

# Le Cadre Juridique et Institutionnel du Contentieux des Taxes Foncières

Le contentieux des taxes foncières ne peut être correctement appréhendé sans une connaissance approfondie de son cadre juridique et institutionnel. En effet, les règles applicables à la contestation des impositions foncières ne relèvent pas uniquement du droit fiscal matériel, mais s'inscrivent dans un ensemble normatif complexe mêlant droit fiscal, droit administratif et droit des collectivités territoriales. Ce cadre conditionne à la fois la recevabilité des réclamations, la compétence des autorités administratives et juridictionnelles, ainsi que la portée des décisions rendues.

Dans le contexte togolais, le contentieux des taxes foncières s'inscrit dans un environnement juridique marqué par la modernisation de l'administration fiscale, la décentralisation et le renforcement du rôle du Cadastre dans la sécurisation de l'assiette fiscale locale. L'analyse du cadre juridique et institutionnel constitue ainsi un préalable indispensable à toute étude des procédures contentieuses proprement dites.

## 1.1 L'architecture normative : Les sources du contentieux des taxes foncière

Le traitement juridique d'un litige en matière de taxes foncière repose sur une architecture normative stricte, communément appelée la « pyramide des normes fiscales ». Pour l'inspecteur du Cadastre, appelé à instruire ces dossiers, il est impératif de distinguer clairement le droit matériel (qui définit l'existence même de l'impôt) du droit formel (qui dicte la procédure à suivre). Cette section détaille les trois piliers juridiques qui encadrent l'action de l'Office Togolais des Recettes (OTR) dans ce domaine.

### 1.1.1 Le Code Général des Impôts (CGI) : Le fondement matériel de l'imposition

Le Code Général des Impôts est la source fondamentale du droit fiscal substantiel. Il constitue la boussole de l'agent d'assiette et le premier texte scruté lors d'une réclamation.

- **La définition du champ d'application** : Le CGI détermine de manière exhaustive ce qui est imposable (la matière imposable) et qui doit payer (le redevable légal). Dans le cadre du contentieux des taxes foncière, le litige porte très souvent sur la qualification même du bien. L'inspecteur doit se référer au CGI pour trancher : un bâtiment inachevé mais partiellement occupé doit-il être taxé comme une propriété bâtie ou reste-t-il un terrain non bâti ?
- **La fixation des règles d'évaluation** : Le Code précise les modalités de calcul de la base imposable, notamment la détermination de la Valeur Locative Cadastre (VLC). Une réclamation contestant le montant de l'impôt nécessite de vérifier si les abattements légaux ou les tarifs par zone prévus par le CGI ont été correctement appliqués par le service.
- **Le régime des exonérations** : C'est l'un des motifs de contestation les plus fréquents. Le CGI liste les exonérations permanentes (édifices publics, lieux de culte, bâtiments agricoles) et temporaires (constructions nouvelles). Lors de l'instruction, l'agent doit exiger les preuves matérielles justifiant que le contribuable remplit toutes les conditions cumulatives exigées par la loi fiscale pour bénéficier de cette faveur.

### 1.1.2 Le Livre des Procédures Fiscales (LPF) : Le socle procédural et le manuel du contentieux

Si le CGI dit « pourquoi » on paie, le Livre des Procédures Fiscales dit « comment » on conteste. Il est le texte de référence absolu pour le traitement administratif et juridictionnel du litige. Le non-respect de ses dispositions est fatal, tant pour le contribuable (irrecevabilité) que pour l'Administration (vice de procédure).

- **Le principe du préalable administratif obligatoire** : Le LPF consacre une règle d'ordre public : aucun contribuable ne peut assigner directement l'OTR devant les tribunaux. Il a l'obligation légale de soumettre d'abord sa contestation à l'Administration via une réclamation préalable. Ce mécanisme offre à l'Administration l'opportunité de corriger ses propres erreurs en interne.
- **L'encadrement strict des délais** : Le LPF est la loi du temps fiscal. Il fixe les délais de forclusion imposés au contribuable pour agir (sous peine de perdre son droit à contester), mais il impose également des délais de réponse à l'Administration. La maîtrise de ces agendas est cruciale pour le service du Cadastre chargé d'instruire les dossiers.
- **Le formalisme des réclamations** : Le texte précise les conditions de forme d'une réclamation valable (signature, production de l'avis d'imposition, mention des cotes contestées). Un inspecteur doit d'abord passer la réclamation au crible du LPF (examen de recevabilité en la forme) avant même d'en examiner le bien-fondé (examen au fond).

### 1.1.3 Les textes relatifs à la décentralisation et à la fiscalité locale : L'enjeu politico-financier

Le contentieux des taxes foncière présente une particularité majeure : l'État, via l'OTR, établit et recouvre l'impôt, mais le produit de cet impôt est destiné aux budgets des collectivités territoriales (les communes).

- **L'autonomie financière locale** : Les lois organiques relatives à la décentralisation garantissent aux communes des ressources propres. La taxe foncière constitue l'une des colonnes vertébrales de ces budgets locaux.
- **L'impact des décisions contentieuses** : Lorsqu'un inspecteur du Cadastre propose un dégrèvement fondé (annulation d'une taxe établie à tort), cette décision ampute directement les prévisions de recettes de la commune concernée. Le contentieux n'est donc pas qu'un acte administratif froid ; il a des répercussions directes sur le financement des services publics locaux de proximité (écoles, voirie, assainissement).
- **La responsabilité de l'assiette** : Ce cadre institutionnel décentralisé oblige les services cadastraux à une rigueur absolue. Une base foncière mal évaluée ou truffée d'erreurs génère un contentieux massif qui, *in fine*, déstabilise la trésorerie des collectivités territoriales.

## 1.2 La cartographie des acteurs institutionnels

À la différence des litiges civils qui opposent des particuliers placés sur un pied d'égalité, le contentieux des taxes foncière met en présence un contribuable et une Administration investie de prérogatives de puissance publique. Cette asymétrie structurelle explique la spécificité des acteurs intervenant dans la chaîne de résolution des litiges et la nécessité d'un encadrement juridique strict de leurs relations.

### 1.2.1 L'Administration fiscale : L'acteur central et multiforme

L'Administration fiscale (l'Office Togolais des Recettes) occupe une position ambivalente qui fait toute la particularité du droit fiscal : elle est à la fois l'auteur de l'acte contesté et le premier juge de sa propre cause.

- **La double casquette institutionnelle** : C'est l'Administration qui, par le biais de ses services d'assiette, émet le titre de perception (l'avis d'imposition). Et c'est cette même Administration qui, dans le cadre du préalable obligatoire, reçoit la réclamation du contribuable et statue sur son bien-fondé.
- **La compétence liée vs le pouvoir discrétionnaire** : Dans le contentieux de l'assiette (contentieux de droit), l'Administration n'a pas le choix : si la taxe foncière est illégale ou erronée, elle a l'obligation stricte d'ordonner le dégrèvement. En revanche, si le contribuable sollicite une mesure de bienveillance (remise gracieuse pour indigence), l'Administration retrouve un pouvoir discrétionnaire pour apprécier l'opportunité d'accorder ou non la faveur.

### 1.2.2 Le Service du Cadastre : Le pivot technique et probatoire

Dans le domaine spécifique du contentieux des taxes foncière, le Cadastre n'est pas un simple service annexe d'archivage de plans. Il constitue le socle technique indispensable sur lequel repose toute la procédure d'imposition et, par ricochet, toute la procédure contentieuse.

- **Le dépositaire de la matière imposable** : La taxe foncière étant un impôt réel (assis sur la chose et non sur la personne), les litiges trouvent presque toujours leur source dans un élément matériel relevant de la compétence du Cadastre : erreur sur la surface de la parcelle, mauvaise classification catégorielle d'une villa, ou omission de prise en compte d'une démolition.
- **Le rôle d'expert interne** : Lorsqu'une réclamation parvient à la Direction de la Législation Fiscale et du Contentieux de l'OTR, cette dernière ne peut statuer à l'aveugle. Elle sollicite l'expertise du service du Cadastre. L'inspecteur du Cadastre est alors chargé de procéder aux vérifications sur pièces ou sur le terrain (transport sur les lieux) pour confirmer ou infirmer les allégations du requérant.
- **L'impact de la qualité des données** : Le volume du contentieux des taxes foncière est le miroir direct de la qualité du système cadastral. Une base de données non actualisée génère mécaniquement une inflation de réclamations, paralysant les services et altérant le consentement à l'impôt.

### 1.2.3 Le Comptable public (Le Receveur) : Le garant du recouvrement

Le Receveur des impôts intervient à un stade différent de la chaîne contentieuse. Son rôle est financier et coercitif.

- **La séparation ordonnateur/comptable** : Le Receveur ne participe pas à l'établissement de la taxe foncière ni à la décision de dégrèvement (qui relèvent de l'ordonnateur). Sa mission exclusive est de recouvrer les sommes inscrites au rôle.
- **Le contentieux de l'exigibilité** : Si le contribuable conteste la validité d'un acte de poursuite (par exemple, un commandement de payer reçu alors que la dette serait prescrite), ce litige relève exclusivement du contentieux du recouvrement, dirigé contre le comptable public.
- **L'exécutant des décisions** : Lorsque la phase administrative aboutit à un dégrèvement favorable au contribuable, le Receveur redevient un acteur clé : c'est lui qui exécute l'ordre d'annulation dans ses écritures comptables et qui, le cas échéant, procède à la restitution du trop-perçu.

### 1.2.4 Le Juge de l'impôt : L'arbitre ultime de la légalité

Bien que la majorité écrasante des dossiers soit soldée lors de la phase administrative, le juge demeure la garantie ultime de l'État de droit fiscal.

- **Le contrôle de l'action administrative** : Le juge (Chambre Administrative de la Cour d'Appel pour les impôts directs) intervient de manière résiduelle. Il n'est

saisi que si le dialogue administratif a échoué. Son rôle n'est pas de refaire le travail du Cadastre, mais de vérifier si l'OTR a fait une exacte application de la loi (le CGI et le LPF) aux faits de l'espèce.

- **Le rééquilibrage des forces** : Devant le juge, l'Administration perd ses privilèges de puissance publique. Elle devient une partie au procès, soumise au principe du contradictoire, et doit justifier juridiquement et techniquement le maintien de la taxe foncière querellée.

## 1.3 L'organisation du contentieux au sein de l'OTR

Le contentieux des taxes foncière s'inscrit, au Togo, dans le cadre institutionnel issu de la réforme ayant conduit à la création de l'Office Togolais des Recettes (OTR). Cette réforme a profondément modifié l'organisation, les méthodes de travail et les circuits de traitement des litiges fiscaux, dans une logique de performance, de sécurisation des recettes publiques et de renforcement de la sécurité juridique.

### 1.3.1 La spécialisation des structures chargées du contentieux fiscal

Le traitement du contentieux fiscal est confié à des structures spécialisées distinctes des services chargés de l'assiette et du recouvrement. Cette spécialisation répond à un impératif fondamental : garantir l'impartialité et la qualité juridique des décisions rendues à l'issue de la procédure.

- **L'indépendance de l'instruction** : Au sein de l'OTR, la mission contentieuse relève principalement de la Direction de la Législation Fiscale et du Contentieux. Cette direction joue un rôle central dans l'interprétation de la norme (CGI et LPF) et la formulation des décisions administratives.
- **L'exigence de double compétence** : Dans le domaine particulier du contentieux des taxes foncière, cette spécialisation juridique s'accompagne d'une indispensable synergie technique avec le Cadastre, compte tenu de la nature immobilière et matérielle des litiges.

### 1.3.2 Le circuit administratif de traitement des réclamations

Le traitement d'une réclamation obéit à un circuit administratif structuré et rigoureusement encadré par les dispositions du Livre des Procédures Fiscales.

1. **L'examen de la recevabilité en la forme** : C'est le premier filtre. Il s'agit de la vérification stricte des délais, de la qualité pour agir du réclamant, et du respect du formalisme légal.
2. **L'instruction au fond** : C'est à ce stade que l'expertise du Cadastre est requise pour vérifier la consistance physique de l'immeuble, l'exactitude des données de la matrice et l'application correcte des règles d'évaluation.

3. **La décision et la notification** : Prise de décision par l'autorité compétente et notification motivée au contribuable, ouvrant potentiellement la voie à la phase juridictionnelle en cas de désaccord persistant.

### 1.3.3 La coordination entre les services : La clé de voûte du système

L'efficacité du contentieux des taxes foncière repose en grande partie sur la qualité de la coordination entre les différents services impliqués dans la chaîne fiscale. Ce contentieux constitue un domaine transversal par excellence.

- **La synergie Assiette-Cadastre** : Elle est indispensable pour assurer la fiabilité des bases, prévenir les erreurs matérielles génératrices de litiges et fournir une motivation technique solide aux décisions de rejet ou de dégrèvement.
- **L'articulation avec le Recouvrement** : Une coordination étroite avec le Receveur est cruciale, notamment pour la gestion des demandes de sursis de paiement, afin d'éviter des mesures de poursuites irrégulières pendant l'instruction de la réclamation.

### 1.3.4 La gestion du contentieux comme outil de pilotage

L'organisation de l'OTR intègre une logique de boucle de rétroaction. Le contentieux des taxes foncière n'est plus perçu uniquement comme un mécanisme de règlement des conflits, mais comme un outil d'évaluation et de gouvernance. À travers l'analyse des réclamations, l'OTR identifie les faiblesses récurrentes dans l'établissement de l'assiette, les insuffisances du dispositif cadastral et les besoins de formation, contribuant ainsi à l'amélioration continue du système fiscal local.