



Cliniques Juridiques

Volume 8 – 2025

L’impact des smart contracts sur la sécurisation des transactions foncières au Togo

Clotilde Semekonawo

Pour citer cet article : Clotilde Semekonawo, « L’impact des smart contracts sur la sécurisation des transactions foncières au Togo », *Cliniques juridiques*, Volume 8, 2025 [<https://cliniques-juridiques.org/?p=1130>]

Licence : Cet article est mis à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons Attribution – Pas d’Utilisation Commerciale – Pas de Modification 4.0 International

L'impact des smart contracts sur la sécurisation des transactions foncières au Togo

Clotilde Semekonawo

1. La question foncière au Togo est l'une des principales sources de conflits sociaux et judiciaires. Multiples ventes, absence d'immatriculation, falsification de documents, lenteurs administratives et l'absence de traçabilité sécurisée des transactions foncières alimentent l'insécurité juridique autour du foncier.

2. Dans ce contexte, l'innovation technologique offre de nouvelles perspectives. Parmi elles, les *smart contracts* ou contrats intelligents, définis pour la première fois par Nick SZABO comme « *Un protocole de transaction informatisé qui exécute les termes d'un contrat* » [1], suscitent un intérêt croissant dans le domaine foncier. « *L'automatisation chasserait alors tous les aléas liés à l'intervention humaine* » [2] dans les transactions foncières. Il convient alors de s'interroger sur la capacité des *smart contracts* à contribuer à la sécurisation des transactions foncières au Togo, tout en tenant compte des contraintes juridiques et institutionnelles.

3. Un *smart contract* est « *Un ensemble de promesses spécifiées sous forme numérique comprenant des protocoles dont les parties contractantes s'engagent d'exécuter leurs promesses* » [3]. Les *smart contracts* ne sont pas des contrats juridiques, mais simplement des codes informatiques. Plus précisément, ils sont des programmes autonomes qui, une fois programmés, exécutent automatiquement des conditions préalablement définies. Issus de la technologie blockchain, « *les smart contracts ont trois caractéristiques principales à savoir, une vitesse accrue, une meilleure efficacité et une certitude que le contrat sera exécuté comme convenu* » [4].

4. Il est utile de rappeler que les *smart contracts*, en tant que programmes auto-exécutoires inscrits sur une blockchain, offrent une réponse technologique aux difficultés liées à l'insécurité foncière. Leur automatisme permet d'assurer que, dès que les conditions prédefinies sont remplies (le paiement du prix, la vérification de l'identité du vendeur ou la confirmation de l'immatriculation cadastrale etc), le transfert de propriété est exécuté sans intervention humaine, éliminant ainsi les risques de falsification ou de double vente. Comme le rappellent Don TAPSCOTT et Alex TAPSCOTT, la blockchain, en permettant une immutabilité des registres, transforme la manière dont la confiance est créée et maintenue dans les transactions [5]. Ainsi, appliqués au domaine foncier togolais, les *smart contracts* pourraient garantir une traçabilité parfaite des opérations et constituer un outil de sécurisation

juridique et technique des droits de propriété.

5. Toutefois, l'efficacité des *smart contracts* ne peut être appréhendée de manière uniforme. Le contexte togolais, marqué par un fort attachement à la coutume et par la prédominance de la propriété foncière coutumière, soulève des interrogations sur l'adaptation de cette technologie. En effet, l'immatriculation des terres coutumières reste encore un défi majeur. Comment intégrer des droits fonciers parfois transmis oralement ou collectivement dans un système automatisé qui exige des données claires, codées et opposables à tous ? L'apport des nouvelles technologies dans la régulation foncière en Afrique dépend dès lors largement de la solidité des institutions locales et de la volonté politique de les rendre effectives. Il convient donc se demander si ces outils numériques peuvent véritablement répondre aux défis de l'insécurité foncière au Togo.

6. Si les *smart contracts* pourraient offrir des garanties techniques prometteuses pour sécuriser les transactions foncières (I), leur mise en œuvre au Togo se heurterait encore à plusieurs obstacles d'ordre juridique et institutionnel (II).

Le potentiel des *smarts contracts*, un levier pour la sécurisation des transactions foncières au Togo

7. La blockchain constitue le socle technologique sur lequel reposent les *smart contracts*. Elle fonctionne comme un registre distribué et immuable où chaque transaction est enregistrée dans un bloc, validée par un consensus et ajoutée à une chaîne d'informations inaltérables. Ce mécanisme, d'abord popularisé par les cryptomonnaies comme le Bitcoin [6], a ensuite été élargi à la finance décentralisée (DeFi) et aux *smart contracts* grâce à Ethereum [7]. Dans un tel système, aucune autorité centrale n'a le pouvoir de modifier un enregistrement, ce qui garantit une sécurité et une transparence accrues. Appliqué au secteur foncier, ce procédé pourrait assurer que chaque transfert de titre ou chaque opération d'immatriculation soit enregistrée de manière infalsifiable et accessible à tous, réduisant ainsi les litiges liés à la fraude ou à la multiplicité des ventes.

8. Les *smart contracts*, reposant sur la technologie blockchain, présentent alors des avantages indéniables pour la sécurisation du foncier. De par leur caractère automatique, « *Les smarts contracts peuvent être vus comme la version numérique du distributeur automatique classique* » [8].

9. D'abord, la transparence inhérente à la blockchain permet de retracer chaque opération, rendant quasi impossible les multiples ventes d'un même bien. Ensuite, la sécurité des données est renforcée. Les informations inscrites sont immuables, ce qui protège les titres contre toute falsification [9]. De plus, les *smart contracts* permettent une exécution automatique et conditionnelle des engagements, le transfert de propriété s'effectue dès que le paiement est validé, sans intervention humaine, réduisant les erreurs et les litiges [10].

10. Des initiatives telles que Bitland au Ghana et Medici Land Governance en Zambie démontrent comment la blockchain et les *smart contracts* peuvent sécuriser les transactions foncières en Afrique. Au Ghana, le projet Bitland utilise la blockchain pour enregistrer les titres de propriété dans un registre numérique infalsifiable, réduisant les litiges fonciers. En Zambie, la société Medici Land Governance travaille avec le gouvernement pour numériser les titres fonciers et créer un système de gestion foncière transparent et sécurisé. L'analyse de ces expériences montre que l'introduction des *smart contracts* dans la gestion foncière constitue un outil efficace pour lutter contre l'insécurité foncière.

11. Enfin, les *smart contracts* contribuent à réduire les coûts et les délais en supprimant certains intermédiaires et en fluidifiant les étapes de la transaction. Il n'est pas superfétatoire de rappeler que l'introduction des *smart contracts* au système foncier togolais pourrait compléter les mécanismes classiques du code foncier et domanial de 2018, notamment en matière d'immatriculation et de publicité foncière [11], en assurant une meilleure traçabilité et en renforçant la confiance des acteurs.

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

L'encadrement juridique et institutionnel, un préalable indispensable à l'usage des smart contracts

13. Si les *smart contracts* offrent des avantages indéniables, leur intégration au système foncier togolais se heurte à plusieurs obstacles.

14. Sur le plan pratique, la mise en œuvre des *smart contracts* supposerait une infrastructure numérique robuste, une interconnexion des services et surtout la fiabilité des données déjà enregistrées. Toutefois, les difficultés actuelles liées à la numérisation des archives foncières constituent des freins majeurs.

15. Dans un premier temps, le cadre juridique togolais actuel ne reconnaît pas explicitement la validité des *smart contracts* dans les transactions foncières. Cette absence de reconnaissance légale crée une incertitude majeure. Un transfert de propriété foncière opéré via *smart contract* n'aurait, en l'état du droit positif, aucune force obligatoire ni opposabilité aux tiers. Cela limite considérablement la possibilité d'intégrer de tels outils technologiques dans la pratique foncière togolaise et pose la question de la nécessaire adaptation législative si l'on souhaite tirer profit des potentialités de la blockchain.

16. En second lieu, la faible numérisation du cadastre constitue un obstacle majeur. Le système togolais repose encore en grande partie sur des documents physiques, bien que la loi prévoie un cadastre informatisé [12]. Sans une base de données fiable et numérique des titres fonciers, les *smart contracts* ne peuvent s'adosser à des données sûres.

17. Enfin, se pose la question de la souveraineté et de la protection des données. Le traitement automatisé des transactions foncières doit être concilié avec le respect des droits fondamentaux comme le droit à la protection des données personnelles reconnu par la loi togolaise N°2019-014 relative à la protection des données à caractère personnel [13]. Les données recueillies devront dès lors être traitées dans le strict respect des obligations de confidentialité et de sécurité conformément aux articles 51 et 52 de la loi susvisée.

18. L'interopérabilité entre le droit coutumier et la technologie pose une difficulté, car une grande partie du droit foncier au Togo est encore régie par la coutume qui est difficilement traduisible dans un code informatique rigide.

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

20. En définitive, si la technologie offre une voie prometteuse, elle ne saurait, à elle seule, résoudre les difficultés foncières du Togo. L'avenir de la sécurisation foncière repose sur une combinaison de réformes juridiques, d'innovations technologiques et d'un engagement politique fort en faveur de la bonne gouvernance foncière. Sans ces prérequis, cette technologie resterait une promesse théorique, inaccessible à la majorité des citoyens.

Notes

1. SZABO (N.), «Smart Contracts », 1994, https://www.fon.hum.uva.nl/rob/courses/InformationInSpeech/CDROM/Literature/LOTwinterschool2016/szabo.best.uwh.net//smart_contracts_2.html, V. LEVENEUR (C.), *Les smart contracts : Etude de droit des contrats à l'aune de la blockchain*, Thèse, Université Paris-Panthéon-Assas, 02 mars 2022, p.2.
2. LEVENEUR (C.), *Les smart contracts : Etude de droit des contrats à l'aune de la blockchain*, Thèse, Université Paris-Panthéon-Assas, 02 mars 2022, p.2.
3. SZABO (N.), *The Idea of Smart Contract*, 1997 ; V. GILLIOZ (F.), « Du contrat intelligent au contrat juridique intelligent », Dalloz IP/IT, 2019, p. 16.
4. GILLIOZ (F.), « Du contrat intelligent au contrat juridique intelligent », Dalloz IP/IT, 2019, p. 16.
5. TAPSCOTT (D.) & Alex TAPSCOTT (A.), *Blockchain Revolution: How the Technology Behind Bitcoin Is Changing Money, Business, and the World*, 2016, p. 87.
6. NAKAMOTO (S.), « Bitcoin: A Peer-to-Peer Electronic Cash System », 2008,

- <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>, consulté le 03 novembre 2025 à 15h 10.
7. BUTERIN (V.), « Ethereum White Paper », 2014, <https://ethereum.org/en/whitepaper/>, consulté le 03 novembre 2025 à 15h 40.
 8. WERBACH (K.) & CORNELL (N.), « Contracts Ex Machina », *Duke Law Journal*, Vol 67, 18 mars 2017, V. LEVENEUR (C.), *Les smart contracts : Etude de droit des contrats à l'aune de la blockchain*, Thèse, Université Paris-Panthéon-Assas, 02 mars 2022, p.2.
 9. V. GILLIOZ (F.), *Op.Cit.*, p. 18.
 10. V. CLEMENT-FONTAINE (M.), « Le smart contract et le droit des contrats : dans l'univers de la mode », *Dalloz*, 2018, p. 541.
 11. V. art. 229 et suivants de la loi N°2018-005 du 14 Juin 2018 portant code foncier et domanial togolais.
 12. V. art. 34 à 39 du code sus-visé.
 13. Loi N°2019-014 du 29 Octobre 2019 relative à la protection des données à caractère personnel publiée au Journal Officiel de la République togolaise.