



Achat · Vente · Location · Gestion · Promotion

GUIDE EXCLUSIF

5 vérifications avant d'acheter un terrain

*Sécuriser votre acquisition foncière au Togo,
avec la rigueur d'une agence expérimentée.*

Guide offert · Édition 2026 · Lomé, Togo

Un terrain ne s'achète pas sur une poignée de main

Au Togo, l'achat d'un terrain est une opération juridique encadrée par le Code foncier et domanial (loi n°2018-005). Derrière une belle parcelle peuvent se cacher un vendeur non propriétaire, un litige familial, une réserve appartenant à l'État ou des limites contestées par le voisin. Chaque année, des acquéreurs perdent leur investissement faute d'avoir vérifié l'essentiel avant de signer.

Chez Nas-Sarra Immobilier, la sérénité de nos clients repose sur une méthode simple : cinq vérifications, menées dans l'ordre, avant le moindre versement. Les voici, expliquées clairement pour que vous gardiez la maîtrise de votre acquisition.

LE RÉFLEXE NAS-SARRA

Aucune somme — même un acompte pour réserver — ne devrait quitter vos mains avant d'avoir franchi les cinq étapes de ce guide.

1 VÉRIFICATION 1 / 5 Le titre de propriété du vendeur

Qui vend, et de quel droit ?

La première question n'est pas le prix, mais la légitimité du vendeur. Exigez le document de propriété : idéalement un titre foncier, à défaut un acte de vente antérieur. Ce document doit être authentifié auprès du Guichet Foncier Unique (GFU) ou de la Direction du Cadastre, qui confirment le numéro du titre, le nom du véritable propriétaire et l'absence d'hypothèque. Méfiez-vous des ventes par un « représentant de la famille » sans mandat écrit : les terrains coutumiers sont la première source de litiges.

LE RÉFLEXE NAS-SARRA

Faire systématiquement valider l'identité et les droits du vendeur par un notaire avant de s'engager. Un titre foncier au nom du vendeur reste la garantie la plus solide.

2 VÉRIFICATION 2 / 5 La situation juridique de la parcelle

Le terrain est-il libre de tout litige ?

Une parcelle peut être libre sur le terrain mais contestée sur le papier : succession non réglée, double vente, hypothèque, saisie. La pièce maîtresse est le certificat de non-opposition, délivré par l'autorité compétente, qui atteste qu'aucun litige n'est en cours. Vérifiez aussi auprès de la conservation foncière l'absence d'inscription d'hypothèque. En cas de doute sur un héritage, demandez l'accord écrit de tous les ayants droit.

LE RÉFLEXE NAS-SARRA

Exiger un certificat de non-opposition récent à croiser avec les informations avec la conservation foncière. Un terrain pressé de se vendre mérite toujours une vérification renforcée.

3

VÉRIFICATION 3 / 5

Le statut administratif du terrain

L'État en est-il le véritable propriétaire ?

De nombreuses terres sont classées réserves administratives ou relèvent du domaine de l'État : elles sont destinées aux routes, écoles, marchés et autres équipements publics, et ne peuvent pas être vendues. Acheter une telle parcelle expose à l'annulation pure et simple de la vente. Avant de signer, faites confirmer le statut auprès de la DAEMA, de la Direction des Domaines ou des services techniques de la commune.

LE RÉFLEXE NAS-SARRA

Vérifiez que la parcelle n'empiète sur aucune emprise publique ni réserve. C'est une étape invisible pour l'acheteur, mais décisive pour la validité de l'acte.

4

VÉRIFICATION 4 / 5

Le bornage et le plan parcellaire

Connaissez-vous les limites exactes ?

Un terrain mal délimité, c'est un conflit de voisinage en germe. Faites intervenir un géomètre agréé qui dresse un plan parcellaire précis, ensuite visé par le Cadastre. Ce plan officialise la superficie réelle et les bornes, et protège contre les empiètements. Comparez toujours la surface annoncée à la surface mesurée : l'écart, fréquent, change la valeur réelle de votre acquisition.

LE RÉFLEXE NAS-SARRA

Toujours exiger un plan visé et un terrain borné avant toute transaction. La précision du bornage fait partie de la valeur du bien.

5

VÉRIFICATION 5 / 5

La sécurisation de la transaction

Signer, payer et enregistrer dans les règles

La dernière étape verrouille tout le reste. La vente doit être formalisée par un acte notarié, puis enregistrée à la Direction du Cadastre, de la Conservation Foncière et de l'enregistrement (DCCFE) pour acquérir sa valeur juridique. Réglez toujours par un moyen traçable (virement, chèque certifié) afin de conserver une preuve formelle. Enfin, faites immatriculer le terrain à votre nom : une fois publiée, l'immatriculation confère une reconnaissance légale incontestable.

LE RÉFLEXE NAS-SARRA

Après chaque acquisition, procéder immédiatement à l'immatriculation au nom de l'acheteur : l'aboutissement qui transforme un achat en patrimoine réellement sécurisé.

Votre check-list avant de signer

- ☐ Le vendeur présente un titre foncier (ou acte) authentifié au GFU / Cadastre.
- ☐ Un certificat de non-opposition récent atteste l'absence de litige.
- ☐ La conservation foncière confirme l'absence d'hypothèque.
- ☐ Le statut administratif est vérifié (parcelle hors réserve / domaine de l'État).
- ☐ Un géomètre agréé a borné le terrain ; le plan est visé par le Cadastre.
- ☐ La superficie mesurée correspond à la superficie annoncée.
- ☐ La vente passe par un acte notarié, enregistré à la DCCFE.
- ☐ Le paiement est effectué par un moyen traçable.
- ☐ L'immatriculation est engagée au nom de l'acheteur.

LE RÉFLEXE NAS-SARRA

Une seule case non cochée ? Reportez la signature. Dans l'immobilier, la patience d'une vérification coûte toujours moins cher qu'un litige.



Acheter en toute sérénité, c'est notre métier

Vous avez repéré un terrain ? Avant de vous engager, confiez-nous ces cinq vérifications. Notre équipe sécurise chaque étape — du titre foncier à l'immatriculation — pour que votre acquisition devienne un patrimoine durable.

Parlons de votre projet

Lomé, Togo

(+228) 98 77 66 57 | 70 65 15 46 (WhatsApp)

nassaraimmobiliertogo@gmail.com

Ce guide a une vocation informative et ne remplace pas le conseil personnalisé d'un notaire ou d'un géomètre agréé.