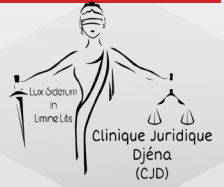


**Agba Édouard KOFFI**

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



LE PRINCIPE D'IMMUTABILITE DU TITRE FONCIER

L'immutabilité du titre foncier peut s'entendre comme le principe selon lequel nul ne peut modifier l'un quelconque des éléments du titre foncier qui attribuent la propriété du fond de terre à la personne désignée sur ce titre. Le titre foncier quant à lui peut être défini comme étant l'acte administratif qui est établi et délivré à la suite de la procédure d'immatriculation au requérant et qui attribue la propriété d'un fond de terre à une personne physique ou morale. Le principe de l'immutabilité du titre foncier se traduit dans les textes par la formule telle que « Le titre foncier est définitif et inattaquable... »¹.

Le principe de l'immutabilité du titre foncier est un principe en vigueur en droit foncier togolais à travers ses différentes manifestations (I). Toutefois, il lui est admis quelques exceptions (II).

I- LES MANIFESTATIONS DU PRINCIPE DE L'IMMUTABILITE DU TITRE FONCIER

Le principe d'immutabilité du titre foncier se manifeste à deux niveaux. La première est la limitation des cas d'ouverture des actions réelles pour défendre les droits réels qui ont été ignorés ou violés par le titre établi (A). La seconde manifestation consiste à n'admettre

pour ces droits réels, une action personnelle en indemnités (B).

A- INADMISSIBILITE D'UNE ACTION REELLE

Cette mesure est consacrée à l'article 261 du Code foncier et domanial qui dispose qu'une fois que le titre foncier est établi, « ... toute personne, dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation, ne peut se pourvoir par voie d'action réelle... »

B- OUVERTURE D'UNE ACTION PERSONNELLE

Le législateur apporte un tempérament à cette restriction en admettant une conversion des actions réelles interdites en actions personnelles en indemnités. Il est contenu dans le même article 261 précité, qui dispose que «...toute personne, dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation, ne peut se pourvoir par voie d'action réelle, mais seulement par voie d'action personnelle en cas de dol, en indemnité contre l'auteur. »

II- LES EXCEPTIONS AU PRINCIPE DE L'IMMUTABILITE DU TITRE FONCIER

Le législateur togolais de 2018 admet deux cas d'exception au principe d'immutabilité du titre foncier. Ces cas peuvent conduire à la

mutation du titre foncier au nom du véritable propriétaire. Il s'agit des cas de fraude (A) et d'erreur (B).

A- LA FRAUDE

La fraude est définie à l'article 257 du code foncier et domanial comme « toute manœuvre tendant à faire immatriculer en cours d'instance un immeuble objet de contestation soit devant l'autorité administrative, soit devant les juridictions. » La victime de la fraude a le droit d'exercer une action réelle en revendication de la propriété foncière contre l'auteur de la fraude.

B- L'ERREUR

La notion d'erreur comme exception à ce principe est définie par l'alinéa 1 de l'article 259 du code foncier et domanial. Aux termes de ce texte, « L'erreur consiste en l'immatriculation d'un immeuble au nom d'autrui suite à une erreur d'identification et de positionnement lors du bornage contradictoire sur le terrain ou sur le plan cadastral par l'administration publique, si elle en a toujours la possession. »

¹ Art 256, al 1 de la loi n°2018 - 005 du 14 juin 2018 portant Code foncier et domanial.