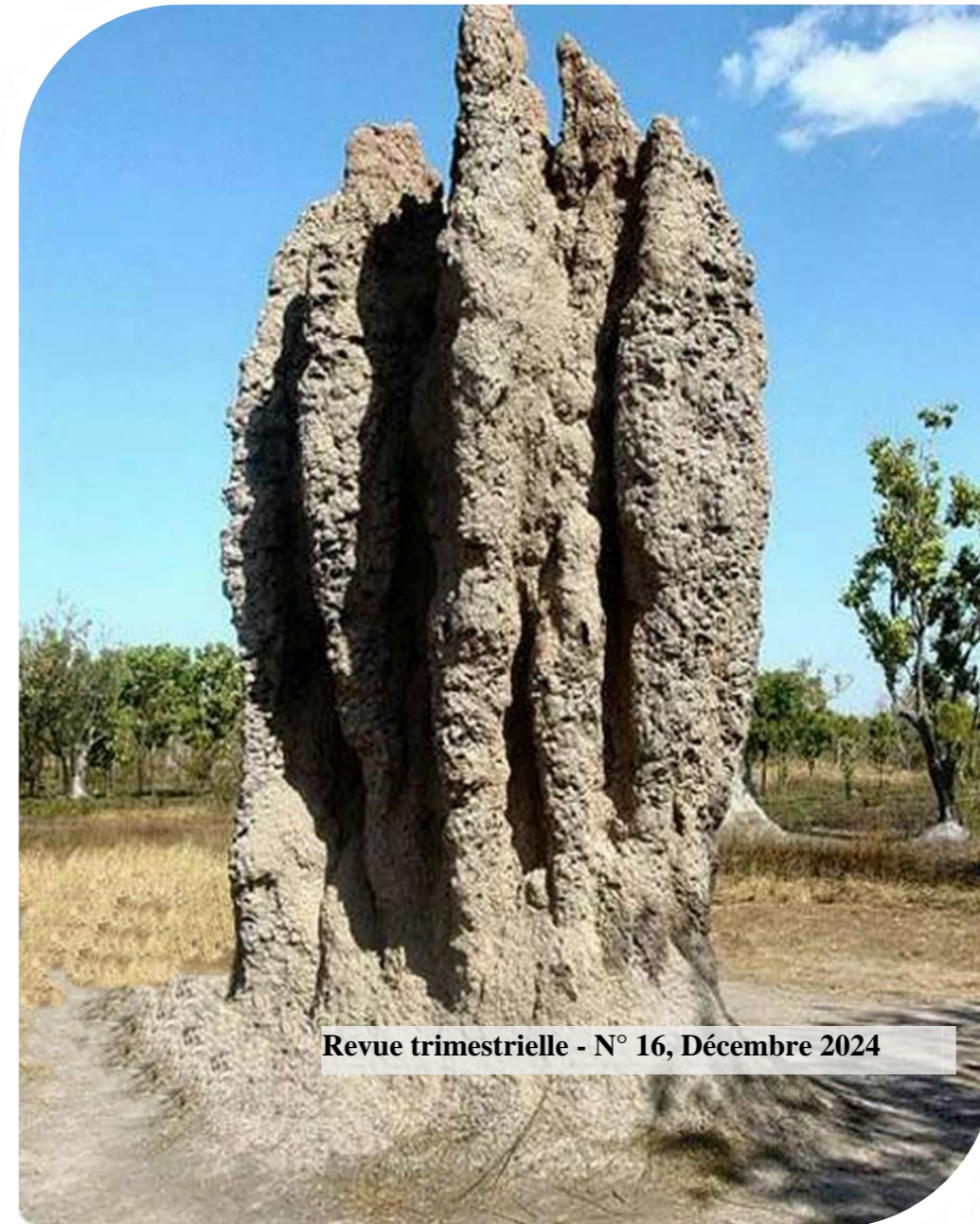


Print ISSN: 2617-4766

E-ISSN: 2617-4774

Đamá Nínau

REVUE INTERDISCIPLINAIRE
LETTRES, ARTS ET SCIENCES HUMAINES



Revue trimestrielle - N° 16, Décembre 2024

REVUE TRIMESTRIELLE - N° 16 Đamá Nínau | REVUE INTERDISCIPLINAIRE LETTRES, ARTS ET SCIENCES HUMAINES

Mise en page et Impression

IMPRIMERIE ST LOUIS

53, Rue N'ZARA Doulassamé Face Première Eglise Baptiste du TOGO

BP: 61536 / Tel Bureau: (228) 22 22 10 45 / Mobile : (228) 90 12 37 30

E-mail: imprimerie.stlouis@yahoo.fr



Scientific Journal Impact Factor

CERTIFICATE OF INDEXING (SJIF 2024)

This certificate is awarded to

Dama Ninao
(ISSN: 2617-4774 (E) / 2617-4766 (P))

The Journal has been positively evaluated in the SJIF Journals Master List evaluation process
SJIF 2024 = 5.302

SJIF (A division of InnoSpace)



SJIFactor Project

SJIFactor - Scientific Journal Impact Factor

E-mail : evaluation@sjifactor.com

Website : <http://sjifactor.com/>

SJIF 2024 = 5.302 (Scientific Journal Impact Factor Value for 2024).

SJIF Impact Factor Evaluation [SJIF 2024 = 5.302]

"Dama Ninao" est une revue scientifique interdisciplinaire qui accepte et publie tous les articles relevant des Lettres, Arts et Sciences Humaines. A cet effet, elle s'intéresse aux études et théories littéraires, linguistiques, sociologiques, philosophiques, anthropologiques et historico-géographiques. La Revue "Dama Ninao", entendu "L'Entente" en langue kabyè du Nord Togo, est créée dans l'intention de matérialiser la mondialisation ou la globalisation qui s'opère avec l'esprit d'équipe et d'échanges et la désuétude du monde autarcique. Le monde scientifique universitaire ne peut échapper à cet esprit d'équipe qui fonde un creuset où « le fer aiguisé le fer », les échanges se croisent, puis s'entremêlent pour aboutir à une reconstruction des connaissances scientifiques individuelles dans la collectivité.

La Revue Dama Ninao nous renvoie à la Civilisation de l'Universel du poète sénégalais Léopold Sédar Senghor, qui prône la porosité des âmes avec l'acceptation de l'autre, de ce qu'il dispose d'utile pour mon avancement : sa civilisation, sa culture, sa langue ... Elle se fonde notamment sur la philosophie de Paul Ricœur qui préconise la perception de Soi-même comme un autre. Considérer soi-même comme un autre aux yeux de l'autre, nous amènerait à faire taire nos distensions et ressentiments afin de redimensionner notre espace, reconstruire notre histoire et notre société.

La Revue Dama Ninao s'est inspirée de la nature. Des insectes en miniature nous produisent de bels chefs-d'œuvre architecturaux, conjuguent leur génie créateur et leur force dans la patience et dans la tolérance. Ils créent des œuvres monumentales qui dépassent l'entendement humain, les termitières. A cet effet, la nature semble nous parler, nous guider, nous instruire dans le silence. Seules ces créations nous interpellent sans autant faire de nous des disciples. Comme la termitière qui, pour la plupart du temps, est une composante de maillons surgissant de la même matière, la Revue Dama Ninao se veut une termitière scientifique dont les enseignants-chercheurs en sont les maillons.

Au confluent de diverses sciences, la Revue Dama Ninao se propose de promouvoir la recherche scientifique et universitaire en impulsant le dialogue interdisciplinaire, le dialogue entre divers champs disciplinaires et divers contributeurs du monde universitaire.

Professeur Koutchoukalo TCHASSIM

Université de Lomé

ADMINISTRATION DE LA REVUE

Directeur de publication et rédacteur en chef :

Professeur TCHASSIM Koutchoukalo, Université de Lomé

Directeur de rédaction :

SILUE Lèfara (Maître de Conférences), Université Félix Houphouët Boigny

Comité Scientifique

Professeur Yaovi AKAKPO, Université de Lomé (Togo), Professeur Kodjona KADANGA, Université de Lomé (Togo), Professeur Xavier GARNIER, Université Paris 3 (France), Professeur Norbert VIGNONDE, Université de Bordeaux (France), Professeur Adama COULIBALY, Université Félix Houphouët-Boigny (Côte d'Ivoire), Professeur Okri Pascal TOSSOU, Université d'Abomey-Calavi (Bénin), Professeur Mamadou KANDJI, Université Cheikh Anta Diop (Sénégal), Professeur Komla Messan NUBUKPO, Université de Lomé (Togo), Professeur Amadou LY, Université Cheikh Anta Diop (Sénégal), Professeur Kazaro TASSOU, Université de Lomé (Togo), Professeur Dotsè YIGBE, Université de Lomé (Togo), Professeur Kodjo AFAGLA, Université de Lomé (Togo), Professeur Alain-Joseph SISSAO, Institut des Sciences des Sociétés (Burkina Faso), Professeur Komla Essowè ESSIZEWA, Université de Lomé (Togo), Professeur Gneba KOKORA, Université Félix Houphouët-Boigny (Côte d'Ivoire), Professeur Louis OBOU, Université Félix Houphouët-Boigny (Côte d'Ivoire), Professeur Ataféi PEWISSI, Université de Lomé (Togo), Professeur Vicente Enrique Montes Nogales, Universidad de Oviedo (Espagne), Professeur Mamadou FAYE, Université Cheikh Anta Diop (Sénégal), Professeur Akila AHOULI, Université de Lomé.

Comité de lecture

Professeur Koutchoukalo TCHASSIM, Université de Lomé (Togo), Professeur Gbati NAPO, Université de Lomé (Togo), Professeur Didier AMELA, Université de Lomé (Togo), Professeur Komi KOUVON, Université de Lomé (Togo), Dr Komi BEGEDOU, Université de Lomé (Togo), Dr Koffi Dodzi NOUVLO, Dr Kpatimbi TYR, Université de Lomé (Togo), Dr Madis KROUMA, Université de Lomé, Professeur Arthur MUKENGE, Université de Rhodes (Afrique du Sud), Professeur Xolali MOUMOUNI-AGBOKE, Université de Lomé (Togo), Dr Anoumou AMEKUDJI, Université de Lomé (Togo), Professeur Raphaël YEBOU, Université d'Abomey-Calavi (Bénin), Professeur PERE-KEZIMA, Université de Lomé.

Comité de rédaction

Professeur Koutchoukalo TCHASSIM, Wonouvo GNAGNON, Assistant, Docteur DOUHADJI Kossi, Université de Lomé.

Contact : revuedamaninao@gmail.com

Site Internet de la Revue Dama Ninao : <https://revuedamaninao.net/>

LIGNE EDITORIALE DE LA REVUE DAMA NINAO

Dama Ninao est une revue scientifique internationale. Dans cette perspective, les textes que nous acceptons en français ou anglais sont sélectionnés par le comité scientifique et de lecture en raison de leur originalité, des intérêts qu'ils présentent aux plans africain et international et de leur rigueur scientifique. Les articles que notre revue publie doivent respecter les normes éditoriales suivantes :

La taille des articles

Volume : 10 à 15 pages ; interligne 1.5, police 12 pour le corps du texte et les courtes citations ; police 11 pour les longues citations, Times New Roman, les références des citations doivent être incorporées dans le texte. Exemple : Guy Rocher (1968, p. 29), pas de référence en foot-notes à l'exception de quelques commentaires.

Ordre logique du texte

- Un **TITRE** en caractère d'imprimerie et en gras. Le titre ne doit pas être trop long ;
- **Nom et prénom(s)** du contributeur ou des contributeurs, **nom de l'institution** d'appartenance, **adresse mail**
- Un **Résumé (Abstract)** de 8 lignes en français et anglais, en interligne simple, suivi de 6 **Mots clés (Key words)**
- Une **Introduction** : elle doit avoir une problématique, une méthode et une structure.
- Un **Développement** : les articulations du développement du texte doivent-être titrées comme suit :

1-Pour le **Titre** de la première section

1-1-Pour le **Titre** de la première sous-section

1-2- Pour le **Titre** de la deuxième sous-section

2- Pour le **Titre** de la deuxième section

2-1-Pour le **Titre** de la première sous-section

2-2- Pour le **Titre** de la deuxième sous-section

3- Pour le **Titre** de la troisième section (si l'auteur de l'article le souhaite)

-Une **Conclusion** : elle doit être courte, précise et concise en mettant en relief l'authenticité des résultats de la recherche.

-**Bibliographie** (Mentionner uniquement les auteurs cités)

Les divers éléments d'une référence bibliographique sont présentés comme suit : NOM et Prénom (s) de l'auteur, Année de publication, Zone titre, Lieu de publication, Zone Editeur. Exemples :

- AMIN Samir (1996), *Les défis de la mondialisation*, Paris, L'Harmattan.
- BERGER Gaston (1967), *L'homme moderne et son éducation*, Paris, PUF.
- DIAGNE Souleymane Bachir (2003), « Islam et philosophie. Leçons d'une rencontre », *Diogenes*, 202, p. 145-151. (Pour les articles).

Typographie française

- La Revue Dama Ninao s'interdit tout soulignement et toute mise de quelque caractère que ce soit en gras.
- Les auteurs doivent respecter la typographie française concernant la ponctuation, l'écriture des noms, les abréviations...

Tableaux, schémas et illustrations

En cas d'utilisation des tableaux, ceux-ci doivent être numérotés en chiffre romains selon l'ordre de leur apparition dans le texte. Ils doivent comporter un titre précis et une source. Les schémas et illustrations doivent être numérotés en chiffres arabes selon l'ordre de leur apparition dans le texte.

Soumission des manuscrits

Tous les manuscrits doivent être soumis uniquement par voie électronique à l'adresse suivante : revuedamaninao@gmail.com/infos@revuedamaninao.net. Tous les échanges entre le secrétariat de la revue et l'auteur se feront uniquement par internet, il importe donc de fournir un mail actif que l'auteur consulte très régulièrement et d'envoyer toutes les informations relatives au processus de publication des articles uniquement par mail. Les frais d'instruction de l'article sont de **20000f** payables immédiatement au moment de l'envoi de l'article. À l'issue de l'instruction, si l'article est retenu, l'auteur paie les frais d'insertion qui s'élèvent à **30.000f**. Les frais d'instruction et d'insertion s'élèvent donc à **50.000f** payables par transfert, frais de

transfert y compris. Le paiement des frais d'insertion donne droit à un tiré à part. Si un auteur achète un exemplaire, les frais d'envoi sont à sa charge. Les frais de gravure des clichés, des schémas et l'expédition des tirés à part (pour ceux qui voudraient les avoir par la poste) sont à la charge des auteurs. La Revue Dama Ninao paraît trimestriellement. Toute soumission doit parvenir au secrétariat de la rédaction un mois voire deux semaines (délai de rigueur) avant la publication du numéro dans lequel l'article pourra être inséré. Pour toute information, envoyez un mail à : revuedamaninao@gmail.com/infos@revuedamaninao.net ou visitez le site de la revue : www.revuedamaninao.net.

Evaluation par les pairs

Les instructeurs à qui la revue affecte les articles de leur spécialité, doivent les lire avec rigueur, rejeter tout article dont le contenu est en inadéquation avec le titre et/ou dont le raisonnement n'offre pas une qualité scientifique, faire des propositions pour l'amélioration dudit article, renvoyer l'auteur de l'article à la ligne éditoriale de la revue au cas où elle n'est pas respectée. Ils se doivent notamment de vérifier, par le biais d'internet, si le même article n'est pas déjà publié dans une revue en ligne.

Objectifs et portée

La revue Dama Ninao, de par son nom qui signifie « entente », a pour objectifs :

- de matérialiser le monde universitaire qui est un creuset où « le fer aiguise le fer », les échanges se croisent, puis s'entremêlent pour aboutir à une reconstruction des connaissances scientifiques individuelles dans la collectivité ;
- de promouvoir la recherche scientifique et universitaire en impulsant le dialogue interdisciplinaire, le dialogue entre divers champs disciplinaires et divers contributeurs du monde universitaire.

La revue Dama Ninao a une portée scientifique et sociale. A cet effet, elle publie tous les articles relevant des Lettres, Arts et Sciences Humaines et s'intéresse aux études et théories littéraires, linguistiques, sociologiques, philosophiques, anthropologiques et historico-géographiques sur appel à contribution thématique (colloque) ou varia. Elle est un espace de rencontre, de construction et de reconstruction des réseaux relationnels et scientifiques.

Professeur Koutchoukalo TCHASSIM

Université de Lomé

SOMMAIRE

1. **FEMMES, SOCIÉTÉS ET DÉVELOPPEMENT DANS LA SAISON DE L'OMBRE DE LÉONORA MIANO**-----p. 8-26
Pr TCHASSIM Koutchoukalo, Université de Lomé (Togo)
Dr d'ALMEIDA Ayélé Fafavi, Université de Lomé (Togo)
2. **MULTIPLE VENTE DE TERRE ET OCCUPATION DE RESERVE ADMINISTRATIVE DANS LE GRAND LOME** ----- p. 27-48
AVOUGLA Komlan, Université de Lomé (Togo)
MIFERA Nazif, Université de Lomé (Togo)
3. **MANIFESTATIONS ET SYMBOLIQUES DE LA SOLIDARITE DANS LES ROMANS AFRICAINS FRANCOPHONES**----- p. 49-68
Pr TCHASSIM Koutchoukalo, Université de Lomé (Togo)
Dr TYR Kpatimbi, Université de Lomé (Togo)
4. **LA TRANSGRESSION DE L'ESPACE DANS LE PIÈGE À CONVICTION DE JEANNETTE AHONSOU**----- p. 69-84
OURO-KPASSOUA Nadiya, Université de Kara (Togo)
5. **L'ÉCRITURE PREEMPTIVE : SYNERGIE ENTRE LITTÉRATURE, CINEMA, PAIX ET COHESION SOCIALE** -----p. 85-103
Dr MAMAH Abou-Bakar, Rhodes Colleges, Memphis (USA)
6. **DE-INVISIBILIZING AFRICAN AMERICAN WOMEN IN THE MARCH ON WASHINGTON, D.C.** ----- p. 104-119
Dr BADJIOU Aouia, Université Joseph Ki-zerbo (Burkina-Faso)
Dr PODA Michel, Université Joseph Ki-zerbo (Burkina-Faso)
Pr AFAGLA Kodjo, Université de Lomé (Togo)
7. **BRIDGING REALITY WITH ARTISTIC REPRESENTATION IN POSTMODERNIST POETRY: ASHBERY'S SELF-PORTRAIT IN A CANVAS MIRROR** ----- p. 120-139
AVONO Komla M., Université Lomé (Togo)
AMEDOKPO Komi, Université de Lomé (Togo)

8. **ÉTUDE DU PARC HÔTELIER DANS LE PÔLE TOURISTIQUE DU NORD :
LE CAS DE LA VILLE DE SAINT-LOUIS----- p. 140-159**
CISSÉ Abdoul Wahab, Université Gaston Berger de Saint-Louis (Senegal)
9. **LE MARIAGE COUTUMIER CHEZ LES MALINKÉS DE CÔTE D'IVOIRE
: UNE CÉRÉMONIE DE THÉÂTRALITÉ ET D'ANIMATION
SOCIOCULTURELLE ----- p. 160-180**
FANNY Losseni, Université Peleforo Gon Coulibaly, Korhogo (Côte d'Ivoire)
TANO Kouakou Pierre, Université Félix Houphouët-Boigny (Côte d'Ivoire)
10. **TRACABILITE DE L'ELLIPSE DANS L'ECONOMIE DE LA LANGUE
CHEZ LOUIS-FERDINAND CELINE----- p. 181-197**
KEI Joachim, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
**EGNIFI Sadikou Christy Guy-Charles, Université Alassane Ouattara (Côte
d'Ivoire)**
11. **RHETORIQUE DE L'EXCES OU L'ART DE L'AVILISSEMENT DE
L'ADVERSAIRE DANS LE CHAMP POLITIQUE IVOIRIEN ----- p. 198-215**
GBOGBOU Abraham, École Normale Supérieure (ENS) (Côte d'Ivoire)
12. **COVID-19, FERMETURE DES FRONTIÈRES NIGERO-BENINOISES ET
INOBSERVANCE DES MESURES PAR LES FDS ET LES USAGERS----- p. 216-229**
OUSSEINI ISSA Ibrahim, Université Djibo Hamani de Tahoua (Niger)
OUSSEINI Aichatou, Université Abdou Moumouni de Niamey (Niger)
13. **LA RESPONSABILITE DU CHEF DE L'ETAT, ETUDE A PARTIR DES CAS
CAMEROUNAIS ET TCHADIEN----- p. 230-250**
DERLEM DEOUNANG, Université de Sarh (Tchad)
14. **LA CERAMIQUE DE LA BUTTE ANTHROPIQUE N°1 DE YOULOU DANS
LE NORD-EST DE TCHERIBA (BURKINA FASO)----- p. 251-269**
BIRBA Noaga, Université Norbert ZONGO, (Burkina Faso)
TIEMTORE Rosine, Université Norbert ZONGO, (Burkina Faso)
15. **MIGRATION ET QUÊTE IDENTITAIRE CHEZ AYAYI TOGOATA
APEDO-AMAH (UN CONTINENT À LA MER !) ET EDEM AWUMEY (LES
PIEDS SALES) ----- p. 270-289**
Piyabalo NABEDE, Université de Lomé (Togo)

16. BELONG AS A SATIRE OF AFRICA'S LONG WAY TO DEMOCRACY AND DEVELOPMENT----- p. 290-310
AKONDO Nouhr-Dine Dyfaizi, Université de Lomé (Togo)
17. SURVOL DES CLASSES NOMINALES D'UN PARLER BANTU EN DANGER : LE MWESA D'IMBONG----- p. 311-324
MVE Pither Medjo, Université Omar Bongo (Gabon)
18. DJ ARAFAT, UN HEROS ROMANTIQUE DANS LA MUSIQUE URBAINE IVOIRIENNE ----- p. 325-342
KOUROUMA Kassoum, Université Félix Houphouët-Boigny (Côte d'Ivoire)
19. LA VIOLENCE ET LE SACRÉ AU CONGO-BRAZZAVILLE : CAS DU MOUVEMENT DU PASTEUR NTUMI. ----- p. 343-357
OKIEMBA, Rock Université Marien Ngouabi (Congo)
20. ENVIRONMENTAL MIGRATION IN DJEKE-DJEKE IN THE PROVINCE OF MOYEN-CHARI IN THE FAR SOUTH-EAST OF CHAD ----- p. 358-374
DJIMADOUM ALLARAMADJI Caleb, Université Sarh (Tchad)
MBAINDOH Beltolnan Evariste, Université Adam Barka d'Abeché (Tchad)
ASSINGAR Moui, Université Sarh (Tchad)
21. LA COMPOSITION NOMINALE EN SHIKPIGBÈ, UNE VARIANTE DE L'AJAGBÈ ----- p. 375-392
YELOU Dovi, Université de Lomé (Togo)
FOLLY Martial, Université-d'Abomey-Calavi (Benin)
22. LA PROBLEMATIQUE DE GARDE D'ENFANTS ET LA PERFORMANCE ACADEMIQUE DES FILLES MERES DANS LES UNIVERSITES AU TCHAD----- p. 393-418
SEURGONDA PATEDJORE SOUDY Jonas, Université de N'Djaména, Tchad.
FOCKSIA DOCKSOU Nathaniel, Université de N'Djaména.
23. DU TRAVESTISSEMENT À LA TRANSIDENTITÉ DANS L'ENFANT DE SABLE DE TAHAR BEN JELLOUN ET LA FÊTE DES MASQUES DE SAMI TCHAK ----- p. 419-432
NDOMBI LOUMBANGOYE Ornella Pacelly, Université Omar Bongo (Gabon)

- 24. THE VALUE OF LOCAL LANGUAGES IN FRENCH-SPEAKING AFRICA:
THE CASE OF GABON----- p. 433-449**
NZANG BIE Yolande, Université Omar Bongo (Gabon)
- 25. DEFICIT DU PERSONNEL ENSEIGNANT DE SCIENCES DE QUALITE :
CAS DE DISTRICTS DANS LE DEPARTEMENT DES PLATEAUX
(République du Congo) ----- p. 450-469**
EBAMA Nicole Yolande, Université Denis SASSOU N’GUESSO (Congo)
- 26. LES INDICES GRAMMATICaux, ÉLÉMENTS DE STRUCTURATION DU
DISCOURS IMPLICITE ----- p. 470-484**
Dr/MC. CAMARA Mohamed, Université Alassane OUATTARA,
(Côte d’Ivoire)
- 27. DU DIRE DE L’ALLIANCE ET DE LA PARENTÉ À PLAISANTERIE AU
BURKINA FASO : CONSTRUCTIONS FORMELLES, SENS ET PORTÉE
DES EXPRESSIONS LUDIQUES EN FRANÇAIS ----- p. 485-508**
OUÉDRAOGO Adama, Université Norbert ZONGO, (Burkina Faso)

MULTIPLE VENTE DE TERRE ET OCCUPATION DE RESERVE ADMINISTRATIVE DANS LE GRAND LOME

**Komlan AVOUGLA, avougla@yahoo.fr
Nazif MIFERA, Nazifou2000@gmail.com
Université de Lomé**

Résumé : En Afrique de l'ouest, les périphéries de la plupart des villes capitales sont de plus en plus confrontées au phénomène de multiple vente de terrain constructible et d'occupation illégale de réserve administrative dont les déterminants sont nombreux et variés. A travers une méthode mixte, cette recherche s'assigne comme objectif d'analyser les facteurs du phénomène dans le Grand Lomé. Ces facteurs sont entre autres, l'obsession de vivre chez soi, l'explosion démographique qui exige une forte demande de terrain à construire, la cupidité des propriétaires terriens, les conflits familiaux, l'inadéquation entre le droit foncier traditionnel et moderne, le laxisme de l'Etat, la non indemnisation des expropriés, le mutisme sur le bien-fondé des réserves administratives et la non immatriculation à temps de ces réserves par l'Etat, tout cela exacerbé par la pauvreté et une mauvaise gestion de l'espace urbain.

Mots-clés : Phénomène de multiple vente de terrain, réserve administrative, occupation illégale, facteurs explicatifs, Grand Lomé

Abstract: Most capital cities' peripheries in West Africa are increasingly confronted with the phenomenon of multiple sales of building land and illegal occupation of administrative reserves, whose determinants are both numerous and varied. Through a mixed method, this research aims to analyze the factors of the phenomenon in the Greater Lomé. These factors include the obsession to own a house, the population explosion that requires a high demand for land to build, landowners' greed, family conflicts, the mismatch between traditional and modern land rights, the laxity of the State, the non-compensation of the expropriated, the silence on the merits of administrative reserves and the failure to register these reserves in time by the State, all exacerbated by poverty and poor management of urban space.

Keywords: Phenomenon of multiple sale of land, administrative reserve, illegal occupation, explanatory factors, Greater Lomé

Introduction

De par son poids économique et les opportunités d'emplois qu'il offre, le Grand Lomé attire les populations de divers horizons et de différentes couches sociales.

De taille relativement modeste quelques décennies auparavant, 85 000 habitants en 1960 et 375 499 habitants en 1981 selon respectivement les recensements de 1960 et de 1981, la ville de Lomé connaît de nos jours, une croissance démographique très forte avec 1 477 660 habitants en 2010 (RGPH4) et 1,5 million d'habitants en 2022 (RGPH5). Les données de ce dernier recensement démographique témoignent du rythme d'accroissement exponentiel de la ville avec un fort taux d'urbanisation. En effet, d'après le cinquième Recensement Général de la Population et de l'Habitat effectué en 2022, la ville compte 2 188 376 habitants dans le Grand Lomé dont 1 127 872 femmes et 1 060 504 hommes (RGPH5). Avec une telle taille de population et un taux de croissance de 7%, le Grand Lomé s'étend de façon anarchique sur une superficie de 425,6 km² (RGPH5). Cette croissance démographique fulgurante a entraîné une extension spatiale démesurée qui pose, surtout dans les périphéries, de nombreux problèmes liés au foncier² en particulier du fait de la représentation sociale que le Togolais se fait du logement, notamment du phénomène de « *chez soi* » (K. Avougla, 2015, p.111). Parmi ces problèmes, figurent,

² Le foncier s'entend par l'organisation de la société qui s'inscrit et se rend visible sur un territoire donné. C'est un ensemble particulier de rapports sociaux ayant pour support la terre ou l'espace territorial. Rapports sociaux principalement déterminés par les facteurs économiques (accumulation de capital et extraction de rentes), juridiques (normes d'appropriation et modalités de règlement de conflits). Il se confirme aussi dans un ensemble de droits d'accès, d'exploitation et de gestion s'exerçant sur les ressources renouvelables.

en premier plan, ceux de la multiple vente de terre³ et de l'occupation illégale de réserve administrative⁴.

Ainsi, support matériel de toute activité, la terre dont le lotissement et la vente relèvent de la responsabilité des autochtones au Togo, notamment à Lomé, est au centre de toutes les préoccupations, des enjeux et défis majeurs de développement socioéconomique (W. Oladokoun, 2009, p. 281).

Cette recherche se propose donc comme objectif d'analyser les causes de la multiple vente de terrain et de l'occupation illégale de réserve administrative dans le Grand Lomé. De cet objectif, découle l'hypothèse selon laquelle, d'une part, le phénomène est lié aux facteurs d'ordre socio-conjoncturel et juridique et, d'autre part, à l'irresponsabilité de l'Etat. Pour vérifier cette hypothèse, les approches qualitative et quantitative (approche mixte) ont été mises à profit.

Par ailleurs, pour mener à bien ce travail, nous l'avons subdivisé en deux parties. La première partie est consacrée au cadre théorique, la seconde, quant à elle, présente les résultats de la recherche:

1. Cadres théoriques de la recherche

1.1. Problématique

Envisager un développement harmonieux dans les pays en voie de développement, revient à favoriser une gestion rationnelle et raisonnable des ressources naturelles parmi lesquelles figure le foncier. Qu'il s'agisse d'organiser la croissance spectaculaire d'une agglomération ou de transformer un quartier existant, l'acquisition d'un terrain constitue un préalable à l'action (J. Lacaze, 1988).

3. La double ou multiple vente de terre constitue l'un des conflits fonciers qu'on retrouve dans les transactions foncières chasse-gardée des autochtones. Dans un sens moral, la double ou multiple vente de terre est assimilée à la malhonnêteté, au manque de probité dans la parole donnée. Dans le domaine juridique, ce concept est considéré comme l'escroquerie, c'est-à-dire le fait de s'emparer de manière frauduleuse d'un objet ou d'un bien auquel on a renoncé à la suite d'une vente entre deux parties. Au sens sociologique, la double ou multiple vente de terre est une construction de la réalité sociale de vente consécutive d'un fonds de terre à plusieurs acquéreurs à la fois.

4On parle d'occupation illégale de réserve administrative lorsqu'individuellement ou collectivement des personnes occupent illégalement les domaines réservés à la réalisation des travaux d'utilité publique.

D'après le Rapport du Ministère de la Ville et de l'Urbanisme sur la stratégie nationale de logement (2007), repris en 2013, 2019 et en 2020 par le même ministère respectivement connu sous l'appellation du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de Vie, du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Salubrité Publique et actuellement du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Réforme Foncière ; l'accès à un terrain urbain est une référence sociale au Togo dans la mesure où le statut de locataire est peu valorisant. C'est pourquoi, chaque travailleur, selon ses revenus, met tout en œuvre pour trouver au centre-ville, à la périphérie ou en lointaine banlieue, une portion de terre pour construire sa propre maison.

Aujourd'hui, la préoccupation majeure de tout loméen est de « *vivre chez soi* ». Or, le passage du statut de locataire à celui de propriétaire doit nécessairement passer, pour la plupart du temps, par l'achat de terrain. La question foncière est donc au cœur de la problématique de l'accessibilité à la propriété (P. Canel et *al.*, 1990).

Ainsi, l'inaccessibilité foncière liée au coût élevé des parcelles dans les centres-ville de Lomé, amène bien des ménages dans la quête d'assouvir leur désir de « *vivre chez soi* » à vouloir s'offrir des parcelles à la périphérie de la ville où les terrains constructibles sont disponibles à un prix relativement bas, ce qui entraîne une source de spéculation et finit par créer des conflits fonciers.

En effet, préalablement espace rural n'abritant que d'agriculteurs, les périphéries de Lomé sont progressivement prises d'assaut par les citoyens qui y trouvent des terrains bon marché pour construire leurs habitations. Il en résulte un changement de mode d'usage de l'espace qui passe du rural à l'urbain sans aucune précaution. En fait, acquérir un lopin de terrain en milieu urbain suppose que l'on se doit de faire toutes les vérifications nécessaires auprès des services compétents en charge du foncier sous peine de courir des risques.

Cependant, la plupart des acquéreurs, n'ayant pas cette information ou voulant aller vite, se fient souvent à la version des démarcheurs de terrains et de celle des propriétaires terriens véreux, surtout que la majorité pour ne pas dire la quasi-totalité de ces terres n'est pas immatriculée à temps, ni ne porte aucune indication pouvant

orienter le nouvel acquéreur. Aussi assiste-t-on aux problèmes fonciers en l'occurrence à la multiple vente de terre et à l'occupation illégale des réserves administratives. A ce niveau, l'Etat ne réagit que lorsqu'elles sont déjà illégalement occupées.

Les indicateurs de ce phénomène sont nombreux. Il est observé par exemple, les inscriptions sur des parcelles de terrains non encore bâtis mais clôturés et /ou des maisons en construction ou déjà construites : « A CASSER R.A. Voir DADC », « Terrain litigieux, voir Me X ou Y ». Les nombreuses instructions auprès des tribunaux coutumiers ou modernes portant sur les différends fonciers en constituent également un autre indicateur. Des écrits sur des clôtures et maisons : «... à casser rue de 30m ; à casser réserve administrative ... », ou encore des plaques autour des espaces bâtis portant des inscriptions suivantes : «... ATTENTION Réserve Administrative ; Terrain domanial, ... ». Ces indicateurs témoignent du climat délétère qui s'installe notamment entre les acquéreurs et les propriétaires terriens d'une part, entre l'Etat et ces derniers d'autre part, dans le processus d'acquisition foncière et de domiciliation. De tous ces constats, une question s'impose : pourquoi assiste-t-on et de façon récurrente au phénomène de multiple vente de terrain à bâtir ainsi que de l'occupation illégale des domaines publics de l'Etat ?

Pour répondre à cette question, nous nous sommes fixés comme objectif d'analyser les facteurs du phénomène dans le Grand Lomé, la capitale macrocéphale du Togo.

1.2. Démarche méthodologique

Toute investigation scientifique pouvant aboutir à des résultats rigoureux dépend en grande partie des méthodes utilisées. Ainsi, afin de bien comprendre les tenants et les aboutissants de la thématique étudiée à savoir les déterminants de double ou multiple vente de terre et d'occupation des réserves foncières de l'Etat, nous avons opté pour des enquêtes de terrain, notamment la méthode mixte. A cet effet, un questionnaire et des guides d'entretiens ont été élaborés. Pour la constitution

de l'échantillon, la méthode de choix raisonnés a été utilisée avec des critères de choix tels que l'âge, le sexe, la profession, la situation matrimoniale, la situation économique, nature et taille des concessions, titre, durée de résidence, etc.

Pour ce faire, 93 concessions ont été choisies sur la base d'un sondage systématique dans lesquelles nous avons interrogé soit le propriétaire ou bien le représentant grâce à un questionnaire constitué de questions à réponses fermées et ouvertes. Des entretiens individuels et de groupes qui se sont déroulés ont pris en compte au total 160 personnes, réparties dans diverses catégories de la façon suivante : 30 propriétaires terriens ou mandataires, 10 chefs de quartiers, 5 chefs de Canton, 5 maires, 3 avocats ayant en charge des dossiers de double vente de terre ou d'occupation de réserves administratives, 2 géomètres, 2 démarcheurs, 2 huissiers de justice, 1 responsable du cadastre et 100 victimes. A l'endroit de toutes les catégories confondues de répondants, un guide d'entretien a été élaboré ainsi qu'un guide spécifique à l'endroit de chaque catégorie.

Les propriétaires terriens, les chefs de Canton, de quartiers, les maires, les huissiers de justice, les avocats et le personnel du cadastre ont été soumis à un entretien individuel à cause des difficultés qu'il y avait de les rassembler ; alors que les victimes du phénomène (les acquéreurs dont la propriété ou domaine fait l'objet de double vente ainsi que ceux dont l'habitation a été déclarée réserve administrative) sont passées par des entretiens de groupes structurés et semi-dirigés. Tout cela pour avoir des informations approfondies sur la thématique abordée. En plus des entretiens, l'observation directe a été mise à contribution.

Afin de s'assurer d'un meilleur traitement des données, nous nous sommes servis des logiciels SPSS et Excel.

1.3. Modèle d'analyse

L'explication d'un phénomène nécessite la mise en place d'un cadre d'analyse qui permet de donner une valeur scientifique à la recherche. Ainsi, pour mieux

appréhender le phénomène en étude, nous nous sommes basés sur la théorie du risque involontaire.

Cette théorie est défendue par M. Pardo (2002) qui s'est inspiré de la théorie sociologique du risque volontaire d'U. Beck (1986). Si selon ce dernier, le risque est assumé comme quelque chose de volontaire, quelque chose que l'on peut décider ou non de prendre, la majorité des risques technologiques sont occultés (ou pour le moins non expliqués), et de plus, involontaire (ou, pour le moins, s'éviter de les prendre exigerait une conscience de leur existence et d'alternatives radicales individuelles dans le mode de vie). Le risque involontaire est pour M. Pardo (2002), une catégorie vide de logique, ou bien demande à être contextualisé dans un système social spécifique. Les activités involontaires diffèrent en ce que les critères et les options ne sont pas déterminées par les individus affectés, mais par le contrôle social.

Dans le cadre de ce travail, la pertinence de la théorie involontaire se justifie du moment où d'une part, les victimes de double ou multiple vente de terre ignoraient que les terrains qu'elles achetaient ont été déjà vendus à d'autres acquéreurs et, d'autre part, ceux qui avaient acheté et occupent ces réserves, n'avaient aucune information sur le caractère illégal du terrain qu'ils achetaient. D'ailleurs, il leur serait difficile de le savoir étant donné que ces terrains ne sont occupés d'aucune manière (Pas de réalisations sur ces terrains, pas de plaques ni indications, rien de tout ça) et surtout que les propriétaires terriens détiennent jusqu'à ce jour le titre foncier de leur domaine, document attestant que ces terrains sont leurs propriétés effectives.

2. Résultats de la recherche

Cette rubrique est consacrée aux diverses raisons de la multiple vente de terre et de l'occupation illégale des domaines privés de l'Etat, notamment des terrains suburbains. D'une part, il s'agit, des motivations d'ordre socio-conjoncturel qui sont entre autres, l'obsession d'habiter sa propre maison, l'explosion démographique corollaire d'une forte demande de terrain à construire, la cupidité des propriétaires terriens ou mandataires et la pauvreté. D'autre part, celles d'ordre sociojuridique à

savoir le rapport conflictuel entre le droit traditionnel et le droit moderne du foncier, l'immatriculation à temps des réserves administratives et la non indemnisation des propriétaires terriens expropriés, etc.

2.1. Les mobiles d'ordre socio-conjoncturel

2.1.1. De la culture togolaise à l'acquisition de terrain à bâtir à tout prix

« La course au *chez-soi* à Lomé, (...), caractérise l'ensemble des habitants pour qui être locataire à vie est preuve d'échec en ville, ... » (G. Assogba, 2011, p. 568). « Avoir un chez au Togo et précisément à Lomé est un signe de réussite et de responsabilité, c'est pour cela que tout le monde veut l'avoir à tout prix », renchérit un enquêté.

En effet, au Togo en général, particulièrement dans les zones urbaines, l'acquisition d'une parcelle de terrain à bâtir est un impératif social, car posséder sa propre maison, passe souvent par l'achat d'un lopin de terre. Cette ambition affichée du citadin est consécutive à la culture togolaise, celle de construire à tout prix une maison une fois un emploi trouvé pour abandonner le statut de locataire peu valorisant au Togo. Le prix des terrains exprime plus largement l'ensemble des influences sociales qui s'exercent à chaque époque sur la situation foncière. Ainsi, la double ou multiple vente de terre dans le Grand Lomé, résulte, dans un premier temps, du désir sans mesure du Togolais qui, quel que soit son statut social, son revenu, cherche par tous les moyens à avoir un chez. Voilà pourquoi, l'on y assiste à une compétition sans précédent entre acquéreurs surtout dans les périphéries où les conflits fonciers sont légion.

Aussi, compte tenu de « l'attachement viscéral du Loméen à sa maison, expression de sa réussite, (...) signe nécessaire de son ascension sociale au rang des hommes mûrs » (Y. Marguerat, 1993, p. 61), la course à la recherche de terrain à la périphérie de la ville où l'espoir est encore permis s'annonce-t-elle très serrée pour les Togolais vivant à l'étranger que pour les nationaux. Dans cette compétition à l'achat de terrain à construire, ces derniers finissent par acheter des réserves

administratives sans le savoir. Ainsi, selon les données, 70.27% des enquêtés qui sont migrants internationaux ont acheté le terrain et ont construit il y a [5-10 ans [. Par contre, 52.95% de commerçants et 35.29% de salariés y résident dans leur propre maison plus de 20 ans (cf. tableau N°1).

Tableau N°1 : Répartition des enquêtés selon le nombre d'années de résidence et la profession exercée

Année de résidence Statut social] - de 5 [[5 -10 [[10-20 [[20 et + [Total	
	Eff .	%	Eff .	%	Eff .	%	Eff .	%	Eff .	%
Salarié	08	33,3 3	09	24,3 2	05	33,3 3	06	35,2 9	28	30,1 1
Migrants internationau x	11	45,8 4	26	70,2 7	07	46,6 7	02	11,7 6	46	49,4 6
Commerçant	05	20,8 3	02	5,41	03	20	09	52,9 5	19	20,4 3
Total	24	100	37	100	15	100	17	100	93	100

Source : Résultats d'enquêtes de terrain, aout 2024

Ces résultats montrent que le désir de « *vivre chez soi* » est une préoccupation non seulement des togolais résidant au pays, mais aussi de ceux qui sont à l'étranger. En effet, on trouve une forte tendance des migrants vers l'immobilier. Une grande partie (70.27%) de la diaspora préfère concentrer son investissement dans la construction d'une maison personnelle, familiale ou d'un immeuble locatif. La

plupart envoient des fonds souvent par le biais de leur famille vivant au pays ou décident parfois revenir pour faire les démarches d'achat de terrain et de construction. Mais, les différents acquéreurs ignorent les tristes réalités du domaine foncier et c'est après l'achat du terrain des fois ou plus loin encore suite à la construction « qu'ils découvrent que l'espace acheté est une réserve administrative » (Tomyaba, 2011 : 52) que les propriétaires terriens leur ont vendu. C'est dans cette perspective qu'un migrant témoigne : « C'est depuis l'étranger que j'ai construit cette maison par l'intermédiaire de mon oncle. L'année dernière, j'ai été informé avec le plan de la zone à l'appui que le terrain sur lequel je vis est une réserve administrative. Ce terrain m'appartient et non à l'Etat, me dit le vendeur »

2.1.2. De l'explosion démographique à la recherche de l'espace habité

L'augmentation de la population urbaine et la forte demande de terrain constructible facilitent les multiples ventes d'une même portion de terre. « La double vente de terre à Lomé trouve sa justification dans l'accroissement de la population et dans le vouloir absolu de construire sa propre maison » a affirmé une sondée. L'explosion démographique qui caractérise actuellement la ville de Lomé s'est accompagnée d'une forte pression sur l'espace périurbain. A Lomé, tout comme dans la plupart des grandes villes africaines, la croissance démographique nécessite la recherche d'espace vital. Dans ces circonstances, il s'ensuit la spéculation, la surenchère à outrance qui ouvrent la voie à la double vente, le marché foncier étant, par ailleurs, détenu par les propriétaires terriens. « A Lomé, le fait que la population ne fait qu'accroître et que tout le monde veut à tout prix construire, rend très difficile l'accès au terrain dont le prix ne fait que flambé, la demande étant plus forte que l'offre, cela ne peut que donner lieu aux multiples ventes », déclarent la plupart des enquêtés.

L'explosion urbaine constitue aussi l'un des facteurs explicatifs de l'occupation illégale des réserves administratives. En effet, les villes africaines à l'instar de la ville de Lomé « centre des grandes opérations et de transactions économiques du Togo » (K. Y. Hetcheli, 2001, p.192), connaît depuis quelques

années une croissance démographique exponentielle due à la croissance naturelle mais surtout à l'afflux des ruraux à la recherche du mieux-être. Cette augmentation de la population urbaine pose de problème d'espace habité.

En effet, plus la population s'agrandit sur un territoire, plus l'espace s'amenuise et devient rare. La crise foncière dans la capitale est due en partie à la mauvaise gestion de l'espace depuis la construction de la ville jusqu'à présent car, les maisons construites s'étendent le plus souvent sur deux à trois lots. Grandes consommatrices d'espaces, ces maisons additionnées à l'augmentation spectaculaire de la population loméenne ont très vite entraîné la saturation de l'espace au centre-ville. Le centre-ville étant surpeuplé par les naissances internes, certains citadins, pour créer leur propre foyer, doivent par manque de place, aller chercher des logements ou des parcelles à la périphérie de la ville et ça passe par des réserves administratives. « Il s'agit du phénomène de déconcentration de certains quartiers surpeuplés vers d'autres moins surpeuplés » (T. Mahaman, 1991, p. 143).

Pour renchérir, K. Avougla (2011) écrit, Lomé compte de nos jours un mouvement migratoire interne très important. Le surpeuplement de ces vieux quartiers ne permet plus l'accueil de nouveaux arrivants, et même l'hébergement des jeunes citadins qui y sont nés en âge de fonder un foyer. Ces derniers ne peuvent bâtir non plus leur propre maison par manque de place dans les lieux d'habitation paternels. Les aînés, les ayant précédés, ont déjà occupé le peu de place disponible. La seule et unique alternative qui s'offre aux nouvelles générations citadines de ces quartiers du centre, c'est de migrer vers les quartiers périphériques moins peuplés et où la location coûte relativement moins chère par rapport aux autres quartiers du centre-ville (K. Avougla, 2011, p. 73).

2.1.3. De la cupidité au phénomène de multiple vente et d'occupation illégale de terre

Parmi les motifs du phénomène de double ou multiple vente de terrain et d'occupation des domaines privés de l'Etat figure, et en bonne place, la cupidité de

certains propriétaires terriens ou mandataires. C'est ce que G. Bechi (2010, p.24-25) tente d'expliquer en ces termes :

Certains propriétaires cupides vendent parfois un terrain à deux ou à trois acheteurs à la fois. Dans bien des cas, lorsqu'ils trouvent un nouvel acquéreur prêt à régler un prix plus élevé que celui de la précédente vente, ils n'hésitent pas à transférer les droits du premier acquéreur à qui il rembourse la somme versée.

En effet, pour des raisons de profit à l'extrême, ces propriétaires véreux contractent un autre contrat de vente, voire plusieurs contrats de vente à des prix deux à trois fois supérieurs aux précédents et cela, à l'insu des premiers acquéreurs. Ayant ainsi perçu les recettes des nouvelles ventes, ils décident après de rembourser ces derniers qui se sentent déposséder de leur droit de propriété. « Il est hors de question que je laisse mon terrain à un inconnu. J'ai dit au nouvel acquéreur d'aller chercher son argent auprès de cet irresponsable propriétaire terrien car, je ne reprendrai jamais la somme que je lui ai payé en échange de mon terrain, jamais je ne le ferai », a laissé entendre une victime de double vente de terre. « Avant d'acheter ce terrain, j'avais demandé au propriétaire s'il était libre et il m'avait répondu oui. Des années plus tard, je réalise qu'un autre l'occupe Si je l'avais su plus tôt, encore moins, que ce terrain est une propriété privée de l'Etat, je veux dire, une réserve administrative, je ne l'aurais jamais acheté », ajoute une autre.

Ainsi, la recherche de l'intérêt excessif de la part des propriétaires terriens, constitue une cause non négligeable de la double ou multiple vente de terre ainsi que de l'occupation illégale de réserve administrative dans le Grand Lomé.

Dépourvus désormais de terrains, ces propriétaires, une fois les recettes de la vente dilapidées, « deviennent plus misérables et se retrouvent confiner sur un petit espace de terrain avec des habitats précaires, une situation qui les conduit, plus tard, à revendre les parcelles déjà vendues. » (P. Kpandang, p.95).

2.1.4. Pauvreté et réserve administrative

Dans l'explication du phénomène d'occupation des réserves administratives par des populations urbaines, la pauvreté trouve une place, mais non la moindre.

En fait, depuis la crise socio-politique de 1990 qui a porté un coup dur à l'économie togolaise, paralysant toutes les activités dans la ville, nombreux sont les Loméens qui vivent dans des conditions très précaires d'habitat et avec parfois difficilement un repas par jour. Sans qualification professionnelle, donc sans emplois décent, ils sont incapables de se loger au centre-ville, car n'ayant pas les moyens financiers pour même les « studios appelés en entrer-coucher » (G. Bechi, 2010, p.30). Ainsi, Lomé qui est sensé offrir à ses habitants un changement de statut social est devenu un espace de confrontation et d'exclusion en matière d'habitat ce qui pose le problème du droit à la ville d'H. Lefebvre (1972) (K. Avougla, 2014, p.182)

Ces laissés pour-compte (majoritairement migrants) de cet urbanisme sélectif, obligés de se loger de toutes les façons en tout cas, vont déployer, en communion d'intérêt avec les collectivités locales détentrices de terrains, un ensemble de stratégies afin de s'offrir des modèles d'habitat jugés peu orthodoxe par les urbanistes, mais conformes à leurs capacités financières et aux réalités africaines (T. Tchalla, 2005, p.25). Pour ce faire, la plupart se rabattent sur les périphéries où ils espèrent trouver un espace d'abri. Ainsi, les réserves administratives prévues pour les travaux d'utilité publique n'ont pas été épargnées. Sur ces espaces, on y rencontre des habitats aux caractéristiques qui dénotent du statut social des habitants. En effet, ces habitats sont construits avec des matériaux tels que les tôles rouillées, les branches de palmiers ou de cocotiers tissées, des cartons, des tas de ferrailles, bref tout ce qui peut servir à réaliser une cabane pour se reposer surtout la nuit (K. Avougla, 2014, p.182-183).

Face à cette situation, l'Etat n'a pas tardé à réagir en demandant aux occupants d'évacuer les lieux par l'implantation des plaques.

2.2. Les facteurs d'ordre sociojuridique

2.2.1. Facteurs juridiques

A en croire les traditions africaines, la terre est une divinité. Lien étroit entre l'homme et les ancêtres, elle est avant tout collective, elle appartient indivisément à tous les membres de la communauté. « La terre est à la fois objet du culte et de vénération, moyen de vie et de survie de la collectivité » (R. Toraira, 1999, p.85). Cette vision sociologique crée alors une intégration positive ou cohésive entre les membres bénéficiaires car, quoique collective, chacun des membres dispose toutefois individuellement sur la terre, d'un droit de culture ou de mise en valeur, mais pas le droit d'aliénation d'après les logiques coutumières.

Au Togo, la question foncière soulève beaucoup de problèmes juridiques qui facilitent directement ou indirectement les multiples ventes portant sur une même portion de terre. Malgré l'adoption ou l'existence de la loi n°2018-005 du 14 juin 2018 portant code foncier et domanial, le pays continue d'enregistrer des conflits fonciers qui s'éclatent entre différents acquéreurs sur une même parcelle de terre.

En effet, en se référant au droit moderne, le caractère collectif du droit sur la terre issu des règles coutumières semble s'effriter au profit de l'individualisation de la propriété foncière. «Nous avons hérité des terres de nos ancêtres. Pour vendre une parcelle, il est donc très important de suivre des règles instaurées par ces derniers. Mais de nos jours, les jeunes vendent les terres sans même l'autorisation des vieux mettant ainsi en péril les relations dans les familles», a laissé entendre un chef de Canton. Cette déclaration dénote que le droit moderne véritable reproduction du droit occidental n'est pas en phase avec les réalités, les logiques des peuples africains. Selon R. Verdier et A. Rohegude (1986), le droit occidental est en effet laïc, individualiste et égalitaire, alors que les visions du monde des sociétés africaines sont plutôt religieuses, collectives et hiérarchiques. Ainsi, le droit foncier moderne qui est censé suppléer le droit foncier traditionnel, n'arrive à s'imposer à cause de la diversité des coutumes et du rapport conflictuel entre les deux régimes, ce qui amène à une dérégulation foncière.

Beaucoup de victimes se retrouvent aujourd'hui dans un désarroi. Malgré les plaintes déposées à la justice rien n'est fait pour éclaircir les faits et permettre à ce que la vérité fasse jour. Or, certaines victimes rencontrées ont vu non seulement leur maison confisquée, mais aussi sont poursuivies par les institutions de micro-finance à rembourser le prêt.

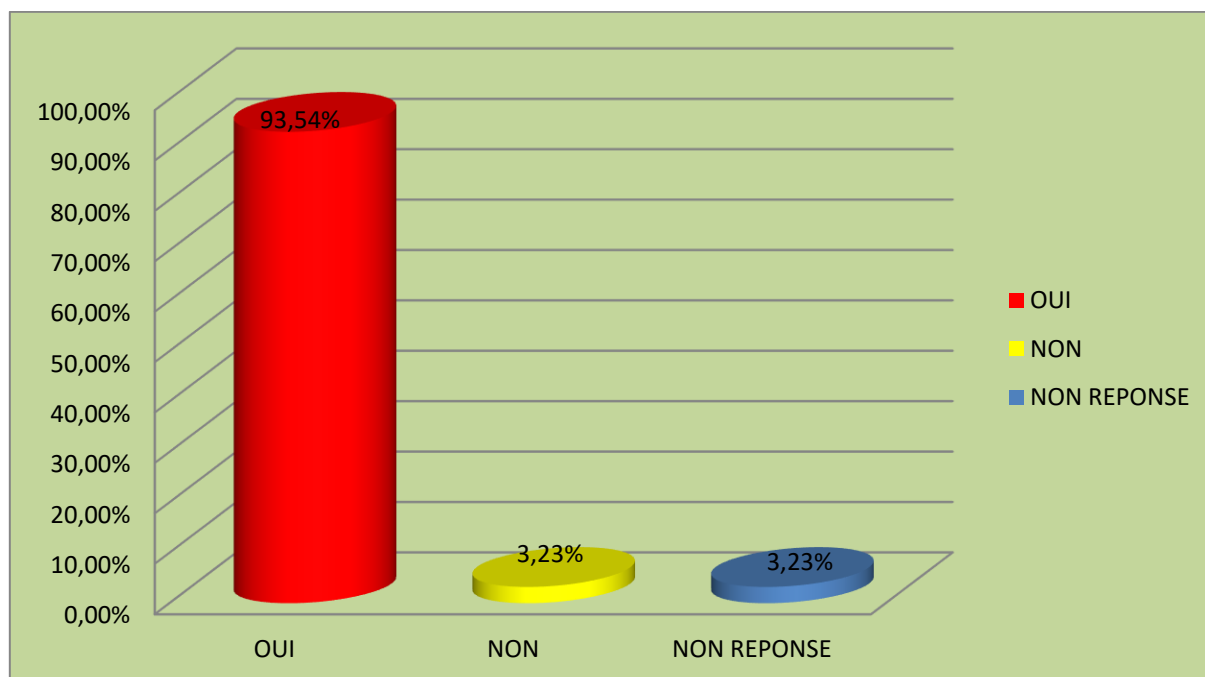
Par ailleurs, malgré toutes les dispositions prises par la loi n°2018-005 du 14 juin 2018 portant code foncier et domanial, certains acteurs du foncier, consciemment ou inconsciemment, continuent et en toute impunité avec les anciennes pratiques, celles qui consiste à vendre un même fonds de terre à plusieurs acquéreurs à la fois. Cela ne cesse de créer de difficultés et de problèmes de tout genre engendrant ainsi des conséquences sur l'héritage lui-même et sur la société (les conflits interindividuels, les querelles, le déchirement du tissu social, les morts mystiques, le bradage de l'héritage, etc.).

2.2.2. La responsabilité de l'Etat

Dans presque tous les pays africains, les problèmes fonciers se posent avec acuité sous des formes diverses. Au Togo comme dans certains pays subsahariens, la gestion foncière échappe à l'Etat puisque les terres appartiennent aux communautés autochtones, les Bè et les Aflao pour le cas de la ville de Lomé, qui lotissent les parcelles et procèdent à leur vente. Ce laisser-aller de l'Etat dans les transactions foncières n'est pas sans conséquences, car de nombreux conflits surgissent entre propriétaire foncier et acquéreur, entre service administratif en charge de la question foncière, acquéreur et propriétaire foncier (K Avougla, 2014, p.176). Aussi, « l'occupation des réserves administratives et des terrains interdits à la construction » (Nyassogbo, 1998, p. 25) est-il l'une des conséquences directe de cette lacune de l'Etat à bien gérer les ressources foncières d'intérêt public. En effet, l'inaction de l'Etat à mettre en place des mécanismes permettant une gestion cohérente et efficiente dans le domaine immobilier a conduit à la privatisation de ces espaces par les populations au mépris même de la loi qui régit l'instauration des domaines d'utilité publique (K. Avougla, 2014, p.176). Ainsi, la quasi-totalité des

enquêtés (93.54%) avouent que l'Etat a failli dans son rôle de garant de protection des biens étatiques (cf. graphique N°1).

Graphique N°1 : Mise en cause de l'Etat dans l'occupation des réserves administratives



Source : Résultats d'enquêtes de terrain, août 2024

Selon les enquêtés, il appartient à l'Etat de rendre visible les réserves administratives. Malgré la promulgation de l'Ordonnance n°12 du 6 février 1974, fixant le régime foncier et domanial, sur des « terres dites vacantes et sans maîtres » (Oladokoun, 2005, p. 300) qui font partis du patrimoine de l'Etat en l'occurrence les réserves administratives, l'Etat n'a jamais pu immatriculer une bonne partie de ces terres. Ainsi, ces réserves administratives sont illégalement occupées par des populations alors qu'elles sont réservées pour des travaux d'utilité publique. La plupart du temps, c'est lorsque ces personnes finissent de construire leur maison ou commencent par aménager ces terres que les services étatiques en charge de la question, interviennent par l'implantation des plaques interdisant la mise en valeur des terres en question. Dans cette optique, voici les propos d'un enquêté :

Ce terrain appartenait à mon papa qui me l'a donné en héritage il y a de cela trois ans. Je suis surpris un matin de voir cette plaque sur mon terrain portant l'information "attention réserve administrative" alors que je viens d'y commencer quelques activités et j'ai presque fini la construction de mon église comme vous le voyez. Je vous assure que je ne comprends rien du tout.

Par ailleurs, si certains acteurs se servent des multiples ventes de terrain et des réserves administratives comme moyens d'engranger des profits, cela est dû, en grande partie, à la gestion anarchique du foncier, à la faiblesse de l'Etat à bien organiser ce secteur. L'Etat à manquer de jouer pleinement son rôle régalien celui d'informer, de sensibiliser les populations sur l'existence du phénomène de double vente et ses implications ainsi que sur l'importance des réserves naturelles en général et des réserves administratives en particulier. La déclaration de l'UNESCO (1997) épouse bien cette assertion :

Dans les sociétés démocratiques, on ne peut agir en faveur du développement durable sans assurer la sensibilisation, la compréhension et l'appui du public. Il importe de faire partager les mêmes informations et les mêmes concepts, non seulement pour mobiliser l'appui du public, mais aussi pour pratiquer des méthodes de travail fondées sur la consultation et la participation dans tous les domaines (UNESCO, 1997, p. 19).

A cet effet, la participation des populations à la gestion des ressources foncières d'utilité publique de même que l'implication des pouvoirs publics sont des approches essentielles pour promouvoir la protection du domaine foncier. Et celles-ci ne sont possibles que grâce à une sensibilisation, à une éducation.

Il faut aussi rappeler que les nombreuses expropriations de terrain faites par l'Etat auprès des populations sans indemnité ne sont pas à négliger dans l'explication du phénomène soumis à l'analyse. Ces populations, ayant été dépossédées de leur droit d'exploitation, se retrouvent désormais sans héritage et même sans aucune possibilité de logement des fois (K. Avougla, 2014, p. 178). « L'Etat a pris nos terres sans rien nous donner en contrepartie. Celles-ci ont été prises pour construire la résidence de Lomé II et toutes les constructions qui s'y trouvent aujourd'hui».

Ces propos témoignent à quel point l'Etat qui doit garantir le droit des citoyens et leur assurer une protection sociale se désengage de son rôle régalien devenant ainsi la cause des malheurs de ses propres populations sinon de ses « *sujets* ».

En effet, les victimes d'expropriation de terrains qui n'ont jamais été indemnisées, affirment toujours être injustement dépossédées de leur droit. C'est pourquoi, lorsque le vent de l'Est a soufflé sur le pays remettant en cause l'état de non droit qui régnait avec le parti état, celles-ci aux conditions de vie très misérables n'ont pas hésité à rentrer dans leur droit (K. Avougla, 2014, p.183). Sur la question, la plupart des déclarations des enquêtés se résument en ces termes:

Avant les années 1990, nous avons été injustement arrachés de ce qui faisait notre fierté, nos terres pour des causes dont nous n'avons jamais vu la réalisation. Entre temps, l'Etat a promis de nous donner des terrains afin que nous puissions y vivre tranquillement sans être iniquité. Mais après, il a décidé de nous payer en fonction des dimensions de chaque terrain. Et là encore c'était des paroles en l'air. Malgré toutes les démarches nous n'avons rien obtenu. Avec l'avènement de la démocratie chacun de nous n'a pas tardé à reprendre son terrain.

C'est ainsi que beaucoup de terrains qui étaient déclarés des réserves administratives ont été pris d'assaut par les populations qui se disaient être spoliées et ont fini par y élire domicile et par les brader en vendant, quelque fois, un même fonds de terre, à plusieurs acquéreurs à la fois.

L'insuffisance des efforts de l'Etat dans la gestion urbaine, insuffisance ayant conduit à l'occupation des domaines d'utilité publique et aux multiples ventes de terrain, s'est également fait ressentir dans l'absence des logements sociaux.

D'après K. Avougla (2010, p.314), l'un des problèmes cruciaux à Lomé est le manque d'habitats sociaux, ayant pour corollaire, l'occupation des réserves administratives, la double ou multiple vente terre, la multiplication des habitats spontanés et la prolifération des bidonvilles, ce qui enlève à la ville la beauté qu'on lui connaissait.

Conclusion

Au terme de l'analyse, il ressort que le Grand Lomé, à l'instar des villes capitales de l'Afrique de l'Ouest, est confronté à une crise foncière. La recherche sur la multiple vente de terrain et sur l'occupation des réserves administratives a permis de mettre en lumière les principales causes du phénomène. Pour y arriver, sommes-nous partis de l'hypothèse que, le phénomène s'explique, d'une part, par des raisons socio-conjoncturelles et, d'autre part, par celles dites sociojuridiques.

En effet, les facteurs de la double ou multiple vente d'un même fonds de terre à plusieurs acquéreurs ainsi que l'occupation illégale des domaines privés de l'Etat, sont multiples et variés. L'obsession d'habiter sa propre maison (encouragée et dictée par la culture togolaise), la mauvaise gestion de l'espace dès la naissance de la ville (dans la plupart des quartiers, les maisons sont construites sur de vastes espaces sans aucun plan précis), l'explosion démographique corollaire d'une forte demande de terrain à construire, les conflits familiaux autour du patrimoine foncier, la recherche du profit immodéré par certains propriétaires terriens et la pauvreté sont, dans un premier temps, les facteurs explicatifs du phénomène.

La défaillance des pouvoirs publics dans l'organisation et la gestion de l'espace urbain en général, notamment des domaines d'utilité publique à l'image des réserves administratives, la démission de l'Etat de ses prérogatives et obligations qui se traduit par la non indemnisation des propriétaires terriens expropriés, l'inoccupation de ces terrains et leur non immatriculation à temps, l'absence des logements sociaux, de sensibilisation sur le bien-fondé des domaines privés de l'Etat, le rapport conflictuel entre le droit foncier traditionnel et le droit foncier moderne, sont entre autres, dans un second temps, les causes de la double ou multiple vente de portions de terres et de l'occupation illégale des réserves administratives dans les périphéries de Lomé.

Références bibliographiques

-ASSOGBA Guézéré. (2011), « L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale ? », *Les Cahiers d'Outre-Mer*, n°256, p.565-590.

-AVOUGLA K.omlan (2011), « Les logiques d'occupation de l'espace habité à Lomé, la ville macrocéphale du Togo » in Etudes Togolaises, *Revue Togolaise des Sciences*, Vol.5, n°2, p. 67-87.

-AVOUGLA Komlan (2010), *Phénomène migratoire dans les milieux urbains au Togo : facteurs explicatifs, incidences et stratégies d'insertion dans la ville de Lomé*, thèse de doctorat unique de sociologie urbaine, UL, Lomé

-AVOUGLA Komlan (2014), « Logiques d'occupation des réserves administratives dans le Canton d'Aflao Sagbado à Lomé (Togo) », in *Les Editions Diaspora Académie, ESCA*, 6, Mamelles Special Issue, p. 171-186.

-AVOUGLA Komlan (2015), « Phénomène de double vente de terre dans les périphéries des villes africaines : causes et implications à Lomé », *Notes Scientifiques, Homme et Société*, n°2, p. 109-125.

-BECHI Guy (2010), « Le logement à Bingerville : un secteur en crise », *Ahoho, Revue de géographie du LARDYMES*, Lomé, UL, n°5, p. 23-33.

-BECK Ulrich (2001), *La société du risque. Sur la voie d'une autre modernité*, Paris, Aubier

-CANEL Patrick., et al. (1990), *Construire la ville africaine : chronique du citoyen constructeur*, Paris, Karthala et ACCT.

-DGSCN (2010), *Rapport sur le 4^e Recensement Général de la Population et de l'Habitat*

-DGSCN (2022), *Rapport sur le 5^e Recensement Général de la Population et de l'Habitat*

-DGUH (2007), *Rapport du Ministère de la ville et de l'Urbanisme : stratégie nationale de logement*, Lomé

-HETCHELI Kokou Follygan (2011), « Espace urbaine et dynamiques identitaires au Togo », in *Annales de l'Université de Ouagadougou-Série A*, p. 187-209.

-KPANDANG Philipe (2007), *Marché foncier et immobilier dans l'espace Agoé-nyivé*, mémoire de maîtrise en géographie urbaine, Lomé, UL.

-LACAZE Jean-Paul (1988), *Les méthodes de l'urbanisme*, Paris, Seuil.

-MAHAMAN Tiger (1991), *Causes et impact des flux migratoires sur l'organisation sociale urbaine. L'exemple de Karadje (Niamey-Niger)*, mémoire de maîtrise de sociologie, UL, Lomé.

-NYASSOGBO Kwami Gabriel (1998), « Développement et habitat pauvre dans les quartiers riverains de la lagune de Lomé », in *Annales de l'Université de Niamey*, Actes du colloque du département de géographie sur l'urbanisation et pauvreté en Afrique de l'Ouest, Niamey, FLESH/UAM.

-OLADOKOUN Wonou (2005), « Etat actuel des connaissances sur la sécurisation foncière en milieu rural au Togo » in *Revue Mosaïque*, n°5, p. 281-306.

-PARDO Mercedes (2002), « Sociologie et risque : nouveaux éclairages sur les facteurs sociaux et la participation publique », in *Mana, Revue de sociologie et d'Anthropologie*, n°10-11, p. 285-305.

-TCHALLA Timhoua (2005), *Croissance urbaine et crise de logement : analyse du contexte social de l'habitat précaire à Togomé dans le canton d'Agoé-nyivé*, mémoire de maîtrise en Sociologie, UL, Lomé.

-TOMYABA Modibo (2011), *Occupation des espaces d'utilité publique en milieu péri-urbain : le cas d'Agoé-Nyivé*, mémoire de maîtrise de géographie urbaine, UL, Lomé.

-TORAÏRA Rachidi (1999), « La question foncière dans une ville africaine : le cas de Bébédja au Tchad », *Cahier de l'UCA*, n°4, p. 83-96.

-UNESCO (1997), « Education pour un avenir viable : une vision transdisciplinaire pour l'action concernée », *Environnement et société : Education et sensibilisation du public à la viabilité*, Thessaliniki

-VERDIER Raymond et ROCHEGUDE Alain (1986), *Système foncier à la ville et au village : Afrique noire francophone*, Paris, L'Harmattan.