



LA REPRESSION DU STELLIONAT EN DROIT TOGOLAIS



Samuel Koffivi EVLUI

Doctorant en Droit Privé – Université de Kara,
Membre de la Clinique Juridique Djéna

Les problèmes fonciers au Togo constituent un enjeu majeur occupant un grand nombre de pourcentage des contentieux judiciaires. L'une des causes principales de ces contentieux fonciers réside dans la commission de l'infraction de stellionat, source de tensions et de déstabilisation de la cohésion sociale.

Selon le lexique des termes juridiques, le stellionat est une fraude consistant à vendre un immeuble dont on n'est plus propriétaire, ou à hypothéquer une seconde fois à l'insu du créancier précédent, ou encore à le présenter comme libre d'hypothèque alors qu'il en est grevé¹. En droit togolais, aux termes de l'article 9. 105 du code foncier et domanial en République togolaise² « *le stellionat est un délit civil consistant à vendre ou hypothéquer à une personne, au moyen d'affirmations mensongères ou de réticences, un bien qu'on avait déjà vendu ou hypothéquer à une autre personne* ».

La problématique qui se pose dès lors est celle de savoir si la répression du stellionat est effective au Togo.

En guise de réponse, il faut d'ores et déjà affirmer qu'en droit togolais la répression de la pratique du stellionat est bel et bien encadrée (I). Toutefois, elle est mise à mal (II).

I. UNE REPRESSION ENCADREE

Qualifié de délit civil par le code foncier et domanial du Togo, le stellionat constitue une infraction dont la réunion de certains éléments caractéristiques (A) suffit pour qu'il soit sanctionné (B).

A. De la caractérisation de l'infraction du stellionat

Pour qu'il ait stellionat, il faut la réunion dans le chef de l'auteur de certains éléments caractéristiques à savoir la vente ou la mise en gage d'un bien immobilier, la propriété d'immeuble d'autrui, l'intention de s'approprier l'immeuble d'autrui. Au regard des dispositions de l'article 703 du code foncier et domanial du Togo, on peut oser assimiler le stellionataire à un escroc ou à un individu qui abuse de la confiance d'autrui. Le stellionat est une pratique quotidienne et récurrente au Togo surtout en raison de la cupidité et du jésuitisme de certains propriétaires vendeurs et de l'absence de véritable mesures protectrices des acquéreurs (souvent les victimes). En effet, plusieurs causes concourent à la commission de l'infraction du stellionat au Togo. Elles sont d'ordre sociologique, conjoncturelle et surtout juridique. Cependant, ces éléments et causes caractérisant l'infraction du stellionat tombent sous le coup de la loi pénale togolaise.

B. De la résolution de l'infraction du stellionat

Le stellionat est un délit civil sanctionné au Togo. Le législateur togolais n'était pas resté les bras croisés sur la question. Il a prévu et réprimé pénalement et civilement la pratique de stellionat. Classé comme une infraction de droit commun, le stellionat prévu à l'article 703 du code foncier et domanial du Togo est, par la technique de renvoi, réprimé à l'article 713 du code pénal togolais³ prévoyant une peine d'emprisonnement d'un (01) à trois (03) ans et d'une amende de cent mille (100.000) à trois millions (3.000.000) FCFA ou de l'une de ces deux peines. Cette répression est également valable pour tout complice à la commission de cette infraction. Face aux problèmes de stellionat, sur le plan pénal, le stellionataire est perçu, d'une part, comme occupant frauduleux vis-à-vis du premier acquéreur, et d'autre part, comme escroc à l'égard du deuxième acquéreur. Sur le plan civil, le stellionat est sanctionné par la nullité de l'opération

II. UNE REPRESSION MISE A MAL

Plusieurs obstacles compliquent la répression effective de cette infraction. Ces obstacles sont d'ordre interne (A) et externes (B).

¹ S. GUINCHARD et Th. DEBARD, Lexiques des termes juridiques, 26ème édition, Dalloz, 2018-2019, P. 1022

² Loi n°2018-005 du 14 juin 2018 portant code foncier et domanial en République togolaise

³ Loi n°2015-10 du 24 novembre 2015 portant nouveau code pénal en République togolaise

A. Des obstacles internes à la répression du stellionat

Au Togo, la répression du stellionat est entravée par des obstacles qui sont, à priori, internes. Ces obstacles qualifiés d'internes résultent à la fois du manque de sensibilisation de la population, de la corruption au sein des institutions judiciaires et administratives, à la lenteur de la justice, à l'insuffisance des ressources adéquates. En effet, beaucoup de citoyens ne sont pas suffisamment informés sur les lois relatives au stellionat, ce qui rend difficile la dénonciation et la poursuite des contrevenants. La corruption au sein des institutions judiciaires et administratives étatiques devient un phénomène décrié en ce sens qu'elle entrave les enquêtes et les poursuites, permettant ainsi aux auteurs de stellionat d'échapper à la justice. On remarque dans la foulée les pots de vin de part et d'autre en faveur des magistrats, avocats, greffiers, corps armés, des chefs traditionnels... La lenteur de la justice n'est pas un cas à ignorer. Les procédures judiciaires sur les questions foncières deviennent longues et complexes décourageant les victimes de poursuivre les affaires jusqu'à leur terme⁴. Outre les obstacles internes, d'autres sont externes à la répression effective de l'infraction.

Les réseaux criminels organisés ont une influence significative dans les pratiques de stellionat, rendant difficile l'application des lois et la poursuite des contrevenants par les juges et autres. Ces réseaux sont des groupes structurés qui exploitent les failles du système foncier pour réaliser des profits illégaux. Les pressions politiques en matière foncière au Togo sont un sujet complexe et sensible surtout si des individus influents sont impliqués dans des activités de stellionat. Les faits sont devant nous chaque jour. Les élites politiques utilisent leur pouvoir pour influencer les décisions foncières à leur avantage, souvent au détriment des communautés locales. L'évolution rapide des techniques de fraudes rend la répression de stellionat plus complexe pour les agents car les fraudeurs développent constamment des nouvelles techniques pour contourner les lois. Les systèmes de positionnement (GPS) et les techniques de géo références sont parfois détournés pour manipuler les limites des parcelles de terrain⁵.

B. Des obstacles externes à la répression du stellionat

Les obstacles qualifiés d'externes à la répression du stellionat au Togo sont relatifs aux influences des réseaux criminels, aux pressions politiques, à l'évolution des techniques de fraude.

⁴ Cour suprême du Togo, arrêt n°34, du 17 novembre 2005
⁵ www.letabloid.tg, consulté le 28 janvier 2025