
**Explosion de la demande urbaine face aux difficultés de
sécurisation foncière : une analyse à partir des double-ventes dans
la commune d'Agoè-Nyivé 2 au Togo**

Essossinam Adjeta*
Essodinamodom Kaba
&
Kokou Essobio Dandakou

Résumé

La terre, autrefois abondante et inaliénable, est devenue depuis quelques décennies un bien marchandable à cause de la croissance démographique. La présente recherche traite de la question foncière qui reste toujours d'actualité du fait des phénomènes de ventes multiples des parcelles de terrain au Togo. L'objectif de cette étude est d'analyser les facteurs explicatifs de double-ventes des parcelles de terrain dans la commune d'Agoè-Nyivé 2. La recherche a été conduite à partir d'une démarche méthodologique mixte avec l'usage des approches quantitative et qualitative à travers l'exploitation des données primaires recueillies sur le terrain à l'aide d'un questionnaire et d'un guide d'entretien, auprès des acteurs intervenant dans le foncier. Une exploration de la littérature a été faite également. L'analyse, l'interprétation et la discussion des résultats ont été faites à l'aide de la théorie évolutionniste des droits de propriété appliquée au foncier dans les contextes africains et celle de l'acteur stratégique de Crozier et Friedberg. Il ressort des résultats issus de cette étude que le problème foncier et particulièrement, celui de la double-vente s'explique par la non-applicabilité des textes régissant le secteur par les acteurs du foncier, l'abus de confiance des vendeurs, la méconnaissance des dispositions foncières par les acquéreurs et le coût et la lourdeur administrative relative à l'établissement du titre foncier.

Mots clés : Explosion démographique, demande urbaine, difficultés de sécurisation foncière, double-vente de terrain, Togo.

* Université de Kara (Togo), adjet9@yahoo.fr

Abstract

Land, once abundant and inalienable, has in recent decades become a tradable commodity due to population growth. This research deals with the land issue which is still relevant due to the phenomena of multiple sales of plots of land in Togo. The objective of this study is to analyze the explanatory factors of the multiple sales of plots of land in the commune of Agoè-Nyivé 2. The research was by a mixed methodology with the use of quantitative and qualitative approaches through the Utilization of primary data collected in the field using a questionnaire and an interview guide, with stakeholders involved in land. Literature was also explored. The analysis, interpretation and discussion of the results were made using the evolutionary theory of property rights applied to land in African contexts and that of the strategic actor of Crozier and Friedberg. It appears from the results of this study that the land problem is explained by the non-applicability of the texts governing the sector by the actors of the land, the breach of trust of the sellers, the ignorance of the land provisions by the buyers and the cost and the administrative burden relating to the establishment of the land title.

Keywords: Population explosion, urban demand, difficulties in securing land, double-sale of land, Togo.

Introduction

La crise foncière reste un problème d'actualité et alimente les débats dans toutes les sociétés à travers le monde. En raison de ses multiples fonctions, la terre revêt d'une importance capitale. Pour montrer cette importance et le caractère marchand de la terre dans les sociétés d'Afrique contemporaine, Tata (735-736) déclare que :

En Afrique, avec l'avènement du système colonial, l'introduction et le développement de l'économie marchande, la coexistence du droit coutumier et moderne, les mutations sociopolitiques, culturelles et surtout démographiques finissent par créer un nouveau lien entre les individus, les collectivités et la terre.

Considérée dans la plupart des sociétés africaines comme un bien sacré, collectif et inaliénable, la terre est devenue un bien économique et une source d'enrichissement. Cette nouvelle forme de représentations et de pratiques foncières prédispose aux conflits liés au mode d'accès, à

L'exercice du droit de propriété et à l'exploitation. Ainsi, il faut souligner que la plupart des conflits et guerres civiles qui déstabilisent le continent africain ont des relents fonciers comme en Somalie, au Soudan du Sud, au Mali, en Ouganda, en Angola, en Centrafrique et en République Démocratique du Congo. Malgré les multiples voix qui s'élèvent de par le monde contre l'accessibilité restreinte de la terre à certaines couches sociales, le problème foncier reste toujours d'actualité et les conflits fonciers sont fréquents sur le continent africain. Pour limiter ou réduire les risques de conflits fonciers, certains pays à l'instar du Bénin, le Burkina Faso et le Sénégal ont confié le droit de propriété de la terre à l'Etat. C'est dire que la terre appartient à l'Etat qui la redistribue aux citoyens en fonction des besoins et sur la base d'un cadre juridique.

Au Togo par contre, la terre appartient aux collectivités et citoyens. Le code foncier et domanial (du 14 Juin 2018) prescrit en son article 7 que « 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 ». La même loi prévoit en son article 8 que :

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.

Ces extraits du code constituent en réalité, des dispositions de sécurisation du foncier en République Togolaise. Cela témoigne la volonté du législateur qui a su prendre des mesures de sécurité, par le biais d'un arsenal juridique en matière d'accès, du droit de propriété et d'exploitation de la terre pour ainsi prévenir les risques de conflits liés au foncier en raison du caractère marchand et commercial dont fait l'objet la terre. Toutefois, il convient de signaler que cette volonté manifeste du législateur se trouve confrontée à certaines contraintes.

La première est le type du régime foncier en vigueur en territoire togolais. Au Togo, la terre appartient aux collectivités coutumières selon les dispositions de l'article 6 alinéa 3 du code foncier qui stipule que « En République togolaise, l'Etat détient le territoire national en vue de la garantie du droit de propriété des personnes physiques et des collectivités acquies suivant les règles coutumières ». L'Etat n'assure que « la préservation de l'intégrité du territoire national » et « la garantie de son utilisation et de sa mise en valeur durables » conformément aux alinéas 1 et 4 de l'article 6 du code foncier. La deuxième contrainte à laquelle le législateur est confronté en matière foncière est la spéculation en raison de l'explosion de la demande urbaine.

En effet, la macrocéphalie de Lomé, capitale (politique et économique) du Togo a conféré à la terre une grande valeur marchande depuis quelques décennies. Le grand Lomé étant totalement bâti, les rares parcelles de terrains qu'on y trouve encore coûtent extrêmement chères. De ce fait, les potentiels acheteurs de terrains se tournent désormais vers la périphérie notamment la préfecture d'Agoè-Nyivé et plus particulièrement la commune d'Agoè-Nyivé 2 qui regorge encore quelques espaces non occupés ou non bâtis. Ces espaces non bâtis suscitent la convoitise de certaines personnes qui veulent à tout prix avoir un lopin de terre dans la capitale et habiter « chez-soi » (Guézéré). En conséquence, cette situation conduit fréquemment la majorité des acquéreurs de bonne foi à acheter leurs parcelles de terrains sans aucune vérification de l'état et les documents de ces parcelles (Banque Mondiale 2019).

Selon le rapport de la CVJR (2012), les litiges pendants devant les tribunaux au Togo depuis quelques années, sont estimés en moyenne à 80% d'ordre foncier. Ce problème étant toujours d'actualité et prenant de l'ampleur, le Président de la Cour Suprême du Togo était obligé d'annoncer en octobre 2021, la suspension de toutes les décisions judiciaires portant expulsion forcée et massive, démolition d'immeubles et tout déguerpissement massif des populations pour ainsi mettre fin aux dérives dans l'exécution des décisions de justice en matière foncière. Il explique sa démarche par la nécessité d'œuvrer pour la cohésion et le vivre ensemble entre les togolais. Il déclare à cet effet, lors d'une conférence de presse le 26 novembre 2021 ce qui suit « le problème est profond. La plupart des dossiers qui s'accumulent dans les tribunaux togolais sont des litiges fonciers : double vente, réclamation de terrains après de nombreuses années d'installation... ». Abondant dans le même sens que le président de la cour suprême sur la crise foncière, la présidente de l'ordre national des notaires du Togo, Molgah Kadjaka avait affirmé dans le mensuel d'information Reflets du Palais⁶ (2014, 3) que « les transactions immobilières génèrent trop de contentieux qui encombrant les tribunaux. On estime que 80% des litiges devant nos tribunaux sont d'ordre foncier ».

L'insécurité foncière se faisant ressentir plus dans les zones non encore approuvées (zones rurales) par le service de l'urbanisme, le volet agro-foncier est inscrit au rang des priorités du PND et de la feuille de route gouvernementale (2020-2025). Poursuivant les réflexions sur ce volet la révision de cette législation s'impose. Car, malgré l'existence d'un cadre légal et juridique (par les lois, textes et code) pour réglementer le secteur foncier en général et l'aspect achat/vente de terrain en particulier, le problème de double-ventes de parcelles de terrain persiste au Togo et particulièrement dans la commune d'Agoè-Nyivé 2.

De tout ce qui précède, il convient de s'interroger pourquoi la commune d'Agoè-Nyivé 2 fait face au phénomène de double-ventes de parcelles de terrain ? Quelles perceptions les acteurs ont-ils du phénomène de double-ventes de terrain dans la commune d'Agoè-Nyivé 2 ? Quelles connaissances les acquéreurs ont-ils des dispositions foncières en vigueur avant l'achat de terrain dans la commune d'Agoè-Nyivé 2 ? Pourquoi les dispositions du code foncier et domanial ne sont pas respectées lors de la vente des parcelles de terrain dans la commune d'Agoè-Nyivé 2 ?

⁶ Mensuel d'information de la cour d'Appel de Lomé

L'objectif de cette recherche est d'analyser les facteurs explicatifs du phénomène de double-ventes de parcelles de terrain dans la commune d'Agoè-Nyivé 2.

1. Approche méthodologique

La démarche méthodologique adoptée dans le cadre de cette recherche est mixte. Elle a combiné les données secondaires (issues de la documentation) et celles empiriques (issues de l'enquête de terrain) en utilisant les approches quantitative et qualitative. La population cible dans le cadre de cette recherche est l'ensemble des acteurs qui interviennent dans le foncier dans la commune d'Agoè-Nyivé 2. Il s'agit des vendeurs ou les cédants, les acquéreurs ou acheteurs et résidents ou non dans la zone, les chefs quartiers, les élus locaux, les chefs services du Cadastre, de l'urbanisme, les notaires, les avocats et les mandataires.

Dans le cadre de cette recherche, la collecte des données quantitatives a été faite à base d'un questionnaire individuel élaboré par rapport à un certain nombre d'indicateurs et variables. Cette démarche est faite en deux étapes : la pré-enquête et l'enquête proprement dite. La pré-enquête nous a permis d'avoir une meilleure accessibilité des faits avant l'élaboration du questionnaire. Cette première phase a permis d'obtenir l'autorisation auprès des autorités administratives et communales, de mener notre enquête dans la zone afin de s'imprégner des réalités du milieu et prendre attache avec certaines personnes ressources telles que les responsables et les techniciens de la direction générale de l'urbanisme et de l'habitat et avec certains mandataires des collectivités foncières.

L'enquête proprement dite a eu lieu au moyen d'un questionnaire auprès d'un échantillon de la population cible. Il s'agit des vendeurs et des acheteurs de parcelles de terrains. Au total, 58 acquéreurs et 31 vendeurs ont été enquêtés. La plupart des acteurs du foncier étant dynamiques, cela n'a pas permis d'évaluer la population cible totale. Par conséquent, un échantillon de 89 personnes disponible à répondre aux questions a été défini de façon non probabiliste. Ces derniers ont été choisis de façon aléatoire en fonction de leur accessibilité et disponibilité. L'enquête a été faite notamment dans les 20 villages de la commune. A cet effet, nous avons interrogé les propriétaires fonciers en l'occurrence les vendeurs qui opèrent dans la zone, les acquéreurs résidents ou non dans la zone.

Les données qualitatives ont été obtenues à l'aide d'un guide d'entretien semi-directif qui a été administré à 53 personnes ressources. Il s'est agi des entretiens individuels avec quelques vendeurs et acquéreurs, les Chefs quartiers, les élus locaux, les chefs services du Cadastre, de l'urbanisme, les notaires et les mandataires. La collecte a été organisée en prenant en compte les différentes catégories d'enquêtés sur la base des critères du genre, du statut social, du niveau d'instruction, des caractéristiques socioculturelles et politique.

Le traitement des données quantitatives a été possible grâce au logiciel SPSS. Quant aux données qualitatives, le traitement a été manuel grâce à la technique d'analyse du contenu.

2. Cadre théorique de référence

Dans le cadre de cette recherche, les résultats obtenus ont été discutés par analogie à deux (2) théories à savoir : la théorie évolutionniste des droits de propriété appliquée au foncier dans les contextes africains de Bruce (1986) et celle de l'acteur stratégique de M. Crozier et E. Friedberg (1977). La théorie évolutionniste des droits de propriété appliquée au foncier dans les contextes africains expose le processus d'évolution des droits vers une individualisation caractérisée par la « réduction du contrôle communautaire sur la distribution et l'usage de la terre et l'augmentation des droits fonciers individuels des producteurs et des détenteurs de droits » (Bruce, 1986). La théorie de l'acteur stratégique de M. Crozier et E. Friedberg (1977) quant à elle, se fonde sur le constat selon lequel, étant donné qu'on ne peut pas considérer que le jeu des acteurs soit déterminé par la cohérence du système dans lequel ils s'insèrent ou par les contraintes environnementales, on doit chercher en priorité à comprendre comment se construisent les actions collectives à partir des comportements et des intérêts individuels parfois contradictoires. Cette théorie met en évidence les stratégies mises en œuvre par les acteurs dans la vente, achat et sécurisation du foncier.

3. Résultats de la recherche

Les résultats de cette recherche révèlent que les facteurs du phénomène de double-vente de terrains dans la commune d'Agoè-Nyivé 2 sont multiformes. Ces facteurs sont d'ordre social, économique, institutionnel et technique. Il est donc question dans le premier volet de

cette section, de présenter et analyser les principaux résultats conformément à l'objectif de cette recherche et dans le second volet, d'analyser les facteurs de double-vente de terrains.

3.1. Présentation et analyse des données de terrain

Cette partie est d'abord consacrée à la présentation des données se rapportant aux profils et caractéristiques sociodémographiques des personnes interrogées dans le cadre de cette recherche. Elle est ensuite, consacrée aux données sur l'application des textes du foncier ; le niveau de connaissance des acquéreurs sur les dispositions institutionnelles et juridiques du foncier et la procédure de l'établissement du titre foncier par les acteurs. L'enquête quantitative a concerné 58 acquéreurs et 31 vendeurs.

3.1.1- Identification et caractéristiques sociodémographiques des enquêtés

Tableau 1 : Répartition des enquêtés vendeurs selon le sexe et l'âge

Sexe Age	Masculin		Féminin		Total	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
20 - 30 ans	01	3,22%	00	0%	01	3,22%
31 - 40 ans	05	16,84%	02	6,45%	07	22,58%
41 - 50 ans	06	19,35%	04	12,90%	10	32,26%
51 ans et plus	10	32,26%	03	9,68%	13	41,93%
Total	22	70,97%	09	29,03%	31	100%

Source : Résultat de l'enquête, 2021.

Les données de terrain révèlent que sur l'ensemble des vendeurs de terrains interrogés dans le cadre de cette recherche, 70,97% sont de sexe masculin et 29,03% de sexe féminin. On constate que les enquêtés qui ont un âge compris entre 41 et 50 ans représentent 32,26% (dont 19,35% d'hommes et 12,90% de femmes) de l'échantillon tandis que ceux ayant plus de 50 ans sont estimés à 41,93% (32,26% d'hommes et 9,68% de femmes). Les enquêtés ayant un âge compris entre 31-40 ans et 20-30 ans représentent respectivement 22,58% et 3,22% de l'échantillon. Nous pouvons déduire de ces données que les femmes s'intéressent moins à la vente de terrains que les hommes.

Tableau 2 : Répartition des enquêtés acquéreurs selon le sexe et l'âge

Sexe Age	Masculin		Féminin		Total	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
20 - 30 ans	02	3,45%	00	0%	02	3,45%
31 - 40 ans	12	20,69%	04	6,90%	16	27,58%
41 - 50 ans	16	27,58%	03	5,17%	19	32,76%
51 ans et plus	16	27,58%	05	8,62%	21	36,21%
Total	46	79,31%	12	20,69%	58	100%

Source : Résultat de l'enquête, 2021.

Les données de terrain permettent de remarquer que sur l'ensemble des acquéreurs interrogés, 79,31% sont de sexe masculin et 20,69% de sexe féminin. On peut retenir de ces données que la question foncière concerne beaucoup plus les hommes que les femmes. Les données du tableau 2 révèlent que les enquêtés ont un âge varié allant de 20 ans à 50 ans et plus. Ceux qui ont un âge supérieur 50 ans sont plus représentatifs avec un taux de 36,21% (dont 27,58% hommes et 8,62% femmes) alors que ceux ayant l'âge compris entre 20 ans et 30 ans ne représentent que 3,45% qui sont tous de sexe masculin. Les enquêtés qui ont un âge compris entre 31-40 ans et ceux ayant l'âge compris 41-50 ans représentent respectivement 27,58% (20,69% hommes et 6,90% femmes) et 32,76% (27,58% hommes et 5,17% femmes) de l'ensemble de l'échantillon.

Tableau 3 : Répartition des enquêtés acquéreurs selon le sexe et la situation matrimoniale

Sexe Situation matrimoniale	Masculin		Féminin		Total	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Célibataire	05	8,62%	03	5,17%	08	13,79%
Marié(e)	41	70,69%	07	12,07%	48	82,76%
Veuf (ve)	00	0%	02	3,45%	02	3,45%
Divorcé(e)	00	0%	00	0%	00	0%
Total	46	79,31%	12	20,69%	58	100%

Source : Résultat de l'enquête, 2021.

Les résultats révèlent que les enquêtés mariés sont plus représentatifs de l'échantillon avec un taux de 82,76% (70,69% hommes

et 12,07% femmes) alors que les célibataires représentent 13,79% (8,62% hommes et 5,17% femmes) des enquêtés. Les veuves sont estimées à 7,87% de l'échantillon. La forte proportion des enquêtés mariés peut s'expliquer par le souci légitime pour la plupart des couples à vouloir « vivre chez soi » en achetant une parcelle de terrain pour construire.

Tableau 4 : Répartition des enquêtés vendeurs selon le sexe et le niveau d'instruction

Sexe Niveau d'instruction	Masculin		Féminin		Total	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Aucun	00	0%	01	3,22%	01	3,22%
Primaire	11	35,48%	04	12,90%	15	48,39%
Secondaire	05	16,13%	03	9,68%	08	25,80%
Supérieur	06	19,35%	01	3,22%	07	22,58%
Total	22	70,97%	09	29,03%	31	100%

Source : Résultat de l'enquête, 2021.

Les données consignées dans le tableau 4 ci-dessus révèlent que les vendeurs de terrains interrogés dans le cadre de cette recherche ont un niveau d'instruction varié. Ceux qui ont un niveau primaire sont plus représentatifs avec 48,39% (35,48% hommes et 12,90% femmes) de l'échantillon tandis que les enquêtés ayant les niveaux secondaire et supérieur représentent respectivement 25,80% (16,13% hommes et 9,68% femmes) et 22,58% (19,35% hommes et 3,22% femmes). Ces données laissent entrevoir que le faible niveau d'instruction des vendeurs peut être source de méconnaissance ou de mauvaise interprétation de la loi foncière. Cela peut justifier en partie, le phénomène de double-vente de terrain dans la commune d'Agèo-Nivé 2.

3.1.2. Disposition d'un titre foncier par les vendeurs

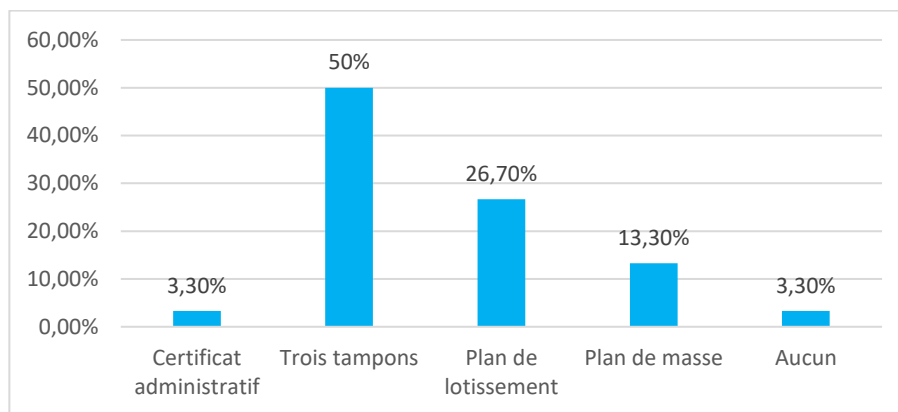
Tableau 5 : Répartition des vendeurs selon la disposition du titre foncier de leur propriété avant la vente de terrain

Disposition du titre foncier par les vendeurs	Effectifs	Pourcentage (%)
Oui	01	3,3%
Non	30	96,7%
Total	31	100%

Source : Résultat de l'enquête, 2021.

Les résultats de l'enquête révèlent que sur l'ensemble des 31 vendeurs de terrains interrogés dans le cadre de cette recherche, une seule personne (soit 3,3% de l'échantillon) déclare avoir le titre foncier à sa disposition. Les vendeurs ne disposant pas de titre foncier de leur propriété avant la vente sont plus représentatifs avec un taux de 96,7%. C'est ce qui est illustré par les données du tableau 5 ci-dessus. Les 30 vendeurs ne disposant pas de titre foncier possèdent d'autres documents de leur propriété foncière tels que : le certificat administratif (3,3%), les trois tampons (50%), le plan de lotissement (26,70%), le plan de masse (13,30%). Ceux qui ne disposent d'aucun document représentent 3,3% de cet échantillon. C'est ce que révèle le graphique 1 ci-dessous.

Graphique 1: Répartition des vendeurs disposant d'autres documents du droit de leur propriété autre que le Titre Foncier



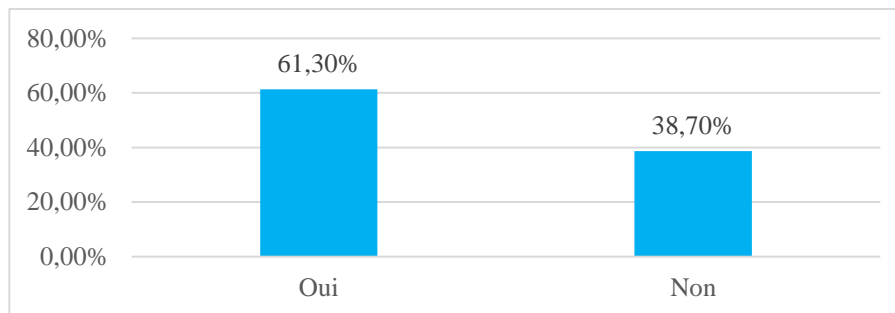
Source : Résultat de l'enquête, 2021.

Il est opportun de signaler que parmi tous ces documents évoqués, seul le certificat administratif et les trois tampons sont des documents administratifs. Le certificat administratif en l'absence du titre foncier peut aussi justifier le droit de propriété (selon l'article 665 du code foncier et domanial du Togo) mais le document ultime de justification de titre de propriété est et demeure le titre foncier. Quant aux trois tampons, il faut signaler qu'une dérogation a été accordée aux détenteurs dudit document jusqu'en 2024 pour l'établissement d'un titre foncier. Passé ce délai, les trois tampons ne seront plus utilisables comme le stipule les articles 4 et 5 de l'arrêté interministériel N002/MEF/MVHSP/MAPAH/MATDCL/2019 fixant le délai d'accomplissement des formalités afférentes aux actes et opérations en matière foncière. Le plan de lotissement et le plan de masse dont disposent certains vendeurs sont des documents clandestins,

délivrés par des géomètres privés. De ce fait, ils ne sont pas des documents administratifs ; car, la commune d'Agoè-Nyivé 2 est une zone non approuvée donc considérée comme zone rurale. Ces documents ne sont donc pas des documents qui peuvent garantir le droit foncier.

Aussi dans la commune d'Agoè-Nyivé 2, les résultats de l'enquête montrent que la moyenne des prix des parcelles de terre de 600 m² était de 8.000.000 F CFA (2010), de 10.000.000 F CFA (en 2015) et de 12.000.000 F CFA (depuis 2020 à ce jour). Cette flambée des prix des terrains chaque année, conduit très souvent les vendeurs de mauvaise foi à revendre des parcelles déjà vendues. Ce qui justifie leur convocation auprès des autorités administratives pour problèmes foncier comme le montre le graphique 2 ci-dessous.

Graphique 2 : Répartition des vendeurs selon qu'ils ont été convoqués une fois ou non auprès d'une autorité administrative



Source : Résultat de l'enquête, 2021

3.1.3. Vérification des documents par les acheteurs auprès des vendeurs avant l'achat des parcelles

Tableau 6 : Répartition des acquéreurs selon le niveau d'instruction par rapport aux documents vérifiés avant l'achat des parcelles de terrain

Niveau d'instruction Documents		Aucun	Primaire	Secondaire	Supérieur	Total
		Aucun	<u>Eff.</u> 01 1,72%	07 12,07%	09 12,52%	06 10,34%
Plan de lotissement	<u>Eff.</u> 00 0%	04 6,90%	02 3,45%	16 27,58%	22 37,93%	
	Plan de masse	<u>Eff.</u> 00 0%	01 1,72%	05 8,62%	04 6,90%	10 17,24%
Certificat administratif	<u>Eff.</u> 00 0%	00 0%	00 0%	00 0%	01 1,72%	01 1,72%
	Trois tampons	<u>Eff.</u> 00 0%	00 0%	01 1,72%	01 1,72%	02 3,45%
Total	<u>Eff.</u> 01 1,72%	12 20,69%	17 29,31%	28 48,27%	58 100%	

Source : Résultat de l'enquête, 2021

A la question relative aux documents administratifs que les acquéreurs ont vérifié avant l'achat de leurs terrains, 39,66% ont répondu n'avoir vérifié aucun document alors que 37,93% et 17,27% de cet échantillon ont reconnu avoir consulté respectivement le plan de lotissement et le plan de masse que les vendeurs avaient à leur disposition. Seuls 1,72% et 3,5% des acquéreurs ont déclaré avoir vérifié respectivement le certificat administratif et les trois tampons auprès des vendeurs. Ce sont ces 2 derniers qui sont des documents administratifs conformément aux dispositions du code foncier et domaniale. Les données du tableau 6 révèlent aussi que les acquéreurs qui ont un niveau supérieur sont plus représentatifs avec 48,27% de l'échantillon alors que ceux qui ont les niveaux secondaire et primaire représentent respectivement 29,31% et 20,69% des enquêtés. Malgré le niveau d'instruction relativement élevé des acquéreurs, on remarque qu'ils prennent le risque d'acheter les parcelles de terrains sans exiger à vérifier les documents administratifs qui garantissent le droit de propriété.

Tableau 7 : Répartition des acquéreurs selon qu'ils disposent ou non des documents après achat de terrain

Disposez-vous des documents pour sécuriser votre parcelle après achat ?		
Réponses	Effectifs	%
Oui	47	81%
Non	11	19%
Total	58	100%

Source : Résultat de l'enquête, 2021

Les données du tableau 7 ci-dessus révèlent que 81% des acquéreurs ont reconnu avoir en leur disposition des documents administratifs pour sécuriser leurs terrains après l'achat. Par contre, 19% de cet échantillon déclarent n'avoir aucun document de sécurisation de leur terrain. Cela justifie le risque de double-vente que courent certains acquéreurs faute de documents administratifs pour sécuriser leurs terrains après l'achat.

Tableau 8 : Répartition des acquéreurs par rapport aux documents dont ils disposent après achat de terrain

Quels sont les documents dont vous disposez après achat pour sécuriser votre terrain ?		
Réponses	Effectifs	%
Trois tampons	34	72,34%
Titre foncier	08	17,02%
Autres (plan parcellaire)	05	10,64%
Total	47	100%

Source : Résultat de l'enquête, 2021.

Sur l'ensemble des 47 acquéreurs qui ont reconnu avoir en leur disposition des documents administratifs pour sécuriser leurs terrains après l'achat, 72,34% déclarent avoir les trois tampons tandis que 17,02% de ce même échantillon disposent du titre foncier. Les 10,64% des acquéreurs restants se contentent des documents informels pour sécuriser leur terrain. En réalité, ces documents que sont le plan de lotissement et le plan de masse étant délivrés par des géomètres privés, ne garantissent pas le droit de propriété en raison de leur caractère informel et clandestin. Par ailleurs, il convient de remarquer que le faible taux en matière d'obtention du titre foncier constitue en partie, un indicateur des difficultés en matière d'établissement de ce document administratif du droit foncier au Togo.

3.1.4. Difficultés rencontrées par les enquêtés dans l'établissement du titre foncier

Les difficultés rencontrées par les vendeurs et les acquéreurs qui les empêchent d'établir le titre foncier pour leur parcelle sont notamment la lenteur administrative et le coût élevé des formalités administratives selon les résultats de l'enquête présentés dans le tableau ci-dessous.

Tableau 9 : Répartition des enquêtés selon les difficultés qu'ils évoquent par rapport à l'établissement du titre foncier

Quelles sont les difficultés auxquelles vous êtes confrontés lors de la demande de l'établissement du titre foncier ?		
Réponses	Effectifs	Pourcentage (%)
Lenteur administrative	17	19,10%
Coût élevé	46	51,68%
Litiges de succession	21	23,59%
Autres non précisée	05	5,61%
Total	89	100%

Source : Résultat de l'enquête, 2021.

Les résultats de la recherche révèlent que les enquêtés sont parfois confrontés à des difficultés dans la démarche pour l'établissement du titre foncier. Ce sont ces raisons qui les empêchent d'établir ce document pour sécuriser leurs terrains. Les principales difficultés qu'ils évoquent sont liées au coût élevé du titre (51,68%), à la lenteur administrative (19,10%) et les litiges de succession (23,59%). En conséquence, les acteurs du secteur foncier se contentent de faire valoir les reçus d'achat, les plans de lotissement et/ou de masse pour justifier leur droit de propriété. C'est cette situation qui les prédispose au risque de double-vente par faute d'avoir les documents de référence en matière de sécurité foncière.

3.2. Les facteurs de double-vente de terrain dans la commune d'Agoè-Nyivé 2

Les facteurs de double-vente de terrain dans la commune d'Agoè-Nyivé 2 sont multiformes. Ce phénomène s'explique essentiellement par la non-applicabilité des textes régissant le secteur par les acteurs du foncier, l'abus de confiance des vendeurs, la méconnaissance des dispositions foncières par les acquéreurs et le coût et la lourdeur administrative relative à l'établissement du titre foncier.

3.2.1. Double-vente de terrain à Agoè-Nyivé 2 : un appendice de l'explosion de la demande urbaine

La présente recherche a permis de cerner le lien de causalité entre l'explosion démographique et les problèmes fonciers à Lomé en générale et dans la commune d'Agoè-Nyivé 2 en particulier. Située dans la zone Nord-Ouest de Lomé, elle est l'une des communes de la préfecture d'Agoè-Nyivé qui subissent les conséquences de la pression démographique et l'explosion de la demande urbaine à Lomé. En effet, la commune d'Agoè-Nyivé 2 tout comme les autres communes de la préfecture d'Agoè-Nyivé, remplit la fonction de ville résidentielle ou ville dortoir en raison du problème de logement et de l'habitat causé par cette explosion démographique que connaît la ville de Lomé. Avec cette croissance urbaine, Lomé connaît une extraordinaire extension spatiale : sa superficie est estimée à plus de 35 000 ha, au point de rendre floue la limite entre les espaces urbain et périurbain (A. Guézéré, 2011, p. 568). De ce fait, les habitants de la commune y dorment pour aller travailler à Lomé en l'occurrence au grand marché d'Adawlato, au quartier administratif, à Dékon, au port autonome de Lomé ou au nouveau quartier administratif de Lomé II. Le problème de logement à Lomé couplé du désir du togolais de « vivre chez soi » ont fait de la commune d'Agoè-Nyivé 2 une terre d'accueil des nouveaux acquéreurs de terrains. Le problème majeur de cette métropolisation à outrance est celui de l'habitat d'autant plus que la pression de la demande, alimentée par la croissance démographique de l'agglomération, permet aux propriétaires du sol de spéculer et de rentabiliser leurs patrimoines au détriment de la qualité et de l'hygiène (Guézéré 568). Un enquêteur explique sa situation en ces termes :

Je suis un fonctionnaire de catégorie B en service au quartier administratif. Mon salaire ne me permettant pas de supporter le coût de la vie et du logement avec mon épouse et mes quatre enfants à Lomé, j'ai fait un prêt en banque pour acheter une parcelle de terrain à Légbassito⁷ où je réside actuellement avec ma famille. Nous sommes nombreux à venir acheter les terrains ici parce que le coût est moindre par rapport à Lomé. Mon défi actuel c'est le déplacement pour me rendre chaque jour au service.

Légbassito est ainsi confronté à une demande accrue de terrain à bâtir. Espace qui, dans un passé récent, ne portait que des champs, est

⁷ Légbassito est le chef-lieu de la commune d'Agoè-Nyivé 2

presqu'entièrement bâti. Les quelques espaces non bâtis suscitent des convoitises de la part des vendeurs de ces parcelles. Ce qui entraîne des spéculations et par conséquent, les problèmes de double-vente voire plusieurs ventes d'un même terrain à plusieurs acquéreurs. Cela est source de conflits et affecte la cohésion sociale.

3.2.2. Facteurs institutionnel, juridique et technique

Le phénomène de double-vente de terrain est une réalité dans la commune d'Agoè-Nyivé 2. L'un des facteurs révélés par les résultats de la recherche est le facteur institutionnel et technique qui trouve sa source dans le régime foncier du Togo. En effet, la libéralisation des pratiques foncières au Togo qui consacre la jouissance du droit de propriété aux privés et aux collectivités coutumières est source de spéculation notamment les double-ventes de terrain. Les terrains à bâtir ne sont pas attribués par les autorités parce que la terre n'appartient pas à l'État au Togo. N'ayant pas le monopole de la vente des terrains, l'État n'assure que « la préservation de l'intégrité du territoire national » et « la garantie de son utilisation et de sa mise en valeur durables » conformément aux alinéas 1 et 4 de l'article 6 du code foncier et domanial.

Malgré l'existence d'un cadre juridique pour réglementer le secteur foncier, force est de constater la persistance de ces spéculations caractérisées par le phénomène de double-vente de terrain. Le problème est d'abord d'ordre institutionnel et juridique en raison de la caducité de certains textes qui datent de l'époque coloniale et la non application des textes et lois pris récemment. Sur le plan technique, l'absence de document d'urbanisme constitue une source de motivation pour les vendeurs de mauvaise foi d'abuser de la confiance de certains acquéreurs naïfs qui ne vérifient pas l'authenticité des documents avant l'achat de terrain (cf. tableau 6).

Il faut rappeler qu'aucune institution ne peut bien fonctionner sans l'application des lois ou textes. Les résultats de l'enquête ont révélé des insuffisances de la part des structures en charge du foncier dans l'application des textes en matière foncière. Le secteur souffre d'une anarchie de pratique et d'interprétation des textes. Les acteurs notamment les vendeurs aussi ne respectent pas les dispositions du code foncier et domanial qui stipule en son article 162 que toute collectivité foncière doit procéder à l'immatriculation de sa propriété avant toute vente.

L'immatriculation se justifie par l'établissement d'un titre foncier. 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.

Dans le souci de renforcer le cadre institutionnel en matière foncière, le gouvernement togolais a décrété en 2018 par la loi N°2018-129/PR du 22 août 2018, la création, attribution, organisation et fonctionnement du ministère de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie. La principale mission de ce département est de :

- élaborer et suivre la mise en œuvre des outils de planification urbaine ;
- établir et suivre la mise en œuvre des plans d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des schémas de secteurs, des plans de lotissement et procéder à leur approbation et au contrôle de leur exécution et à leur homologation ;
- veiller à l'application des plans et règlements d'urbanisme approuvés.

Malgré cette belle ambition du gouvernement, les dispositions de cette loi ne sont pas mises en application. A cet effet, un responsable de l'urbanisme trouve que la principale cause des double-ventes de terrains réside dans « la non application des textes réglementant le foncier et la non approbation des zones ».

Par ailleurs, il convient de souligner que les articles 33 et 35 du code foncier relatifs à la mission du cadastre ne sont pas appliqués dans leur totalité. Le cadastre ne couvre qu'une infime partie du territoire. C'est ce qu'un chef division au ministère de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie explique en ces termes : « nous avons des difficultés liées à la sécurisation foncière parce que le cadastre ne couvre qu'une infime partie du territoire. L'absence d'un cadastre national ne nous permet pas de déceler les double-ventes ». Expliquant les causes de cette spéculation foncière dans la commune d'Agoè-Nyivé, un notaire a évoqué le problème de « mise à jour sur les planches sans une garantie de droit de propriétés réel ». Tout ceci favorise les ventes multiples des parcelles car un plan parcellaire peut être visé plusieurs fois.

Faut-il rappeler aussi que l'une des insuffisances institutionnelles est la non application d'une disposition du code foncier et domanial qui a

prévu en son article 29, la création dans chaque commune d'une commission dénommée Commission de Gestion Foncière (CoGeF). A ce jour les résultats de l'enquête ont révélé que cette commission est inexistante sur le terrain. Les articles 525 et 546 du code foncier donnant pouvoir de gestion des affaires foncières au maire dans sa commune ne sont pas mis en application. Avec tous ces facteurs réunis, les double-ventes de terrains ne peuvent que prospérer sous le regard impuissant des autorités communales d'Agoè-Nyivé 2.

3.2.3. Facteurs liés à l'abus de confiance des vendeurs de terrains

La non-approbation des zones, le non-respect des textes par les acteurs du foncier, en l'occurrence les vendeurs qui ne disposent pas de titre de propriété, poussent certains d'entre eux qui sont de mauvaise foi, à revendre les mêmes parcelles de terrains plusieurs fois à des personnes différentes. Etant dans l'incapacité de vérifier l'existence d'une précédente vente pour s'assurer de l'authenticité de leur achat auprès de l'administration, certains acquéreurs s'exposent malheureusement aux risques de double-ventes que des vendeurs en complicité avec certains géomètres privés organisent. Une victime de double-vente explique son malheur en ces termes :

J'ai acheté un lot de terrain à Dalimé il y a deux ans environ. A ce jour, j'ai perdu totalement le droit de propriété sur cette parcelle malgré toutes les tentatives devant les tribunaux. Je ne pouvais imaginer un seul moment que j'étais le troisième acquéreur pour la-même parcelle de terrain qu'on m'a vendu en présence du géomètre qui a fait le lotissement du domaine pour la collectivité. Pourtant le vendeur et le géomètre m'ont rassuré en me présentant les documents (le plan de masse et le plan de lotissement) du terrain.

Les propos de détresse de cet acquéreur malheureux laissent entrevoir sa naïveté et sa méconnaissance des dispositions du code foncier en termes de documents administratifs qui assurent le droit de propriété (cf. tableau 6). De même, on remarque, à travers cette déclaration de la victime, un abus de confiance du vendeur qui est à sa troisième forfaiture.

En effet, certains vendeurs de terrains jouent parfois sur le niveau de connaissance et de maîtrise des pratiques foncières par les acquéreurs avant toute tentative de revente comme c'est le cas ici. Lorsqu'un vendeur constate que l'acquéreur ne maîtrise pas les pratiques foncières, il abuse de

lui en lui fournissant de faux documents. Dans certains cas, les vendeurs prennent pour prétexte le retard qu'accusent la plupart des acquéreurs avant de mettre en valeur les parcelles de terrain achetées. Un mandataire d'une collectivité à Amendeta dit que « l'audace et la motivation de certains acteurs à revendre les terrains qu'ils ont déjà vendus dépendent en partie du fait que parfois le premier acquéreur ne vient plus en visite sur sa parcelle ou lorsque le terrain après l'achat demeure inoccupé ou n'est pas mis en valeur. »

Si l'on s'en tient aux résultats de l'enquête, il ressort des différentes considérations que les vendeurs ne disposent pas de titre foncier sur leur propriété avant de procéder à la vente de leurs parcelles de terrains. Cette négligence ou l'irrespect du code foncier et domanial se présente au regard des résultats de nos enquêtes comme l'une des principales causes des problèmes fonciers entre autres les vols des parcelles ; de délimitation de propriété ce qui justifie le fait qu'ils sont souvent convoqués chez les autorités compétentes pour problème foncier (cf. graphique 2). Ainsi, les résultats auxquels nous sommes parvenus, montrent clairement que le non-respect des textes législatifs relatifs au foncier par les acteurs est l'une des causes de double-vente des parcelles de terrain dans la commune d'Agoè-Nyivé 2.

3.2.4. La méconnaissance des dispositions foncières et les double-ventes

Selon les dispositions du code foncier, toute vente de parcelle de terrain doit être précédée d'un titre foncier. C'est ce qui permettra aux acheteurs de s'assurer que la parcelle n'est greffée d'aucun problème. Ce dernier pourra acheter le terrain dans la quiétude. Mais dans la réalité, la pratique est toute autre ; car, malgré ce cadre juridique, force est de constater que les acquéreurs ne réclament pas la vérification du titre foncier au vendeur avant l'achat ou ne savent pas quel document faut-il vérifier auprès du vendeur avant l'achat d'une parcelle.

Au-delà de n'avoir pas pu vérifier le titre foncier du vendeur, les acquéreurs ne font pas des recherches non plus dans les structures de gestion foncière comme l'urbanisme et le cadastre pour voir si la zone dans laquelle ils veulent acheter leurs terrains ont un plan d'urbanisme ou pas, ou s'il n'y a pas de litige sur cette parcelle ; ou encore si le terrain appartient réellement à celui qui veut vendre, ou si une réserve administrative n'est

pas prévue dans cette zone. La plupart des acquéreurs achètent sans se soucier de quoi que ce soit et le règlement se fait aussi de gré à gré. Ce qui les conduit fréquemment dans les problèmes de double-ventes ou ventes multiples. Une autorité communale d'Agoè-Nyivé 2 déplore la situation en mettant l'accent sur l'ignorance des acquéreurs. Il justifie les double-ventes de terrains par le fait que « les acquéreurs ne font pas d'enquête autour des parcelles à vendre avant de l'acquérir. Les acquéreurs devraient chercher à savoir si le propriétaire possède le droit de propriété ou se renseigner auprès des services de l'urbanisme ou du cadastre. » Faute de n'avoir pas pu se renseigner auprès des structures foncières avant l'achat de terrains, plusieurs acquéreurs se font arnaquer facilement par les vendeurs.

3.2.5. Le retard dans la mise en valeur des terrains et la double-vente

Comme nous l'avons déjà relevé plus haut, la sécurisation des parcelles de terrains passe par l'obtention d'un titre foncier. Pour ce faire, tout acquéreur doit établir un titre de propriété sur sa parcelle après achat. Dans la commune d'Agoè-Nyivé 2, les prix des parcelles augmentent pratiquement chaque année à cause d'une demande accrue des terrains, la cherté de la vie et la modernisation des zones. Cela suscite la convoitise de certains vendeurs qui revendent les parcelles qu'ils ont déjà vendues, surtout dans les cas où les terrains ne sont pas encore mis en valeur par les acquéreurs. Dans les cas où les acquéreurs ne sont pas encore prêts pour mettre en valeur leurs parcelles de terrain, certains optent pour la plantation des arbres fruitiers, alors que d'autres préfèrent sécuriser leur parcelle par les matériaux de construction tels que le sable et le gravier qu'ils versent sur le terrain pour annoncer les futurs travaux ; ce qui pourrait limiter la convoitise et détourner le regard de tout nouvel acquéreur. Malgré ces stratégies individuelles à chaque acquéreur pour sécuriser son domaine, le phénomène de double-vente continue de prospérer dans la commune. Etonné de l'inefficacité de sa stratégie, un acquéreur s'exprime en ces termes :

Je croyais avoir sécurisé ma parcelle de terrain à Légbassito en versant du sable et gravier comme indicateurs de futurs travaux. A ma grande surprise un autre acquéreur est venu acheter le terrain et a commencé les travaux avec les matériaux que j'ai versés là-bas. Plus rien ne leur fait peur ;

ils sont prêts à acheter même une maison habitée par des gens sans chercher à savoir ce qui en est.

Les données du tableau 8 sont révélatrices et montrent que les acquéreurs ne sécurisent pas leurs terrains par l'établissement du titre foncier. La plupart de ces derniers se contentent des trois tampons et les plans parcellaires alors que ces documents ne garantissent aucunement le droit de propriété. Ce qui prédispose les parcelles déjà vendues au risque d'une revente.

3.2.6. Le coût et la lenteur de la procédure d'établissement du titre foncier

L'immatriculation est une procédure qui permet à un propriétaire de terrain d'inscrire et d'enregistrer sa propriété dans les registres appelés titre foncier. Que ce soit la voie administrative ou la voie notariée ; cette immatriculation ne se fait pas sans frais. Le taux de la valeur vénale a été revu à la baisse en période d'urgence à cause de la COVID 19. Ce taux est fixé à 1,5% au lieu de 5% par le passé. Avec les nouvelles dispositions en vue de faciliter l'établissement du titre foncier, le délai fixé est de 6 mois. Malgré ces nouvelles dispositions en vue de faciliter l'obtention du titre, les collectivités foncières estiment que le coût du titre est élevé et que la procédure est aussi longue comme le montre les résultats du tableau 9.

Tout ceci peut être expliqué par le fait que le département de la conservation foncière est le seul service sur toute l'étendue du territoire togolais a délivré les titres. De ce fait, les titres fonciers sont saupoudrés sur le territoire togolais et le marché est principalement marqué par l'informalité. L'informalité prévaut avec un nombre très limité de titres fonciers enregistrés dans le pays (46 000 comparés à 570 000 ménages en milieu urbain. Il est le résultat avant tout de procédures foncières inadaptées, qui facilitent les double-ventes (Banque Mondiale 2019).

Il s'avère nécessaire de décentraliser et de déconcentrer le Cadastre dans chaque région économique du pays afin de pouvoir réduire et de faciliter l'établissement du titre. Les résultats montrent que la longue procédure ou la lourdeur administrative couplée avec un coût élevé ne favorisent pas l'établissement des titres fonciers. En définitive, nous pouvons retenir que le non-respect des dispositions du code foncier et domanial par les collectivités foncières avant la vente des parcelles s'explique par la lourdeur administrative relative à l'établissement du titre foncier et son coût exorbitant.

4. Discussion

Cette recherche qui a pour objectif d'analyser les facteurs de double-vente de terrains dans la commune d'Agoè-Nyivé 2 a permis d'obtenir des résultats qui révèlent que ce phénomène est la conséquence de plusieurs facteurs comme il a été démontré dans les lignes précédentes.

En effet, les résultats de cette recherche corroborent ceux de Bruce (1986) qui est le promoteur de la théorie évolutionniste des droits de propriété appliquée au foncier dans les contextes africains. L'auteur expose le processus d'évolution des droits vers une individualisation caractérisée par la « réduction du contrôle communautaire sur la distribution et l'usage de la terre et l'augmentation des droits fonciers individuels des producteurs et des détenteurs de droits » (Bruce, 1986). Selon Bruce, lorsque la population et la commercialisation de l'agriculture s'accroissent, la terre se raréfie, les conflits se développent et les gens demandent de plus en plus des droits fonciers sécurisés. Cette approche permet de comprendre les conflits fonciers dans la commune d'Agoè-Nyivé 2 qui s'explique en partie par l'explosion démographique du grand Lomé qui a provoqué la rareté des parcelles de terrains.

Les travaux de Marguerat (1984) et Guézéré (2011) s'inscrivent dans la même logique en expliquant l'insécurité foncière à Lomé par une démographie galopante associée de la volonté du Togolais à « vivre chez soi » (Guézéré 568) à tout prix. Le foncier étant libéralisé au Togo, la procédure d'accès à la terre devient difficile sur fond de crise à cause de la mauvaise foi de certains acteurs qui s'écartent des dispositions foncières pour se livrer à la spéculation à Agoè-Nyivé 2. Or, il convient de rappeler que chaque propriétaire de terrain en fait l'usage qu'il veut selon ses intérêts en adoptant des stratégies.

Les résultats de cette recherche répondent à la logique de la théorie de l'acteur stratégique de M. Crozier et E. Friedberg (1977) qui met en évidence les stratégies mises en œuvre par les acteurs dans la vente, achat et sécurisation du foncier dans un contexte de crise. L'analogie à cette théorie permet de comprendre comment se construisent les actions collectives à partir des comportements et des intérêts individuels parfois contradictoires. Les conflits fonciers sont en partie une conséquence des informalités dans les pratiques foncières. Malgré l'existence d'un cadre juridique (code foncier et domaniale) qui définit le mode d'accès et de sécurisation du foncier au Togo, le phénomène de double-vente de

terrains reste une réalité dans la commune d'Agoè-Nyivé 2. En raison de l'indisponibilité de titre foncier pour sécuriser les terrains, certains vendeurs à Agoè-Nyivé 2 se révèlent stratèges dans la revente des parcelles de terrains déjà vendus à cause du retard qu'observent les acquéreurs à mettre en valeur leur propriété. C. Galpin et al (2019) ont abondé dans le même sens en montrant que l'informalité validée par la régularisation devient un mode d'accès courant aux parcelles urbaines. Les auteurs soulignent que les collectivités coutumières sont propriétaires sans titre des terres de tenure foncière coutumière sur l'ensemble du territoire. De ce fait, prises de bonne ou de mauvaise foi dans un système de marchandisation de la terre, elles cèdent de vastes espaces sans aucun aménagement de voirie ou de connexion aux réseaux. Une des sources d'insécurité tient au flou entourant la notion de collectivités coutumières, et donc de l'assise juridique du propriétaire qui vend une parcelle. Ce flou peut entraîner la contestation des actes de vente et les ventes multiples de mêmes parcelles.

Conclusion

La terre dans les coutumes noires africaines et au Togo est, à juste titre, collective, inaliénable et imprescriptible. La rupture, le bouleversement de l'originalité de la société traditionnelle fait de la terre de nos jours un bien marchandable autrefois sacré et nourricière. Depuis quelques décennies, la galopante démographie suivie de la cherté de la vie ont changé les droits fonciers coutumiers. Ainsi, la terre est de plus en plus soumise au régime de l'indivision et susceptible d'appropriation à titre individuel. La primauté de l'individu sur son groupe s'installe faisant naître différents problèmes avec leurs incidences destructrices sur l'ordre social. L'objectif de cette recherche étant d'analyser les facteurs explicatifs de double-ventes des parcelles de terrains dans la commune d'Agoè-Nyivé 2, nous avons procédé par une méthodologie mixte avec l'usage des approches quantitative et qualitative à travers l'exploitation des données primaires recueillies sur le terrain à l'aide d'un questionnaire et d'un guide d'entretien, auprès des acteurs intervenant dans le foncier. Une exploration de la littérature a été faite également.

Les résultats de cette recherche montrent que les causes du phénomène de double-vente de terrains sont multiformes. Il s'agit essentiellement du non-respect des dispositions du code foncier et

domanial par les acteurs du foncier, de la méconnaissance des dispositions foncières en vigueur par les acquéreurs et le non-respect des dispositions du code foncier et domanial par les collectivités foncières avant la vente des parcelles qui s'explique par la lourdeur administrative relative à l'établissement du titre foncier et son coût exorbitant. A tous ces facteurs s'ajoutent l'abus de confiance des vendeurs et le retard de mise en œuvre des parcelles de terrains par les acquéreurs.

Travaux cités

- Bruce, John. Land Tenure Issues in Project Design and Strategies for agricultural Development in Sub-Saharan Africa. Land tenure Center Paper, Madison: University of Wisconsin Press, vol. 128, 1986.
- DESC-Togo, Rapport sur les différentes préoccupations des populations relatives aux droits reconnus par le PIDESC au Togo, 2013.
- Crozier Michel., FRIEDBERG Erhard. *L'acteur et le système. Les contraintes de l'action collective*, Paris, Seuil, 1977.
- CVJR, *Synthèse du Rapport final sur les violences à caractère politique de 1958 à 2005 au Togo*, 2012.
- Code foncier et domanial. Loi n°2018 -005 du 14 juin 2018.
- Groupe de la Banque Mondiale. Revue du secteur foncier en milieu urbain et péri-urbain : Mettre le marché foncier au service d'un développement efficient et inclusif du Grand Lomé, 2019. <https://documents1.worldbank.org>
- Guezere, Assogba. "L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale ?" *Les Cahiers d'Outre-Mer. Revue de Géographie de Bordeaux*, 64(256), 2011, p. 565–590.
- Koman, Franck. "Problématique de la gestion foncière : rapport foncier interculturel entre chefferie coutumière et autorité publique dans le district d'Abidjan", 2019. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02116724>
- Marguerat, Yves. *Pratiques foncières à Lomé, Togo : résultats d'une enquête. Terres des uns : villes des autres : questions foncières et pratiques urbaines en Afrique Talence : CEGET*, (1), 1984, p. 21-41.

Comment citer cet article :

MLA : Adjeta, Essossinam, Kaba Essodinamodom et Dandakou Kokou Essobio. « Explosion de la demande urbaine face aux difficultés de sécurisation foncière : une analyse à partir des double-ventes dans la commune d'Agoè-Nyivé 2 au Togo ». *Uirtus* 2.3 (décembre 2022) : 170-194.