



UNION INTERNATIONALE DU NOTARIAT
COMMISSION DES AFFAIRES AFRICAINES

**RAPPORT
DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES
DU TOGO
AU**

**XXVII^{ème} CONGRES INTERNATIONAL DU NOTARIAT
LIMA (PEROU), 09 – 12 Octobre 2013**

THEME :

**« SECURITE DU MARCHE IMMOBILIER :
LA NECESSITE D'INSTRUMENTS DE REGULATION ».**

INTRODUCTION

N'a-t-on pas raison d'affirmer haut et fort que le rôle du notaire en faveur de la sécurité du marché immobilier est immense dans les pays dits développés¹ car en vrai professionnel de l'immobilier, il octroie une garantie juridique, apporte au marché de l'immobilier et au développement économique la confiance², et bien que dans ces pays, le notaire reste et restera au cœur des questions d'ordre immobilier³, chez nous en Afrique qu'en est-il réellement ? Au Togo particulièrement, son rôle est essentiellement amoindri ; il garantit quand on lui fait appel, la sécurité des actes qu'il établit, il joue aussi un rôle prépondérant, en pratique, dès lors qu'il assure la sécurité des actes translatifs de droit immobilier. Ses divers contrôles permettent d'éviter les contentieux futurs, et tendent à rassurer. Ils contribuent ainsi à garantir les droits des parties sur le marché, et la régulation du marché immobilier, à travers sa fonction régulatrice qui découle quelque peu du contrôle des actes qu'il établit, quant aux engagements des parties sur la sincérité du prix de vente des immeubles, et à la déclaration exacte des parties.

Mais en revanche, la mission régulatrice qui est celle du notaire s'appréhende de façon aussi dubitative sur le marché immobilier togolais, car le notaire en tant que professionnel du droit et de l'immobilier y est en fait mal connu, et le marché immobilier sur lequel il compte exercer son influence est quasiment soit atomisé ou même inexistant.

Aussi, revient-il aux pouvoirs publics et syndicats des professionnels de s'associer pour intensifier le processus de création, d'organisation du marché immobilier avec tous ses standards modernes, d'où la nécessité de création, d'organisation, et de structuration (I). Ce n'est

¹ Rapport du notariat français, UINL, congrès international du notariat latin

² Loi 410-1 du code français de l'urbanisme

³ Idem

qu'une fois cette organisation concrétisée que le notaire assurera sa mission régulatrice du marché immobilier au Togo (II).⁴.

Première partie :

I-LA NECESSITE DE CREATION, D'ORGANISATION ET DE STRUCTURATION DU MARCHE IMMOBILIER

Que faut-il pour créer un marché immobilier au Togo ?

Le marché immobilier ne représente t-il pas un pan important du secteur de l'économie d'une nation, alors que ce dernier y est quelque peu atomisé, ou même quasiment inexistant? En vérité ce marché en occident y est construit autour de différents facteurs tels : la promotion, la finance, l'agence immobilière, les cabinets d'agents immobiliers, d'agents commerciaux, les cabinets d'expertise immobilière, les immeubles portants tous des titres de propriété.

Et en tout état de cause, notre pays se devra d'exhorter à créer tous ces réseaux professionnels qui ailleurs constituent les instruments du marché immobilier. Il a d'ailleurs semblé s'engager dans cette voie par deux projets de loi, l'un régissant la promotion immobilière, et l'autre tendant à l'organisation de la profession immobilière⁵.

A ce jour, ces textes aussi révolutionnaires n'ont pas encore été votés, mais en tout état de cause, une fois qu'ils seront mis en place, ils contribueront à la création d'un marché digne de ce nom, où s'exerceront de nouveaux acteurs reconnus, qui contribueront ainsi au développement de notre économie, voire de notre société ; cependant de ces facteurs découleront de nouvelles structures, puisque l'accès au droit de propriété sera conforté par le droit de titrement (A), la mise en place nécessaire des réseaux immobiliers (B), et la valorisation des produits immobiliers(C).

⁴ Loi togolaise du 16 Novembre 2001 portant statut des notaires

⁵ Avant-projet de loi régissant la promotion immobilière au Togo

A- L'exigence du titrement comme moyen d'accès à la propriété immobilière

Incontestablement la *loi du 24 juillet 1906* relative au régime foncier, applicable dans les pays francophones de l'Afrique de l'Ouest et au Togo, est restée en application jusqu'à ce jour. Elle découle des principes de droit civil, et confirme que tout ce qui est relatif à l'immeuble devient immeuble⁶, notamment l'emphytéose qui est prévue par l'article 20 du livre foncier du *24 juillet 1906* demeuré en application au Togo jusqu'à ce jour, à travers la réforme agro foncière du 6 février 1974 et qui dispose : « Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent :

a) Les droits réels immobiliers, savoir :

- 1° La propriété des biens immeubles
- 2° L'usufruit des mêmes biens
- 3° Les droits d'usage et d'habitation
- 4° L'emphytéose
- 5° Le droit de superficie
- 6° Les servitudes et services fonciers
- 7° L'antichrèse
- 8° Les privilèges et hypothèques

b) Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble.

Retenons que l'article 22 du même livre foncier détermine à suffisance le régime juridique de ce droit immobilier qu'est l'emphytéose et qui est très usité au Togo, malgré son utilisation récurrente dans notre pays, la pratique n'est pas parvenue à imposer une vue juridique y afférente de façon aisée.

⁶ Articles 20 et 22 de la loi du 24 juillet 1906, Journal Officiel de l'Afrique occidentale.

Ainsi, le droit de propriété des biens immobiliers se doit d'être conforté par la procédure de titrement, et un de nos confrères, spécialiste de titrement, n'avait-il pas raison quand il parlait du rôle des notaires en faveur de la sécurité foncière⁷ ? D'autant plus qu'en occident, seul le notaire participe à ce processus de titrement : c'est l'action par laquelle un individu voit l'appropriation qu'il a faite d'un bien confortée par un titre de propriété. Il est une étape nécessaire pour donner vie au droit de propriété, ou encore rendre vie au capital mort.

Aussi le titrement permet d'accéder au droit de propriété immobilière qui est un droit fondamental de l'individu. C'est lui qui permet à chacun d'être acteur du marché de l'immobilier, qu'on soit vendeur ou acheteur.

Le titrement qui accentue le droit de propriété permet l'accès à la terre. Il touche également au crédit et au microcrédit en ce sens qu'il est plus aisé de prêter aux personnes qui ont une garantie réelle à offrir.

Enfin le droit de propriété accentué par le titrement se conjugue également avec le développement durable, car aussi sécurisé par un titre, il ne peut en aucune manière être remis en cause. Il constitue de toute évidence le moyen d'accès au marché de l'immobilier.

En matière d'urbanisme qui est également un domaine d'intervention du notariat, le notaire collecte beaucoup d'informations qu'il met à la disposition des parties.

En effet, sa mission en matière de vente immobilière lui impose de procéder à un certain nombre de vérifications avant d'envisager la régularisation de l'acte authentique qui transfère le droit de propriété sur l'immeuble à vendre. A ce titre, il s'adresse aux mairies, à la direction du cadastre, à la direction de l'urbanisme pour s'enquérir

⁷ Didier NOURISSAT, Discours à la XVII^e Assemblée Régionale 18 - 20 mai 2009 à Dakar

des informations sur des zones inondables et non inondables, habitables et non habitables.

Ainsi, le notaire est en situation d'indiquer aux acquéreurs d'un bien immobilier sa situation du point de vue de l'urbanisme (zone réservée à l'administration, les servitudes publiques). Les vérifications d'usage faites préalablement, amènent donc le notaire à se rendre compte que l'immeuble à vendre, est conforme aux règles d'urbanisme, du cadastre et de l'habitat.

Et c'est ainsi que le notaire en tant que régulateur auprès des parties, et auquel le devoir de conseil impose de s'interroger diversement, informe au mieux les acquéreurs, et leur assure une jouissance sans faille et inattaquable.

Aussi, si nous avons invoqué plus haut que le notaire a le devoir de collecter ces informations et de les mettre à la disposition des parties, il n'est de secret pour personne qu'avant de fournir ces informations, il se doit de faire des recherches préalables auprès des réseaux immobiliers.

B- Les réseaux immobiliers

Il faut souligner ici au Togo, que la densité et la complexité relative du domaine de l'immobilier, appelle la mise en place officielle de divers acteurs notamment ; l'expert en technique du bâtiment (1), l'expert immobilier (2), le promoteur immobilier (3) et enfin l'administrateur des biens (4), qui animent les réseaux immobiliers.

1- L'expert en technique du bâtiment

Il est celui qui est le plus avisé pour prodiguer des conseils utiles sur les bâtiments et les constructions servant de logement. Le futur acquéreur devra donc, par précaution, solliciter les services de ce professionnel pour connaître les améliorations à apporter à l'immeuble bâti (Toiture, charpente, électricité, plomberie, réseaux

divers), son âge, dans la mesure du possible, de même que les travaux à prévoir et le prix d'achat de l'immeuble rénové. A cet effet, l'expert rédige un rapport de synthèse en tenant compte du prix demandé par le vendeur auquel s'ajoutent les réparations ou améliorations en prévision.

Cette expertise doit entrer dans le cadre des missions réglementaires à prévoir dans les législations futures dans le cas de l'habitat existant.

En ce qui concerne l'achat dans le neuf, trois (03) étapes sont à prévoir :

- Avant la construction, l'expert peut donner son avis sur la qualité du projet et préconisera des solutions techniques en tenant compte de la constructibilité du sol.
- Pendant la construction, l'expert accompagne le particulier tout au long du chantier en lui prodiguant des conseils techniques et financiers en tenant compte des modalités de règlement avec les différents intervenants.
- En fin de chantier, il est présent lors de la réception qui est une étape délicate que le client a du mal à maîtriser, et en présence du constructeur, et du maître d'ouvrage (vous-même), il procède à un examen attentif de la construction, et remet une note de synthèse rappelant les droits des parties en présence.
- Après la construction, et en cas de litige ou de sinistre (incendie, catastrophe naturelle), l'expert intervient pour constater l'ampleur des dégâts, et tentera de résoudre le conflit à l'amiable. A défaut d'accord amiable, il aide le particulier à constituer un dossier qui sera pris en compte par les compagnies d'assurances, et en cas de poursuite judiciaire par les juridictions compétentes.

Il est à souligner que l'expert en techniques du bâtiment faisant office de maître d'œuvre, doit justifier d'une assurance responsabilité professionnelle et décennale, il se distingue ainsi de l'expert immobilier qui a un tout autre rôle.

2- L'expert immobilier

L'expert immobilier ou l'expert en évaluation immobilière, est un spécialiste dans l'art d'évaluer les droits dont les biens immobiliers sont les supports. Il doit au minimum soit être notaire, architecte, ou ingénieur immobilier. Il doit avoir acquis les connaissances nécessaires par un enseignement supérieur spécifique, sanctionné par un diplôme, soit avoir acquis une expérience professionnelle solide (07 ans au minimum) dans les disciplines immobilières, dont quatre (04) ans dans l'activité d'expertise en évaluation immobilière, et chercher à actualiser ses connaissances en la matière.

L'expert immobilier, doit être adhérent d'une organisation professionnelle (envisager la création d'une organisation à cet effet au Togo). Il est donc un professionnel de l'immobilier, capable de déterminer la valeur vénale d'un bien immobilier à vendre, qu'il soit d'habitation, commercial, agricole etc.

Il faut rappeler que la valeur vénale est le prix auquel un droit de propriété pourrait être vendu sur le marché, au moment de l'expertise, et est difficile à appréhender, car elle est évolutive, subjective et aussi technique.

La première mission de l'expert est donc l'analyse du bien, pour en déterminer la valeur en prenant en compte des données techniques, économiques, juridiques, fiscales et urbanistiques lors des achats, des ventes, des liquidations de communauté, des donations, des successions, des partages, des expropriations, des emprunts, des apports en société, des évaluations d'actifs immobiliers des entreprises etc.

A cette première mission vient s'ajouter la mission de conseil qui porte sur la gestion, l'analyse du patrimoine et l'opportunité de certaines mutations à titre onéreux ou à titre gratuit.

En s'adressant donc à un expert immobilier, le client doit avoir la garantie d'obtenir sécurité, compétence et responsabilité.

L'absence d'organisation regroupant des professionnels du métier engendre souvent des incidents dus à des compétences non solvabilisées, créant ainsi des préjudices parfois importants à des demandeurs non avertis.

Les missions de l'expert immobilier se résument donc à l'évaluation immobilière proprement dite, sanctionnée par un rapport détaillé ou un certificat d'expertise. La mission de ce dernier peut aisément s'accomplir au côté du promoteur constructeur qui n'existe pas chez nous compte tenu de l'exigüité du marché.

3- Le promoteur constructeur

L'avant projet de loi régissant la promotion immobilière⁸ a bien voulu dans ses différentes dispositions mettre en place le promoteur immobilier, mais il n'a pas connu un heureux aboutissement ; aussi nous revient-il de mettre en évidence les réalités de son existence.

Ainsi, il est l'agent qui prend l'initiative de réalisations immobilières destinées à la vente. Il choisit, dirige et coordonne l'ensemble des professionnels de la construction pour livrer des réalisations immobilières de toute nature, qu'elles soient des immeubles d'habitation ou des domaines résidentiels. Le client bénéficiera alors d'un service clés en mains à prix et détails garantis, le promoteur se chargeant de toutes les opérations juridiques, administratives et financières.

⁸ Avant-projet de loi portant organisation de la profession d'agent immobilier au Togo

La loi devra prévoir que les futurs cocontractants devront signer devant le notaire un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), dite couramment « *vente sur plan* », qui offre toutes les garanties légales, qui devra être reconnu.

Ce contrat de vente qui, faut-il le souligner, est très peu utilisé par les promoteurs, est le contrat par lequel le vendeur (promoteur, maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux) transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Le client devient propriétaire au fur et à mesure de leur réalisation et paie le prix en fonction de l'avancement des travaux.

L'avantage pour le client est qu'il pourra modifier à tout instant le plan de l'immeuble, et il bénéficie de garantie d'achèvement et de remboursement. C'est le contrat le plus protecteur pour l'acquéreur.

Rappelons que dans la VEFA (devra être réglementée par la législation en cours), la signature de l'acte de vente doit être précédée d'un avant-contrat sous seing privé appelé contrat de réservation ou contrat préliminaire qui n'est pas obligatoire. Ce dernier permet simplement à l'acquéreur de réserver un des logements qui sera construit et d'avoir entre les mains un document contractuel indiquant ses principales caractéristiques qui ne pourront plus être substantiellement modifiées par le constructeur.

Ensuite, il faut retenir qu'au stade du contrat de réservation, on ne peut jamais obliger le réservataire à acheter. C'est le caractère original de ce type d'avant contrat. Il garantit seulement une priorité d'achat des locaux par le signataire si l'immeuble est effectivement réalisé. Rien n'empêche le constructeur de s'engager davantage notamment si les travaux sont très avancés. Dans ce cas, il pourra proposer au réservataire un prix ferme et définitif.

Si le promoteur ne vous propose pas de signer l'acte définitif dans les délais prévus par le contrat de réservation, vous pourrez récupérer votre dépôt de garantie. Si par contre, c'est vous qui refusez de signer l'acte définitif, sans motif légitime, vous perdez votre dépôt de garantie.

Dans la pratique et conformément à la loi, le réservataire peut refuser de signer l'acte authentique dans quatre (04) cas :

- Si le prix de vente dépasse de plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire ;
- Si vous n'obtenez pas les prêts prévus dans le contrat de réservation ;
- Si l'un des équipements prévus au contrat n'est pas réalisés (piscine, cuisine équipée etc.) ;
- Si l'immeuble comporte dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages réalisés une modification de valeur supérieure à 10%. (le bien n'a pas la taille initialement prévue, les finitions envisagées ne sont pas conformes en qualité dans leur description aux prévisions de l'avant-contrat).

Enfin, il faut relever que le contrat de réservation doit nécessairement comporter certains éléments fondamentaux tels que le plan de masse, la surface habitable, la description des équipements, la date à laquelle la signature de la vente chez le notaire doit avoir lieu, une note technique annexée au contrat précisant la nature et la qualité des matériaux et éléments d'équipement utilisés, la fixation du prix ferme, définitif et non révisable qui est logiquement plus sûr que le prix prévisionnel et enfin, le délai de livraison.

Les garanties offertes par la VEFA à l'achèvement de l'ouvrage sont au nombre de trois (03) à savoir la garantie de parfait achèvement, la garantie de bon fonctionnement dont la validité est de deux (02) ans et qui concerne les vices cachés des équipements dissociables du corps de l'ouvrage et la garantie décennale qui couvre pendant dix (10) ans les dommages susceptibles de porter atteinte à la solidité ou à l'usage auquel le bâtiment est destiné.

La tâche du notaire est de donner au client les informations utiles sur ces garanties et vérifiera qu'elles sont obtenues.

4- L'administrateur des biens

Cette profession n'existe pas en tant que telle au Togo. Quelques signes de création timide se sont annoncés, mais se doivent d'être accompagnés par les pouvoirs publics, par une réglementation spécifique qui précisera les conditions d'accès à la profession, et les modalités de son exercice.

Ainsi la nouvelle législation devra notamment préciser que, ne peuvent exercer la profession d'administrateur de biens, que les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle délivrée par une autorité administrative et précisant les opérations qu'elles peuvent accomplir.

Cette carte ne peut être délivrée qu'à des personnes physiques après vérification de leur justification de leur aptitude professionnelle, de leur attestation de garantie financière suffisante, de leur attestation d'assurance et de leur attestation d'absence d'incapacité ou d'interdiction d'exercer, par la présentation d'un extrait de casier judiciaire.

L'administrateur de biens peut d'abord être un gérant d'immeubles, qui peut être défini comme « celui qui effectue en qualité de mandataire toute opération de gestion d'immeubles urbains, ruraux

ou mixtes appartenant à une personne physique ou morale. Il assure aux immeubles l'entretien, les réparations, les aménagements nécessaires à leur conservation ou à leur mise en valeur, et exécute les obligations des propriétaires ou bailleurs ». A cet effet, il assurera la surveillance générale de l'immeuble, dont il a la charge et dans le cadre de la gestion courante, il sera responsable de la prévention des accidents, et de la bonne exploitation de l'immeuble, en tenant une comptabilité conforme au plan comptable professionnel.

Fort de la confiance de ses clients, il exercera ainsi un rôle de conseiller, proposant arbitrage en cas de conflit, ventes et achats de biens en tenant compte au mieux des intérêts des propriétaires, en se basant sur ses compétences en matière fiscale législative.

Il pourra aussi être syndic de copropriété, en étant mandataire de la collectivité des copropriétaires, nommé à la majorité absolue par l'assemblée générale des copropriétaires, ou être provisoirement désigné par le promoteur d'un immeuble neuf ou par des juridictions judiciaires. Il aura pour tâches en tant que gérant d'immeuble de pourvoir à toutes les charges qu'engendrera la sauvegarde de l'immeuble après établissement d'un budget prévisionnel soumis à l'assemblée générale des copropriétaires.

Enfin il peut intervenir en tant qu'agent immobilier, c'est-à-dire un mandataire chargé d'intervenir de manière habituelle dans la vente d'immeubles et de fonds de commerce, dans la location d'appartements et de maisons individuelles. Son activité est également réglementée par la loi et doit être titulaire d'une carte professionnelle délivrée par les autorités compétentes.

C- Les produits immobiliers

L'immobilier est un vaste domaine où interviennent des facteurs engendrant divers produits. Ces produits se présentent en matière

foncière sous la forme de biens immeubles destinés à la vente (1) d'une part, et d'autre part sous la forme de prêts immobiliers (2).

1- Les immeubles à vendre

Avant de construire sa maison, le futur propriétaire se doit de choisir un terrain dont la localisation dépendra de son goût. Le futur propriétaire fera ce choix en s'adressant soit aux agents immobiliers qui ont dans leur portefeuille un certain nombre de terrains, soit en consultant les petites annonces paraissant dans les presses quotidiennes, ou diffusées sur les médias, soit en passant par un promoteur immobilier.

Une fois le terrain ciblé, le futur acquéreur devra s'adresser à un notaire qui rédige les actes de mutation de bien. De toute évidence, l'achat ou l'acquisition d'un bien immobilier implique nécessairement la présence d'un acheteur et d'un vendeur qui dispose chacun de droits spécifiques.

Le notaire, dans sa rédaction est tenu de vérifier l'origine de propriété à travers un check-up des droits du vendeur. C'est là une tâche de grande importance dans la pratique notariale car il s'agit de vérifier si le vendeur est réellement propriétaire, en s'assurant que son titre, ainsi que celui des précédents propriétaires n'est pas contestable. Certaines apparaissent immédiatement à l'examen du titre de propriété, notamment lorsque le prix n'a pas été totalement payé, ou lorsque le vendeur a reçu le bien par donation, laquelle donation peut être remise en cause par la succession du donateur etc.

Evoquant l'intervention du notaire en faveur de la sécurité foncière, il convient de relever ici que les immeubles à vendre peuvent soit être titrés ou ne pas l'être, ou ne même pas disposer de plan visé ; et le défaut de titrement d'un bien foncier fragilise considérablement le

droit de propriété et constitue pour le notaire un frein non négligeable dans l'exercice de sa mission de sécurisation des investissements.

Le notaire est un officier public et ministériel qui est informé des ventes et des achats dans la localité, et peut établir le contact entre demandeur et vendeur, en contrepartie d'honoraires librement fixés.

Le futur acquéreur consultera les documents d'urbanisme (certificat d'urbanisme) à la mairie pour connaître la zone dans laquelle est localisé le terrain à bâtir, selon les intentions de la municipalité. Ces documents indiquent également les équipements publics existants ou prévus, et précisent au futur acquéreur si l'immeuble ciblé est ou non concerné par un droit de propriété sur la vente au profit d'une collectivité publique, ou si le terrain fait partie de la réserve administrative de l'Etat.

Si le futur acquéreur envisage acheter hors lotissement, la mairie lui délivrera un certificat d'urbanisme qui lui précisera la constructibilité du terrain, la nécessité éventuelle d'obtenir l'autorisation d'un autre ministère (environnement), l'existence éventuelle d'un droit de péremption, la nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain, la nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain, les taxes fiscales applicables aux constructions, les prescriptions particulières relatives au raccordement au réseau d'eau potable et aux autres réseaux.

S'il achète en lotissement, il est évident que le terrain sera constructible, viabilisé et raccordé aux divers réseaux, mais il lui faudra vérifier que son projet de construction est réalisable. Il aura alors à consulter le règlement de lotissement ou l'arrêté de lotir pour s'assurer que sa future maison est compatible avec les dispositions que ces documents prévoient.

Il convient de préciser que le lotissement est une unité foncière qui a fait l'objet d'une autorisation de lotir délivrée par l'administration en vue de diviser le sol en parcelles.

2- Les prêts immobiliers

L'achat d'un terrain ou d'un logement, lorsque le futur acquéreur passe par des emprunts pour le financer, l'engage pour de nombreuses années. Le futur acquéreur doit donc réfléchir à ses capacités de remboursement en fonction de ses revenus, faire jouer la concurrence entre les banques en consultant au cas où il en existe, un courtier en crédit immobilier qui peut trouver l'emprunt le moins cher auprès des différentes institutions financières, et l'aider à déterminer la formule de prêt la plus appropriée à sa situation personnelle. Le futur acquéreur doit par ailleurs , faire le compte de son épargne et ne pas omettre d'utiliser tous les prêts auxquels il peut avoir droit et qui sont assortis de faibles taux d'intérêts, et surtout penser à ne pas s'engager au-delà de ses possibilités en tenant compte de ses autres besoins à savoir achat d'équipements, appareils ménagers, paiement de diverses factures, financement du quotidien etc.

Une fois le prêt acquis et l'immeuble à acheter ciblé, le futur acquéreur devra s'adresser à un Notaire qui assurera à son acte d'acquisition une sécurité juridique en tenant compte des réalités sur le marché immobilier.

Deuxième partie :

SECURITE JURIDIQUE ET REGULATION DU MARCHE DE L'IMMOBILIER

Afin de réaliser sa mission et ainsi garantir à l'acte de vente d'immeuble une sécurité juridique sans faille, le notaire, officier public, est appelé à accompagner dans un premier temps le titrement de la propriété immobilière, ce qui amène les parties à détenir un titre de propriété reconnu de tous, d'où sa mission de garantir aux côtés des pouvoirs publics, la sécurité aux actes translatifs de propriété (I).

En outre, en assurant ainsi une certaine sécurité juridique aux actes translatifs de biens immobiliers par ses diverses recherches, il intervient comme régulateur auprès des parties (II) en tant qu'un tiers de confiance.

I- L'acte notarié assure la sécurité juridique des contrats immobiliers.

Le notaire assure ainsi une sécurité juridique par ses divers contrôles et vérifie la conformité des contrats aux textes en vigueur. Généraliste du droit, il doit faire preuve d'impartialité dans l'élaboration de l'acte qui est un moyen de sécurisation des actes translatifs de droit (A). Cet acte garantit une valeur économique certaine qui assure la sécurité des investissements (B) à partir des investigations préalablement effectuées par son ministère sur le marché immobilier (C).

A- L'acte notarié, moyen de sécurisation des actes translatifs de droit de propriété immobilière

La rigueur et la transparence de l'acte authentique permettent dans la vision globale du notaire et à long terme, de respecter les équilibres entre les parties au contrat d'affaires, ou même les équilibres dans les familles, et ainsi les conflits sont prévenus.

Ce sont les raisons principales de sécurité et d'équilibres qui poussent aujourd'hui les chefs d'entreprise et les juristes d'entreprise à recourir à l'acte authentique comme moyen de sécurisation juridique des relations d'affaires.

Aussi dans ce monde troublé qui est le notre, il est à rappeler que l'acte authentique répond à trois préoccupations fondamentales, la transparence(1), la sécurité(2), l'efficacité (3).

1- La transparence

Le besoin de transparence est devenu une nécessité pour le monde économique, et il faut le rappeler à juste titre, car les affaires qui sont l'aboutissement paroxystique des pratiques juridiques et financières trop souvent approximatives, sont celles qui manquent de rigueur de transparences. Nous pouvons affirmer qu'à la transparence et à la rigueur correspondent la crédibilité et la sécurité, l'inverse est également vrai, et les entreprises en matière d'investissement le constatent elles mêmes à leur dépens. Le notaire, officier public, et l'acte notarié, alliant transparence et rigueur sont de nature à donner aux contrats translatifs de droit de propriété immobilière, la crédibilité et la sécurité qu'ils recherchent.

Lorsque par exemple une entreprise produit un dossier à l'étranger contenant des statuts, des procès verbaux, des contrats sous forme notariée elle est immédiatement mieux perçue par ses interlocuteurs qui ont la même pratique, et qui en connaissent les exigences et les avantages des actes notariés.

Il est à rappeler que la présence du notariat dans tous les pays francophone d'Afrique est un facteur de développement des échanges internationaux et d'harmonisation des pratiques juridiques au sein de la zone OHADA, et contribue ainsi à en apporter une certaine garantie.

2- La sécurité

Elle découle des conditions de rédaction de l'acte authentique et des caractéristiques propres à l'authenticité.

Aussi la date certaine permet elle de garantir sans formalisme ni coût excessif, l'antériorité d'une invention, d'une idée, d'un procédé, ou d'un accord d'affaires, d'un acte de prêt hypothécaire. Il faut aussi rappeler en la matière que le contentieux naissant à partir des actes authentiques ne concerne qu'un nombre nettement infime d'actes.

Aussi rappelons nous que pour confirmer cette exigence de sécurité que comporte l'acte authentique, l'Union Internationale du Notariat Latin, en a proposé une telle définition de l'authenticité : C'est la fides publica, la foi publique attachée aux actes publics notamment les actes reçus par les notaires (1), aussi le fondement de l'authenticité réside incontestablement dans la foi publique. C'est dans l'optique de vulgarisation de l'acte authentique, porteur de sécurité dans les échanges internationaux, que les pays de culture civiliste et de droit latin, accentuent une politique destinée à la reconnaissance mutuelle des actes établis dans leurs différents pays ; Cela assure ainsi une certaine efficacité aux actes d'investissement sur le marché.

3- L'efficacité

Si les entreprises qui investissent de par le monde ont aujourd'hui besoin de transparence et de sécurité, elles ne peuvent pas les procurer au détriment de l'efficacité, gage de leur compétitivité. Le mode d'élaboration de l'acte authentique lui-même est moins contraignant, et même l'utilisation des mandats et autres documents établis ou vérifiés par le notaire permet d'alléger les contraintes de lieu et de temps qui peuvent causer tant de torts aux opérateurs.

Aussi la maîtrise de la pratique du monde immobilier par les notaires leur permet d'être rodés aux procédures des investissements

immobiliers dans le sens de l'efficacité, sans en préjudicier en rien à la qualité des actes.

Il y a lieu aujourd'hui en tenant compte de tous les avantages liés aux actes authentiques, de vanter leur valeur auprès des investisseurs.

B- L'acte notarié garant de la valeur économique au service de la sécurité des investissements

L'acte notarié est un acte authentique qui assure au client une certaine valeur économique (1). Cette valeur économique constitue une sûreté tangible qui garantit aux investissements une sécurité certaine (2).

1- L'acte authentique notarié garant de la valeur économique

L'acte authentique notarié, comme nous l'avons défini plus haut, est un écrit établi par un notaire, officier public, et professionnel en la matière, conseil impartial des parties, et garant de la fiabilité du système juridique dans son pays.

De ce fait, la valeur économique de l'acte notarié entre les parties et la fiabilité du système juridico économique ne font plus de doute.

L'acte notarié assure la conformité à la loi et la transparence qui créent la confiance entre les parties

S'exprimant librement et sans ambiguïté, les parties s'engagent à s'exécuter loyalement comme l'indique l'article 1134 du code civil français.

Cette confiance mutuelle entre les parties et résultant de l'acte notarié, constitue un gain de temps et une économie d'énergie évitant des procès qui engendrent inutilement des coûts excessifs sur le marché foncier et immobilier au Togo.

L'acte notarié crée par voie de conséquence la paix sociale gage pour les investissements.

En tant que preuve privilégiée dans les jugements, instrument de fiabilité des registres publics et en tant que titre exécutoire, l'acte authentique assure non seulement la valeur économique entre les parties mais également constitue un instrument de fiabilité du système juridique et économique dans un pays.

Dans ce contexte, l'acte notarié est un instrument de preuve dans les jugements, et de prévention des conflits.

Enfin l'acte notarié joue un rôle médiateur ou de balancier entre libéralisation et sécurité juridique. Tout cela procède d'ailleurs de la « *Civil Law* » qui exige pour tout acte une sécurité juridique comme base, par opposition à la « *Common Law* » qui n'exige pour tout autre acte que la célérité qui n'est pas forcément synonyme de sécurité juridique.

L'acte notarié garantit la valeur économique et par voie de conséquences sécurise les investissements.

Le contrat entre les parties est assuré par la confiance créée à travers l'acte notarié. Cette confiance les contraint à exécuter loyalement les engagements pris conformément aux dispositions de l'article 1134 du code civil précité.

Le respect de tout le processus rédactionnel en passant par l'identité des parties, leur capacité à contracter, les formalités administratives et les bons soins apportés par le notaire à l'acte, constitue une sécurité pour les investissements.

Grâce à la fiabilité des registres publics qui en résultent, et sa force exécutoire, l'acte notarié est non seulement un instrument de

garantie et de sécurité dans les investissements mais aussi un instrument de soutien du développement économique en raison également de la transparence et de la paix sociale qu'il instaure.

2- L'acte authentique assurant la sécurité des investissements immobiliers

Il faut retenir ici que l'acte authentique, en disposant de la force probante, est un élément de preuve intemporel de l'existence de droits ou de contraintes. Ce caractère perpétuel impose une conservation strictement réglementée afin que cet acte puisse produire ses effets à tout moment.

La conservation constitue donc une mesure de sécurité que le notaire assure à l'acte authentique, et le principe général de la conservation est à cet effet prévu par la loi 2001 portant statut des notaires au Togo qui dispose que le notaire reçoit les actes « *pour en conserver le dépôt* ».

Le législateur togolais prévoit ainsi que le délai pendant lequel le notaire en tant qu'officier public et ministériel assure la conservation de ses minutes et répertoires avant versement dans un dépôt d'archives relevant d'un service étatique, est de cent (100) ans. Et faut-il le souligner, le notaire est le professionnel, tous secteurs confondus, dont l'obligation de conservation en son étude de l'ensemble des actes reçus avant versement aux archives de l'état est la plus longue.

Cette obligation, loin de constituer une mission annexe de la profession, représente un élément essentiel. En effet, la paix sociale que favorise l'intervention du notaire implique que les administrés puissent en tout temps obtenir la preuve de leurs obligations et de leurs droits résultant des engagements pris par-devant le notaire. Ainsi, une servitude de passage résultant d'un acte du début du siècle trouvera à s'appliquer d'autant plus que la preuve en sera

rendue possible par la production de l'acte notarié l'ayant mise en place.

De la même façon, deux époux mariés sous un régime matrimonial particulier suite à la signature d'un contrat de mariage préalablement à leur union auront un besoin essentiel de pouvoir disposer de ce document lors de la signature de leur régime pouvant intervenir plus de 50 ans après.

Par ailleurs, comme le rappelle le Professeur **AYNES**, « le crédit est indispensable à l'économie moderne, à tous les stades : de la recherche à la production et à la consommation. Or il n'y a pas de crédit sans sûretés. Les sûretés sont indispensables au crédit, et ceci de trois manières au moins :

- D'abord, elles assurent au créancier qu'il sera payé, en cas de défaillance du débiteur, par un procédé juridique alternatif.
- Ensuite, elles permettent au prêteur de se refinancer en transmettant sa créance, soit à un autre banquier (crédit interbancaire), soit à un fonds qui lève de l'argent auprès du public, notamment en titrisant la créance de prêt ; or seul les créances garanties par une sûreté peuvent être titrisées et circuler sur le marché correctement.
- Enfin l'existence de sûretés garantissant les crédits est prise en considération pour apprécier les risques des banques, et par conséquent leur valeur mobilière ».

C'est dire combien la qualité de la garantie sur laquelle est adossé le prêt revêt une importance toute particulière et constitue la base des systèmes financiers et bancaires. Au Togo, l'intervention du notaire permet d'écarter les risques d'insolvabilité puisqu'il lui revient la mission non seulement de garantir la validité de la sûreté

immobilière, mais également la valeur suffisante de celle-ci ainsi que l'adaptation du crédit aux capacités respectives des parties.

Il est bien entendu que le notaire ne doit et ne peut pas se substituer au banquier pour juger de la faisabilité de l'opération, mais il se doit d'agir selon son devoir de conseil s'assurant notamment que l'emprunteur a une parfaite connaissance de la portée de son engagement.

Ce contrôle de l'adéquation de la garantie avec le montant du prêt s'ajoute bien évidemment à la mission plus traditionnelle du notaire qui est celle d'assurer l'effectivité de ses actes et donc de la prise de garantie. Les vérifications préalables que doit effectuer le notaire avant de régulariser un acte de prêt avec garantie hypothécaire sont les suivantes :

- Vérification de la qualité de l'emprunteur et notamment de la validité de ses droits de propriété sur les biens donnés en garantie. L'origine de propriété est alors contrôlée en remontant sur les trente dernières années ; au-delà, la prescription trouve à s'appliquer.
- Recherches détaillées afin de s'assurer de l'absence d'autres créanciers inscrits.

Une fois signé, le notaire, par son intervention s'assure de la prise de garantie et de son inscription au fichier hypothécaire. La sûreté réelle produit alors son plein effet et confère au créancier la garantie souhaitée.

Ainsi une garantie ne pourra être valablement constituée que pour autant que le propriétaire bénéficiera d'un droit de propriété clair et inattaquable, dont la preuve pourra être apportée sans contestation possible. Cette démarche qui consiste à délivrer des titres de propriété sécurisés s'appelle « **le titrement** ».

La déconstruction du système financier de titrisation nous ramène finalement aux grands principes qui fondent la richesse de tout pays, à savoir la propriété de son sol. Ce droit qui constitue la base de tout développement économique ne supporte aucune approximation. Le droit de propriété doit être indiscutable et inattaquable afin de créer un outil d'investissement fiable. C'est à cette condition qu'il pourra être adossé à une créance dont le montant devra toujours être en rapport avec la valeur économique.

Il appartient donc à chaque pays qui souhaite créer de la richesse en se fondant sur des biens immobiliers, de mettre en place un système foncier performant et stable.

C- Le notaire, détenteur d'informations et investigateur sur le marché immobilier.

Par ses différentes informations qu'il recueille après un certain nombre de recherches, le notaire pourra informer les parties du résultat et des conséquences dans le cadre de son devoir de conseil.

De par sa profession, le notaire est un expert immobilier qui connaît l'évaluation des immeubles par rapport à leur situation dans chaque quartier, et est en mesure d'informer les parties ; l'exigence du titrement comme moyen d'accès à la propriété immobilière, appelle donc le notaire dans son rôle de régulateur, à intervenir auprès des parties. C'est à partir de là qu'il y joue un rôle prépondérant, qui tend à rassurer lors de la confrontation des offres et des demandes, où le prix y est dit avec sincérité. Ce n'est qu'à partir de là que son rôle de régulateur y est très fortement ressenti.

II- le notaire régulateur auprès des parties sur le marché immobilier

La profession notariale met à la charge du notaire la recherche d'informations préalables (A) pouvant l'amener à servir efficacement

de conseil pour les clients dans le domaine foncier et de l'urbanisme (B).

A- Le notaire, un professionnel à la recherche d'informations préalables

L'importance des investigations préalables à effectuer par le notaire est d'autant plus avérée que le notaire aura à collecter des informations pour les délivrer aux parties à l'acte de vente.

Au sujet des installations classées, le notaire est tenu dans sa profession d'amener le vendeur à informer expressément l'acquéreur de sa connaissance éventuelle d'une telle installation sur le terrain, y compris antérieurement à l'acte. Par installation classée, il faut entendre les usines, les ateliers, les dépôts, les chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers soit pour la commodité du voisinage, soit pour l'agriculture, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que les éléments du patrimoine archéologique.

Dans le domaine des installations classées ou d'éventuelle pollution du bien devant faire l'objet d'une cession, le notaire doit, au-delà d'une simple déclaration du vendeur sur une éventuelle pollution, se transformer en enquêteur et effectuer un certain nombre de recherches afin délivrer à l'acquéreur une information fiable.

Ces recherches qui doivent être faites par le notaire sont d'une importance capitale, surtout dans les domaines relevant de la vente d'immeubles industriels, ou commerciaux, des bureaux, aussi bien en ce qui concerne l'immeuble lui-même, que son environnement immédiat.

Le notaire pourra interroger les mairies sur des projets concernant l'environnement futur. Cette démarche doit permettre, dans une certaine mesure, d'assurer à l'acquéreur que son environnement

n'évoluera pas dans un court terme susceptible de remettre en cause l'exercice de son activité.

Il pourra aussi en tant que tiers de confiance fournir à l'acquéreur quelques documents qu'il aura pu collecter à l'occasion d'une vente complexe d'un immeuble agricole, industriel, commercial, de bureaux ou d'un terrain à bâtir.

B- Le devoir de conseil incombant au notaire dans le domaine foncier et de l'urbanisme

Il est constant dans la pratique notariale que le notaire doit à sa clientèle sa conscience professionnelle, ses égards, l'équité, la probité, l'information la plus complète, et doit choisir les moyens les plus appropriés pour parvenir au résultat légal désiré.

Le notaire est donc un professionnel du droit, dont la formation et les connaissances juridiques doivent lui permettre de mettre à la disposition de ses clients des informations complètes et sûres dans le souci de les informer du contenu de l'acte qui doit être régularisé, et des conséquences qui en découlent.

Cela implique de bien cerner et de bien définir les attentes du client pour confirmer l'opportunité de cet acte et parvenir au résultat escompté au moyen d'un acte juridiquement irréprochable.

En ce qui concerne le bénéficiaire de ce devoir de conseil, il est admis dans la pratique notariale que le notaire n'est tenu d'un devoir de conseil qu'envers ses clients, après avoir naturellement recherché et rassemblé les informations pouvant servir utilement les clients dans leur quête d'acquisition de bien foncier.

Il ne convient toutefois pas de procéder à une distinction entre les clients car tous ont droit au même degré de protection de la part du notaire.

CONCLUSION

Dans un contexte économique relativement délicat, il est opportun de s'interroger sur les chances d'acquisition de biens fonciers qui s'offrent aux potentiels acquéreurs, de même que les dangers de toutes sortes auxquels ils s'exposent dans leur quête parfois précipitée d'immeuble, qu'il soit bâti ou non.

Dans les pays développés, le marché immobilier connaît une structuration acceptable, voire enviable du fait que leurs législateurs ont très tôt mis en place, dans l'optique de la satisfaction de l'intérêt général, des dispositions devant permettre aux futurs acquéreurs de sécuriser leurs investissements à ,chacune des étapes d'acquisition de biens immobiliers.

Au Togo, force est de constater que ce marché immobilier devant mettre en exergue les réseaux immobiliers assurant la promotion des produits immobiliers, est au stade embryonnaire, d'où l'impérieux devoir pour nous notaires est d'attirer l'attention du législateur pour instaurer des normes légales pouvant insuffler un dynamisme certain à ce secteur.

Le législateur y parviendra à travers la vulgarisation de l'acte de titrement d'immeuble qui non seulement consolide indéniablement le droit de propriété de l'acquéreur, mais aussi et surtout constitue pour lui un gage probant, pouvant faciliter l'obtention de prêts auprès des établissements financiers, en vue de soutenir et de renforcer d'autres activités économiques.

En participant ainsi à, cette grande entreprise par les actes qu'il délivre, sur le marché immobilier, les recherches qu'il y effectue en faveur de tous les acteurs, le notaire assure ainsi une sécurité des transactions qui s'y déroulent, il contribue incontestablement à la régulation du marché immobilier qui manifestement au Togo reste à construire.

BIBLIOGRAPHIE

- Guide du futur et nouveau propriétaire, édition nationale 2004.
- Responsabilité des notaires de Jeanne de POULPIQUET, Ed. Dalloz 2003.
- Rapports du congrès international du notariat latin du 03 au 06 octobre 2010 à Marrakech.
- Rapports du notariat du Togo au XXIIIe congrès de la CAAF du 27 au 30 Octobre 2011, Île Maurice
- Avant-projet de loi régissant la promotion immobilière au Togo.
- Avant-projet de loi portant organisation de la profession d'agent immobilier.
- Réforme agro-foncière, ordonnance N° 12 du 06 février 1974.