BON ŒIL

GUIDE GRATUIT · VERSION DE NOVEMBRE 2026

Construire au Togo *depuis l'étranger*

Les 10 vérifications à faire avant de payer

bonoeil.com · contact@bonoeil.com

Vous construisez au pays. Nous avons Bon Œil.

Avant de commencer

Faire construire au Togo quand on vit en France, en Belgique ou au Canada, c'est un beau projet. C'est aussi, souvent, plusieurs dizaines de millions de F CFA envoyés à distance, sans pouvoir vérifier ce qu'ils deviennent.

Ce guide rassemble les dix vérifications qui évitent la plupart des mauvaises surprises : sur le terrain, sur les papiers, sur le devis, sur l'entrepreneur et sur les paiements. Il ne remplace pas l'avis d'un notaire, d'un géomètre ou d'un architecte. Il vous aide à poser les bonnes questions, au bon moment.

Les démarches administratives évoluent. Vérifiez toujours les procédures et les frais en vigueur auprès des services officiels, notamment l'Office togolais des recettes (OTR) et le portail du service public togolais.

1. Le titre foncier : le seul document qui prouve la propriété

Au Togo, seul le **titre foncier** prouve la propriété d'un terrain. Une convention de vente, un reçu ou une attestation de la chefferie ne suffisent pas.

À faire :

- demandez au vendeur une copie du titre foncier et son numéro ;
- faites vérifier son authenticité auprès de la Direction du cadastre, de la conservation foncière et de l'enregistrement (DCCFE) de l'OTR, ou par un notaire ;
- si le terrain n'a pas encore de titre foncier, faites-vous expliquer précisément où en est la procédure, et mesurez le risque avant de payer.

2. L'état des charges et des droits réels

Un titre foncier authentique peut être grevé d'une hypothèque, d'une saisie ou d'un litige. Le Code foncier et domanial permet de demander un **état des charges et droits réels** qui pèsent sur un terrain.

À faire : demandez cet état auprès de la conservation foncière, juste avant de signer, et pas des mois avant.

3. Le vendeur est-il bien le propriétaire ?

Les doubles ventes existent, surtout dans les zones périurbaines du Grand Lomé : un même terrain vendu à plusieurs acheteurs, ou vendu par un membre de la famille qui n'en a pas le droit.

À faire : vérifiez que le nom du vendeur correspond à celui du titre foncier, et que la personne qui signe a bien le pouvoir de vendre (succession, indivision, procuration).

---

4. Les limites du terrain, sur place

Un plan ne suffit pas : il faut voir les bornes.

À faire :

- demandez le plan de bornage ;
- faites contrôler les bornes sur le terrain, idéalement par un géomètre agréé ;
- interrogez les voisins : une limite déjà contestée est un signal d'alerte.

---

5. Ce que l'on a le droit de construire

Un terrain peut se trouver sur une réserve administrative, le tracé d'une future voie ou une zone inondable.

À faire : renseignez-vous auprès du cadastre et des services de l'urbanisme avant l'achat, puis avant la conception des plans. Dans le Grand Lomé, la demande de permis de construire passe par un architecte, en ligne.

---

6. Des plans et un devis détaillés

Un devis « au forfait », sur une page, ne permet ni de comparer ni de contrôler.

À faire : exigez un devis détaillé, poste par poste, avec les quantités (mètres cubes de béton, nombre d'agglos, tonnes de fer…), cohérent avec les plans. C'est ce document qui servira de référence pendant tout le chantier.

7. Le choix de l'entrepreneur

À faire :

- comparez au moins deux ou trois devis établis sur les mêmes plans ;
- demandez à visiter un chantier en cours ou terminé de l'entrepreneur ;
- signez un contrat écrit qui précise le prix, les délais, les étapes et les conditions de paiement.

8. Payer par étapes, jamais d'avance

Le risque le plus fréquent : payer une étape qui n'est pas réalisée, ou pas entièrement.

À faire :

- découpez les paiements par étapes : fondations, élévation, dalle, toiture, finitions ;
- ne payez une étape qu'après avoir constaté qu'elle est réellement réalisée ;
- privilégiez les virements, qui laissent une trace, plutôt que l'argent liquide confié à un tiers.

9. Les matériaux

Les matériaux payés doivent arriver sur le chantier, et y rester.

À faire : demandez les bons de livraison, comparez-les aux quantités du devis, et faites vérifier le stock sur place : ciment, fer, agglos.

10. Des preuves régulières, datées

Des photos envoyées par l'entrepreneur lui-même ne permettent pas de savoir quand ni où elles ont été prises.

À faire : obtenez des photos et des vidéos datées et localisées, prises par une personne indépendante de l'entrepreneur, à chaque étape importante.

En résumé

Avant d'acheter le terrain	Avant de signer avec l'entrepreneur	Pendant le chantier
Titre foncier vérifié	Plans et devis détaillé	Paiement par étapes, après constat
État des charges et droits réels	Plusieurs devis comparés	Contrôle des matériaux
Vendeur et limites vérifiés	Contrat écrit	Photos datées et localisées

Bon Œil peut le faire pour vous

Bon Œil est un service indépendant de suivi de chantier dans le Grand Lomé. Nous ne construisons pas, nous ne vendons aucun matériau et nous ne touchons aucune commission : nous ne travaillons que pour vous.

- **Avant de construire :** audit de votre devis, vérification foncière, sélection de l'entrepreneur.
- **Pendant le chantier :** visites chaque semaine, rapport sous 24 heures, validation de chaque appel de fonds.
- **Chantier lancé ou à l'arrêt :** diagnostic complet, sommes versées comparées aux travaux réalisés.

Écrivez-nous en précisant la ville de votre terrain et l'avancement de votre projet : **bonoeil.com** · **contact@bonoeil.com**

Vous construisez au pays. Nous avons Bon Œil.

Ce guide donne des informations générales, à jour à sa date de publication. Il ne constitue pas un conseil juridique. Vérifiez les procédures et les frais en vigueur auprès des administrations concernées.