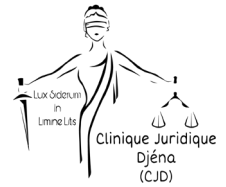




L'IMPACT DES SMART CONTRACTS SUR LA SECURISATION DES TRANSACTIONS FONCIERES AU TOGO



Clotilde Afi Yayra SEMEKONAWO

Juriste, Membre de la Clinique Juridique Djéna

En matière foncière, le Togo fait face à une pluralité de litiges liés aux multiples ventes d'un même terrain, aux faux titres fonciers, et à l'absence de traçabilité sécurisée des transactions. Dans ce contexte, l'émergence des smart contracts ou contrats intelligents suscite un intérêt croissant. C'est dans cette perspective que s'inscrit l'étude du présent sujet libellé "l'impact des smart contracts sur la sécurisation des transactions foncières au Togo".

« Un smart contract est un ensemble de promesses spécifiées sous forme numérique comprenant des protocoles dont les parties contractantes s'engagent d'exécuter leurs promesses »¹. Les smart contracts ne sont pas des contrats juridiques, mais simplement des codes informatiques. Plus précisément, ils sont des programmes autonomes qui, une fois programmés, exécutent automatiquement des conditions préalablement définies. Issus de la technologie blockchain², « les smart contracts ont trois caractéristiques principales à savoir, une vitesse accrue, une meilleure efficacité et une certitude que le contrat sera exécuté comme convenu »³.

Mais ces smart contracts peuvent-ils réellement sécuriser les transactions foncières au Togo ?

Il est judicieux de préciser, pour répondre à cette interrogation que, si les smart contracts pourraient offrir des garanties techniques prometteuses pour sécuriser

les transactions foncières (I), leur mise en œuvre au Togo se heurterait encore à plusieurs obstacles d'ordre juridique et structurel (II).

I. Une technologie au service de la transparence et de la sécurité foncière

Les smart contracts présentent plusieurs avantages indéniables pour sécuriser les transactions foncières.

D'abord, la transparence inhérente à la blockchain permet de retracer chaque opération, rendant quasi impossible les multiples ventes d'un même bien. Ensuite, la sécurité des données est renforcée. Les informations inscrites sont immuables, ce qui protège les titres contre toute falsification⁴. De plus, les smart contracts permettent une exécution automatique et conditionnelle des engagements, le transfert de propriété s'effectue dès que le paiement est validé, sans intervention humaine, réduisant les erreurs et les litiges⁵.

Des initiatives telles que Bitland au Ghana et Medici Land Governance en Zambie démontrent comment la blockchain et les smart contracts peuvent sécuriser les transactions foncières en Afrique. Au Ghana, le projet Bitland utilise la blockchain pour enregistrer les titres de propriété dans un registre numérique infalsifiable, réduisant les litiges fonciers. En Zambie, la société Medici Land Governance travaille avec le gouvernement pour numériser les

titres fonciers et créer un système de gestion foncière transparent et sécurisé.

Enfin, les smart contracts contribuent à réduire les coûts et les délais en supprimant certains intermédiaires et en fluidifiant les étapes de la transaction.

Malgré leur potentiel, les smart contracts ne peuvent, en l'état, garantir à eux seuls la sécurisation des transactions foncières au Togo.

II. Une solution encore inapplicable sans réformes structurelles

Dans un premier temps, le cadre juridique actuel ne reconnaît pas explicitement la validité des smart contracts. Or, l'article 7 du Code foncier et domanial togolais de 2018 rappelle que la cession de propriété doit respecter les procédures légales et donner lieu à une indemnisation juste et préalable, notamment en cas d'expropriation.

En second lieu, la faible numérisation du cadastre constitue un obstacle majeur. Le système togolais repose encore en grande partie sur des documents physiques, bien que la loi prévoit un cadastre informatisé⁶. Sans une base de données fiable et numérique des titres fonciers, les smart contracts ne peuvent s'adosser à des données sûres.

Par ailleurs, l'accessibilité à la blockchain reste limitée, tant en termes d'équipement que de compétences, tant pour les particuliers que pour les institutions.

Enfin, l'interopérabilité entre le droit coutumier et la technologie pose une

1 SZABO (N.), *The Idea of Smart Contract*, 1997, V. GILLIOZ (F.), « Du contrat intelligent au contrat juridique intelligent », Dalloz, 2019, p. 16.

2 La blockchain est une technologie de registre distribué qui permet de stocker et de transmettre des informations de manière transparente, sécurisée et sans organe central de contrôle.

3 GILLIOZ (F.), « Du contrat intelligent au contrat juridique intelligent », Dalloz, 2019, p. 16.

4 V. GILLIOZ (F.), *Op.Cit.*, p. 18.

5 V. CLEMENT-FONTAINE (M.), « Le smart contract et le droit des contrats : dans l'univers de la mode », Dalloz, 2018, p. 541.

6 V. art. 34 à 39 de la loi N° 2018-005 du 14 Juin 2018 portant code foncier et domanial togolais.

difficulté, une grande partie du droit foncier au Togo est encore régie par la coutume, difficilement traduisible dans un code informatique rigide.

L'intégration des smart contracts dans les transactions foncières au Togo représente une perspective innovante mais suppose une modernisation du cadre légal et administratif. Il est donc urgent d'adapter la législation pour reconnaître les actes numériques et sécuriser leur valeur probante, d'accélérer la numérisation du cadastre et l'interconnexion entre les administrations foncières, de former les acteurs juridiques et techniques aux outils de la blockchain, de prévoir des mécanismes d'articulation entre droit coutumier et droit moderne, afin de ne pas exclure les populations locales du système.

En conclusion, les smart contracts ont le potentiel de transformer positivement le secteur foncier au Togo en renforçant la sécurité, la traçabilité et l'efficacité des transactions. Toutefois, leur efficacité dépend entièrement de la volonté politique, de l'adaptation juridique et des infrastructures technologiques mises en place. Sans ces prérequis, cette technologie resterait une promesse théorique, inaccessible à la majorité des citoyens.