

Les causes profondes des conflits fonciers au Togo - cas de la préfecture du Golfe

Kwami Kpondzo

Introduction

Les conflits fonciers au Togo sont récurrents. C'est un phénomène auquel une importance particulière doit être accordée. Selon le rapport de la Commission Vérité, Justice et Réconciliation (CVJR), des litiges traités devant les cours et tribunaux au Togo sont pour la plupart des conflits fonciers soit en moyenne quatre-vingt pour cent (80%). Ces problèmes fonciers sont criards au Togo où le besoin d'utilisation des terres pour l'agriculture, l'élevage, la construction d'habitation ou de réalisation de projets sociaux est beaucoup plus poussé. Ces phénomènes sont également notés de manière notoire dans la préfecture du Golfe formée par les sept communes.

Les conflits fonciers au Togo sont souvent liés à la vente illégale, aux ventes illicites, de la spéculation foncière, de la contestation des réserves administratives, de l'appropriation par les tierces personnes, de la dépossession, de la pluralité de titres de propriété pour une même parcelle, à la double vente ou à l'acquisition par méthode de financement. Les collectivités propriétaires des terrains et les leaders communautaires y compris la chefferie traditionnelle et les membres des CVD sont impliqués de près ou de loin à ces mésententes. Ces collectivités acquièrent la terre soit par héritage, soit par don, soit par achat. C'est un bien sacré pour lequel les membres des collectivités s'accroche au point même d'y laisser leurs vies.

La terre qui fait objet de dispute, constitue la première ressource pour les peuples. Sur le plan socio-culturel, économique et environnemental la terre joue un rôle important pour les peuples. Aussi est-elle considérée comme la vie au cœur de l'existence de l'homme. Les peuples attachent un fort prix à la terre puisque qu'elle constitue le premier élément dans l'agriculture source de nourriture des communautés.

Les situations de conflits fonciers dans la région maritime ont des impacts négatifs sur les activités champêtres, sur la vie harmonieuse en famille, sur l'éducation des enfants. Cela crée davantage des frustrations, la division dans les collectivités et la baisse de revenu des petits commerces. Ces conflits fonciers ont une répercussion sur l'harmonie et le fonctionnement des localités. La participation des populations aux travaux publics pour le développement des communes se retrouve faible et l'autorité de la chefferie se trouve bafouée. En somme, Ces différents conflits ont pour conséquence trouble de la tranquillité et l'effritement de la cohésion sociale conduisant à la violence entre les collectivités voire les familles et les villages.

Les conflits intercommunautaires dans la préfecture du Golfe¹ en particulier dans les milieux ruraux deviennent récurrents. Le caractère endémique de ces conflits est inquiétant dans ladite préfecture. Les litiges fonciers, sont un casse-tête pour les acteurs locaux clés comme les chefs traditionnels et les maires, garant de la cohésion et de la paix entre les populations des

¹ fr.m.wikipedia.org – présentation de la préfecture du Golfe (consulté le 17 mai 2023 à 23h38)

communes. En plus des lois coutumières, le chef traditionnel et les autres acteurs locaux doivent s'appuyer sur les lois nationales modernes en matière foncière.

Dans notre développement, nous allons donner un aperçu du foncier au Togo en mettant l'accent sur le cadre juridique et nous aborderons les causes des conflits fonciers en exposant des exemples sur la situation du foncier dans la préfecture du Golfe.

I- Aperçu du foncier au Togo

La Constitution de la 4ème République au Togo dispose dans son article 27 que le droit de propriété est garanti par la loi. Mais pour la classification des terres composant l'ensemble du territoire national, le statut foncier qui est défini par l'ordonnance N°12 du 06 février 1974, distingue :

(i) Les terres détenues par les collectivités coutumières et les individus (art.2) ; (ii) Les terres constituant les domaines publics et privés de l'Etat et des Collectivités locales.

Selon le code foncier et domanial à son article 5, le régime foncier en vigueur en République togolaise est celui de l'immatriculation des immeubles, déterminé par les dispositions du titre III dudit code foncier et domanial. Il régit l'ensemble des terres rurales, périurbaines et urbaines et repose sur la publication sur des livres fonciers.

Le cadre juridique du foncier au Togo

Les principaux textes constituant l'ensemble des moyens d'action ou arsenal juridique sur lesquels repose le régime de la propriété foncière de l'Etat et des particuliers sont assez disparates.

Il est essentiellement question de :

- la Constitution togolaise du 14 octobre 1992 (art. 27) dont l'alinéa déclare que « le droit de propriété est garanti par la loi. Il ne peut y être porté atteinte que pour cause d'utilité publique légalement constatée et après une juste et préalable indemnisation ;
- la loi N°2018-005 du 14 juin 2018 portant code foncier et domanial en République Togolaise ;

II- Les causes profondes des conflits fonciers dans la préfecture du Golfe

Les conflits fonciers sont causés la plupart de temps par l'absence de textes appropriés et s'il existe les textes le manque de leurs applications dans la stricte rigueur. Souvent la terre n'est pas prise comme partie intégrante dans la vie des peuples, des citoyens, des communautés.

En effet, la terre joue un rôle fondamentale dans la vie sociale et spirituelle des communautés surtout rurale. Elle abrite leurs dieux, elle support leurs forêts, elle leur permet de pratiquer l'agriculture, elle abrite leurs maison, bref la terre est la première ressource des communautés rurales. Le fait d'accaparer les terres, de les exproprier sans une compensation adéquate, le fait de les brader sans le consentement des propriétaires, le fait de les utiliser sans l'approbation des propriétaires constitue une source de conflits.

Les causes des conflits fonciers sont diverses dans la préfecture du Golfe. Les plus récurrents sont :

a) *Détention multiple du titre de propriété*

Les conflits entre les membres des collectivités ou les propriétaires terriens et les acquéreurs, entre les acquéreurs et les ayants droits sont souvent des faits ou des situations auxquelles sont confrontés les villages dans la préfecture du Golfe. Par exemple, le village de Yokoé Kopegan dans le Golfe 7 a été confronté à une affaire foncière² qui a débuté en 1998 en opposant les collectivités familles Zomayi, Djidan, Gangan, Sotowogbe et Sognameto.

En effet, cinq collectivités familles, propriétaires terriens, à savoir Zomayi, Djidan, Gangan, Sotowogbe et Sognameto sont tous originaire de Yokoé Kopegan. Ces cinq familles sont liées parce qu'elles sont toutes descendant de l'aïeul Ekokpon. Elles se prétendent chacune être l'héritier de droit d'un terrain de 32 hectares. Cette affaire a eu des moments forts en 2001, 2018, 2019 et 2020.

La Commune du Golfe 7³, limitée à l'Ouest par le Ghana, à l'Est par le canton d'Aflao-Gakli, au Nord par la préfecture de l'Avé et au Sud par Akossombo, est une collectivité territoriale composée de vingt-six villages. Elle est située au nord-ouest de la ville de Lomé. Elle est caractérisée par une population cosmopolite d'environ 108 857 habitants en majorité jeunes. Le village de Yokoé Kopegan, est l'un des vingt-six villages de la commune Golfe 7. La langue du village est la langue Ewe, et la population est approximativement de 4 000 habitants. Le village Yokoe Kopegan est proche de la frontière du Togo avec le Ghana.

b) *Occupation illégale des terres*

En 2021, la commune du Golfe 7 a lutté contre les occupations illégales des réserves administratives de Lankouvi. Les autorités de la commune du Golfe 7 ont pu récupérer des parcelles bâties et non bâties d'environ deux (02) hectares érigées en réserves de l'Etat par arrêté no 0006/MTP/MERH du 22 février 1983 à Lankouvi⁴. Cette situation a conduit à un conflit entre les acquéreurs et les vendeurs.

Conclusion

Les conflits fonciers identifiés dans la préfecture du Golfe se retrouvent dans toutes les localités sur le territoire togolais. Ces conflits surviennent lorsque plusieurs groupes cherchent à défendre leurs intérêts. Les occupations illégales des terres, les doubles ventes, les titres de propriété multiple sont les causes fondamentales des conflits fonciers rencontrés.

Les conflits fonciers prennent une tournure dangereuse à partir du moment où les mécanismes sociaux et les institutions nécessaires à la résolution des conflits deviennent inopérant, ouvrant la voie à la violence. Une attention particulière doit être portée sur la mise en place d'un système

² <https://togoenlive.info/2022/05/18/litige-foncier-a-aflao-sagbado-la-decision-de-la-cour-supreme-tres-attendue/> (consulté le 2 février 2022 à 10h:23)

³ [DAGL | Commune du Golfe 7](#) (consulté le 31 mai 2024 à 13:39)

⁴ <https://afriquemediamedia.info/2021/01/14/golfe-7-occupation-illegale-des-reserves-administratives-le-maire-aime-koffi-djikounou-met-de-lordre-dans-sa-commune/> (consulté le 2 février 2022 à 10h:24)

efficace et efficient de résolution des conflits fonciers à tous les niveaux à savoir sur le plan national, régional, communale et rural.

La valorisation de la terre doit tenir compte des intérêts des communautés, des collectivités et non d'un seul individu ou d'une seule entreprise. Il faut mettre en avant l'intérêt collectif pour diminuer les conflits fonciers. La reconnaissance des droits fonciers est essentielle pour stimuler l'investissement et la croissance, en particulier dans les domaines de l'agriculture et de l'infrastructure ; elle permet aussi de lutter contre les expropriations et les migrations forcées et contribuera ainsi à la résilience des populations face aux accaparements des terres.