

ETATS GENERAUX DU FONCIER

QUELS OUTILS POUR UNE MEILLEURE MAITRISE DE LA GESTION FONCIERE

PRÉSENTÉ PAR: KOFFI KOUMA DAKEY
DIRECTEUR GENERAL DE LA CARTOGRAPHIE



SOMMAIRE

- I. AVOIR SA PROPRIÉTÉ, UN RÊVE SOUVENT DÉÇU**
- II. DES DISPOSITIONS, POURTANT, EXISTENT DANS LE PAYS
POUR GÉRER LE FONCIER**
- III. POURQUOI ALORS CES DÉBOIRES EN MATIÈRE DE
GESTION DU FONCIER?**
- IV. QUELS OUTILS DONC POUR MAÎTRISER LA GESTION
FONCIÈRE?**
- V. UN PAREIL OUTIL PEUT-IL EXISTER?**
- VI. OÙ DOIT – ON LOGER CET OUTIL?**
- VII. CONCLUSION**



❑ AVOIR SA PROPRIÉTÉ, UN RÊVE SOUVENT DÉÇU

Je crois que vous serai d'accord avec moi que tout le monde rêve d'avoir un jour sa maison ou sa ferme.
mais qu'est - ce - que vous constater souvent quand vous voulez concrétiser ce rêve?

- Double vente par-ci;
- Acquisition d'une réserve administrative par -là;
- Double immatriculation d'une même propriété tantôt;
- Construction dans une zone inondable ;
- Etc.

ON SE DEMANDERAIT DU COUP, S'IL N'EXISTAIT DANS LE PAYS AUCUNE DISPOSITION DEVANT PERMETTRE DE SÉCURISER LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE.



❑ DES DISPOSITIONS, POURTANT, EXISTENT DANS LE PAYS POUR GÉRER LE FONCIER

En fait de dispositions, il y en a beaucoup :



I. 1^{ÈRE} DISPOSITION: LES RÈGLES CIVILES DE LA PROPRIÉTÉ ET DE VOISINAGE

il vous est parfois arrivé de demander :

- 1) si telle maison est louée, ou exploitée par le propriétaire lui – même ou quelqu'un d'autre (usage, usufruit, emphytéose, bail à construction, concession, etc.);
- 2) si tel terrain est couvert de problèmes (privilèges, servitudes, hypothèques, etc.);
- 3) si tel terrain a un titre foncier ou non;
- 4) Comment tel terrain est acquis (achat, don, legs, possession, accession, etc.);
- 5) Comment vivent les gens de telle maison avec leurs voisins (mitoyenneté, copropriété, etc.)?



En principe, vous devriez trouver réponses à vos interrogations à :

- ✓ La Direction Générale des Impôts à travers sa Direction des Affaires Domaniales et Cadastres,
- ✓ Et la Direction de l'Aménagement et de l'Équipement Rural.

II. 2^{ÈME} DISPOSITION: LA RÉGLEMENTATION ADMINISTRATIVE DE LA PROPRIÉTÉ

en ville vous avez tout ou presque:

vous **HABITEZ** de belles maisons, vous **CIRCULEZ**, vous **TRAVAILLEZ** et vous vous **RÉCRÉEZ**.



C'est grâce à l'urbanisme qui planifie et contrôle la ville à travers:

1. **LES SDAU**, les **SCOT**, les **PLANS D'URBANISME DIRECTEUR**, pour orienter à long terme la destination des sols,
2. et **LES POS**, les Schémas de Secteur, les Plans d'Urbanisme de Détail, pour définir les règles de gestion et les servitudes applicables aux sols,

et un document normatif: le **PERMIS DE CONSTRUIRE**, pour contrôler le respect des dispositions mises en place.

La **Direction Générale du Développement Municipal**, de l'**Urbanisme** et du **Patrimoine Immobilier**, et les collectivités locales en sont les principaux dépositaires.



III. 3^{ÈME} DISPOSITION: LA LÉGISLATION DOMANIALE

Comment savoir où se trouvent les terrains de l'Etat?

- Son domaine public artificiel (la voirie, les parcs public de stationnement, le port et ses dépendances, les gares ferroviaires et leurs dépendances etc.);
- son domaine public naturel (maritime, fluvial, parcs naturels et forêts classées, etc.).
- son domaine privé (réserves foncières).

Les institutions suivantes sont créées à cet effet :

- ✓ La **Direction Générale des Impôts** à travers sa **Direction des Affaires Domaniales et Cadastre**les,
- ✓ la **Direction de l'Aménagement et de l'Équipement Rural**;
- ✓ La **Direction Générale du Développement Municipal**, de l'**Urbanisme** et du **Patrimoine Immobilier**;
- ✓ et les **collectivités locales**.



IV. 4^{ÈME} DISPOSITION: LA POLICE DE L'ENVIRONNEMENT

Avez-vous réalisé une étude d'impact environnemental sur votre projet ? Telle est la question qu'on essuie souvent lorsqu'on veut réaliser un grand projet dans le pays.

Comme le permis de construire, elle permet à la puissance publique de contrôler l'impact des actions anthropiques sur l'environnement à travers un plan national d'actions environnementales.

C'est un ensemble de mesures conservatoires et de préservation de l'environnement mis en œuvre par l'Agence Nationale pour la Gestion de l'Environnement.



V. 5^{ÈME} DISPOSITION: LE STATUT DES CONSTRUCTEURS

qui est ton géomètre? Qui est ton architecte? A – t – on l'habitude d'entendre.

Aussi, pour éviter que des forgerons se prennent pour des géomètres et des menuisiers pour des architectes, le statut des constructeurs définit:

- 1) le profil des personnes et des corps professionnels qui interviennent dans l'œuvre de construction (**maîtres d'ouvrage, entrepreneurs, promoteurs immobiliers, ordres des architectes, des ingénieurs, des urbanistes, des géomètres, et les experts administratifs et judiciaires**);
- 1) Les responsabilités de chaque intervenant;
- 3) La nature et les formes des marchés qu'ils peuvent passer.



❑ POURQUOI ALORS CES DÉBOIRES EN MATIÈRE DE GESTION DU FONCIER?

Plusieurs raisons peuvent être évoquées:

- Dispersion des informations dans les différentes institutions impliquées et manque de synergie dans leurs actions;
- Méconnaissance totale des textes et des procédures régissant le foncier par la majeure partie de la population;
- Indiscipline dans les rangs des corps professionnels intervenants;
- Passivité de l'Etat face à la dégénérescence du système foncier;
- Etc.

Mais la raison fondamentale demeure la méconnaissance notoire du potentiel foncier du territoire national que toutes ces institutions et législations semblent vouloir gérer.



En effet, laquelle de ces institutions ou législations peut nous dire aujourd'hui la superficie réelle, l'emplacement exact et l'état actuel des terres constituant:

- 1) Le domaine public naturel de l'Etat?
- 2) Le domaine public artificiel de l'Etat?
- 3) Le domaine foncier national?
- 4) Le domaine privé de l'Etat et des collectivités locales?
- 5) Les propriétés privées de la population et leurs vrais titulaires?

Si la réponse est non, alors toute tentative de maîtrise du foncier n'est qu'une vaine improvisation car on ne peut planifier et gérer une situation que si elle est bien connue.



❑ QUELS OUTILS DONC POUR MAÎTRISER LA GESTION FONCIÈRE?

Cet outil doit être à même de palier à tous les dérapages signalés plus haut c'est – à – dire qu'il doit être en mesure de:

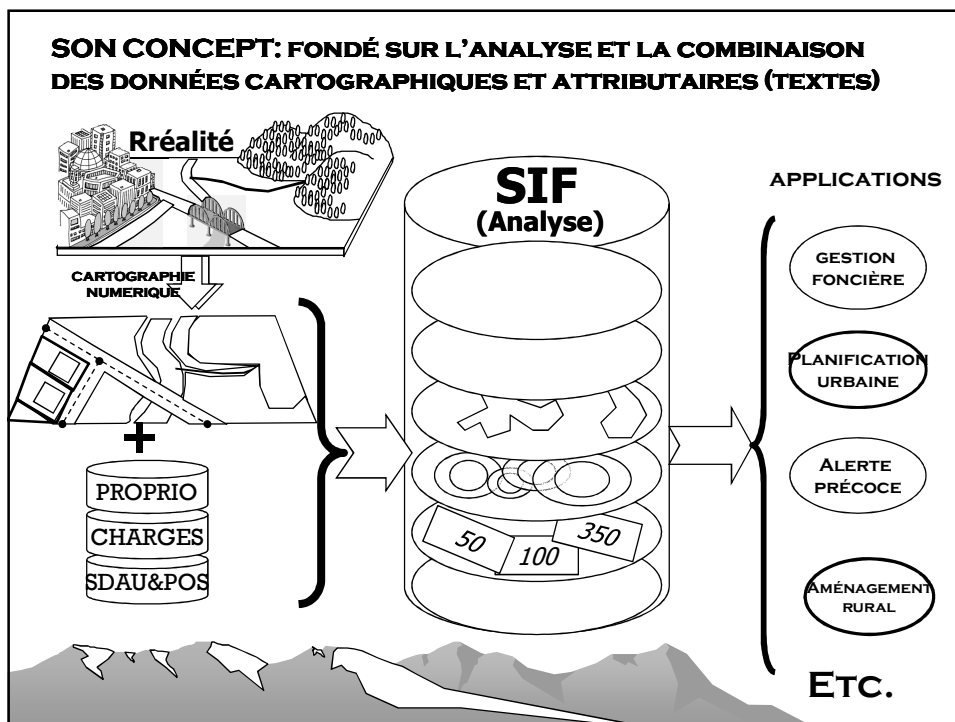
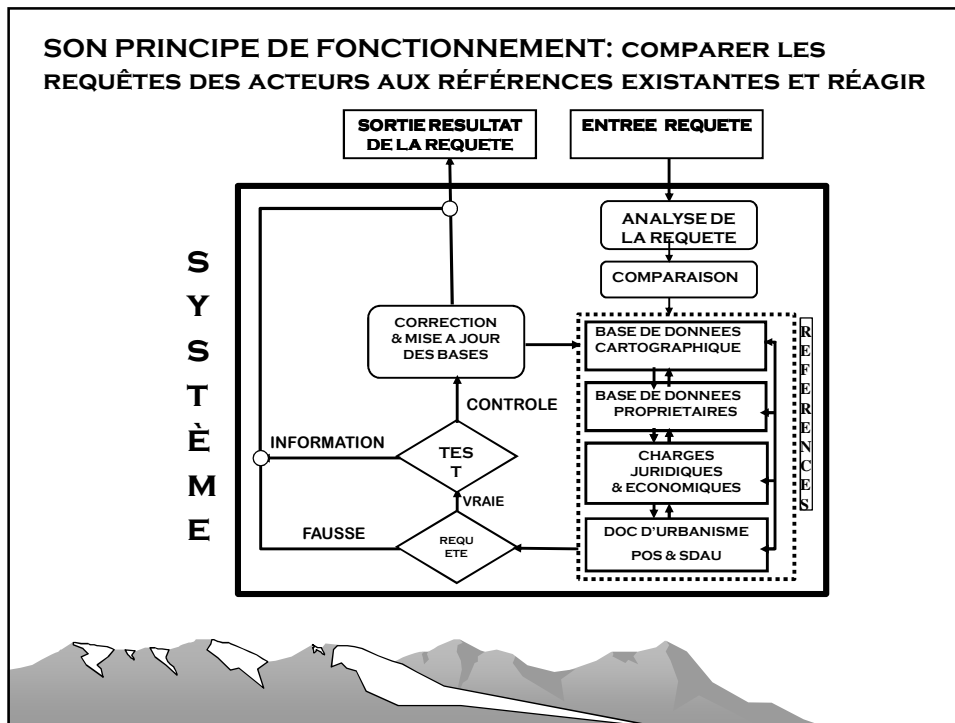
- 1) Rassembler en son sein toutes les normes techniques, les critères juridiques et réglementaires et les données devant permettre de traiter toute information foncière;
- 2) Informer en temps réel, la population sur l'état de chaque pouce de parcelle du territoire national notamment sur:
 - Sa position géographique par rapport au territoire national;
 - Ses dimensions, sa contenance et ses limites;
 - Son statut juridique (immatriculée ou non);
 - Les différentes charges qui la grèvent (hypothèque, privilèges, servitudes, etc.);
- 3) Contrôler les résultats des interventions de chaque corps professionnel inhérent au domaine par rapport aux normes et législations en vigueur.

❑ UN PAREIL OUTIL PEUT-IL EXISTER?

Oui; on l'appelle **Système d'Information Foncière (SIF)**: un ensemble d'éléments en interaction dynamique et organisé en fonction de son but (les objectifs fonciers à atteindre).

SES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS SONT:

1. Éléments informatiques: ordinateurs et accessoires, logiciels;
2. Éléments humains: ressources humaines spécialisées;
3. Méthodes: principes de fonctionnement et procédures courantes;
4. Données de référence: normes techniques et juridiques à respecter;
5. Données mobiles: requêtes, résultats des interventions des acteurs.

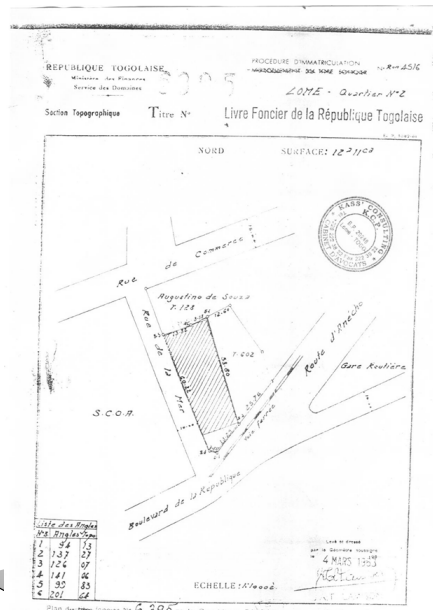


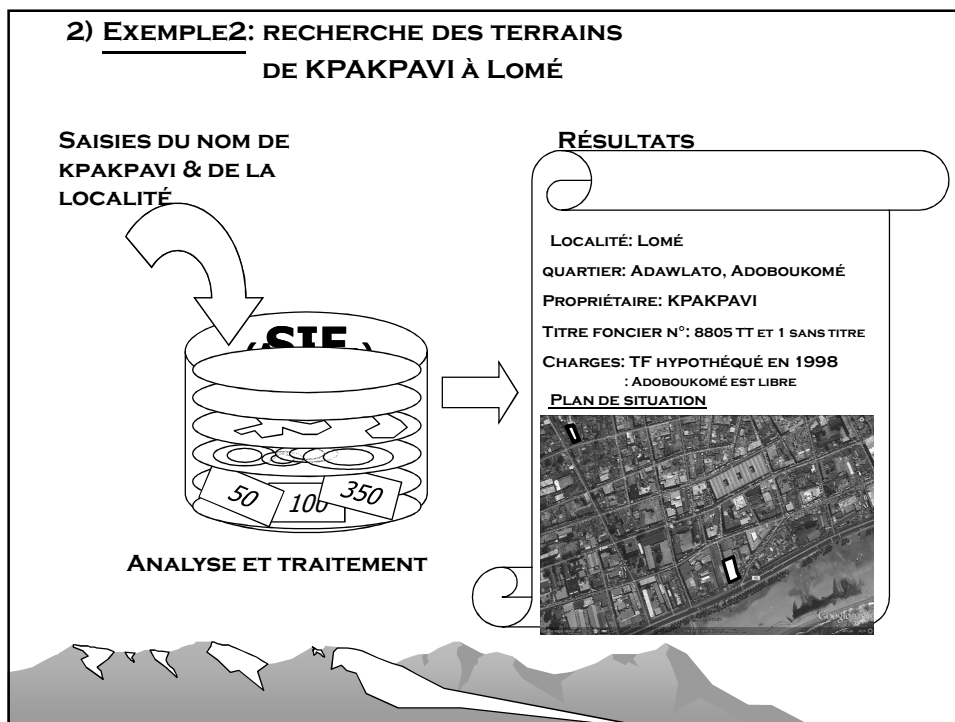
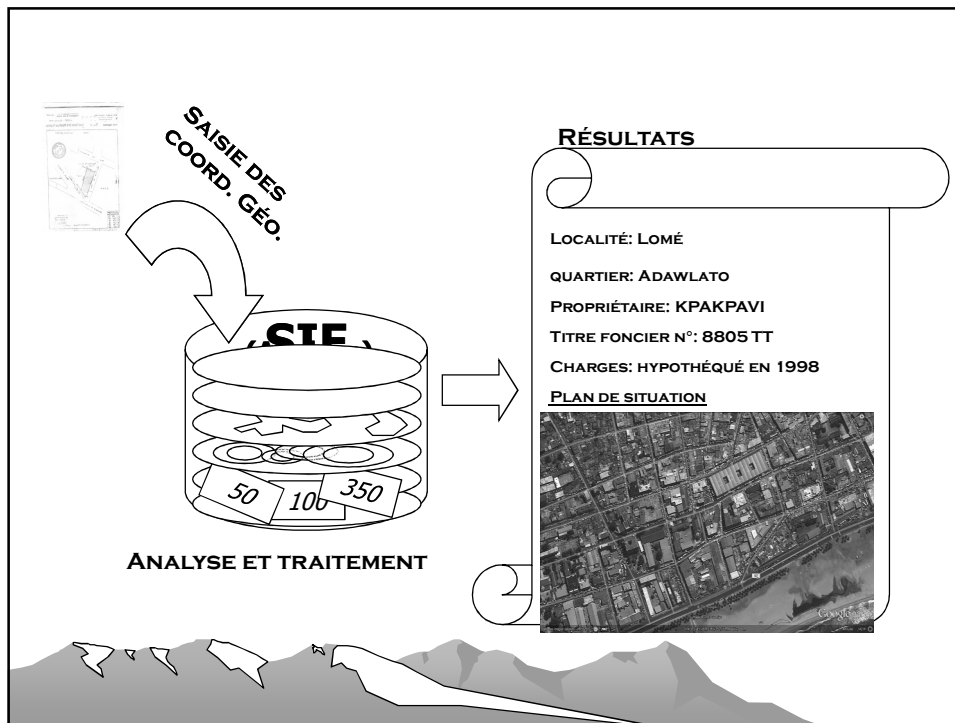
EXEMPLES D'APPLICATION**1) EXEMPLE 1: CONTRÔLE DE PLAN PARCELLAIRE****NOUS VOULONS SAVOIR:**

- A. OÙ SE TROUVE CE TERRAIN PAR RAPPORT AU TERRITOIRE TOGOLAIS,
- B. A QUI IL APPARTIENT ,
- C. S'IL A ÉTÉ IMMATRICULÉ,
- D. S'IL EST GREVÉ D'UNE CHARGE QUELCONQUE..



PLAN PARCELLAIRE





❑ OÙ LOGER UN PAREIL OUTIL?

D'ABORD DANS LES COMMUNES ET DANS LES PRÉFECTURES:

pour le rapprocher des collectivités locales qui sont les premiers gestionnaires des terres.

ENSUITE AU NIVEAU NATIONAL:

pour créer une banque nationale de l'information foncière qui pourra renseigner le public tous azimuts.

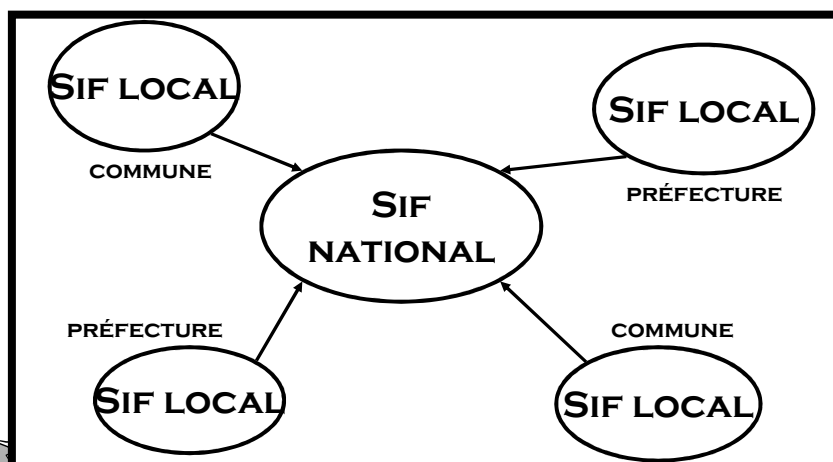
Il sera un serveur national qui collectera périodiquement les données issues des services communaux et préfectoraux.

AVEC POUR CONDITION SINE QUA NONE:

Aucune transaction immobilière ne devrait donc plus être faite avec élection de domicile hors de ces services locaux.



ORGANISATION TERRITORIALE DES S.I.F.



□ CONCLUSION

Aussi rébarbatif que cela puisse paraître, sa mise en œuvre n'est pas du tout compliquée lorsqu'on peut s'appuyer sur la grande performance des nouvelles technologies de l'information et de la communication.

Ces nombreuses applications, comme vous pouvez le constater, pourront aider à asseoir un véritable développement digne de ce nom et réduire au maximum, le temps de traitement des dossiers de plans parcellaires et partant, de délivrance de titre foncier.

La question fondamentale reste cependant posée:

Un pareil outil étant un attribut de pouvoir, c'est – à – dire, un outil de souveraineté, l'Etat est – il prêt à endosser la responsabilité de sa mise en place? (coût de revient, dispositions légales, etc.)



**MERCI POUR VOTRE
AIMABLE ATTENTION**

