pour tous les acteurs locaux et opposables aux tiers.

Section 2 - De la convention locale entre les membres de la communauté

Art.593.- La convention locale est aussi l'acte juridique collectif par lequel les membres d'une communauté gestionnaire déterminent les règles d'accès et d'utilisation des ressources naturelles en vue de leur conservation et de leur exploitation rationnelle et durable.

Elle régit les rapports entre les membres de la communauté gestionnaire de la ressource naturelle.

Art.594.- La convention locale est approuvée par les membres de la communauté gestionnaire de la ressource selon les règles coutumières régissant la communauté autant qu'elles sont compatibles avec les dispositions légales en vigueur. A défaut, elle est soumise au vote.

Art.595.- Dans le cas où deux ou plusieurs communautés sont associées dans la gestion des ressources, la convention locale applicable aux membres des communautés doit être approuvée par les membres de chaque groupe conformément aux règles propres régissant chaque communauté.

Art.596.- La convention locale ne peut comporter des mesures de nature à porter atteinte à l'intérêt général et à l'ordre public. Les prescriptions qu'elle contient doivent être conformes aux dispositions constitutionnelles, législatives et réglementaires en vigueur, ainsi qu'aux usages reconnus et non contestés dans la commune rurale de rattachement.

Art.597.- Sur demande du chef de la communauté gestionnaire de la ressource naturelle, le maire de la commune rurale de rattachement vise la convention locale.

Art.598.- Le maire compétent vise la convention locale si :

- 1- les conditions de validité de la convention locale sont réunies ;
- 2- aucun motif tiré de l'intérêt général ou de l'ordre public ne paraît de nature à empêcher la convention locale.

Tout refus de visa doit être motivé.

Art.599.- Le visa vaut autorisation d'application de la convention locale, sans préjudice du droit pour le représentant de l'Etat auprès de ladite collectivité de déférer devant les juridictions compétentes la décision ainsi prise qu'il estime entachée d'illégalité.

Art.600.- Le visa de la convention locale rend celle-ci obligatoire pour tous les membres de la communauté gestionnaire de la ressource naturelle et opposable aux tiers.

Toutefois, son application est suspendue jusqu'à intervention d'une décision de justice, en cas de recours exercé contre la décision du maire.

Art.601.- La suspension de l'application peut être limitée aux dispositions estimées illégales par le représentant de l'Etat, à moins que ces dispositions forment un tout indissociable avec les autres dispositions de la convention locale.

Art.602.- Le sursis à l'application de la convention locale demandé par le représentant de l'Etat est porté devant la juridiction compétente qui statue selon la procédure d'urgence.

Art.603.- Tout membre de la communauté gestionnaire de la ressource naturelle qui viole les dispositions de la convention locale est passible des sanctions prévues, sans préjudice des réparations pécuniaires qui peuvent être stipulées au profit de la communauté gestionnaire et de toute poursuite pénale, en cas d'infraction à la législation et à la réglementation en vigueur.

Toutefois, le recours devant la justice ne doit être engagé qu'après épuisement des procédures prévues par la convention locale.

Sous-titre 2 - Des régimes particuliers de gestion des ressources naturelles

Chapitre 1 - De la gestion des ressources en eau et des activités de pêche

Art.604.- Les limites des cours d'eau qui sont des dépendances du domaine public sont matérialisées, en cas de besoin, soit par des balises, soit par les arbres, ou par tout autre moyen approprié. Elles sont fixées par arrêté conjoint des Ministres chargés des domaines, de l'eau, des forêts et de la pêche.

Art.605.- Les fonds de terre riverains des cours et étendues d'eau sont grevés d'une servitude de passage.

Art.606.- Toute exploitation ou installation relative à l'utilisation des ressources en eau dans un but d'intérêt général greève les fonds de terre intermédiaires d'une servitude de passage, notamment pour les lignes électriques, les chemins de fers, les chemins d'accès, les conduites souterraines, les canaux d'amenée d'eau aux usines, les canaux d'irrigation et de drainage.

Art.607.- L'utilisation des eaux domaniales telle que définie dans le présent Code ainsi que l'accès à celles-ci sont soumis au régime de la domanialité publique.

En vertu de ce régime et sous peine des sanctions prévues par les dispositions du présent Code et des textes en vigueur, il est notamment interdit :

- 1- de prélever des eaux domaniales à des fins non domestiques sauf déclaration ou autorisation ;
- 2- de dégrader les ouvrages publics ou privés destinés à recevoir ou à conduire des eaux potables ;
- 3- d'introduire ou de laisser introduire des excréments ou toute autre matière susceptible de nuire à la salubrité de l'eau des sources, fontaines, puits, citernes, conduites ou réservoirs servant à l'alimentation humaine ou animale ;
- 4- de déverser ou de rejeter des déchets dans les nappes phréatiques ou dans les cours d'eau, lacs, sans autorisation et sans respect des normes techniques en vigueur ;
- 5- de construire des fosses septiques, latrines, dépôts d'ordures, zones d'enfouissement sanitaire, lavoirs publics et abreuvoirs pour animaux sans autorisation et sans respect des normes techniques en vigueur.

Art.608.- Le droit de pêche dans les eaux du domaine public est soumis aux dispositions des textes en vigueur notamment celles du présent Code.

En vertu de ces dispositions, le droit de pêche dans les eaux du domaine public appartient à l'Etat.

Toutefois, l'Etat peut accorder à titre gratuit ou onéreux ce droit aux citoyens.

Le droit de pêche accordé aux non-nationaux n'est pas gratuit.

Art.609.- L'Etat reconnaît aux populations riveraines des plans et des cours d'eau, les droits d'usage établis ou acquis selon la coutume. Ces droits sont exclusivement transmissibles par succession et ne sont susceptibles d'aucune transaction.

L'exercice de droit de pêche traditionnelle se fait dans le strict respect des dispositions des textes en vigueur, notamment celles de la législation sur la pêche ainsi que celles du présent Code.

Chapitre 2 - De la gestion de la faune sauvage

Art.610.- La faune sauvage est constituée de tous les animaux en liberté absolue vivant sur les terres domaniales de l'Etat et des collectivités territoriales et les terres des personnes physiques ou morales ou des collectivités familiales.

Art.611.- La faune sauvage vivant sur les terres privées ainsi que celle vivant sur les terres domaniales bénéficient de la même protection prévue par la législation en vigueur, notamment celle relative à la chasse et à la conservation de la faune.

Art.612.- La protection et la conservation de la faune sauvage, particulièrement les espèces menacées ou en voie de disparition, constituent un devoir national. Elles sont soumises aux dispositions des textes spécifiques en vigueur.

Toute personne physique ou morale a le devoir d'œuvrer à la préservation de la faune sauvage.

Art.613.- Toute personne physique ou morale qui entreprend d'élever des animaux sauvages dans un parc privé acquiert la propriété exclusive de cette faune.

Toutefois, le propriétaire est astreint au respect des règles de protection nationales et internationales en vigueur.

Art.614.- L'exploitation de la faune sauvage vivant dans les réserves naturelles intégrales telles que définies par la législation en vigueur est interdite.

Chapitre 3 - De la gestion des substances de carrière et de mine

Section 1 - Des principes généraux

Art.615.- Toute prospection, recherche, exploitation, traitement, transformation et commerce des substances minérales ou fossiles, toute prospection, exploitation des eaux minérales et des gîtes géothermiques, à l'exception des hydrocarbures liquides ou gazeux, dans le but d'en extraire des substances minérales ainsi que le régime fiscal applicable à ces activités sur le territoire de la République togolaise, dans les eaux territoriales, la zone économique exclusive et sur le plateau continental sont régis par le présent Code et les textes spécifiques en vigueur.

Art.616.- L'Etat peut accorder sur le territoire de la République togolaise à une ou plusieurs personnes physiques ou à une ou plusieurs personnes morales sans distinction de nationalité, le droit de se livrer à l'une ou plusieurs des activités visées à l'article ci-dessus, si elles sont titulaires de l'un des titres miniers prévus par les textes spécifiques en vigueur.

Section 2 - De la distinction entre substances minières et substances de carrière

Art.617.- Les gîtes naturels de substances minérales ou fossiles autres que les hydrocarbures liquides ou gazeux sont classés en carrières et en mines.

Art.618.- Sont considérés comme carrières, les gîtes naturels de matériaux de construction, d'empierrement et de viabilité, de matériaux pour l'industrie céramique, de matériaux d'amendement des sols et autres substances analogues, à l'exception des phosphates, nitrates, sels alcalins et autres sels associés dans les mêmes gisements.

Les tourbières et sablières sont également classées parmi les carrières.

Toutes ces substances sont dites substances de carrière.

Art.619.- Les carrières sont classées en deux catégories :

- 1- les carrières permanentes ouvertes, soit sur le domaine de l'Etat soit sur un terrain de propriété privée bénéficiant d'une autorisation réglementaire d'ouverture et d'exploitation ;
- 2- les carrières temporaires ouvertes soit sur le domaine de l'Etat soit sur un terrain de propriété privée dont l'exploitation est soumise aux mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent.

Art.620.- Sont considérés comme mines, les gîtes de toutes substances minérales ou fossiles qui ne sont pas classés dans les carrières et qui ne sont pas des hydrocarbures liquides ou gazeux.

Ces substances sont dites substances de mine.

Art.621.- Un décret en conseil des Ministres peut décider du classement dans le régime des mines de substances antérieurement classées dans le régime des carrières ou autoriser l'exploitation comme carrières de certaines substances minières.

Section 3 - De la distinction entre la propriété des substances minières et de carrière et celle du fonds de terre

Art.622.- Les substances minières et de carrières appartiennent à l'Etat et font partie du domaine public dont la gestion est soumise au présent Code et aux textes spécifiques en vigueur.

Art.623.- Les gîtes naturels de ressources minérales contenues dans le sous-sol ou existant en surface sont, sur le territoire de la République togolaise, la propriété de l'Etat et ne peuvent être, sous réserve du présent Code et des textes spécifiques en vigueur, susceptibles d'aucune forme d'appropriation privée.

Toutefois, le titulaire de titre minier d'exploitation acquiert la propriété des substances minérales qu'il extrait.

Titre 8 - Des dispositions relatives aux terres rurales et aux terres de tenure foncière coutumière

Sous-titre 1 - Des dispositions générales

Art.624.- Les dispositions du présent titre s'appliquent au domaine privé rural de l'Etat et des collectivités territoriales ainsi qu'aux terres rurales appartenant aux personnes physiques ou personnes morales de droit privé.

Elles s'appliquent en outre à toutes les terres de tenure foncière coutumière.

Toutefois, les forêts protégées et classées, les aires fauniques, les espaces pastoraux, les ressources minières et en eaux demeurent soumis aux dispositions législatives spéciales qui y sont relatives, notamment le Code de l'urbanisme en ce qui concerne les zones sensibles à protéger et autres textes spécifiques les régissant.

Art.625.- Les terres rurales s'entendent comme celles définies à l'article 9, point 89 du présent Code.

Les terres rurales comprennent :

- 1- le domaine privé rural de l'Etat et des collectivités territoriales ;
- 2- les terres rurales appartenant aux personnes physiques, aux collectivités familiales et aux personnes morales de droit privé.

Art.626.- Il est reconnu aux personnes physiques, aux collectivités familiales et aux personnes morales de droit privé, le droit de participer à la définition des règles spécifiques de gestion des terres rurales édictées par le présent Code conformément à l'intérêt général, aux lois et règlements de la République et aux arrêtés communaux en vigueur. Ces règles doivent faire l'objet d'un arrêté communal à l'issue de consultations organisées avec les populations.

Art.627.- Les droits fonciers issus de la coutume et des pratiques et normes locales, reconnus, constatés et enregistrés selon la réglementation en vigueur ou les dispositions du présent Code, peuvent servir de garantie à l'octroi de crédits fonciers.

Sous-titre 2 - De la constatation des droits fonciers coutumiers

Art.628.- Lorsque les terres sont détenues suivant les règles du droit coutumier, les détenteurs ont la faculté de faire constater et affirmer leurs droits au regard de tous tiers sous réserve de l'observation des dispositions des articles 629 à 639 du présent Code.

Toutefois, l'égalité homme/femme à l'accès à la terre doit être respectée.

Art.629.- Le requérant adresse, à cet effet, au maire, une demande écrite ou verbale contenant, autant que possible, ses nom, âge, profession, domicile, lieu de naissance, filiation, état de la famille, avec l'indication sommaire de la ou des terres qu'il désire soumettre à la réglementation instituée par le présent Code, des droits qu'il exerce et de tous renseignements concernant l'origine de ces droits.

Récépissé est donné à l'intéressé de sa demande qui est inscrite avec un numéro d'ordre sur un registre ad hoc tenu au chef-lieu de chaque commune. Le requérant est informé d'avoir à délimiter son terrain à l'aide de jalons ou de tous autres points de repère suffisants.

Préalablement à la procédure indiquée ci-après, les dossiers des demandes ainsi constituées sont, en vue de sauvegarder les droits de l'État, transmis à l'autorité administrative compétente.

Art.630.- Au jour fixé par le maire, ce dernier ou son représentant, après avoir prévenu les chefs, les notables du lieu, les propriétaires limitrophes et les tiers intéressés, fait sur place et publiquement toutes constatations relatives au terrain déclaré, quant à sa nature, sa superficie, sa description, ses limites, la revendication dont il est l'objet, l'identité et la qualité du ou des titulaires des droits fonciers.

Sommation est faite aux assistants de révéler tous droits opposables à ceux dont la reconnaissance est demandée, sous peine de sanctions prévues à l'article 714 du présent Code. Procès-verbal est dressé de ces opérations et lecture publique en est donnée et traduite, s'il y a lieu ; après quoi, il est signé par le représentant de l'administration, qui invite le requérant, le chef ou son remplaçant, l'interprète et les opposants à le signer également, soit en français, soit en écriture de langue locale.

Les oppositions reçues sur place sont mentionnées sur ledit procès-verbal ; avis est donné que tous opposants présents ou à venir peuvent faire valoir leurs droits à la condition d'en saisir, dans le délai de trois mois, par l'intermédiaire du maire, le tribunal de première instance qui juge en la forme ordinaire.

Art.631.- Dans le cours du délai de trois mois assigné pour la révélation des droits des tiers, le maire fait procéder, par l'un des géomètres assermentés attachés à la conservation foncière, au bornage de l'immeuble.

Art.632.- Si, dans les trois mois, aucune opposition n'a été formée ou, en cas d'opposition, après main levée volontaire ou prononcée par le tribunal de première instance compétent, si, d'autre part, la terre considérée n'est pas revendiquée par l'Etat, conformément à l'article 531 du présent Code, les pièces établies (avec, s'il y a lieu, copie des décisions de justice) sont numérotées et réunies en un livret auquel est joint, dans la mesure du possible, un plan des lieux.

Les indications portées au livret ainsi constitué sont sommairement transcrites sur un registre spécial dûment coté et paraphé par le maire, chaque inscription étant datée et faite sous un numéro particulier.

Copie de l'inscription au registre spécial est remise à l'intéressé sur sa demande.

Art.633.- Le titre ainsi obtenu par le requérant à la valeur d'un acte sous seing privé et confirme son possesseur dans les droits qu'il énumère. Il vaut tant que dure l'occupation effective du bénéficiaire ou de ses ayants droit.

Aucune dépossession ne peut être faite qu'en vertu d'un jugement ou d'une convention dans la forme des actes ci-dessus spécifiés.

Art.634.- Le bénéfice des dispositions ci-dessus peut également être étendu à tous les immeubles bâtis.

Art.635.- Tous faits, conventions ou sentences ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un des droits ainsi constatés, d'en changer le ou les titulaires ou les conditions et dont les intéressés veulent faire constater l'existence donnent lieu à une inscription qui est reproduite sur le registre spécial et sur le titre remis au détenteur ; un feuillet nouveau est accolé au livret décrit à l'article 632 du présent Code et un certificat d'inscription est remis, en outre, au bénéficiaire.

Art.636.- En cas de perte par le titulaire d'une copie de titre foncier ou d'un certificat d'inscription, le conservateur n'en peut délivrer un duplicata que sur le vu d'un jugement l'ordonnant, rendu après publication d'un avis inséré dans deux numéros consécutifs du Journal officiel de la République togolaise.

Art.637.- Les pièces établies en vue de la procédure ci-dessus décrite, expéditions et certificats, sont dispensés des droits de timbre et d'enregistrement.

Art.638.- Les tribunaux de première instance sont exclusivement compétents pour connaître des difficultés susceptibles de s'élever à propos des modalités d'application du présent sous-titre.

Par exception aux dispositions de l'article 185 du Code de procédure civile et dans l'intérêt des parties, le droit d'appel est ouvert au maire dans les mêmes conditions que pour les intéressés.

Art.639.- Lorsque le bénéfice des dispositions ci-dessus est réclamé par plusieurs codétenteurs ou par l'un d'eux seulement, les intéressés sont invités, au préalable, à déterminer, dans une convention revêtue de la formule d'affirmation, le mode d'occupation et d'administration qui régit l'immeuble déclaré, et, le cas échéant, les droits particuliers qui peuvent être concédés à l'un d'entre eux. A défaut d'accord, le litige est porté devant les tribunaux de première instance qui décident de la suite à donner à l'affaire.

Sous-titre 3 - De l'appropriation, du transfert et de la constitution de droits sur les terres rurales

Chapitre 1 - De l'appropriation des terres rurales

Art.640.- La propriété d'une terre rurale de tenure foncière coutumière est établie par son inscription au registre spécial visé à l'article 629, alinéa 2 du présent Code.

L'Etat peut les attribuer aux collectivités territoriales, directement ou à la demande de celles-ci dans la mesure où elles sont situées sur leur territoire administratif.

Art.642.- Un arrêté du maire de la commune du lieu de sa situation constate qu'un immeuble est vacant et sans maître.

Art.643.- La procédure de constatation d'un immeuble vacant et sans maître est définie par décret en conseil des Ministres.

Pour établir de manière certaine le défaut d'appropriation, cette procédure doit respecter les conditions de publication et de délai semblables à celles prévues par les dispositions du titre III du présent Code en ce qui concerne la procédure d'immatriculation aux livres fonciers.

Le conservateur de la propriété foncière ne peut ouvrir une procédure d'immatriculation au nom de l'État qu'à la réception de l'arrêté du maire établissant le défaut d'appropriation.

Art.644.- Les propriétaires de terres rurales de tenure foncière coutumière exercent sur leurs fonds toutes les prérogatives attachées à leurs droits de propriété, conformément aux dispositions légales en vigueur et à l'ordre public.

Art.645.- Les titulaires d'un droit d'usage sur les terres rurales de tenure foncière coutumière exercent sur ces terres toutes les prérogatives attachées à leurs droits, conformément aux règles et pratiques locales.

Ils exercent ces prérogatives tant que leurs droits ne sont pas contestés et dans le strict respect des droits des tiers.

Art.646.- Nul ne peut être contraint de céder un fonds immeuble de tenure foncière coutumière, si ce n'est pour la mise en œuvre des politiques de développement ou pour cause d'utilité publique, et moyennant, dans tous les cas, une juste et préalable indemnité.

Art.647.- A superficie égale, l'indemnité due conformément à l'article précédent est égale à celle due en cas d'expropriation d'un immeuble immatriculé aux livres fonciers, sauf à déduire les frais d'immatriculation.

Chapitre 2 - Du transfert et de la constitution de droits sur les terres rurales de tenure foncière coutumière

Section 1 - Du transfert à titre définitif

L'inscription au registre spécial est obtenue par application des dispositions des articles 628 et 629 du présent Code.

Art.641.- Les terres vacantes et sans maître appartiennent à l'État, lequel doit les immatriculer à son nom.

Art.648.- Le transfert à titre définitif d'une terre rurale de tenure foncière coutumière peut s'opérer par vente, succession ab intestat ou testamentaire, donation entre vifs ou par tout autre effet de l'obligation.

Toute acquisition à titre onéreux ou par donation de terre devra faire l'objet d'une approbation préalable du conseil communal ou municipal du lieu de situation de l'immeuble après avis motivé de la commission de gestion foncière.

Aucune acquisition à titre onéreux ou par donation de terre rurale ne peut excéder une superficie de mille hectares.

Art.649.- L'acquisition d'une terre rurale dont la superficie est comprise entre dix et vingt hectares est conditionnée par l'autorisation préalable du conseil communal ou municipal, d'un projet de mise en valeur à des fins agricoles, halieutiques, pastorales, forestières, sociales, industrielles, artisanales ou de préservation de l'environnement conformément aux dispositions des articles 655 et suivants du présent Code ou d'une manière générale liée à un projet d'intérêt général.

Au-delà de vingt et jusqu'à cent hectares, le projet de mise en valeur défini à l'alinéa précédent est approuvé par l'Agence nationale du domaine et du foncier après avis du conseil communal ou municipal.

Pour une superficie supérieure à cent et inférieure ou égale à cinq cent hectares, la demande d'acquisition de terre n'est recevable que dans les conditions suivantes :

- 1- le projet est approuvé par le conseil communal ou municipal ;
- 2- le projet a reçu l'avis favorable de l'Agence nationale du domaine et du foncier ;
- 3- le projet a reçu l'approbation du Ministre chargé des affaires foncières.

Au-delà de cinq cent hectares, le projet de mise en valeur est approuvé par décret en conseil des Ministres.

Dans tous les cas, selon le type, la nature et l'importance du projet, l'avis des Ministres concernés est requis sans préjudice de l'étude d'impact environnemental.

Tout projet de mise en valeur doit assurer une agriculture durable, respecter l'équilibre écologique, la préservation de l'environnement et contribuer à garantir la sécurité alimentaire, renforcer le tissu social, dans l'intérêt des générations présentes et futures.

Art.650.- L'Agence nationale du domaine et du foncier exerce un droit de préemption sur toutes les transactions opérées sur les terres rurales.

Toute vente effectuée sur une terre rurale qui n'aurait pas obtenu le visa de l'Agence nationale du domaine et du foncier ou l'avis de préemption est nulle et de nul effet.

Un décret en conseil des Ministres précise les modalités d'exercice du droit de préemption.

Art.651.- Les terres rurales de tenure foncière coutumière peuvent faire l'objet de droits d'usage délégués tels qu'ils sont régis par la coutume et les usages.

Toutefois, la délégation doit être constatée par un écrit devant témoins. Cet écrit précise l'accord des parties sur les conditions d'octroi et de jouissance des droits d'usage délégués telles que définies à l'article 9, point 64 du présent Code.

Dans tous les cas, la consultation de la section villageoise de gestion foncière est requise dans les localités où il en existe déjà, à peine de nullité de l'acte de transfert de droit d'usage.

Art.652.- La cession du contrat de location par le locataire et la sous-location sont interdites, sauf accord préalable écrit du propriétaire de l'immeuble rural.

Section 2 - De la durée du bail

Art.653.- La durée du bail est fixée par l'accord des parties. Aucun preneur à bail d'un fonds de tenure foncière coutumière ne peut être évincé avant l'expiration du contrat, sans juste motif.

Art.654.- En cas d'éviction sans juste motif, le bailleur doit au preneur une indemnité d'éviction convenue d'accord partie ou fixée par le juge compétent.

Chapitre 3 - De la mise en valeur et de la gestion des terres rurales

Art.655.- La mise en valeur d'une terre rurale résulte, soit d'une opération de développement rural, soit de toute autre opération réalisée pour préserver l'environnement conformément aux lois et règlements en vigueur, dans le but de satisfaire les besoins individuels ou collectifs, publics ou privés.

Les actions de développement rural concernent notamment et sans que cette liste soit limitative :

- 1- la mise en place et l'exploitation des cultures pérennes, annuelles ou saisonnières ;
- 2- l'élevage des animaux domestiques ou sauvages ;
- 3- le maintien, l'enrichissement ou la constitution de forêts ;
- 4- la pêche ;
- 5- l'aquaculture ;

- 6- les infrastructures et les aménagements de cultures irriguées ;
- 7- la création de jardins botaniques et de parcs zoologiques ;
- 8- la construction et l'exploitation des établissements de stockage, de transformation et de commercialisation des produits agricoles, de l'élevage, de la foresterie, de la pêche et de toute autre activité à caractère rural.

Art.656.- L'autorité administrative, pour faciliter la réalisation des programmes de développement ou d'intérêt général, peut nonobstant le droit de propriété des collectivités familiales et des personnes physiques ou morales de droit privé, interdire certaines activités constituant des nuisances auxdits programmes ou à l'environnement, conformément à la législation en vigueur.

Toutefois, l'autorité administrative doit au préalable envisager la mise en œuvre des mesures susceptibles d'enrayer ou de limiter les risques de nuisances ou de dommages à l'environnement.

Art.657.- Les propriétaires de terres rurales y compris l'Etat et les collectivités territoriales ont l'obligation de les mettre en valeur, sauf le cas où la qualité du sol nécessite une jachère dont la durée ne peut être supérieure à cinq ans.

En tout état de cause, les terres rurales acquises en pleine propriété ou détenues dans les formes admises par la coutume dont la jachère dépasse deux ans, doivent, à partir de la cinquième année de la jachère, être complantées par le propriétaire ou l'usager d'espèces végétales fertilisantes ou fertilisées par tout autre moyen, afin de régénérer leur qualité, sous peine d'amende dont le montant est fixé par le conseil communal ou municipal concerné.

Tout défaut de mise en valeur d'un fonds de terre rural soumet ce fonds aux dispositions des articles 658 à 663 du présent Code.

Art.658.- Les terres rurales de tenure foncière moderne ou de tenure foncière coutumière dont la mise en valeur n'a pas été assurée dans les conditions fixées aux articles suivants peuvent faire l'objet d'une mise en valeur agricole ou pastorale par toute personne physique ou morale qui en fait la demande, comme il est prescrit à l'article 660 du présent Code.

Art.659.- Constitue un défaut de mise en valeur, l'absence de tout entretien ou de toute production d'une terre rurale durant une période continue de cinq ans décomptés à partir de la date du constat de l'absence d'entretien ou de production.

L'insuffisance de mise en valeur résulte d'un mauvais état d'entretien ou d'abandon d'une installation industrielle sur les terres concernées pendant le même délai fixé à l'alinéa précédent.

L'insuffisance de mise en valeur est assimilable au défaut de mise en valeur ou de mise en culture.

Sont réputées non mises en valeur :

- 1- les concessions devenues définitives, lorsque les conditions imposées par le cahier des charges annexé à l'arrêté d'octroi ne sont pas remplies ;
- 2- les parcelles isolées demeurées en friches pendant cinq années consécutives sans introduction de plantes fertilisantes ou de tout autre moyen de fertilisation ;
- 3- les parcelles mises en jachère pendant plus de cinq ans.

Sont réputées en mauvais état de production, les entreprises agricoles ou les parcelles isolées portant des cultures pérennes dont les rendements sont largement inférieurs à ceux habituellement obtenus dans la localité.

Art.660.- Toute personne physique ou morale peut demander au maire, l'autorisation d'exploiter une parcelle susceptible d'une mise en valeur rurale qui se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 659 ci-dessus.

Le maire saisit la commission de gestion foncière de la commune qui se prononce après enquête contradictoire sur l'état de non mise en valeur ou d'insuffisance de mise en valeur du fonds de terre concerné, ainsi que sur les possibilités de mise en valeur rurale de celui-ci.

Le défaut de mise en valeur est constaté par arrêté du maire de la commune.

Cet arrêté notifié au propriétaire doit être publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois, par annonce à la radio locale et par les crieurs publics ou tout autre moyen de communication.

Art.661.- Pendant le délai d'affichage indiqué à l'article 660, le propriétaire fait connaître par écrit au maire qu'il s'engage à mettre en valeur le fonds inexploité ou sous-exploité, dans un délai d'un an, ou qu'il y renonce.

L'absence de réaction du propriétaire vaut renonciation.

En cas de renonciation, le droit d'exploitation peut être attribué à toute personne qui en fait la demande, avec obligation d'engager la mise en valeur selon les conditions du bail dans le délai d'un an.

Art.662.- L'autorisation d'exploiter peut être accordée par le maire, après avis de la commission de gestion foncière de la commune.

En cas de pluralité de demandes, cette autorisation est accordée en priorité au demandeur rural en situation de première installation.

Le bénéficiaire de l'autorisation d'exploiter conclut avec le propriétaire un bail.

Art.663.- Le bail conclu conformément à l'article précédent détermine notamment les conditions de jouissance et le prix du bail.

Il fixe en outre les conditions de renouvellement du bail et de reprise en cas de non-renouvellement.

Titre 9 - De la preuve et du contentieux foncier

Sous-titre 1 - De la preuve des droits fonciers

Art.664.- La charge de la preuve incombe à celui qui a pris l'initiative du procès.

Néanmoins, lorsque le défendeur allègue une prétention, il est tenu, sous peine de rejet, de l'établir.

Art.665.- La preuve des droits fonciers se fait par le titre foncier.

Toutefois, en ce qui concerne les terres non immatriculées, la preuve peut être rapportée, entre autres, par :

- 1- livret prévu par l'article 632 du présent Code ;
- 2- l'acte notarié ;
- 3- le certificat administratif ;
- 4- les actes délivrés lors des opérations de lotissement ou de remembrement ;
- 5- les avis d'imposition ;
- 6- l'aveu ;
- 7- le serment ;
- 8- les présomptions ;
- 9- le témoignage ;
- 10- le procès-verbal de règlement amiable délivré par l'autorité traditionnelle conformément à l'article 680 du présent Code ;
- 11- les décisions judiciaires ayant acquis la force de chose jugée.

Art.666.- Le titre foncier fait la preuve de la propriété en matière immobilière. Lorsqu'il est régulièrement établi, il a la valeur d'un acte authentique et garantit à son titulaire de façon incontestable le droit de propriété de l'immeuble qui en est l'objet.

Lorsque deux titres fonciers sont régulièrement délivrés sur un même immeuble, le juge fait foi au titre le plus ancien.

Art.667.- La décision de justice passée en force de chose jugée a la même force probante que le titre foncier.

Toutefois, elle ne produit effet qu'entre les parties au procès. Les ayants droit et les ayants cause des parties sont assimilés aux parties au procès.

Art.668.- Le certificat administratif fait foi jusqu'à preuve contraire des mentions qu'il comporte.

Lorsque le certificat administratif est en conflit avec le titre foncier, le juge accorde primauté au titre foncier.

Art.669.- A défaut, d'un des modes de preuve de rang préférable dans l'ordre établi par l'article 665 du présent Code, le juge peut recourir au témoignage. Il en apprécie souverainement la force probante.

Il peut également établir le droit de propriété à partir de présomptions résultant de l'occupation paisible de longue durée, la première occupation, le partage des produits agricoles ou de chasse, la culture d'essences pérennes ou tous indices matérialisant l'emprise de l'une des parties sur l'immeuble litigieux.

Toutefois, lorsque les essences pérennes ou indices ci-dessus visés résultent d'une convention, de la simple tolérance ou de l'hospitalité, ils ne peuvent pas constituer un mode de preuve du droit de propriété.

Art.670.- La convention revêtue de la formule d'affirmation, comme celle qui en est dépourvue constituent de simples présomptions de propriété qui peut être combattue par tous moyens.

Néanmoins, lorsque le conflit porte sur la date, la formule de l'affirmation confère primauté à la convention affirmée.

Lorsque deux conventions sont régulièrement affirmées par une même administration sur un même immeuble, la convention la plus ancienne fait foi.

Art.671.- L'aveu judiciaire fait pleine foi.

Toutefois, l'aveu extrajudiciaire est laissé à la souveraine appréciation du juge. Il en est de même du serment.

Art.672.- Les actes administratifs délivrés lors ou à l'issue des opérations de lotissement ou de remembrement, ne constituent des modes de preuve que s'ils sont soutenus par des conventions, titres ou faits antérieurs auxdites opérations.

Lorsque deux ou plusieurs actes administratifs délivrés à différentes personnes se contredisent, seul fait foi, l'acte porté par la convention, titre ou faits le plus ancien.

Sous-titre 2 - Du contentieux foncier

Chapitre 1 - Des mesures préventives et du règlement des conflits fonciers ruraux

Art.673.- L'Etat prend et met en œuvre toutes les mesures nécessaires en vue de prévenir et de réduire efficacement les conflits fonciers ruraux.

Dans le cadre de la prévention des conflits fonciers ruraux, l'Etat élabore et met en œuvre, en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés, les mesures appropriées d'aménagement et de gestion rationnelle de l'espace rural.

Art.674.- L'Etat et les collectivités territoriales prennent toutes mesures appropriées pour assurer l'implication des autorités coutumières et traditionnelles, de la société civile et des personnes ressources dans la prévention des conflits fonciers ruraux.

Art.675.- Les différends liés à l'accès aux terres rurales et aux ressources naturelles sont réglés conformément aux dispositions légales en vigueur.

Toutefois, la saisine des juridictions doit obligatoirement être précédée, d'une tentative de règlement amiable auprès d'une autorité traditionnelle territorialement compétente.

Art.676.- Aucune procédure particulière n'est exigée quant au choix de l'instance ou de la personne chargée du règlement amiable.

Art.677.- Les parties se font obligatoirement assistées chacune au moins d'un témoin pendant le déroulement de la tentative de règlement amiable.

Art.678.- Le règlement amiable donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal qui doit comporter les indications ci-après :

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

L'absence de règlement amiable doit également faire l'objet d'un procès-verbal.

Le procès-verbal de règlement amiable dûment signé par les parties et leurs témoins est transmis au président du tribunal du lieu de situation de l'immeuble litigieux par la partie la plus diligente.

Art.679.- Le président du tribunal compétent convoque sans délai les parties et leurs témoins. Assisté du chef du service chargé des affaires domaniales et cadastrales, il procède à la lecture et, s'il y a lieu, à la traduction du procès-verbal sur lequel les parties sont appelées à donner leur consentement.

Art.680.- Le président du tribunal compétent procède à l'affirmation du procès-verbal en y apposant sa signature précédée de la mention suivante :

« Devant nous (nom, prénoms, qualité et résidence) se sont présentés les parties et témoins dénommés au procès-verbal de règlement amiable qui précède.

Lesquels, après lecture à eux faite et traduction au besoin en leur propre langue de la teneur dudit procès-verbal, en notre présence, par le nommé (nom, et prénom de

l'interprète), interprète assermenté ont formellement déclaré et affirmé en comprendre le sens.

Les parties ont en outre, déclaré et affirmé en accepter les termes et s'obligent à l'exécuter loyalement.

Les témoins ont également déclaré et affirmé en reconnaître la parfaite régularité.

Ce que nous certifions à toutes fins de droit.

Fait à le »

Art.681.- L'affirmation du procès-verbal doit intervenir au plus tard, dans le délai d'un mois à compter de la transmission au président du tribunal compétent par les intéressés du procès-verbal de règlement amiable.

Chapitre 2 - De la compétence juridictionnelle, de la recevabilité et de la procédure contentieuse en matière foncière

Art.682.- Les litiges portant sur le droit de propriété ou sur les immeubles bâtis ou non bâtis sont de la compétence du juge judiciaire.

Art.683.- Les litiges portant sur les actes délivrés par l'administration publique ou ses démembrements sont de la compétence du juge administratif.

Art.684.- Tout citoyen a le droit d'ester en justice pour revendication ou confirmation de son droit de propriété ou pour faire valoir ses prétentions portant sur un immeuble.

Art.685.- Les dispositions du Code de procédure civile, en ce qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions des articles ci-dessous, sont applicables aux contentieux relatifs à la protection des droits réels immobiliers.

Art.686.- L'action en revendication est une prérogative reconnue au propriétaire d'un immeuble nanti d'un titre pour faire reconnaître en justice son droit. Elle peut être exercée contre le détenteur d'un titre foncier en cas de fraude, conformément aux dispositions de l'article 256 et suivants du présent Code.

Art.687.- Aucune exécution ayant pour effet la démolition d'une ou plusieurs habitations ne peut être entreprise durant la saison pluvieuse.

L'exécution provisoire n'a pas lieu d'être ordonnée.

Art.688.- L'expulsion illégale ou arbitraire est prohibée en République togolaise.

Art.689.- L'expulsion forcée est l'éviction définitive ou temporaire de personnes physiques, de familles ou de communautés de leurs foyers ou des terres qu'elles

occupent, contre leur volonté et sans qu'une protection juridique ou autre appropriée n'ait été assurée.

L'expulsion forcée, même justifiée, doit se faire dans le strict respect des dispositions pertinentes de la législation en vigueur.

Art.690.- Lorsque l'expulsion forcée affecte ou implique d'importants groupes de population, l'Etat peut consulter les personnes concernées, d'étudier et de prendre les mesures alternatives possibles aux fins d'éviter ou de minimiser le recours à la force.

Art.691.- Dans le cadre de l'exécution de tout projet de développement, l'expulsion forcée doit tenir compte des droits économiques, sociaux et culturels reconnus par les textes en vigueur.

Art.692.- L'exécution des décisions judiciaires ordonnant une expulsion forcée doit, dans le respect des droits économiques, sociaux et culturels garantis par la Constitution, suivre des procédures légales qui cherchent à obtenir l'indemnisation à la suite d'une expulsion illégale ou arbitraire, ou favorisent le rachat par la partie perdante dans un procès portant sur un immeuble qu'elle occupe.

Art.693.- L'exécution d'une décision judiciaire ordonnant une expulsion forcée peut être précédée d'une étape de négociation à l'amiable en vue du rachat, par la partie perdante au procès de l'immeuble occupé.

La négociation à l'amiable doit être menée sous l'égide du président du tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

En cas d'échec des négociations, la partie gagnante a l'obligation d'accorder un délai de résidence à la partie perdante de bonne foi.

Le délai visé à l'alinéa précédent est :

- 1- de six mois à compter de la date de la publication au Journal officiel de la République togolaise du présent Code, si la date de prise de la décision judiciaire ordonnant une expulsion forcée est postérieure à la date de la publication au Journal officiel de la République togolaise du présent Code ;
- 2- de trois mois à compter de la date de la publication au Journal officiel de la République togolaise du présent Code, si la date de prise de la décision judiciaire ordonnant une expulsion forcée est antérieure à la date de la publication au Journal officiel de la République togolaise du présent Code.

Art.694.- Si l'exécution d'une décision judiciaire doit entraîner des démolitions massives d'habitations construites sur des parcelles d'une superficie cumulée de plus de cinq mille mètres carré, l'Etat peut procéder à l'expropriation pour cause d'utilité publique des parcelles concernées après un juste et préalable dédommagement des propriétaires desdites parcelles.

A cette fin, le fonds de dédommagement prévu à l'article 84 du présent Code peut servir.

Art.695.- Dans tous les cas, l'immeuble préempté ou exproprié en application de l'article 694 du présent Code doit faire l'objet d'une location-vente, prioritairement en faveur des parties perdantes.

Les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article sont fixées par décret en conseil des Ministres.

Art.696.- Dans le respect des garanties des droits au logement, l'exécution d'une décision d'expulsion peut faire l'objet d'un accord de rachat entre les parties.

L'offre de rachat est initiée par la partie perdante. Elle est assortie de modalités de paiement arrêtées de commun accord par les parties.

Art.697.- L'accord ainsi réalisé est homologué par le président du tribunal du lieu de situation de l'immeuble litigieux.

Art.698.- Dans tous les cas, l'exécution d'une décision d'expulsion doit intervenir dans le délai fixé à l'article 693 du présent Code.

Art.699.- La mesure de protection portant offre de rachat ne peut couvrir l'occupant de mauvaise foi.

Art.700.- Pour les occupants de bonne foi, l'offre de rachat doit réaliser une corrélation entre le coût d'acquisition initial de l'immeuble et sa valeur marchande actuelle. Elle tient compte de la durée d'occupation de l'immeuble.

Les autres éléments qui peuvent affecter la détermination de la valeur de l'offre de rachat incluent :

- 1- l'usage courant qui est fait de la propriété ;
- 2- l'historique de l'acquisition et de l'usage de la propriété ;
- 3- la valeur marchande de la propriété ;
- 4- l'importance de l'investissement réalisé par l'occupant sur la propriété ;
- 5- le but ou la raison de l'expulsion.

Art.701.- L'exécution des décisions de justice ordonnant expulsion forcée devenues définitives avant la date de la publication au Journal officiel de la République togolaise du présent Code doit, en conséquence, privilégier les mesures protectrices visées aux articles 690 et 691 ci-dessus, en offrant prioritairement la possibilité de rachat à la partie perdante au procès.

Dans ce cas, le coût d'acquisition définitive de l'immeuble, qui doit être fixé d'accord parties, ne peut équivaloir à la valeur vénale au jour de l'homologation de l'accord intervenu entre les parties.

Le coût d'acquisition définitive d'un immeuble faisant suite à une mesure d'expulsion dudit immeuble sera égal au prix d'achat primitif majoré d'un pourcentage de la valeur vénale au jour de l'homologation de l'accord visé ci-dessus.

Ce pourcentage tient compte de la durée de l'occupation de l'immeuble.

Il s'établit comme suit :

- 0 à 5 ans : 25 % à 30 % ;
- 5 à 15 ans : 20 % à 25 % ;
- 15 à 25 ans : 15 % à 20 % ;
- 25 à 30 ans : 10 % à 15 % ;
- plus de 30 ans : 5 % à 10 %.

Titre 10 - Des infractions et des sanctions

Sous-titre 1 - Des infractions et des sanctions relatives au régime de l'immatriculation aux livres fonciers

Art.702.- Le stellionat est passible des peines prévues par l'article 713 du Code pénal pour immatriculation frauduleuse sans préjudice des pénalités de droit commun, en cas de faux, et de dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Art.703.- Est réputé stellionataire :

- 1- quiconque fait immatriculer en son nom un immeuble dont il sait n'être pas propriétaire ;
- 2- quiconque fait inscrire un droit réel sur un titre qu'il sait ne pas lui appartenir et quiconque accepte sciemment un certificat d'inscription ainsi établi ;
- 3- quiconque fait immatriculer un immeuble en omettant sciemment de faire inscrire des hypothèques, droits réels ou charges dont cet immeuble est grevé ;
- 4- quiconque, sciemment, cède un titre de propriété qu'il sait ne pas lui appartenir et quiconque accepte sciemment cette cession ;
- 5- quiconque, obligé de faire inscrire une hypothèque légale sur des biens soumis à l'immatriculation ou une hypothèque forcée sur des biens immatriculés, consent une hypothèque conventionnelle sur les biens qui auraient dû être frappés ;
- 6- quiconque, frappé ou non d'incapacité, contracte avec une tierce personne à l'aide d'une déclaration mensongère.

Les officiers ministériels ayant sciemment participé à la rédaction des actes entachés de stellionat sont poursuivis comme complices.

Art.704.- Le refus de déférer aux sommations du conservateur dans le cas de l'article 222 du présent Code est passible des peines du refus d'obtempérer prévues par l'article 501 du Code pénal, sans préjudice des dommages-intérêts envers la partie lésée, s'il y a lieu.

Art.705.- Tout notaire ou greffier qui omet de requérir, dans un délai imparti à cet effet, l'exécution d'une formalité dont il a la charge est passible d'une amende de 500.000 FCFA, dont le recouvrement est poursuivi dans la forme réglée pour les

amendes de timbre et d'enregistrement, sans préjudice des dommages-intérêts envers la partie lésée, s'il y a lieu.

Art.706.- L'altération des titres fonciers, des copies de ces titres ou des certificats d'inscription, dans les conditions déterminées par le Code pénal pour atteinte aux écrits publics, est passible des peines prévues aux articles 682 et 683 dudit Code.

La destruction, l'enlèvement et le déplacement des bornes fixant les limites des propriétés sont passibles des peines prévues par l'article 703, alinéa 2 du Code pénal pour destructions et dégradations.

Sous-titre 2 - Des infractions et sanctions relatives à la protection de l'environnement et des ressources naturelles

Art.707.- Les infractions et les sanctions relatives à la protection de l'environnement sont régies par les dispositions du Code pénal en ses articles 756 à 764.

Les infractions et les sanctions relatives à la protection de l'eau, des ressources forestières et fauniques, à la protection des végétaux, à la réglementation de la pêche, à la protection des ressources minières et aux hydrocarbures sont régies par les articles 765 à 828 du Code pénal.

Sous-titre 3 - Des autres infractions et sanctions

Art.708.- L'occupation frauduleuse des terrains et des bâtiments est prévue et punie par les articles 710 à 715 du Code pénal.

Art.709.- Tout lotissement effectué sur un domaine ne disposant pas d'un titre foncier ou de l'un des actes prévus aux points 1, 2,3, 4, 10 et 11 de l'article 665 du présent Code, est puni d'une amende de 1.000.000 à 5.000.000 FCFA et d'une peine d'emprisonnement allant de deux à cinq ans ou de l'une ou l'autre des deux peines seulement.

Art.710.- Toute construction aux fins d'habitation dans une zone non aedificandi ou impropre à l'habitation par une personne physique ou morale est punie d'une amende allant de 500.000 FCFA à 3.000.000 FCFA.

Art.711.- La complicité dans les cas énumérés ci-dessus est punie des mêmes peines.

Art.712.- Toute personne qui, par contrainte, menace ou toute autre pression, oblige un fonctionnaire de l'administration du domaine à lui délivrer un titre foncier ou à agir en violation des dispositions du présent Code est punie des peines de l'article 493, alinéa 2 du Code pénal.

Art.713.- Tout agent de l'Etat ou tout officier ministériel coupable de complicité d'occupation frauduleuse est passible d'une amende de 500.000 FCFA à 2.000.000 FCFA et d'une peine d'emprisonnement de deux mois à trois ans ou de l'une de ces peines.

Art.714.- Dans la procédure de constatation des droits fonciers, toute déclaration mensongère, faite en vue d'obtenir ou de faire obtenir le titre prévu à l'article 633, tout déplacement de borne d'un terrain délimité conformément à l'article 630 du présent Code, sont sanctionnés d'une peine d'emprisonnement de un à six mois et d'une amende de 100.000 à 500.000 FCFA.

Titre 11 - Des dispositions transitoires et finales

Sous-titre 1 - Des dispositions transitoires

Art.715.- Tous les faits et conventions, ayant porté sur un immeuble immatriculé ou non, ayant eu pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, intervenus avant la date de prise d'effet du présent Code sont valables.

Toutefois, les titulaires de ces différents droits disposent d'un délai de cinq ans pour se conformer aux prescriptions du présent Code.

Passé ce délai, les dispositions des articles 281 et 282 du présent Code sont appliquées.

Art.716.- Les procédures engagées avant l'entrée en vigueur du présent Code, sous l'empire du décret du 24 juillet 1906 portant organisation du régime de la propriété foncière dans les colonies et territoires relevant du Gouvernement général de l'Afrique occidentale française et autres textes antérieurs sont poursuivies à partir de l'état où elles se trouvent et achevées conformément aux dispositions du présent Code.

Dans un délai de cinq ans à compter de la publication au Journal officiel de la République togolaise du présent Code, la preuve des droits fonciers continue à être rapportée suivant la législation antérieure.

Passé ce délai, les dispositions des articles 665 et suivants du présent Code sont appliquées.

Art.717.- Les titres fonciers, les certificats d'inscription, les certificats administratifs, délivrés en exécution des textes antérieurs en vigueur ont la même valeur que les titres ainsi que leurs copies et certificats établis par application du présent Code.

Art.718.- Dès la mise en place du cadastre dans une zone, tout requérant de l'immatriculation aux livres fonciers dont l'immeuble s'y trouve situé est tenu de produire le plan et la description de l'immeuble, conformément aux normes techniques et méthodologiques du cadastre en lieu et place de la description et du plan de l'immeuble prévus à l'article 220 du présent Code.

Art.719.- Les procédures relatives aux litiges fonciers pendant devant les formations juridictionnelles statuant en matière coutumière sont jugées conformément aux dispositions du présent Code.

Art.720.- En attendant la mise en place de tous les Bureaux communaux de gestion foncière, il peut être créé des structures et organes transitoires dont les modalités de création, d'organisation et de fonctionnement sont fixées par décret en conseil des Ministres.

Toutefois, lesdits organes et structures ne doivent avoir une durée supérieure à cinq ans.

Art.721.- La mise en œuvre du présent Code fait l'objet d'un suivi permanent à compter de son entrée en vigueur.

Le présent Code fait l'objet d'une évaluation participative après la période de cinq ans.

Sous-titre 2 - Des dispositions finales

Art.722.- Sont abrogés, le décret du 24 juillet 1906 portant organisation du régime de la propriété foncière dans les colonies et territoires relevant du Gouvernement général de l'Afrique occidentale française, ainsi que toutes dispositions antérieures contraires au présent Code.

Art.723.- L'administration dispose d'un délai raisonnable à compter de la publication au Journal officiel de la République togolaise du présent Code pour l'adoption des décrets d'application.

Art.724.- Le présent Code sera exécuté comme loi de l'Etat.