



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

Rapport togolais

Partie 1- La propriété du sol, du sous-sol et du sursol

Rapporteurs nationaux :

Akodah AYEWOUDAN
Efoe DOSSEH-ANYRON

I. BASES LEGALES, DEFINITIONS, CARACTERISTIQUES

1. La propriété est-elle définie légalement, avec quelles prérogatives (quelles utilités de la chose) reconnues appartenir au propriétaire, quelles caractéristiques et quelles limites ? La propriété immobilière fit-elle l'objet d'une définition spécifique ?

La propriété est définie légalement par l'article 136 du code foncier et domanial togolais (loi n° 2018-005 du 14 juin 2018) (ci-après CFD). Aux termes dudit article, la propriété est entendue comme 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.* ». Il s'agit d'une évolution concrète dans la mesure où le code civil de 1804 applicable au Togo, n'apportait pas la précision de l'exclusivité et de la perpétuité du droit.

Les prérogatives du droit de propriété. L'utilité de la chose à laquelle est attachée le droit de propriété se manifeste à travers les trois prérogatives ou attributs de la propriété qui résultent de sa définition légale même à savoir, le droit d'usage, l'*usus* ; le droit de jouissance, *le fructus* et le droit de disposition, l'*abusus*.

Le droit d'usage est entendu comme le droit pour le propriétaire d'utiliser directement de son bien. Il peut être positif ou négatif. Positivement, il s'agit d'utiliser son bien conformément à sa nature. Négativement, le droit d'usage implique que le propriétaire a la possibilité de ne pas utiliser son bien.

Le droit de jouir est le droit qu'a le propriétaire de percevoir les fruits de son bien. Sous le terme de fruits, on englobe tout ce que la chose peut produire périodiquement sans en modifier sa substance. L'article 138 du code foncier et domanial togolais (CFD) dispose dans ce sens que « *la propriété s'entend aux fruits et produits de la chose et à tout ce qui s'unit à elle par accession naturelle ou artificielle* ».

Le droit de disposer permet au propriétaire d'accomplir discrétionnairement tous les actes juridiques et matériels entraînant pour lui la perte de tout ou partie du bien. Positivement, il consiste pour le propriétaire à faire des actes matériels de destruction et des actes juridiques de disposition. Négativement, le droit de disposer consiste pour le propriétaire à avoir la faculté de ne pas détruire son bien et de ne pas en disposer, c'est-à-dire de le conserver matériellement et juridiquement.

Les caractéristiques du droit de propriété.

Il résulte de la définition que le droit de propriété a trois caractéristiques. Le droit de propriété est exercé de manière **absolue**, mais il s'agit aussi d'un droit **exclusif** et **perpétuel**.

Un droit absolu. Le propriétaire peut effectuer sur la chose tous les actes juridiques et matériels qui ne lui sont pas interdits.

Un droit exclusif. Le caractère exclusif du droit de propriété est l'expression des pleins pouvoirs sur la chose dévolue au propriétaire. Il exprime le monopole du propriétaire sur la chose, ce qui sous-entend, en principe, l'éviction des tiers dont l'État, qui ne peuvent ni en user, ni en jouir, ni en disposer.

Un droit perpétuel : Il faut entendre par la perpétuité du droit, sa transmissibilité, son imprescriptibilité et sa durée. Sa transmissibilité signifie que le droit de propriété n'est pas un droit viager ; en conséquence, il se transmet à cause de mort aux héritiers et se perpétue de génération en génération. Son imprescriptibilité signifie que le droit de propriété ne se perd pas par le non-usage. Par rapport à sa durée, Le droit de propriété dure aussi longtemps que la chose ; aucun terme ne vient généralement l'affecter à la différence des droits personnels et certains droits réels comme l'usufruit.

Les limites du droit de propriété.

Les limites au droit de propriété sont diverses. Certaines sont d'origines légales, d'autres relèvent de restrictions d'intérêt public.

Limites spéciales d'origines légales. Le droit civil des biens impose des limitations légales. Il s'agit notamment de l'abus de droit, des troubles anormaux du voisinage, des nuisances et des servitudes. L'abus est défini à l'article 9.1 du code foncier et domanial et l'abus de droit est édicté à l'article 137 du code foncier et domanial : « *Nul ne peut exercer son droit de propriété dans l'intention de nuire à autrui* ». Pour ce qui est des troubles anormaux de voisinage, ils sont caractérisables sur le fondement de l'article 1382 du code civil. En ce qui concerne les nuisances, elles sont encadrées par la loi-cadre sur l'environnement (Loi 2008-005 du 30 mai 2008, *JORT* n° 19 du 17 juin 2008, p. 1 et s) en ses articles 1er, 118 et 123. D'autres limites prennent la forme de charges réelles pesant sur un fonds au profit d'un autre. Il s'agit des servitudes légales de voisinage.

Il existe également des restrictions d'intérêt public. Ainsi, l'interventionnisme de l'État impose des limitations quant à la conservation des biens, objet de propriété privé telles que l'expropriation pour cause d'utilité publique, la nationalisation, la réquisition, la confiscation, le droit de préemption et le droit de délaissement. L'expropriation pour cause d'utilité publique qui est définie à l'article 9.71 du code foncier et domanial comme « *la 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* », est prévue par les articles 359 et suivants du code foncier et domanial. La nationalisation est prévue par l'article 48 de la loi portant modernisation de l'action publique de l'État en faveur de l'économie (Loi n°2014-014 du 22 octobre 2014, *JORT* 22 octobre 2014, p. 1 et suivants). Elle « ... est un procédé de transfert des titres sociaux ou des biens d'une personne morale de droit privé, pour des motifs tenant à la nécessité publique constatée par la loi. La nationalisation peut porter : - soit sur les titres sociaux composant tout ou partie du capital social de l'entreprise ou de sa ou ses filiales (s); - soit sur les biens mobiliers et immobiliers composant le patrimoine de l'entreprise ». La réquisition est un procédé qui permet à l'Administration de contraindre des particuliers à lui céder un bien mobilier, immobilier (en

jouissance) ou encore des prestations. Les réquisitions donnent lieu à indemnités et ceux qui s'y opposent encourent des sanctions pénales. La confiscation est une peine complémentaire prévue par le code pénal togolais et qui consiste pour l'État à s'approprier les biens d'une personne physique ou morale sans contrepartie. Le droit de préemption permet à son titulaire d'acquérir par priorité un bien mis en vente par son propriétaire (article 9.62 du CFD) est prévu à l'article 390 et suivants du CFD au profit notamment de l'Agence nationale du domaine et du foncier. Le droit de préemption peut également résulter de la volonté des parties. Le droit de délaissement est une procédure administrative. Elle permet au propriétaire d'un bien immobilier soumis à des prescriptions d'urbanisme l'empêchant d'en jouir, d'inciter le bénéficiaire de la servitude à acquérir le bien.

Des intérêts économiques, environnementaux, sociaux ou publics édictés au profit de l'intérêt général peuvent conduire à la multiplication des limitations liées à la jouissance de la propriété privée.

Définition spécifique de la propriété immobilière. La loi ne définit pas spécifiquement la propriété immobilière. Toutefois à la lecture de l'article 3 du code foncier et domanial, il apparaît clairement que ledit code a pour objet de déterminer les règles et les principes fondamentaux applicables en matière foncière et domanial et de régir l'organisation et le fonctionnement du régime foncier et domanial en République togolaise. L'on retrouve l'expression « propriété immobilière » à l'article 161 du code foncier et domanial. Une définition par analogie peut être proposée. La propriété immobilière est le droit de propriété attaché à un immeuble, au sens de l'article 544 du code civil de 1804 applicable au Togo. L'immeuble est défini à l'article 9. 80 du code foncier et domanial comme un « *fonds de terre et ce qui y est incorporé, ainsi que les biens mobiliers qui en permettent l'exploitation* ».

2. **Aux côtés de la propriété immobilière définie par la loi, existe-t-il une propriété coutumière, ancestrale, ... ? Quels en sont les traits principaux ? (Renvoi au thème 2 pour un exposé plus détaillé et les questions d'exploitation).**

Aux côtés de la propriété immobilière définie par la loi, il existe une propriété coutumière, ancestrale qualifiée de « *tenure foncière coutumière.* » En effet, c'est à cette propriété que le code foncier et domanial togolais fait allusion lorsqu'il parle de « *droits fonciers locaux ou coutumiers légitimes des populations* » (l'article 8. 3), « *du droit de propriété des personnes physiques et des collectivités acquis suivant les règles coutumières* » (Article 6. 3)

Les traits principaux. La tenure foncière coutumière est prévue par les articles 624 et suivants du code foncier et domanial. Elle est caractérisée essentiellement par son mode d'acquisition et son caractère collectif, inaliénable et imprescriptible. La tenure coutumière est généralement acquise selon l'un des modes coutumiers d'acquisition de la propriété foncière. Il peut s'agir soit de l'acquisition par première occupation, soit d'un contrat coutumier translatif de propriété comme la donation ou la vente coutumière.

La première occupation est caractérisée par la réalisation des faits matériels ayant pour résultat, d'une part, de marquer la présence d'un individu ou d'une collectivité sur un terrain et d'autre part, de transformer fondamentalement la physionomie du terrain. Il est marqué par deux phases : l'installation sur le terrain et sa mise en valeur.

La donation coutumière est celle qui se fait en vertu d'une cérémonie ou une formalité coutumière sans qu'il y ait un acte écrit entre les parties. La vente coutumière se fait à l'occasion d'une cérémonie formellement coutumière, par échange entre les parties d'objets coutumiers sans que cela soit formalisé par un acte écrit.

Caractère collectif, inaliénable et imprescriptible.

Le caractère collectif de la propriété foncière postule que la terre dans la coutume est un bien qui appartient à une collectivité. On peut constater, de nos jours, des propriétés foncières coutumières mais cela n'est que le fruit d'une évolution matérialisée dans le code foncier et domanial (Article 625 CFD). Dans la coutume, la propriété foncière a un caractère collectif et les individus n'ont qu'un droit d'exploitation qu'ils détiennent en vertu de leur appartenance à la collectivité.

Caractère inaliénable. Le caractère inaliénable signifie que la terre dans la coutume ne peut pas en principe faire l'objet d'un acte de disposition, c'est-à-dire qu'elle ne peut être ni donnée (au sens occidental du terme) ni vendue (au sens occidental du terme). Elle ne peut également faire l'objet d'une appropriation. Ce caractère inaliénable a connu une évolution de nos jours et on peut admettre que la terre est un bien aliénable.

Le caractère imprescriptible. L'on ne peut pas prescrire sur le droit foncier coutumier, c'est-à-dire qu'on ne peut pas par principe acquérir la propriété foncière coutumière par l'écoulement du temps, par prescription acquisitive. Mais en droit positif, la législation a évolué sur la question. D'abord l'article 44 de la loi n° 61-017 du 12 juin 1961 relative à l'organisation judiciaire au Togo (*JORT* n° 162 du 16 juin 1961, p. 1 et s.) avait introduit l'usucapion en matière foncière. Par la suite, la loi n° 2018-005 du 14 juin 2018 portant code foncier et domanial vient instituer spécialement la prescription acquisitive en matière immobilière aux articles 412 à 423.

3. Est-il possible de limiter contractuellement le pouvoir de disposition du propriétaire ? Si oui, à quelles conditions ?

Il est possible de limiter contractuellement le pouvoir de disposition du propriétaire. Plusieurs mécanismes peuvent être utilisés. Il s'agit notamment de la condition suspensive (Article 1181 du code civil), de la clause de réserve de propriété, la faculté de rachat ou la vente à réméré (Article du 1659 code civil).

Conditions : Selon les dispositions de l'article 900-1 du code civil, il faut que ces conventions soient temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Mais dans tous les cas, ces conventions ne doivent pas avoir pour effet de faire renoncer de manière définitive au droit de propriété.

4. La propriété immobilière du sol peut-elle appartenir aux personnes privées (par opposition à l'État, la Nation, le Peuple, la collectivité ou le groupe social (tels que les habitants d'un village, un peuple autochtone, ...)) ?

Par personnes privées, il faut entendre les personnes physiques et morales de droit privé. La propriété immobilière du sol peut appartenir aux personnes privées. En matière foncière, à mesure que les règles coutumières s'estompaient au profit des règles de droit civil, il s'est développé une propriété privée du sol. Désormais, l'article 136 du code foncier et domanial consacre de façon principielle la propriété individuelle et affirme la propriété immobilière. Il faut noter le silence du code foncier sur la propriété collective dans les principes généraux de la propriété. Un tel mutisme est à mettre en relation avec le contentieux foncier qui oppose en général les collectivités les unes aux autres et les unes aux individus.

En réalité, en droit togolais l'on est passé de la propriété collective vers celle privative avec le temps et l'évolution contextuelle. L'article 6 du Code foncier et domaniale parle « *du droit de propriété des personnes physiques* ». Par ailleurs, certaines dispositions du code foncier et domanial togolais prévoient des propriétés collectives (indivision, collectivités familiales et des associations d'intérêt foncier).

5. La propriété peut-elle être temporaire ? Existe-t-il d'autres droits réels ou techniques à effet réel qui confèrent des prérogatives semblables à celles de la propriété (fiducie, volumes, ouvrages, plantations) ? A ce stade, est demandée une simple énumération. Existe-t-il un numerus clausus de ces droits ou techniques ?

La propriété temporaire n'est pas expressément affirmée dans le code foncier et domanial. La technique qui se rapproche légèrement de la propriété temporaire c'est la possibilité que l'opération soit assortie d'une clause de réserve de propriété. Il existe aussi d'autres techniques qui permettent d'aboutir au même résultat, à savoir la vente à réméré (article 1659 du code civil) ou la vente sous condition suspensive (article 1181 du code civil) ou résolutoire (article 1183 du code civil).

De même, l'usufruit, l'emphytéose, le droit de superficie, le bail à construction et le bail à plantation confèrent des prérogatives semblables à celle de la propriété. L'usufruit est selon l'article 578 du Code civil, le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance. L'emphytéose est définie à l'article 9.66 du CFD et prévu aux articles 482 et suivants du CFD. C'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. Pour ce qui est du bail à construction, il est selon l'article 495 du code foncier et domanial « *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* ». Le bail à plantation, quant à lui, 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 (article 503 CFD).

Il n'existe pas de numerus clausus de ces droits ou techniques.

6. **Les diverses formes juridiques visées ci-dessus (question 5) sont-elles mobilisées pour répondre aux besoins contemporains liés à l’accession à l’habitat (par exemple, *commuted and trust*, bail réel solidaire, habitat intergénérationnel) ? Répondez sur les principes.**

Les diverses formes juridiques visées ci-dessus sont par principe mobilisables pour répondre aux besoins contemporains liés à l’accession à l’habitat. On assiste de plus en plus à l’utilisation de ces formes juridiques par les collectivités locales notamment pour répondre aux besoins.

7. **La propriété immobilière peut-elle appartenir aux personnes publiques ? Le régime juridique est-il différent selon que cette propriété immobilière relève du domaine public (intérêt général, services publics) ou du domaine privé de ces personnes ?**

La propriété immobilière peut appartenir aux personnes publiques. Au Togo, la propriété immobilière est partagée entre les personnes (physiques ou morales) privées et les personnes publiques (l’État et des collectivités territoriales).

En effet, plusieurs dispositions du code foncier et domanial prévoient la propriété immobilière des personnes publiques. D’abord l’article 4 qui précise le champ d’application de cette loi mentionne les « *domaines public et privé de l’État et des collectivités territoriales* ». Ensuite l’article 6. 2 parle également « *du droit de propriété de l’État et des collectivités territoriales* ». Et enfin, le code foncier et domanial togolais de 2018 consacre le titre VI au « *domaine immobilier de l’État et des collectivités territoriales* ». L’État peut également devenir propriétaire par le biais de l’attribution des réserves administratives (569 du CFD) et des réserves foncières spéciales (572 du CFD).

Le régime juridique. Par rapport au régime juridique, il faut distinguer le domaine public immobilier du domaine privé immobilier de l’État et des collectivités territoriale. La première propriété immobilière, c’est-à-dire le domaine public, est gérée dans le cadre de mission de service public et de l’intérêt général. L’article 511 du code foncier et domanial précise pour cette raison que « *Le domaine public est inaliénable, imprescriptible et insaisissable* » par ces personnes publiques. Et, aux termes de l’article 518 du même code, « *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’État* ». Quant à la seconde catégorie de propriété immobilière, il n’est pas soumis au même régime que le domaine public immobilier. Ce domaine est aliénable. Mais ici aussi, il faut faire une distinction entre le domaine privé affecté et non affecté. L’article 541 du code foncier et domanial dispose en effet que « *Les terres et biens immeubles du domaine privé de l’État sont gérés différemment suivant qu’ils sont du domaine privé affecté ou du domaine privé non affecté* ». Le domaine affecté comprend les immeubles mis gratuitement à la disposition des services de l’État ou des collectivités territoriales pour leur permettre d’assurer leur fonctionnement (article 534 CFD).

8. La propriété immobilière peut-elle être collective (indivision, copropriété, société immobilière, etc.) ?

La propriété immobilière peut être collective et il existe plusieurs types de propriétés collectives. Les plus connues sont : l'indivision, la copropriété, la société immobilière et la mitoyenneté.

Le code foncier et domanial togolais reconnaît la possibilité pour les associations foncières, par exemple, d'être propriétaires (articles 96 et suivants). Il en va de même pour les collectivités familiales (article 625, al 2, 2).

L'indivision. L'indivision est définie comme la situation juridique née de la loi ou de la convention des parties et qui se caractérise par la concurrence de droits de même nature exercés sur un même bien ou sur une même masse de biens par des personnes différentes (les co-indivisaires), sans qu'il y ait division matérielle de leurs parts. Elle est prévue le code foncier et domanial togolais aux articles 176 et s. Il existe trois types : *l'indivision successorale* (qui se forme du décès au partage), *l'indivision post-communautaire* (qui se forme de la dissolution de la communauté au partage entre époux divorcés, séparés de corps ou de biens judiciaires, entre l'époux survivant et les héritiers du conjoint prédécédé) et *l'indivision par l'acquisition de biens par plusieurs*.

La copropriété par lots. En droit togolais, les articles 180 et suivants du code foncier et domanial sont consacrés à la copropriété par lots. La copropriété se définit comme une modalité du droit de propriété découlant de la pluralité des titulaires du droit sur la chose, d'où il résulte que le droit de propriété de chacun est ramené à une quote-part (1/2, 1/3, 1/4 par exemple) dont le copropriétaire peut librement disposer. Elle désigne souvent, dans la pratique et le langage usuel, la situation d'un immeuble construit et divisé en appartements attribués privativement à des personnes déterminées : la copropriété ne porte alors que sur les parties communes et le gros œuvre.

La société immobilière. Le législateur togolais est en revanche silencieux sur la société immobilière. Ce silence permet d'envisager la société immobilière dans sa dimension civile et dans celle commerciale en convoquant le code civil et l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et des groupements d'intérêt général (l'AUSGIE). La société immobilière est une forme de société dont l'objet exclusif est l'acquisition, la construction, l'exploitation, l'achat, la vente ou la gestion d'immeubles. Dans la pratique, cette société peut, selon son objet, prendre la forme d'une SARL, d'une SA, d'une société coopérative ou d'une société civile. Ces différents types de sociétés sont prévues et encadrées par l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et des groupements d'intérêt général et le code civil. La cour commune de justice et d'arbitrage (CCJA) veille du reste au respect de la forme sociétaire retenue. Elle a ainsi affirmé dans un arrêt du 26 novembre 2020, le caractère commercial d'une société « civile » immobilière (CCJA, 26 novembre 2020, arrêt n° 353/2020)

La mitoyenneté. La mitoyenneté est une forme de copropriété qui est un état d'un bien sur lequel deux voisins ont un droit de copropriété et qui sépare des immeubles, nus ou construits, contigus. Elle est prévue à l'article 180, alinéa 2 du code foncier et domanial pour les cloisons

et aux articles 653 et suivants du code civil pour la mitoyenneté des murs, celle des clôtures, des fossés et des haies.

9. Le fonds de terre, ou les ouvrages et plantations, peuvent-ils n'appartenir à personne (biens immeubles sans maître, choses communes, biens communs, etc.) ?

Le fonds de terre, ou les ouvrages et plantations, appartiennent toujours à quelqu'un. Les biens immeubles ont toujours un maître. Le fonds de terre, s'il n'a pas de maître, est considéré « *terre vacante* » jusqu'au moment où il est transféré à l'État ou à la commune sur le territoire de laquelle il est situé. L'article 142 du Code foncier et domanial dispose dans ce sens que « *Les biens immobiliers sans maître appartiennent aux personnes publiques désignées par la loi* ». Les ouvrages et plantations appartiennent à leurs auteurs ou au propriétaire du sol sur lequel ils sont réalisés selon les cas éventuels d'accession.

Les choses sans maître (article 346 Code civil). Les choses sans maître sont celles qui se trouvent, à un moment donné, sans propriétaire. Mais seuls les meubles peuvent être qualifiés de choses sans maître (*res nullius et res derelictae*).

II. ACQUISITION, PREUVE ET OPPOSABILITE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

1. Entre les parties, le transfert à titre particulier de la propriété immobilière se réalise-t-il *solo consensu* ou est-il subordonné à des formes ou formalités particulières (acte authentique, formalités cadastrales, respect d'un droit de préemption...) pour sa validité ?

Aux termes du code foncier et domanial, entre les parties, le transfert à titre particulier de la propriété immobilière est soumis à certaines formalités particulières ad validitatem notamment l'immatriculation préalable. Ainsi aux termes de l'article 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* ». De même, un acte notarié constatant la vente est exigé (article 163 du CFD), une autorisation ou approbation préalable de l'autorité publique pour certaines acquisitions immobilières est exigée (articles. 648 et 649 du CFD). Les ventes effectuées sur une terre rurale doivent obtenir préalablement le visa de l'Agence nationale du domaine et du foncier ou l'avis de préemption à peine de nullité (article 650 du CFD).

2. Est-il possible de stipuler une clause de réserve de propriété ? Quels en sont les effets ?

Ni le code foncier et domanial, ni le code civil applicable au Togo ne consacre la clause de réserve de propriété. Néanmoins, il nous semble possible de stipuler une clause de réserve de propriété sur la base de l'interprétation large des dispositions de l'article 160 du code foncier. Conséquemment, l'acquéreur jouit de la chose, en perçoit les fruits, sans en être titulaire de la

nue-propriété jusqu'à ce qu'elle ne lui soit ultérieurement transférée, conformément aux termes de la convention des parties.

3. Le transfert de propriété emporte-t-il transfert des risques ? Si oui, est-il possible d'y déroger ?

Le législateur du code foncier et domanial n'a pas envisagé de manière expresse le lien entre le transfert de propriété et le transfert des risques. Mais, en nous inspirant du droit civil des contrats, nous pouvons affirmer que le transfert de propriété emporte le transfert des risques. Cependant, l'on peut déroger à cette règle en présence d'une clause de réserve de propriété, hypothèse dans laquelle le transfert des risques s'opère à la remise de l'immeuble, par conséquent antérieurement au transfert de propriété.

Quelles sont les conséquences des désordres survenus sur la chose (perte totale ou partielle) entre l'accord des parties (par exemple, l'avant-contrat de vente) et le jour du transfert de propriété (par exemple, l'acte de vente) ?

La question des désordres survenus sur la chose entre l'accord des parties et le jour du transfert de propriété n'est ni réglée par le code civil applicable au Togo, ni réglé par le Code foncier et domanial. Dans l'hypothèse où l'immeuble n'est détruit que partiellement, l'acheteur a une option. En effet, il peut choisir de demander la nullité du contrat pour défaut d'objet tout comme lorsque l'immeuble est détruit dans sa totalité, ou bien alors, celui-ci peut maintenir le contrat en échange de quoi, il obtiendra la partie non détruite de l'immeuble et la diminution par le juge du prix correspondant à la partie détruite. C'est la réfaction du contrat par le juge. Il faut sans doute envisager la possibilité pour le vendeur et l'acquéreur de s'accorder sur une substitution de chose.

Mais, si la perte est liée à la faute ou la fraude d'une des parties aux pourparlers, l'autre partie peut agir en responsabilité contre l'auteur de la faute ou de la fraude.

4. A Quelle conditions le transfert de propriété est-il opposable aux tiers ? Est-ce que tous les tiers sont traités de la même manière à cet égard ? La bonne foi du tiers est-elle prise en considération ?

Le transfert de propriété est opposable aux tiers à compter de sa publication aux livres fonciers (article 280 CFD). Cette règle ne s'applique qu'à l'égard des tiers de bonne foi. Autrement dit, les tiers de mauvaise foi ne sauraient se fonder sur l'absence de publication du transfert de propriété aux livres fonciers pour s'accaparer de l'immeuble d'autrui, puisque la vente de la chose d'autrui est nulle.

5. Lorsqu'une personne transfère la propriété d'un immeuble qui ne lui appartient pas, l'acquéreur peut-il néanmoins, dans certains cas et à certaines conditions, en acquérir la propriété ? Le sous-acquéreur serait-il également protégé ?

En principe, lorsqu'une personne transfère la propriété d'un immeuble qui ne lui appartient pas, l'acquéreur ne peut pas en acquérir la propriété. Il s'agit de la vente de la chose d'autrui. Mais,

cette règle a une exception. En effet, si l'acquéreur est de bonne foi, il peut en acquérir la propriété (article 309, alinéa 1^{er} du CFD). Il s'agit là d'une application de la théorie de l'apparence. Ainsi, en dehors de la bonne foi de l'acquéreur, lorsque ce dernier a été victime d'une erreur commune, d'une erreur permise et invincible le transfert de la propriété de l'immeuble peut s'opérer.

Le sous-acquéreur est logiquement protégé puisqu'il aurait acquis l'immeuble d'une personne à qui la loi a attribué la qualité de propriétaire de l'immeuble concerné sur le fondement du rôle de l'apparence.

6. En pratique, par quelles techniques contractuelles s'opère le transfert de propriété immobilière et quels sont les professionnels du droit compétents pour ce faire ? Quelle durée est nécessaire pour finaliser le transfert de propriété (entre les parties et vis-à-vis des tiers) ?

(Gradation des réponses)

Selon le code foncier et domanial, plusieurs techniques peuvent être utilisées pour opérer le transfert de propriété immobilière. Le transfert peut ainsi se faire par la donation (article 154 du CFD), la vente (articles 155 et s. du CFD), l'échange (articles 164 et s. Du CFD) et la mutation du titre de propriété (article 151 du CFD).

Selon l'article 563 du code togolais des personnes et de la famille, la donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée en faveur du donataire qui l'accepte. La vente d'immeuble est définie par l'article 155, alinéa 2 du CFD comme une convention par laquelle le vendeur transfère ou s'engage à transférer un bien immeuble à l'acheteur moyennant paiement du prix convenu. Pour ce qui est de l'échange, l'article 164 du CFD le définit comme un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre. Le code foncier et domanial fait preuve d'une grande souplesse en ouvrant, à l'article 151, la possibilité de transfert à tout autre mode de mutation à titre gratuit ou onéreux.

Le transfert de propriété se fait normalement solo consensus. Néanmoins pour assurer la sécurité de l'opération, le notaire est le professionnel du droit compétent en la matière (article 214 CFD).

Entre les parties, le transfert de propriété immobilière est en principe immédiat si l'immeuble est immatriculé (articles 155 et 160 CFD). Mais, ce transfert peut être retardé par une clause de réserve de propriété susceptible de le reporter au complet paiement du prix.

A l'égard des tiers, le délai exact pour la publication aux livres fonciers n'est pas précisé par le législateur. S'il est vrai qu'il a prévu un délai de 24 heures pour la rédaction du certificat à transmettre au conservateur et trois (03) mois pour le maintien de l'affichage à l'auditoire, aucun délai déterminé n'est en revanche prévu non seulement pour l'insertion de l'extrait au Journal Officiel à compter du dépôt de la demande, mais aussi pour l'affichage à l'auditoire à compter de la transmission du certificat au conservateur (article 224).

Dans la pratique et depuis l'instauration d'un guichet unique le délai de l'immatriculation est compris entre douze (12) et dix-huit (18) mois.

7. Lorsqu'un immeuble est soumis au régime de la copropriété (propriété répartie par lots, avec partie privative et quotes-parts dans les parties communes), existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?

Lorsqu'un immeuble est soumis au régime de la copropriété, il existe des règles particulières quant au transfert. En effet, aux termes des dispositions de l'article 190, alinéa 1^{er} du code foncier et domanial, 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, un 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.

8. Lorsqu'un immeuble est vendu à construire ou en voie de construction existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?

Relativement à la vente immobilière à construire ou en voie de construction, il existe des règles particulières quant au transfert du titre issu de la vente. Ainsi, selon l'article 157 et s du CFD, la vente d'immeuble à construire 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. La vente clé en main est une construction entièrement réalisée par un promoteur à ses frais et cédée ensuite à un acquéreur (article 158 du CFD), alors que 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 (article 158 du CFD).

9. La propriété immobilière peut-elle être acquise par prescription ? A quelles conditions ? Par quels délais ?

En droit coutumier togolais, la propriété immobilière ne peut être acquise par prescription. Le code foncier et domanial a depuis consacré l'acquisition de la propriété immobilière par l'écoulement du temps (article 412 CFD). Elle est soumise aux conditions suivantes : l'immeuble doit être non immatriculé (article 413 CFD) et il est exigé une possession continue d'une durée de trente (30) ans (article 418 CFD). Dans le cas où il s'agit d'un possesseur de bonne foi d'un immeuble en vertu d'un juste titre, il est requis une possession continue de dix (10) ans (article 422 CFD). Ce délai est susceptible de suspension, sans que celle-ci puisse conduire à une durée excédant trente ans.

10. Existe-t-il des formalités de publicité (par exemple, acte de notoriété) en cas d'acquisition par prescription ?

En cas de prescription acquisitive, il est requis qu'elle soit constatée par un acte notarié, dit notoriété acquisitive (articles 415 et suivants du CFD). Par cet acte, le notaire recueille tous les témoignages et indices établissant la possession trentenaire. L'acte est publié au service de la conservation foncière dans un registre *ad hoc*. 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 code foncier et domanial.

11. La propriété immobilière (au sens large convenu en introduction) peut-elle se perdre par non- usage ?

La propriété immobilière ne se perd pas par le non-usage (article 139 CFD).

12. La propriété immobilière peut-elle se perdre à la suite d'une expropriation, d'une nationalisation ? (Se limiter aux règles principales).

La propriété immobilière peut se perdre à la suite d'une expropriation pour cause d'utilité publique (article 359 du CFD ou d'une nationalisation [article 7 du CFD et article 48 de la loi portant modernisation de l'action publique de l'Etat en faveur de l'économie (Loi n°2014-014 du 22 octobre 2014, *JORT* 22 octobre 2014, p. 1 et suivants)]. Mais lorsqu'il s'agit d'une expropriation de fait le propriétaire spolié peut saisir les tribunaux judiciaires de droit commun pour obtenir la restitution de son bien et la réparation du préjudice subi (articles 334 et 336 du CFD). 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.

13. Par quels moyens, en général, prouve-t-on la propriété immobilière (titre, possession, certificats, petits papiers, etc.) ? Y-a-t-il un cadastre des immeubles ? Quelle est sa valeur probatoire ?

La propriété immobilière peut être prouvée par : le titre foncier, le livret prévu par l'article 632 du Code foncier et domanial ; l'acte notarié ; le certificat administratif ; les actes délivrés lors des opérations de lotissement ou de remembrement ; les avis d'imposition ; l'aveu ; le serment ; les présomptions ; le témoignage ; le procès-verbal de règlement amiable délivré par l'autorité traditionnelle conformément à l'article 680 du code foncier et domanial ; les décisions judiciaires ayant acquis la force de chose jugée (article 665 du CFD).

Il existe un cadastre des immeubles (article 32 du CFD) entendu comme un système unitaire informatisé des archives techniques, fiscales et juridiques de toutes les terres du territoire national. Il permet de gérer l'ensemble des documents administratifs et techniques décrivant la propriété foncière. 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. Il a une valeur probatoire simple (article 49 du CFD).

14. Existe-t-il une hiérarchie entre ces modes de preuve ? Plus précisément encore, en cas de conflit entre deux personnes revendiquant la propriété, selon quelles règles le juge doit trancher le litige ?

Les modes de preuve de la propriété immobilière sont organisés de façon hiérarchisée. Le titre foncier est le mode preuve par excellence. En effet, en cas de conflit, entre une personne détentrice du titre foncier et une autre qui prétend en être propriétaire sur la base d'une autre preuve de propriété, celle détenant le titre foncier est privilégiée en application du principe suivant : le titre foncier est définitif, intangible et inattaquable, sauf en cas de fraude ou d'erreur (article 256 du CFD). Si les preuves fournies par les deux parties sont de même nature, le juge privilégie l'acte le plus ancien. Par exemple, si les deux parties font état de deux titres fonciers régulièrement délivrés sur le même immeuble, le juge fait foi au titre le plus ancien (article 666, alinéa 2 du CFD). 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 (article 672 du CFD).

III. ETENDUE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

1. Étendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation matérielle par la clôture (au sens large de murs, palissades, haies, fossés, ...) est-elle réglementée ? Selon quelles règles principales ?

L'étendue horizontale de la propriété immobilière est réglementée par le code foncier et domanial. Elle se traduit par les règles relatives au bornage (article 230 du CFD) et à la clôture (article 219 du CFD). L'étendue horizontale de la propriété immobilière est limitée par les règles relatives aux servitudes et aux services fonciers. 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. Cette limite est prévue par l'article 455 du code foncier et domanial.

2. Étendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation par bornage ou autre mécanisme semblable est-elle réglementée ? Selon quelles règles principales ?

La délimitation horizontale de la propriété immobilière par le bornage est réglementée. Le bornage est prévu spécialement par l'article 230 du code foncier et domanial. Comme autre mécanisme semblable, le droit de clôture est prévu par les articles 219 et 232, alinéa 2 du code foncier et domanial.

3. L'étendue verticale de la propriété est-elle énoncée dans la loi ? En quels termes ? Avec quelles limites le cas échéant ? Notamment, les notions d'espace et de volume apparaissent-elles dans la loi ?

L'étendue verticale de la propriété immobilière est énoncée clairement dans la loi par l'article 552 du Code Civil. Ce texte dispose que : « *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.* »

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre "Des servitudes ou services fonciers".

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. ».

Elle est énoncée implicitement dans le code foncier et domanial à travers l'article 173.

Les limites sont relatives aux exceptions établies au titre des servitudes ou services fonciers et les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.

La notion d'espace apparaît de façon incidente dans le code foncier. La notion de volume n'apparaît pas.

4. Existe-t-il dans votre droit des cas d'accession immobilière naturelle ? Sont-ils fréquents en pratique (jurisprudence) ?

Le code foncier et domanial togolais prévoit l'accession comme mode d'acquisition de la propriété immobilière aux articles 152, 171 et suivants. L'accession immobilière naturelle est fréquente.

5. Lorsque des ouvrages ou plantations existent (ou sont réalisés par le propriétaire du fonds) sur (au-dessus de ou sous) un fonds, qui en est, en principe, propriétaire ? S'agit-il alors d'une seule propriété augmentée ou de deux propriétés différentes ? A quel(s) moment(s) s'opère le transfert de propriété ?

Par principe, le propriétaire du sol a la propriété du dessus et du dessous.

La propriété du dessus est le droit d'usage et d'exploitation de l'espace du sol. C'est le droit pour le propriétaire, par exemple de construire, de planter sur le sol de sa propriété. Il peut également interdire à son voisin que les plantations de celui-ci ne s'étendent pas au-dessus de son terrain et s'opposer à tout empiètement sur celui-ci.

La propriété du dessous est la présomption de la propriété du sous-sol par le propriétaire du sol. Elle permet de reconnaître à ce dernier le droit d'accomplir les actes tels que creuser un puits, de construire une cave, de faire des fouilles et de s'opposer aux empiètements en sous-sol.

Il s'agit d'une seule propriété immobilière comprise dans sa dimension verticale.

Pour la propriété du dessus, le transfert de propriété s'opère par prescription acquisitive d'une tierce personne ou par l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans le premier cas, le transfert de propriété s'opère à l'échéance du délai de prescription et dans le second cas, après le paiement de l'indemnité. Tandis que pour la propriété du dessous, le transfert de propriété s'opère au moment de la découverte des ressources minières et des vestiges archéologiques qui appartiennent à l'État dans le sous-sol d'un individu. (Pour plus de précisions voir l'article 171 du Code foncier et domanial.)

6. Lorsqu'une personne construit sur (ou dans s'agissant d'un volume) sa propriété immobilière avec les matériaux d'autrui, quelles règles s'appliquent ?

Lorsque qu'une personne construit sur ou dans sa propriété immobilière avec les matériaux d'autrui, c'est la règle de l'accession des articles 171 et suivants du code foncier et domanial qui vont s'appliquer. Le propriétaire du sol devient propriétaire de la construction par l'accession et donc le propriétaire des matériaux ne pourra plus revendiquer après leurs incorporations au sol. Mais le propriétaire du sol doit payer à celui des matériaux, la valeur estimée à la date du paiement et il peut voir sa responsabilité civile être engagée en cas de préjudice subi par ce dernier (pour plus de précisions voir les articles 171, 172 et 174 du Code foncier et domanial.)

7. Dans le cas particulier d'un empiètement réalisé sur le fonds de son voisin (sur, au-dessus ou en sous-sol), quel sort réserve-t-on à cet empiètement ? Le cas échéant, qui est propriétaire de quoi ?

Dans le cas d'un empiètement réalisé sur le fonds d'un voisin, que ce soit sur, au-dessous et en dessous, plusieurs solutions sont envisageables.

Dans le cas d'un empiètement non intentionnel sur son fonds, le propriétaire victime 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 (Article 141 CFD).

Dans le cas d'un empiètement volontaire réalisé sur le fonds d'un voisin soit l'on applique la règle de l'accession et dans ce cas, le propriétaire du sol devient propriétaire de la tranche d'immeuble qui empiète sur son fonds ; soit l'on oblige le constructeur à détruire la partie de l'édifice qui empiète sur le fonds d'autrui.

8. Dans le cas particulier d'une construction réalisée intégralement sans contrat sur le sol d'autrui (sur le sol, au-dessus du sol ou en sous-sol), quelles sont les règles applicables (démolition, acquisition en propriété ou d'un autre droit réel, ...) ?

Lorsqu'une personne réalise intégralement une construction sur le terrain d'autrui sans contrat, c'est la règle de l'accession artificielle de l'article 174 du code foncier et domanial (*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*) qui s'applique par l'attribution de la propriété des constructions au propriétaire du sol.

Si le constructeur est de bonne foi le propriétaire du sol sur lequel des constructions ou plantations ont été réalisées 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 (Article 175 CFD).

9. Est-il possible de diviser un fonds (dans sa triple dimension) en plusieurs volumes, « propriétés » de différentes personnes, et ce en dehors du régime de copropriété par appartements ? Si oui, selon quel(s) vecteur(s) juridique(s) et pour combien de temps ? La propriété d'un volume (et de son contenu) peut-elle se perdre ? Un cadastre des volumes existe-t-il ?

Il est possible de diviser un fonds (dans sa triple dimension) en plusieurs volumes, « propriétés » de différentes personnes, et ce en dehors du régime de copropriété par appartement. Le propriétaire du sol peut être distinct de celui du dessus et de celui du dessous sans être en copropriété.

Le propriétaire du dessus distinct de celui du sol s'observe dans le cadre d'un contrat portant sur la superficie du sol comme le bail emphytéotique ou emphytéose (article 9. 66 du code foncier et domanial), le bail à construction (articles 9. 13, 495 et suivants du code foncier et domanial), et plus encore en matière de droit de superficie (articles 452 et suivants du code foncier et domanial) où l'on distingue le superficiaire du tréfoncier. La propriété issue du bail à construction dure de 18 à 99 ans comme celle issue du bail emphytéotique.

La propriété du dessous se distingue de celle du sol dans le cadre de l'exploitation des ressources minières ou des vestiges archéologiques. En effet, le code foncier ne s'applique pas en cas de découvertes des ressources minières et des vestiges archéologiques qui sont considérés comme des biens appartenant à l'État même lorsqu'ils se retrouvent au sous-sol d'une propriété privée. À partir de ce moment, sous réserve de certaines formalités, l'État devient propriétaire du sous-sol pour permettre l'exploitation de ses biens en versant au propriétaire du sol une indemnité destinée à compenser le dommage que lui cause l'accès aux vestiges en question.

Cette distinction entre propriété du sous-sol et celle du sol durera aussi longtemps qu'existeront ces ressources minières ou ces vestiges archéologiques.

La propriété d'un volume peut se perdre relativement à la nature du titre dont l'on dispose sur ledit volume.

Le cadastre au Togo est un cadastre global qui gère l'ensemble des documents administratifs et techniques décrivant la propriété foncière.

10. Qui est propriétaire des fruits et produits générés par la propriété immobilière (pour mémoire cf. second questionnaire)

Le propriétaire des fruits et produits générés par la propriété immobilière est le propriétaire immobilier (article 138 du CFD).

Lorsque la propriété immobilière fait l'objet d'un usufruit, 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 (article 435 du CFD).

Lorsque la propriété immobilière est entre les mains d'un possesseur de bonne foi, il 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 (article 411 du CFD).

CONCLUSION REFLEXIVE

Le contentieux judiciaire relatif à la propriété immobilière est-il « quantitativement » important ? Pouvez-vous identifier les questions qui suscitent les difficultés récurrentes ou les plus complexes soumises aux juges ?

Le contentieux judiciaire relatif à la propriété immobilière est quantitativement important. Au Togo, le contentieux foncier est le plus notable en matière civile. Il a deux dimensions, l'une latente et l'autre patente. Le contentieux judiciaire relatif à la propriété immobilière occupe plus de 70% des affaires civiles.

Relativement aux conflits patents, les questions qui suscitent des difficultés récurrentes ou les plus complexes, soumises au juge peuvent être regroupées en deux volets au regard du dualisme du contentieux foncier togolais. Ainsi nous verrons d'une part, les questions traitées en contentieux foncier coutumier et celle qui sont réglées par le contentieux foncier du droit moderne.

Le contentieux judiciaire togolais, en matière coutumière, soulève essentiellement la question de la preuve de la propriété immobilière. La majorité des terres au Togo sont acquises selon les règles coutumières et cela a pour conséquence de poser, aujourd'hui, le problème de la détermination du véritable propriétaire dans les différents litiges soumis aux juges. Ces litiges portent souvent sur la donation coutumière, sa confirmation ou sa révocabilité par les héritiers du donateur ; la vente coutumière, sa confirmation ou sa révocabilité par les héritiers du cédant, la question de délimitation, la question de partage de l'héritage foncier.

Le contentieux foncier du droit moderne est marqué des difficultés qui se retrouvent notamment en cas de multiplicité d'actes de vente sur le même immeuble, de conflits entre collectivités, les conflits entre collectivités et acquéreurs, des problèmes de succession, d'acquisition frauduleuse et souvent au cours de la procédure d'immatriculation qui peut soulever des contentieux tels que l'opposition ou la concurrence de demande en inscription des droits. Après l'immatriculation, les questions traitées par le juge portent désormais sur la validité du titre foncier et le conflit des titres fonciers.

Pour ce qui est des conflits latents, ils concernent les contrats fonciers conclus entre certaines populations autochtones et des certaines populations déplacées par l'État pour l'exploitation des terres agricoles.