

# CONFERENCE SUR LE FONCIER

## THEME :

### LA PROBLEMATIQUE DE LA PROPRIETE FONCIERE AU CAMEROUN

*Sous la Direction Scientifique de Robinson TCHAPMEGNI,  
Membre de l'Association Française  
d'Anthropologie du Droit*

**Hôtel de Ville de Mbalmayo,  
le 18 novembre 2005**

## **REMERCIEMENTS**

*Toute notre gratitude à :*

- *Monsieur Philippe HESSE, Professeur Emérite à l'Université de Nantes pour son rôle dans les préparatifs de la conférence ;*
  
- *Monsieur Rafaël ENCINAS DE MUNAGORRI, Professeur agrégé de droit à l'Université de Nantes pour ses précieux conseils dans la préparation de la conférence ;*
  
- *Monsieur ZANG MBA OBELE, Maire de la Commune Urbaine de Mbalmayo, qui a accepté accueillir la conférence ;*
  
- *L'équipe des enseignants, sous la direction scientifique de Madame Solange TCHAPMEGNI, Professeur de Philosophie, 2<sup>e</sup> Cycle Ethique des Droits de l'Homme à l'Université de Nantes, qui s'est chargée de tester la cohérence de l'ensemble des communications ;*
  
- *Tous les intervenants, tous les participants et tous ceux qui ont contribué à la réussite de cette conférence.*

## LISTE DES INTERVENANTS

- **ORGANISATEUR DE LA CONFERENCE**

- **Monsieur ZANG MBA OBELE,**  
*Administrateur civil principal, Maire de la Commune Urbaine de Mbalmayo, Diplomate.*

- **MODERATEUR**

- **Monsieur Robinson TCHAPMEGNI,**  
*Juge aux Tribunaux de Mbalmayo, Doctorant à l'Université de Nantes, Tuteur de mémoire 2<sup>e</sup> Cycle « Ethique des Droits de l'Homme » à l'Université de Nantes (France), membre de l'association française d'anthropologie du droit.*

- **AVANT-PROPOS**

- **Pr Philippe Jean Hesse,**  
*Agrégé de droit, historien du droit, professeur émérite à l'université de Nantes, Président honoraire du campus Ouvert « Droit, Ethique et Société ».*

**1- Jean Placide Rabel OSSONO AMOUGOU.**

- \* *-Cadre d'administration Retraité.*
- \* *-Ancien pétitionnaire du Cameroun à L'ONU 1957-59.*
- \* *-Ancien membre du conseil de l'Europe (Strasbourg)*
- \* *-Coordinateur général du CEANTHRO (Centre d'Etude et Recherches Anthropologiques*
- \* *-Commandeur de l'Ordre National du Mérite Camerounais*

**Thème : « La logique Foncière de l'Etat Camerounais ».**

**2-Pr. Ernest MENYOMO,**

*Docteur d'Etat en Philosophie, département de philosophie Université de Yaoundé I.*

**Thème : « La Question Foncière et Ethnique.**

**3- Dr. Maurice ESSOMBA OWONA,**

*Professeur de philosophie et de Lettres, ancien Inspecteur National de Pédagogie, Critique littéraire, Délégué Départemental des Enseignements Secondaires pour le Nyong et So'o.*

**Thème : « Enjeux et perspectives des conflits fonciers ».**

**4- Alexis NDZUENKEU,**

*Juge aux Tribunaux de Monatéle, Doctorant à l'Université de Yaoundé II à Soa.*

**Thème : « L'Efficacité de la Répression des Atteintes à la Propriété Foncière et Domaniale ».**

**5- Yohanes MBUNDJA,**

*Juge aux Tribunaux d'Edéa, Animateur des revues juridiques.*

**Thème : « La Protection de la Propriété Immobilière Privée par le Juge Civil ».**

**6- Simon Pierre BILLONG,**

*Juge aux Tribunaux d'Eséka, Doctorant.*

**Thème : « Le Contentieux de l'annulation du titre foncier ».**

**7- Rév. Dr. ZAMBO MVENG Samuel Rémi,**

*Docteur en Théologie, Systématicien Biblique, contrôleur de l'Assemblée Générale de l'EPC, président de la cellule recouvrement des créances relatives aux affaires domaniales.*

**Thème : « L'existence humaine et la propriété foncière : les saintes écritures sont-elles concernées ? ».**

**8- Théodore MENDOUGA OYIE,**

*Chef traditionnel du village Nkolnguet dans le département du Nyong et So'o, Assesseur en coutume Béti au Tribunal du premier degré de Mbalmayo.*

**Thème : « La Propriété foncière Traditionnelle chez les Bétis au Cameroun ».**

**9- Me Fernand Honoré TAGOUEMEKONG**

*Avocat au barreau du Cameroun*

**Thème : « le contentieux de l'annulation du titre foncier »**

**10- Paul FANSI**

*Doctorant à l'université de Yaoundé II à Soa*

**Thème : « la situation juridique des occupants du domaine national »**

## AVANT-PROPOS

*Avec la famille, la propriété est une des institutions juridiques les plus largement répandues dans les millénaires comme dans les espaces. Mais si elle est partout présente, elle prend des formes extrêmement diverses. Des règles différentes sont élaborées selon les biens sur lesquels porte cette propriété : sol -le foncier-, sous-sol -le tréfoncier-, bâtiments divers -l'immobilier-, biens matériels déplaçables qu'il s'agisse de meubles, de bijoux, d'esclaves ou de biens virtuels comme les obligations et les actions. Les titulaires de ce droit de propriété vont également être variables : parfois c'est l'individu qui se voit confier la propriété, mais historiquement, ce fut bien plus souvent le groupe, à base familiale, villageoise, tribale, nationale, voire, depuis peu, l'ensemble de l'humanité. Il arrive aussi que la propriété, soit temporaire et non perpétuelle, qu'elle fasse l'objet de démembrements en distinguant l'usus, le fructus, l'abusus, remis à des bénéficiaires différents. De même, le juriste, comme tout citoyen, peut observer que les règles de transmissions – entre vifs ou à cause de mort – sont l'objet d'innombrables habitudes tant dans le droit coutumier que dans les législations écrites. Si l'on ajoute une protection civile et pénale très fluctuante et une perception éthique multiple, chacun peut être conscient du challenge que peut représenter l'organisation d'une conférence de réflexion sur la propriété, même limitée à sa dimension foncière.*

*A cet égard, le Cameroun constitue un observatoire particulièrement passionnant. Ce pays connaît, de par les centaines de « tribus » tant nomades que sédentaires, une diversité ethnique qui sous-tend une multiplicité d'approches coutumières dans le domaine de l'appropriation des biens fonciers, même si la position longtemps dominante accordait à la terre un statut de quasi-divinité et, en tout cas, ne reconnaissait aux humains – les ancêtres mythiques, puis leurs descendants – qu'une sorte de droit d'usufruit, les dieux restant les vrais détenteurs de la propriété. Cette bigarrure juridique a été encore accentuée par l'empreinte des diverses religions qui sont venues recouvrir, sans amener leur totale disparition, les tendances animistes antérieures ; successivement, l'islam avec son droit propre en matière spécialement de famille et de propriété, le catholicisme romain, l'anglicanisme, les courants protestants traditionnels ont conquis de régions entières ; plus près de nous, la multiplication des sectes, en plein développement en Afrique, plus encore que dans d'autres parties du monde, ont encore diversifié les bases morales et sacrées de l'appropriation du sol. Parallèlement, les trois colonisateurs, allemand tout d'abord, puis anglais et français sous la forme de mandats de la Société des Nations ou de l'Organisation des Nations-Unies, ont tenté d'imposer leur vision des choses, avec en particulier le fossé qui sépare la common law du droit codifié des Européens continentaux. Mais tous ont développé une même*

*tendance à considérer que les terrains en friche étaient des res nullius, donc appartenant à l'Etat colonisateur et pouvant être concédés à des particuliers ou à des compagnies industrielles ou commerciales.*

*Sur cet ensemble déjà complexe et multiforme, le développement de la puissance étatique depuis l'indépendance a encore ajouté une nouvelle dimension : au départ, il s'agissait pour l'essentiel de faire reconnaître la possibilité pour les institutions publiques de conserver dans le domaine commun national ou local une partie du territoire et de ses richesses ; peu à peu – et cela n'est évidemment spécifique du seul Cameroun – l'Etat a été aussi amené à prendre en charge l'environnement et, par delà, à mettre à la disposition de la population les moyens d'un développement durable.*

*Réunir des philosophes, des théologiens, des juristes – juges ou avocats – des ingénieurs c'est se donner les moyens d'aborder la question dans sa complexité, en croisant les regards. Qu'il me soit donc permis de féliciter tant le président, l'organisateur ou le modérateur de cette conférence que les intervenants. Ainsi, n'en doutons pas, est posée une pierre importante dans la préparation du colloque organisé par l'Association Française d'Anthropologie du Droit à Pondichéry en 2006 et qui devrait pouvoir entendre une intervention du juge Robinson Tchamagni. Ainsi surtout une meilleure connaissance pourra ouvrir la voie à une meilleure reconnaissance de ce droit fondamental valorisé tant par la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 que par la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948. Ainsi sera mieux délimitée la frontière entre les partisans des pleins pouvoirs accordés aux propriétaires par certains théoriciens et le refus de reconnaître la validité du droit de propriété dont Jean-Jacques Rousseau, comme Proudhon ou Marx et Engels faisaient une cause des malheurs de l'humanité.*

**Philippe-Jean Hesse**  
**Professeur émérite à l'Université de Nantes**  
**Président honoraire du Campus Ouvert**  
**« Droit, Ethique et Société » (CODES)**

**COMMUNICATION DU JUGE**  
**ROBINSON TCHAPMEGNI**

## L'ACTUALITE DE LA QUESTION FONCIERE EN AFRIQUE

Le droit foncier, dans les pays africains d'expression française, est marqué par le sceau du pluralisme juridique et se situe dans la pratique juridique de l'entre-deux, entre tradition et modernité. L'Afrique noire traverse une crise foncière sans précédent, en cause le modèle d'organisation sociale introduit par le colonisateur et poursuivi par les législations post-coloniales.

En effet, l'appropriation de la terre en Afrique noire fait l'objet d'une réflexion de longue date, dans le but de promouvoir une nouvelle approche de la question foncière dans une perspective recherche développement.

Deux conceptions de l'appropriation sont en cause dans les situations contemporaines : la conception pré coloniale ignorant la propriété privée de la terre et la conception coloniale, post coloniale qui consacre la vision du capitalisme marchand et l'idéologie de la valeur d'échange et de régulation de l'économie par le marché.

Dans ce contexte, l'appartenance et le contrôle de la terre sont un enjeu essentiel de répartition des pouvoirs en même temps que de légitimité des acteurs publics. Notre communication se propose donc de mettre en exergue la remise en cause des politiques foncières, des monopoles fonciers étatiques, et de proposer une alternative à la vision propriétaire des Etats.

Cette problématique à plusieurs facettes, peut se décliner en plusieurs autres interrogations à savoir :

Qui peut être propriétaire ? Les procédés d'acquisition de la terre sont-ils uniformes ou diversifiés ?

Les critères coutumiers d'appropriation sont-ils pris en compte par les législations foncières ?

S'agissant de la répartition des terres, des questions subsistent également et consistent à savoir : qui de l'Etat ou des chefs des collectivités tribales est compétent pour procéder à la distribution de la terre ? Quels sont les critères coutumiers et étatiques de répartition ? Quels en sont les fondements ? , Les modalités de distributions de la terre sont-ils identiques dans l'un et l'autre cas ?

Les législations foncières ont-elles pris en compte le genre ?

La femme a-t-elle accès à la terre, peut-elle en devenir propriétaire ?

Les peuples autochtones ont-ils des droits fonciers reconnus sur les terres tribales ? Autant de questions qui rejoignent celles relatives à la protection légale des droits. Il s'agira ici de s'interroger sur la nature des droits en cause, les systèmes de protection et surtout leur efficacité. Une autre préoccupation sera celle de trouver une alternative au modèle propriétaire, fragilisé par le grand nombre d'attaques qu'il subit.

Bref, autant de questions qu'il nous appartiendra de formuler au cours de nos développements.

**Sur la question de l'accès à la terre, on assiste à un déchirement entre l'Etat et les collectivités tribales. Ces dernières font un distinguo entre les droits fonciers des collectivités et ceux des individus sur la terre. S'agissant des premiers droits, ils sont conférés par l'autochtonie, c'est à dire la première occupation d'une terre vacante par une collectivité migrante. Mais à côté de ce mode originaire, il y'a la dépossession, qui peut être brutale, par les invasions tribales, ou pacifique, dans ce cas, la dépossession**

**résulte d'une hospitalité prolongée qui finie par se transformer en un droit foncier au profit de l'occupant.**

L'appartenance à la collectivité tribale est aussi une condition d'existence des droits individuels sur la terre.

Le colonisateur en revanche, avait introduit en Afrique des innovations tendant à provoquer l'affirmation de l'individu aux dépens de toutes formes d'organisations collectives ou communautaires dans la perspective de mise en valeur des terres. L'objectif essentiel était de substituer la conception romaine et individualiste de la propriété à tous les autres rapports entre l'homme et la terre. Cette législation coloniale imposait l'immatriculation comme seul mode d'accès et d'acquisition de la propriété foncière.

La politique foncière coloniale, posée dès 1901 et généralisée avec les décrets de 1932 en Afrique Occidentale et Equatoriale Française, reposait sur l'association du public et du privé par exclusion du commun..

Les législations africaines post coloniales, vont continuer cette politique foncière, marquée par la centralisation de la gestion foncière mais surtout par l'affirmation du monopole foncier étatique. A côté des domaines public et privé, l'Etat va se doter d'une nouvelle catégorie, le domaine national, pour spolier les collectivités tribales de la quasi-totalité des terres.

La spoliation des terres tribales sera à l'origine d'un véritable duel entre l'Etat et les collectivités, pour le contrôle et le partage de la terre. A l'auto proclamation des Etats comme détenteurs, ou propriétaires des terres, s'opposent les revendications des collectivités. L'Etat argue du développement économique et social comme prétexte pour réécrire la politique coloniale des domaines. Les collectivités tribales en revanche, continuent à invoquer une conception endogène de l'organisation sociale, et la restauration de l'autorité du chef traditionnel, comme Chef de la terre ou prêtre du sol.

Mais il faut avouer que les coutumes africaines continuent à marginaliser les femmes, qui sont chosifiées et considérées comme des biens au même titre que la terre et donc, transmissibles par voie d'héritage.

Cette marginalisation des femmes se trouve également dans les législations foncières qui prennent très exceptionnellement en compte le genre, nombres de textes fonciers ignorent les femmes, ce qui pose le problème de l'accès à la terre et aux moyens de production par les femmes.

Les peuples autochtones non plus, ne jouissent d'une situation foncière enviable, puisque leurs terres sont tantôt confisquées et incorporées au domaine national, leurs droits fonciers coutumiers parfois supprimés. Mais les législateurs africains surtout, sont écartelés entre le désir de les supprimer, qui traduit une volonté de changement et la vivacité des coutumes, qui impose leur prise en compte.

Les changements prônés par les Etats africains sont surtout influencés, voir dictés par les exigences des institutions financières internationales qui imposent la propriété ou l'immatriculation des terres comme seul système de protection des droits fonciers.

Daniel ROBERGE, A.G, Directeur (Bureau de l'arpenteur général du Québec), nous rapporte que la protection des droits fonciers est un facteur clé du développement durable, en ce sens que "le climat de confiance crée par un système d'enregistrement des droits rigoureux favorise les investissements et augmente la valeur de la propriété individuelle..."

Il y'a lieu de remarquer que dans une grande majorité de pays émergents, l'insécurité foncière et la persistance du droit coutumier constituent un obstacle évident au développement économique : on ne prête pas sans garantie. La levée du verrou foncier matérialisée par un titre de propriété reconnu est donc condition indispensable à l'éclosion d'un marché hypothécaire et, par conséquent, à la modernisation des exploitations agricoles.

Il faut toutefois rester prudent et garder à l'esprit que si l'absence de titre de propriété exclut le paysan de l'accès au financement, son obtention mal maîtrisée l'expose au danger d'une concurrence commerciale plus ou moins loyale, à la spirale du surendettement et donc in fine à la ruine. Dans de nombreux pays, le droit coutumier assure un équilibre social que la législation foncière, avec ses caractéristiques de transmissibilité, peut dangereusement compromettre.

Il est donc essentiel de mettre en place des procédures de transition d'un droit à l'autre qui prennent en compte la tradition, qui associent les acteurs locaux et qui s'appuie sur une justice efficace.

Communication de Mr Robinson Tchamagni  
Juge aux tribunaux de Mbalmayo  
Doctorant à l'université de Nantes  
Tuteur des mémoires au 2<sup>e</sup> cycle  
Ethique des droits de l'homme  
Université de Nantes

**COMMUNICATION DE MONSIEUR**  
**Jean Placide Rabel OSSONO AMOUGOU**

**LA LOGIQUE FONCIERE DE L'ETAT CAMEROUNAIS :  
LES LEÇONS DU PASSE.**

**COMMUNICATION DE MONSIEUR :**

**Jean Placide Rabel OSSONO AMOUGOU.**

- \* - Cadre d'administration Retraité.
- \* - Ancien pétitionnaire du Cameroun à L'ONU 1957-59.
- \* - Ancien membre du conseil de l'Europe (Strasbourg)
- \* - Coordinateur général du CEANTHRO (Centre d'Etude et Recherches Anthropologiques
- \* - Commandeur de l'Ordre National du Mérite Camerounais

Excellence Monsieur Le Préfet,  
Monsieur Le Maire,  
Messieurs Les Eminents Professeurs de nos Institutions Universitaires,  
Messieurs Les Juristes : Illustres Membres du Corps de la Magistrature,  
Honorables Invités,  
Mesdames et Messieurs,

Les organisateurs de cette importante conférence, m'ont fait l'honneur de participer comme intervenant, et m'ont confié la lourde charge de vous parler de la logique foncière de l'Etat camerounais.

Tout en les remerciant, permettez-moi de relever le malaise qui m'étreint de traiter ce thème tel quel car, n'étant plus aux affaires pour parler au nom de l'Etat camerounais.

Toutefois, vu l'importance du sujet et l'absence de l'intervenant initialement prévu pour ce thème, vous me permettrez de vous en parler sous la forme d'un "Aperçu historique de l'organisation de la propriété foncière au Cameroun au lendemain de l'indépendance."

Cela me semble plus indiqué car s'était notre mission à l'époque d'organiser les structures de l'Etat du Cameroun indépendant ... Aussi, voudrais- je remercier une fois de plus ces organisateurs pour le soucis qu'ils ont eu de faire associer la "vieille génération à la réflexion que vous menez sur cet épineux problème de la gestion foncière dans notre pays.

Ce faisant, vous avez, Mesdames et Messieurs, souscrit, peut-être sans le savoir à la sagesse ancestrale qui recommande, qu'il faut « connaître le passé, qui explique le présent, pour mieux négocier l'avenir ».

Le sujet qui nous préoccupe aujourd'hui entre parfaitement dans la logique et le cadre de cette maxime, raison pour laquelle vos soucis méritent beaucoup de félicitations.

Oui nous pouvons affirmer d'emblée que toutes les luttes politiques menées par les africains avaient pour mobile essentiel « d'arracher le pouvoir, d'avoir droit sur la gestion de leurs terres natales dont ils étaient dépossédés par la colonisation, laquelle colonisation les exploitaient au détriment des nationaux propriétaires».

Voilà l'enjeu majeur des luttes d'indépendance africaine. Car le général de GAULLE venait de le souligner à la grande conférence de Brazzaville le 30 janvier 1944, après avoir vécu lui-même l'amère expérience de colonisation par un pays étranger il le reconnaîtra, à l'endroit de l'Afrique qui l'a aidé, Je cite : « Il n'y aurait aucun progrès qui soit un progrès si les hommes sur leurs terres natales, n'en profitaient pas moralement et matériellement, s'ils ne pouvaient s'élever peu à peu jusqu'au niveau où ils seront capables de participer chez eux, à la gestion de leurs propres affaires ». Et il précisa que c'était le devoir de la France de faire qu'il en soit ainsi dans tous les territoires où les hommes vivent sous le drapeau français (cf.ch.de GAULLE p.140)...

Dans cet extrait du discours du Général Charles de Gaulle, il est question des 'Hommes sur leur terre natale' et de la gestion de celle-ci 'chez eux et par eux mêmes'.

Mais quel tableau avons nous en face en Afrique ? Il est des tableaux sinistres, sombres, macabres, tout ce qu'il y avait de plus odieux ! :

- En Afrique du sud, l'apartheid avait parqué des millions de noirs dans des enclos appelés "TownShip" pour s'emparer de leurs Terres natales !...

- En Rhodésie devenue Zimbabwe, la relégation des noirs dans des zones désertiques arides, réservait aux colons blancs des terres fertiles à l'agriculture ,au pâturage etc, c'était la règle générale !

- Le Zaïre dit "Congo Belge", propriété privée d'un roi des belges, continue malgré tout ce que l'on dit, à patauger dans un froid bain de sang des africains sur leur propre terre natale....

- Le Cameroun, notre pays, vous vous en douté, n'était pas absent dans ce collimateur ! Vous le verrez à travers les révélations du journaliste français

M. Philippe GAILLARD qui a beaucoup écrit sur le Cameroun, et qui, à ce propos, nous dévoile ce qui suit :

« Septembre 1945, les colons (français bien sûr) affolés par le vent de révolution qui souffle sur la France libérée, tiennent leurs “États Généraux “ et proclament leur volonté d’établir (au Cameroun) un régime inspiré de celui d’Afrique du Sud... Il s’agit d’obtenir une large Autonomie pour le territoire, et de mettre en place un gouvernement et un parlement blancs.....Quelques jours plus tard, la première grève a lieu à Douala une émeute se produit ...Des activistes Blanc organisent des Commando armés qui mitraillent la foule ».

Le journaliste déclare qu’il eut plus de (60) morts.

Ce fut certes bien plus, mais il a oublié de préciser que deux (2) Blancs faisaient partie des victimes de ce drame : MM. SOULIER et LALAURY qui furent assassinés dans leurs maisons par leurs propres compatriotes, pour avoir fait partir un “Nègre“ en France pour représenter le Cameroun et l’Afrique Equatorial à la création de la F.S.M. (Fédération Syndicale Mondiale à Paris).Ce nègre c’était Charles ASSALE .

J’ai eu le malheureux privilège de vivre tous ces événements du mois de Septembre à Douala, coopté par Charles ASSALE pour ce voyage, au meeting du 20 Septembre 1945 à la salle des fêtes d’Akwa.

Le 25 septembre jour de grève, qui nous avait surpris en classe, le meeting de l’après midi convoqué par le haut commissaire. Par curiosité, je suis parti le suivre, comme élève curieux aspirant au journalisme... C’était vraiment dramatique, les gens courraient pêle-mêle, parfois avec un seul pied, alors que l’autre coupé par une balle pend ou se traîne comme un morceau de bois, c’était affreux !...

Vous comprenez maintenant l’enjeu de « la terre africaine » objet de toutes les convoitises dont les colons blancs s’étaient emparés et ne voulaient plus la rendre aux africains et pour cause ,elle renferme tous les ingrédients du développement. Il fallait s’en emparer de force, à défaut d’exterminer les légitimes propriétaires comme on l’avait fait des Indiens en Amérique.

A partir de ces évènements de Douala (1945) la lutte d’indépendance du Cameroun va s’organiser, s’intensifier trois (3) ans plus tard dès le retour en mars 1948 de M. Charles ASSALE avec en poche le projet des statuts d’un parti politique (l’U.P.C.) l’Union des Population du Cameroun... la suite vous la connaissez

## INDEPENDANCE DU CAMEROUN ET ORGANISATION DE LA PROPRIETE FONCIERE DANS LE PAYS.

Novembre 1957, nous sommes aux Nations Unis à News York pour réclamer la levée de tutelle et la proclamation de l'indépendance au moment où les colonies françaises entrent dans la COMMUNAUTE qui leur est proposée par le référendum prévu le mois de septembre 1958, et auquel, la Guinée de SEKOU TOURE va claquer la porte par un vote négatif...

On était en même temps « opposé » au gouvernement d'André Marie MBIDA qui, lui préconisait une autonomie de dix ans (10) avant de parler d'indépendance. (Cf. son discours d'Abong Mbang)...

Or, c'est bien cette autonomie que les colons blancs attendaient pour réaliser leur funeste et macabre dessein d'établir le régime d'apartheid au Cameroun.

Voilà les enjeux politiques et les étapes de lutte pour protéger ce patrimoine national qui est notre « terre », le berceau de nos ancêtres, la tombe où dorment nos pères ! Terre chérie ! Notre seul et vrai bonheur ! oui car au dedans de toi tu renfermes en abondance tous les ingrédients du développement, ce qui suscite la convoitise des autres peuples !...

Mesdames Messieurs,

Vous comprenez maintenant les enjeux, le contexte, le climat, la conjoncture, les circonstances, et les soucis dans lesquels, et avec lesquels nous avons élaboré les textes organiques fondamentaux, et réglementaires régissant le domaine de la propriété foncière au Cameroun accédant à l'indépendance. C'était une priorité des priorités que d'avoir un « **REGIME FONCIER CAMEROUNAIS** », pour les camerounais !... Harmoniser n'était pas une mince affaire : les réglementations française, anglaise et traditionnelle coexistaient. Il fallait bien examiner toutes les caractéristiques des données en présence et dégager ce qu'il fallait pour assurer une protection absolue de notre patrimoine, « Terre de nos ancêtres ».

Des critères fondamentaux étaient dégagés :

-1/ la terre camerounaise appartient à tous les camerounais, sans exclusive...

-2/ l'Etat en est le garant. Il en assure l'attribution des portions à tous les camerounais qui en manifestent le désir. Les procédures sont établies à cet effet.

-3/ La terre ne peut être attribuée aux étrangers que par bail emphytéotique ou concession en cas de réciprocité. Exemple les missions diplomatiques et organismes extérieurs.

-4/ l'intégrité territoriale du Pays est « sacrée », personne n'a le droit d'y porter la moindre atteinte.

Voilà, Mesdames et Messieurs l'économie de ce thème qu'il ne m'a pas été possible de rendre plus bref, tellement les phases, très diverses me semblaient devoir intéresser la jeune génération qui n'a pas vécu cette époque.

Je voudrais conclure en affirmant que, s'il est un domaine qui a bénéficié d'une attention des plus soutenues des responsables camerounais et d'une étude particulièrement judicieuse, c'est bien celui de la « propriété foncière », pour toutes les raisons sus évoquées. Notre régime foncier et domanial peut se targuer d'être le meilleur en Afrique.

Mais comme toute œuvre humaine est loin d'être parfaite, il est tout à fait normal qu'avec l'évolution des mentalités et d'autres paramètres encore, des aménagements soient toujours nécessaires pour cadrer avec les réalités du moment...

En tout état de cause, il est aisé de constater que notre régime foncier souffre malheureusement d'un grave déficit d'information qui le rend peu connu de la majorité des camerounais, ce qui entraîne beaucoup d'incompréhensions et des conflits . Aussi, notre souci est de procéder à une très large diffusion du « **REGIME FONCIER** », pour éviter que perdurent les conflits dus à l'ignorance.

Surtout, pardonnez nos insuffisances, nous pensons que votre héritage foncier n'a pas été aussi médiocre que notre confort intellectuel.

**COMMUNICATION DU PROFESSEUR**  
**ERNEST MENYOMO**

# **LA QUESTION FONCIÈRE ET ETHNIQUE**

Par Ernest MENYOMO  
Docteur d'État en Philosophie  
Département de philosophie, UY I

## **1. Introduction**

**Tout porte à croire que le droit fondamental d'aller et de venir, proclamé dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme a pour répondant l'interdit de rester ou de s'attacher à un endroit fixe. Laissant à tous la liberté de s'évader, la Déclaration offre également aux migrants le droit de s'installer partout où bon leur semble. En autorisant ainsi l'invasion ou l'annexion, le texte rend les autochtones victimes des allogènes. Il fait encore pire, puisque les premiers sont réduits en minorité quand il ne s'agirait pas d'une réduction à l'esclavage pur et simple. La propriété, livrée au capital parce qu'elle est devenue objet de négoce, est finalement sapée dans ses fondements et vidée de sa substance, pour la simple raison qu'elle est désacralisée, en contradiction avec la tradition.**

## **2. La notion de propriété foncière en Afrique traditionnelle**

La terre est considérée comme sacrée. Elle est même une mère ou une divinité. Chez les Bassa, par exemple, on considère que tout le monde est sorti de *Ngok Litumba*. Pour des raisons qui ont trait à la vision tripartite du monde, la terre ne saurait être objet d'aliénation sous peine de sacrilège. L'attachement à la terre s'explique par le fait qu'il existe un lien mystique entre les vivants et les morts, les travailleurs et leur terre. Aucune personne n'a le droit de vendre ce qui est sacré et collectif. Par contre, la conception moderne de la propriété foncière la fait dépendre de la volonté de l'homme. La terre devient objet de notre droit. La notion de propriété foncière liée au travail, défendue par Locke et Bentham

est étrangère à la tradition africaine. Les rites qui accompagnent l'installation dans un habitat nouveau exigent d'offrir un sacrifice aux ancêtres afin que la parcelle soit bénie. La raison en est que la terre symbolise la bouche des ancêtres. Le monde d'en-bas est un monde des esprits. Une telle croyance n'est pas exclusivement réservée aux africains. Les premiers hommes pensaient que l'outre-tombe était un royaume grandiose. Le culte des ancêtres, hérité de l'Égypte ancienne, était fondé sur la croyance en une continuité d'alliance entre les vivants et les morts. Chez les Latins de l'Antiquité, la sépulture était une chose tellement indispensable que sa négligence entraînait une condamnation à mort. En enterrant les morts, on avait l'impression de fixer à jamais leur séjour au lieu de laisser leurs âmes errer. L'en-deça est vénéré dans la tradition plus que l'au-delà. C'est exactement pour cette raison que les Africains du temps des explorateurs croyaient que Dieu est tellement éloigné que rien d'humain ne peut le toucher. Et le fétichisme s'explique alors par la nécessité de recourir à des génies intermédiaires auxquels il convient de tout sacrifier pour qu'ils interviennent auprès du Dieu lointain. Aucun Africain n'est aussi attaché au ciel qu'à la terre. La connaissance et la maîtrise des forces naturelles intermédiaires entre le ciel et la terre sont plus indispensables que toute autre chose. Par le terme animisme ou fétichisme se cache après tout un immanentisme qui se confond avec un certain matérialisme. Le culte des ancêtres morts, qu'on les appelle *umuzimu* ou *kon*, s'associe à celui de la terre contre celui du ciel. Les valeurs matérielles prennent le pas sur toutes les autres, étant donné surtout que les défunts sont plus malfaisants que bienfaisants.

### **3. La question foncière en Afrique actuelle**

**Les perturbations migratoires ont entraîné fatalement des crises tant naturelles que culturelles ou sociales. Pour des raisons d'insatisfaction, d'insécurité ou même de persécution, beaucoup d'individus et parfois même beaucoup de familles ont dû quitter leur terre ancestrale. La disette, la**

**misère, le manque d'emploi, les affrontements religieux des tribus ont provoqué, du point de vue naturel, des pillages ou des expropriations forcées. On a constaté comment, au Cameroun, certaines tribus sont plus envahissantes que d'autres, pour des raisons diverses. Mais la mobilité ethnique n'aura pas seulement bouleversé l'ordre naturel des choses, elle peut être également cause des perturbations linguistiques et généalogiques. Sur le plan linguistique, la distance se creuse entre le parler des migrants et celui des parents restés sur place ou en chemin. Le pluralisme linguistique, la distance se creuse entre le parler des migrants et celui des parents restés sur place ou en chemin. Le pluralisme linguistique semble dû aux mutations migratoires. La parenté elle-même n'a pas laissé de subir de sérieuses attaques, au point qu'aujourd'hui les jeunes ont tendance à négliger la parenté d'origine lointaine. Au fur et à mesure qu'on réfléchit plus à fond, on s'aperçoit qu'il existe un monisme généalogique, que l'ancêtre est commun, comme chez les Bantu et que devient superfétatoire la différence entre autochtones et allogènes.**

#### **4. L'intervention du capital**

Il devient de moins en moins difficile, dans une société gouvernée par le capital et l'économie de marché, de croire à la différence ethnique ou tribale. L'argent aujourd'hui est le cimetière des ethnies. Celui qui a l'argent peut s'installer partout où il veut. Il pourra même, dans une ville aussi cosmopolite que Mbalmayo ou Douala, se faire élire maire ou député. On se trompe en disant que par là il ne représente que sa tribu. Tous les discours de propagande qui ont pour toile de fond la revendication tribale sont peu sérieux dans la mesure où les originaires de telle ou telle tribu ne représentent pas cette tribu, mais des intérêts de groupe bien précis. Entre des citoyens ou des voisins d'un même niveau social, les rapports sont d'autant plus préférables que les gens viennent de tribus diverses. Le riche Bamiléké craindra moins son collègue Béti que son prétendu

frère qui peut le convoquer aux assises du *famla*. La tribu devient de plus en plus un concept vide de représentation. Dans ces conditions, l'attachement à la terre tribale est menacé et il appartient à l'État de veiller et de faire en sorte que la terre ancestrale soit affirmée et en même temps niée. Il lui appartient à la fois d'assurer la protection et d'opérer le partage.

## **5. Locke, critique de Filmer et de Hobbes**

La principale critique que Locke adresse à Robert Filmer est que les hommes peuvent contester la propriété de droit divin. Loin d'être un état asservissant, l'état de nature, qui n'est pas non plus un état de guerre permanente comme le prévient Hobbes, est un état de liberté dans lequel la terre appartient au premier occupant et à celui qui, en la mettant en valeur, y a imprimé sa marque et signé sa propriété. C'est à ce titre exactement qu'il faut considérer Locke comme étant le fondateur du libéralisme économique. Dans sa *Lettre sur la tolérance* et son *Traité du gouvernement civil*, Locke nous invite à dépasser les enseignements de Robert Filmer et de Thomas Hobbes.

**Robert Filmer se situe dans le cadre de ce qu'il faut appeler la thèse de la patriarcha, elle-même non éloignée de la théorie de l'origine divine du pouvoir. D'après ces deux doctrines, on ne fait que reprendre, pour résoudre tout litige foncier, la parole de Saint Paul disant que tout pouvoir vient de Dieu : « Non est potestas nisi a Deo » (Rom. XII, 1). Filmer, en raison de l'origine transcendante de "l'imperium paternale" réclame des sujets une obéissance inconditionnelle au roi. Les sujets n'ont aucune liberté, par conséquent ils ne sauraient avoir la moindre propriété, celle-ci étant de droit divin. Aucun litige, aucune contestation ne sont possibles, la terre appartient à Dieu, elle n'est la propriété de personne et le roi lui-même n'en est qu'un illustre possesseur. Robert Filmer supposait donc une jouissance sans litige de la terre, tranquillité démentie par les faits sociaux de son époque, notamment par la bataille parlementaire qui opposait les**

**Whigs et les Tories à propos de l'intolérance politique. Voici en quels termes Locke dut reprendre l'enseignement de Filmer : « le malheur de Filmer fut d'insister sur des principes qui ne pouvaient s'accommoder ni à la nature des choses ni aux affaires humaines, qui ne pouvaient s'accommoder ni à la constitution ni à l'ordre du monde voulus par Dieu et qui, en conséquence, devaient offenser souvent et le bon sens et l'expérience. »<sup>1</sup>**

**Locke, un peu plus loin dans le *Traité*, fait remarquer qu'Adam, en recevant la terre des mains de Dieu, ne fut pas le prototype du monarque, car il ne saurait y avoir de monarque sans sujets. D'où il conclut que la légende adamique ne convient nullement en matière foncière. Le patriarcalisme de Robert Filmer doit apparaître comme un mythe, que démentent les faits sociaux, où les conflits sont permanents, non seulement au sein d'un même territoire, mais aussi d'une nation à l'autre, à tel enseigne que la question foncière est l'illustration même de la guerre de tous contre tous.**

L'œuvre de Locke est une critique adressée également à la pensée de Thomas Hobbes. En même temps qu'il n'accepta pas la propriété foncière de droit divin enseignée et défendue par Robert Filmer au motif qu'elle livrait les sujets aux caprices du souverain, en même temps il rejette le pessimisme social de Thomas Hobbes. D'après lui, l'homme est un loup pour l'homme. La bellicosité constitue sa nature au point qu'aucune entente n'est possible, s'agissant surtout de la question foncière. Avant de se trouver dans l'état de propriété, l'homme n'était qu'un animal sans tendance grégaire. Pour Locke cela constitue des idées sans fondement dans les faits empiriques. Locke n'a pas accepté que l'état de nature fût un état où il n'y a pas de loi parce qu'il n'y a pas

---

<sup>1</sup> Locke, *Traité du gouvernement civil*, Vrin, Paris, 1967, paragraphe 137, p. 160.

de pouvoir établi, pas d'injustice, de droit ni par conséquent de tort. En justifiant tout par la force, Locke estime que Hobbes n'a pas dépassé Filmer dans la mesure où il livre l'espèce humaine à un carnage sans fin. Aux yeux de Hobbes, c'est la force ou la ruse qui deviennent des vertus cardinales. A ce titre, on ne saurait parler de propriété foncière, étant donné qu'en dehors du droit de reconnaissance, rien n'appartient à quelqu'un, ce qu'on appelle notre propriété est essentiellement précaire, la garde et la possession, y compris même la jouissance, devant toujours être ravies par un plus fort que nous. Dans le *Léviathan*, Hobbes dit expressément : « A chacun appartient ce qu'il peut s'approprier et juste aussi longtemps qu'il est capable de le garder. »<sup>2</sup> Bien qu'il reconnaisse en l'homme la bipolarité qui consiste dans les passions et la raison, Hobbes présente l'état de nature comme étant essentiellement négatif, fait de guerres incessantes, de conflits permanents, de rivalité, de ruse et de coups-bas entre les individus. Tout se passe comme si, s'agissant des conflits en matière de propriété foncière, ce sont les passions qui dominent tandis que la terre elle-même, notre principale nourricière, serait curieusement devenue notre meurtrière. Hobbes pense exactement le contraire quand il écrit : « C'est un état de parfaite liberté, un état dans lequel, sans jamais demander de permission à personne et sans dépendre de la volonté d'aucun autre homme, les individus peuvent faire ce qui leur plaît »<sup>3</sup>. Bien que cet état primaire soit dominé par les passions, Locke montre qu'avant d'accéder à la phase du commonwealth, toute vie humaine, réglementée ou non, est gouvernée par la raison naturelle. Selon lui, « l'état de nature est soumis à la loi de la nature, qui doit le régler, et à laquelle chacun est obligé de se soumettre et d'obéir ; la raison qui est cette loi, enseigne à tous les hommes s'ils veulent bien le consulter, qu'étant tous égaux et indépendants, nul ne doit nuire à un autre. »<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Thomas Hobbes, *Léviathan*, chap. 13, p. 107, Paris, Sirey, 1971.

<sup>3</sup> Locke, *op. cit.*, p. 173.

<sup>4</sup> *Ibidem.*, p. 175.

**La parfaite égalité est pour Locke parfaite liberté. Et cette liberté n'est atteinte qu'à l'état social organisé. Si, à l'état de nature, Locke admet que la raison est donnée à tous comme Descartes, il montre cependant les insuffisances de cet état. L'absence des lois établies pousse les hommes à faire chacun sa loi. L'absence de force légale les conduit à ne rien respecter. A proprement parler, le fondateur du libéralisme a lutté pour que personne ne soit sous le joug de l'autre et encore moins ne dépende de l'autre. Malheureusement l'expérience a toujours montré que sans être essentiellement meurtrière, la terre n'est pas justement nourricière de tous les hommes, à n'en juger que par son inégale répartition, ce qui a poussé les nations fortes à coloniser et à asservir les nations faibles.**

## **6. Le service de la colonisation et l'aventure de Pellobélé.**

L'un des objectifs de la colonisation était, non de s'approprier les terres des colonies pour s'y implanter définitivement, mais de transformer la forêt vierge et hostile en des plantations qui rapportent de gros bénéfices aux colons et à la métropole. L'exploitation forestière et minière, en Afrique Équatoriale française (AEF), avait pour but d'extraire l'okoumé et l'or pour l'intérêt des exploitants, et dans une très faible mesure, des travailleurs indigènes. Il faut cependant noter que la majeure partie des litiges fonciers avant comme après les indépendances s'expliquent par le refus même, par certains autochtones, d'exploiter la forêt, d'abandonner la vie facile, brute et animale de la forêt peuplée de gibier et de poisson pour adopter la plantation et la culture. Dès qu'un individu se démarque du lot et qu'il tente d'exploiter la forêt vierge et sacrée pour y faire ses champs, bref, de mettre la terre en valeur, il est poursuivi et accusé d'individualisme et de trahison des Ancêtres. C'est qu'en chacun de nos indigènes se cache un « Pellobélé », un homme qui refuse délibérément le développement et préfère la brousse, la nudité, l'animalité, la facilité à la difficulté. En général, la terre nous réserve beaucoup de déboires. Elle ne livre

son fruit qu'après de nombreuses années, cinq ou six ans pour le café et le cacao, le palmier à huile et peut-être moins pour les cultures vivrières et maraîchères. Ce comportement de démission ou de refus fut stigmatisé par Raoul Monmarson dans son ouvrage *L'Afrique noire et son destin*. Dans le passage qu'on va citer, l'auteur dénonce non seulement l'éducation coloniale mais aussi la paresse même de l'indigène, la première parce qu'elle n'a pas enseigné à l'indigène le travail de la terre mais seulement celui du bureau ou de l'Administration, le second parce que, malgré les efforts des colons, il refuse d'assimiler et de mettre en pratique les leçons d'agriculture. Que dit donc l'auteur ? « Nous avons des employés de bureaux, des douaniers, des postiers, des vendeurs dans les factoreries, des employés dans les Administrations. Nous n'avons pas, parallèlement, façonné des agriculteurs, des maçons, des charpentiers, des menuisiers, des chaudronniers, des forgerons, aucune de ces spécialités indispensables à l'habitat, à la nourriture, au vêtement de ces millions d'êtres humains, physiologiquement déçus, psychologiquement inférieurs, et qui continuent de vivre nus, ou en haillons, comme les paysans de La Bruyère, comme nos ancêtres les Gaulois qui portaient de grandes moustaches blondes. »<sup>5</sup>

**Bien que, pour l'auteur, les planteurs du Cameroun fassent exception à la règle, cela n'est vrai que pour une poignée, la masse continue de résister à l'expansion et à la modernisation des techniques de l'agriculture. L'auteur le constate en écrivant qu'« Au Cameroun le service de l'Agriculture a édité, sous forme d'affiche, une image d'Épinal coloriée sur la culture, la récolte et le traitement du cacao. Ce qu'il faut faire, ce qu'il ne faut pas faire. Cette initiative est heureuse, le texte limpide et clair, chaque image suggestive. Visitons les plantations indigènes, de Kribi à Lolodorf, de Lolodorf à la région d'Ebolowa. Le service de l'Agriculture, son enseignement, ses recommandations et son affiche sont demeurés sans effet.**

---

<sup>5</sup> Raoul Monmarson, *L'Afrique noire et son destin*, Paris, Éditions France, 1951, p. 302.

**Il n'y a pas un pour cent de plantations pour avoir mis en pratique cette leçon cependant si facile à apprendre, et aux profits considérables. Aussi devons-nous considérer la masse comme difficilement accessible à notre enseignement, difficilement perfectible quand elle a retenu les rudiments de celui-ci. »<sup>6</sup> le service de la Colonisation avait aussi été positif dans la mesure où il était question d'apprendre aux gens le métier de producteur.**

## **7. Conclusion.**

**Il résulte de tout ceci que la plupart des litiges fonciers au village, sont dus au refus d'apprendre ou d'appliquer la culture intensive et les techniques modernes d'agriculture, la majorité des gens préférant la culture extensive ou sur brûlis, et empiétant constamment sur les terres d'autrui. En somme, tout se passe comme si les habitants des villages vivaient encore à l'état de minorité, dans la mesure où la raison intervient peu et que les hommes sont poussés plus par l'acquisition illimitée de la propriété en fonction de leurs femmes et enfants que par le désir de vivre ensemble. Cette convoitise du plus provoque la guerre perpétuelle. Mais comme la mentalité urbaine est en train de remplacer progressivement la mentalité rurale, il nous reste l'espoir que notre citoyenneté atteindra bientôt l'âge de la majorité afin de réduire le nombre de conflits fonciers. Une réglementation plus appropriée diminuera également l'appât du capital dans les villes.**

---

<sup>6</sup> *Op. cit.*, p. 303.

**BIBLIOGRAPHIE**

Fabre-Goyard, Simone, *Les Traités politiques de Locke*, Paris, Garnier-Flammarion, 1983.

Hobbes, Thomas, *Le Léviathan*, Paris, Sirey, 1971.

Locke, John, *Lettre sur la tolérance*, Paris, PUF, 1965.

Locke, John, *Traité du gouvernement civil*, Paris, Garnier-Flammarion, 1984.

Monmarson, Raoul, *L'Afrique noire et son destin*, Paris, Éditions Franceex, 1951.

**COMMUNICATION DU DOCTEUR**

**MAURICE ESSOMBA OWONA**

# ENJEUX ET PERSPECTIVES DES CONFLITS FONCIERS

## INTRODUCTION :

Au Cameroun, la propriété foncière ressortit à la compétence de l'Etat. En effet, il est stipulé dans le Régime Foncier et Domanial, Ordonnance N° 74-1 du 06 Juillet 1974 que « l'Etat est le gardien de toutes les terres. Il peut, à ce titre, intervenir en vue d'en assurer un usage rationnel ou pour tenir compte des impératifs de la défense ou des options économiques de la nation ». <sup>(1)</sup>

Malheureusement, beaucoup de citoyens camerounais ignorent cette réalité. Pour eux, les terres appartiennent au lignage patriarcal **i. e.** aux descendants d'un ancêtre éponyme (qui donne son nom au clan) de la lignée paternelle. Telle est la conception traditionnelle de la propriété foncière chez les braves gens. Elle va d'ailleurs se heurter au droit positif ou rationnel dès lors que des conflits fonciers vont opposer les membres d'un même clan, d'une même tribu, par exemple. D'où la naissance des conflits fonciers dont le jeu et les enjeux peuvent être débusqués. Qu'est ce qui peut bien donner libre cours à de tels conflits ?

Quelles en sont les causes et les conséquences ? Peut-on envisager le mode de règlement de pareils conflits ? Comment les prévenir pour que la société camerounaise n'ait pas à les réprimander ?

---

(1) Ordonnance N° 74-1 du 06 Juillet 1974, Titre premier, Art. Premier.

## **I / Des causes possibles des conflits fonciers**

1. Les conflits fonciers peuvent opposer des personnes d'un même lignage ou de lignages différents. Cela peut provenir d'une erreur de lecture généalogique. Dès lors qu'une erreur d'interprétation généalogique se glisse dans le code existentiel ou relationnel, les uns et les autres peuvent accaparer des terres qui, a priori, ne leur reviennent pas.

2. L'escroquerie des propriétaires fonciers peut aussi être à l'origine des conflits domaniaux. Parce qu'il peut arriver qu'un même propriétaire foncier vende un même terrain à différents acquéreurs potentiels.

3. C'est que l'instinct de survie peut expliquer la genèse de ces conflits. Disposer d'une propriété, c'est, sur un plan existentiel, assurer ses lendemains sans quoi sa vie n'a plus de sens. Le terrain, le lopin de terre, devient une partie de moi, le prolongement de moi-même. En ce sens, on pourrait dire qu'être, c'est avoir du terrain. Sinon, l'on est voué aux gémonies, condamné à errer comme Cham. Alors, par tous les moyens, souvent par la violence, le non-propriétaire, le « have not » peut allumer une guerre contre ceux qui le sont, ses voisins, qui possèdent des parcelles convoitées ou à convoiter.

4. La volonté de puissance, le désir d'hégémonie ou d'impérialisme peut engendrer des conflits fonciers d'une rare violence. Des individus, inconsciemment mus par la seule volonté de s'affirmer ou de s'auto-affirmer, peuvent décider d'arracher, de facto, des terres d'autrui, dans le seul but d'assouvir leur thanatos. L'histoire raconte que le Reich allemand Hitler était animé de cet « instinct » qui l'aurait décidé à déclencher la deuxième guerre mondiale (1939 / 1945).

De ce qui précède, conséquences peuvent dériver.

## **II / Des Conséquences Virtuelles des Conflits Fonciers :**

Les conflits fonciers peuvent donner lieu aux conséquences psycho sociologiques assez graves :

1. Entre deux frères, deux cousins, deux voisins que des conflits domaniaux opposent, le mal, sous toutes ses formes, peut trouver un terrain fertile, y élire domicile et causer force ravage. Ces gens peuvent désormais ne jurer que par la vengeance, le crime, la mort. La

plupart des bulletins nécrologiques sont alimentés par des forfaits en rapport avec les conflits de ce genre.

2. Dès lors que l'on opte pour le contentieux judiciaire, c'est le temps, c'est de l'argent que l'on choisit de sacrifier à l'autel de la destruction, de la perte de l'un comme de l'autre. Il faut à tout prix et à tous les prix en finir avec celui qui fait obstruction sur les terres convoitées.

3. De sorte qu'entre deux individus, deux nations... les conflits fonciers peuvent engendrer des guerres fratricides, consécutives à des incompréhensions, à des quiproquos, à des déficits communicationnels de tous genres.

4. Conséquences sur la vie des hommes et des peuples, ces conflits fonciers ont des répercussions diaboliques sur la vie économique.

Dès lors que des conflits de dispute de terres s'installent entre deux individus, entre deux pays, parfois voisins, ce sont leurs économies qui vont prendre de sérieux coups, qui vont en pâtir. L'on s'installe dans un cycle de violences interminables. L'avenir menace sérieusement l'être de destruction. Telle peut s'expliquer la guerre « éternelle » qui oppose Palestiniens aux Israéliens, par exemple. Le plan de retrait israélien de la bande de Gaza proposé récemment par le Premier Ministre Ariel Sharon, rencontre des résistances surtout au sein de l'aile dure du Likoud qui n'entend pas céder une seule des terres capturées lors de la guerre des Six Jours en 1967.

C'est dire que des enjeux de toutes sortes se cachent derrière la cohue bigarrée des conflits fonciers.

### III / **Jeu et Enjeux** :

Les conflits fonciers peuvent couvrir des enjeux de diverse nature ;

1- d'ordre économique ou matériel : en ce sens qu'avoir accès à une propriété foncière revient à consolider son assise économique, à renforcer son train de vie quotidien, à assurer sa sécurité journalière, donc, son instinct de conservation. La terre est, en ce sens, génératrice de richesses matérielles. C'est cela que Jean-Jacques Rousseau s'évertue à relever dans

De l'inégalité parmi les hommes : « le premier sentiment de l'homme fut celui de son existence ; son premier soin celui de sa conservation. Les productions de la terre lui fournissaient tous les secours nécessaires ; l'instinct le porta à en faire usage. La faim, d'autres appétits, lui faisant éprouver tour à tour diverses manières d'exister, il y en eut une qui l'invita à perpétuer son espèce ; et ce penchant aveugle, dépourvu de tout sentiment du cœur, ne produisant qu'un acte purement animal.

Le besoin satisfait, les deux sexes ne se reconnaissent plus et l'enfant même n'était plus rien à la mère sitôt qu'il pouvait se passer d'elle » (1)

Et Rousseau d'en inférer :

« telle fut la condition de l'homme naissant ; telle fut la vie d'un animal borné d'abord aux pures sensations et profitant à peine des dons que lui offrait la nature, loin de songer à lui rien arracher » (2)

Au-delà du mythe du « Bon Sauvage » que développe ici Rousseau, ce qui retient ou devrait retenir notre attention est cette volonté fondée ou manifestée par l'homme, d'accaparer des terres pour satisfaire ses appétits tous azimuts.

---

(1) Rousseau (Jean-Jacques), De l'inégalité parmi les hommes, Paris, Editions Sociales, 1971, P.

109.

(2) Ibid.

---

2- d'ordre impérialiste, hégémoniste ou stratégique : lorsqu'une nation nourrit des ambitions expansionnistes vis-à-vis de son voisin, il peut être conduit au viol foncier. L'histoire de l'Humanité regorge de cas similaires. On se souvient que des conflits, à caractère foncier et domanial, avaient souvent opposé les peuples Barbares aux Grecs ou aux Romains. De nos jours, ces viols fonciers ont encore pignon sur rue. Lorsque le Premier Ministre Israélien, Ariel Sharon, se prononce pour l'évacuation de la Bande de Gaza par les colons, ses frères, ces derniers refusent de s'exécuter et préfèrent que les militaires exercent sur eux des violences de toutes sortes. On assiste même à des cas de suicide des colons israéliens. Ces terres confisquées par ces derniers sont devenues pour eux quelque chose de vital, leur seule raison d'exister ; leur « supplément d'âme », ce « sans quoi » la vie ne vaut plus la peine d'être vécue. Tout cela, au grand détriment des Palestiniens, l'ennemi à abattre, parce que n'ayant pas droit à la vie.

3- d'ordre existentiel : c'est dire que les conflits fonciers sont, consciemment ou inconsciemment, l'expression du vouloir-vivre de certains au détriment d'autres. En effet, depuis Thomas Hobbes en passant par Schopenhauer, Fichte jusqu'à Spengler et autres, cette idée que le « moi » doit se poser, s'affirmer en écrasant les « non-moi », a fait du chemin et semble fonder l'anthropologie polémologique actuelle dans les relations internationales. On comprend alors que le Français Jean-Paul Sartre ait pu écrire dans l'Être et le Néant, que l'essence des rapports entre les hommes, ce n'est pas la communauté i. e. la coexistence pacifique, mais le conflit.

Voilà pourquoi les conflits fonciers qui émergent de tels archétypes, sont alimentés et entretenus par ce courant anti-rationaliste qui entend primer la force sur le droit, ce, pour le malheur de l'humanité.

Pourtant, il convient, pour le bonheur des hommes, de repenser les perspectives à l'horizon desquelles, il faille envisager, sinon l'éradication effective des conflits fonciers et domaniaux, du moins, leur réduction, au maximum.

#### IV / **Perspectives d'Avenir :**

Pour essayer d'en finir avec les conflits fonciers dans le monde, les hommes devraient observer un certain nombre de conditionnalités :

1- Il s'agit de les sensibiliser, de les former et de les informer sur les tenants et les aboutissants des conflits de cet acabit. Il s'agit surtout de leur en montrer les méfaits et les limites.

2- Les Etats devraient donc affiner et renforcer leur arsenal juridique en matière de conflits fonciers. Ils doivent, en ce sens, pratiquer le droit relatif aux litiges fonciers pour qu'à court terme soient expurgés séquelles et relents comportementaux d'un autre âge y afférents. Le droit de punir devant aller de pair avec le devoir d'éduquer.

3- Il faut aussi renforcer la Bonne Gouvernance. Non pas qu'elle nous soit imposée ou dictée de l'extérieur par les pontes de la Finance Internationale comme c'est le cas à l'heure actuelle. La Bonne Gouvernance doit être l'expression de la volonté de nos peuples à créer des valeurs devant nécessairement guider notre existence dans le monde. C'est donc la culture démocratique qu'il convient de renforcer, qu'il est nécessaire de faire innutritionner.

4- Car, rien ne peut remplacer les vertus du dialogue, soutenait le philosophe grec antique Aristote. Le moraliste Français, Pascal, émerge dans la même logique lorsqu'il pense qu'« il est juste que ce qui est juste soit suivi, il est nécessaire que ce qui est le plus fort soit suivi. La justice est tyrannique. La justice sans force est contredite parce qu'il y a toujours des méchants ; la force sans la justice est accusée. Il faut donc mettre ensemble la justice et la force et pour cela faire que ce qui est juste soit fort ou que ce qui est fort soit juste... Ne pouvant fortifier la justice, on a justifié la force afin que le juste et le fort fussent ensemble et que la paix fût qui est le souverain bien ». (1)

Contre les conflits fonciers, il s'agira de développer des courants de pensée, de dialogue, qui fassent triompher la raison sur la force brutale, l'esprit sur la nature irréfléchie et/ou antéprédicative. En tout temps et en tout lieu. Dûment.

## **Conclusion**

Au moment de conclure cette réflexion qui reste pourtant ouverte, je me dois de reconnaître qu'il y a un jeu et des enjeux sous-jacents aux conflits fonciers et domaniaux. Ceux-ci ont des causes et des conséquences réelles, concrètes, susceptibles de déstabiliser, de détruire, de désarticuler, de dysfonctionner. Les conflits fonciers créent la zizanie, l'anomie et la perte de sens. Ils introduisent le virus dans le code. Ils émargent dans un irrationalisme qui se moque du droit pour faire triompher la force animale. Voilà pourquoi toute société organisée doit régler ses conflits domaniaux sur la base de la raison normative et axiologique pour le triomphe du bon droit **i. e.** de la sagesse éternelle.

*Dr. ESSOMBA OWONA Maurice*

- *Professeur de Philosophie et de Lettres ;*
- *Ancien Inspecteur Pédagogique ;*
- *Critique littéraire ;*
- *Délégué Départemental des Enseignements secondaires pour le Nyong et So'o*

---

(1) Pascal, Pensées, Section V

**COMMUNICATION DU JUGE**

**ALEXIS NDZUENKEU**

# **L'EFFICACITE DE LA REPRESSION DES ATTEINTES A LA PROPRIETE FONCIERE ET DOMANIALE**

Par

**NDZUENKEU Alexis**

*Magistrat, juge aux tribunaux de Monatéle*

*Doctorant à l'université de YII-Soa*

## **INTRODUCTION**

De tout temps, la terre a toujours été considérée comme un bien précieux. Elle était naguère créditée d'une grande valeur, par rapport aux biens mobiliers. Tel est le sens du vieil adage latin « *res mobilis, res vilis* ». Les développements récents de la fortune mobilière et l'importance grandissante des biens meubles dans la composition actuelle des patrimoines n'ont guère altéré cette considération.

Conscient de l'importance socio-économique de la terre dans la vie de toute nation, le législateur s'est employé à en organiser la gestion. Tel est l'objet du décret colonial du 21 juillet 1932 instituant au Cameroun le régime foncier de l'immatriculation, puis des ordonnances n° 74/1 et 74/2 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier et le régime domanial, ensemble leurs décrets d'application. Il résulte de l'économie de ces différents textes que seules les terres immatriculées peuvent faire l'objet d'un droit de propriété privée et circuler dans le commerce, toutes les terres non immatriculées étant dévolues à l'Etat qui se réserve la prérogative de les distribuer rationnellement selon les nécessités du développement économique de la nation. Le législateur a par ailleurs tenu à prémunir les propriétés privées et domaniales ainsi circonscrites contre les intrusions intempestives des tiers et autres entreprises de spoliation illégitime. Cette protection a été organisée sur le plan civil, mais et surtout sur le plan répressif puisque la matière intéresse éminemment l'harmonie sociale dont la rupture perturberait l'ordre public.

L'intervention du législateur en matière de protection pénale de la propriété immobilière est fort ancienne, et l'évolution législative s'est caractérisée par une sévérité plus accrue.

Le décret du 21 juillet 1932 sus-cité incriminait déjà le stellionat (articles 179 et 180), l'altération des titres fonciers et duplicata de titres fonciers (article 123), ainsi que la destruction, la dégradation et le déplacement des signaux géodésiques ou topographiques et des bornes d'immatriculation (article 184). Ces dispositions ont définitivement vécu, puisqu'elles ont été vidées de leur substance par les textes ultérieurs. Il s'agit notamment du code pénal issu de la loi n° 67/LF/1 du 12 juin 1967 telle que modifiée, de l'ordonnance n° 74/1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier, et la loi n° 80/22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale.

S'interroger sur l'efficacité de la protection pénale de la propriété immobilière ainsi organisée revient à examiner si la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale a conduit sinon à une résorption, du moins à un recul significatif de la criminalité en la matière. A ce sujet, l'observation permet de conclure à une faillite de la répression (II) qui, à l'analyse, s'est pourtant voulue efficace (I).

## **I- L'EFFICACITE VOULUE**

Le législateur pénal s'est employé à protéger la propriété immobilière contre les atteintes illégitimes à travers un certain nombre de textes (A), que les juges appliquent en général avec une rigueur remarquable (B).

### **A- Par les textes...**

La recherche de l'efficacité par les textes en vigueur transparait aussi bien à la variété des atteintes incriminées(1) qu'à la sévérité des sanctions édictées(2).

## 1- Variété des atteintes incriminées

Notre droit pénal réprime aussi bien les atteintes matérielles ou « physiques » à la propriété foncière que les atteintes au titre de propriété.

Dans la dernière catégorie, on note que la loi pénale sanctionne notamment la contrefaçon des écrits attestant d'un droit foncier (article 314 alinéa 2-b du code pénal) et l'aliénation ou la location d'immeubles appartenant à autrui (article 8 alinéa 4-2 et 3 Ord n° 74/1 du 14 juillet 1974). Sont également passibles de poursuites pénales les agents de l'Etat complices des transactions foncières de nature à favoriser l'aliénation ou l'occupation irrégulières de la propriété d'autrui.

Au titre des atteintes matérielles, on relève, à côté de nombreuses contraventions (articles R 367-11, R 368-5 et 6), R 369-6 et 8) que sont réprimées la reprise d'un immeuble (article 182 du code pénal), la destruction de bornes ou de clôtures (article 317 du code pénal) et l'atteinte à la propriété foncière et domaniale *stricto sensu* (articles 2, 3 et 4 de la loi n° 80/22 du 14 juillet 1980 telle que modifiée), consistant dans le fait pour un individu d'exploiter ou de se maintenir sur un terrain en violation des droits du propriétaire privé ou de l'Etat.

Il convient de signaler que l'article 239 du code pénal, qui réprime les troubles de jouissance, peut *a priori* être interprété comme organisant une protection indirecte de la propriété coutumière, en dépit de la négation par le législateur foncier de tout droit de propriété immobilière en dehors du titre foncier. Cette impression est du reste confortée par le fait que rien n'interdit à l'occupant d'un terrain même immatriculé au nom d'un tiers d'invoquer l'article 239 contre le bénéficiaire de l'immatriculation, seul propriétaire aux yeux de la législation foncière. A tout considérer, cependant, il apparaît que ce texte a

simplement eu en vue de préserver la paix publique<sup>7</sup> indépendamment de la notion de propriété, et n'a surtout pas entendu protéger le « propriétaire coutumier » contre le détenteur d'un titre foncier, celui-ci disposant en tout état de cause contre celui-là de l'arme des articles 2 et 3 de la loi n°80/22 du 14 juillet 1980.

On le voit, le législateur pénal a eu à cœur de saisir sous toutes leurs facettes les atteintes à la propriété foncière et domaniale, entendue au sens des ordonnances de 1974. Ce souci de prévention générale transparaît bien à travers la sévérité des sanctions édictées.

## **2- Sévérité des sanctions édictées**

**Les délits attentatoires à la propriété foncière et domaniale sont tous punis d'une peine d'emprisonnement parfois assortie d'une amende. La peine privative de liberté peut aller jusqu'à 10 ans et la peine pécuniaire jusqu'à 2 millions de francs, comme en cas de falsification d'un écrit attestant d'un droit foncier (article 314 alinéa 2-b du code pénal).**

L'évolution législative s'est du reste caractérisée par la tendance à une sévérité toujours plus accrue. C'est ainsi par exemple que l'atteinte à la propriété foncière, naguère punie d'un emprisonnement de 15 jours à 3 ans et/ou d'une amende de 25 000 à 100 000 F (art 8 ord. n° 74/1 du 6 juillet 1974) est désormais passible de 2 mois à 3 ans d'emprisonnement et/ou 50 000 à 200 000 F d'amende.

A ces peines principales s'ajoutent, au cas d'atteinte à la propriété foncière *stricto sensu*, la peine accessoire du déguerpissement de l'occupant à ses frais, que l'atteinte ait porté sur un terrain privé ou sur une propriété domaniale.

---

<sup>7</sup> Il est du reste inséré au chapitre « Des atteintes à la paix publique » sous le titre « Des crimes et délits contre l'intérêt général », et non au chapitre « Des atteintes aux biens » commises contre les particuliers.

Par ailleurs, précise l'article 3 de la loi n° 80/22 du 14 juillet 1980, « *la mise en valeur réalisée sur ledit terrain sous forme de plantations, de constructions ou d'ouvrages de quelque nature que ce soit est acquise de plein droit au propriétaire, sans aucune indemnité pour l'occupant.*

*Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, celle-ci est exécutée aux frais de l'occupant et sans aucune indemnité pour ce dernier, qui peut en outre être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds ».*

En répudiant la discrimination que faisait l'article 555 C. civ. selon la bonne ou la mauvaise foi de l'occupant<sup>8</sup>, la loi n° 80/22 frise l'injustice et traite avec la plus grande rigueur l'auteur du délit. Cette sévérité des textes trouve son prolongement dans la pratique des tribunaux.

## **B- ... et par la pratique judiciaire**

Notons d'emblée que seuls les auteurs d'atteintes à la propriété privée sont habituellement déférés devant les juridictions répressives. L'explication en est fort simple : en cas d'atteinte à la propriété domaniale, l'administration préfère aux poursuites pénales la solution expéditive du bulldozer qu'offre l'article 5 de la loi n° 80/22 du 14 juillet 1980 ; après mise en demeure restée sans effet pendant 30 jours, le préfet fait démolir les réalisations de l'intrus.

---

<sup>8</sup> Article 555 C. civ. : « Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a le droit ou de les retenir, ou de les enlever.

Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui ; il peut même être condamné à des dommages-intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation que le fonds a pu recevoir. Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire du fonds ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions ; mais il aura le choix, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur ».

Cela étant, les tribunaux font généralement montre d'une extrême rigueur lorsqu'ils sont saisis d'atteintes à la propriété foncière<sup>9</sup>. Si les prévenus reconnus coupables bénéficient parfois de condamnations pénales douces<sup>10</sup> ou assorties de sursis<sup>11</sup>, il est plutôt d'usage courant que les juges prononcent de lourdes peines d'emprisonnement assorties, lorsqu'il y a lieu, d'un mandat de dépôt ou d'arrêt pour vente d'un immeuble appartenant à autrui<sup>12</sup>, atteinte à la propriété foncière<sup>13</sup> ou destruction de bornes<sup>14</sup>. Aux peines principales s'ajoutent, le cas échéant, la mesure accessoire du déguerpissement<sup>15</sup> du prévenu et l'allocation à la partie civile de dommages-intérêts substantiels.

En tout état de cause, l'emprisonnement semble de règle ici. Et le prévenu qui comparait en état de détention voit généralement sa demande de mise en liberté provisoire rejetée<sup>16</sup>.

Il convient d'ailleurs de relever que cette sévérité des juges n'est en rien édulcorée lorsque la victime de l'atteinte illicite n'est que possesseur et non propriétaire de l'immeuble au sens de la législation foncière. C'est ainsi que les propriétaires coutumiers de fonds de terre troublés dans leur jouissance par l'intrusion intempestive d'un tiers obtiennent la condamnation de l'intrus à des

---

<sup>9</sup> Dans le même sens, Annie Noëlle BAHOUNOUI BATENDE, *Le contentieux foncier en matière pénale*, mémoire A.J., ENAM, 1990, pp. 28 s.

<sup>10</sup> TPI Bafoussam, Jgt n° 888 du 10 mars 2005, inédit : pour atteinte à la propriété foncière, le prévenu est condamné à 6 mois d'emprisonnement et 50 000 F d'amende.

<sup>11</sup> TPI Monatélé, Jgt n° 3452/COR du 10 sept. 2002, inédit : pour atteinte à la propriété foncière, le prévenu est condamné à 6 mois d'emprisonnement avec sursis pendant 3 ans.

<sup>12</sup> TPI Douala, Jgt n° 4159 du 22 mai 1989 (cité par Annie Noëlle BAHOUNOUI BATENDE, *op. cit.*, p. 29) : 08 mois d'emprisonnement et mandat de dépôt contre le prévenu

<sup>13</sup> TPI Monatélé, Jgt n° 934 et 1025 du 15 déc. 2003, inédits : 1 an d'emprisonnement et mandat de dépôt à l'audience pour atteinte à la propriété foncière

<sup>14</sup> TPI Bafoussam, Jgt n° 1225 du 10 mars 2003 : 2 ans d'emprisonnement et mandat d'arrêt contre le prévenu

<sup>15</sup> TPI Monatélé, Jgt n° 934 et 1025 du 15 déc. 2003, *op. cit.*

<sup>16</sup> TPI Monatélé, Jgt n° 1919/COR/ADD du 19 juil. 2005, inédit : rejet de la demande de mise en liberté provisoire du prévenu, placé sous mandat de dépôt pour destruction de bornes et atteinte à la propriété foncière.

peines parfois plus lourdes que celles prononcées contre les auteurs d'atteintes dirigées contre les propriétés immatriculées<sup>17</sup>.

Comme on le constate, les textes sévères élaborés par le législateur pour protéger la propriété immobilière contre les atteintes illégitimes sont appliqués dans toute leur rigueur par le juge et par l'administration. L'arsenal répressif et l'utilisation qui en est faite sont suffisamment dissuasifs pour prévenir les atteintes à la propriété foncière et domaniale. Efficace, donc, s'est voulue la répression. Le résultat, cependant, déçoit quelque peu les espérances.

## **II- L'EFFICACITE COMPROMISE**

L'évaluation du résultat de la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale débouche sur un constat d'échec (A), qui invite à explorer les voies de sortie de crise (B).

### **A - Autopsie d'un échec répressif**

#### **1. Le constat**

La sanction pénale, on le sait, est censée tout à la fois punir, neutraliser au moins temporairement le délinquant et le resocialiser, en exerçant en même temps un effet de dissuasion sur ceux qui seraient enclins à l'imiter. L'objectif aujourd'hui consiste moins à faire expier le coupable en contemplation du passé qu'à empêcher, à l'avenir, que le délinquant ne recommence ou ne soit imité.

Examiné à l'aune de ces orientations, le tableau de la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale impose à l'évidence un double constat :

- on assiste, d'une part, à un envahissement toujours croissant de la propriété foncière et domaniale<sup>18</sup> par des individus sans titre, cette

---

<sup>17</sup> TPI Monatéle, Jgt n° 3356/COR du 29 août 2002, inédit : pour troubles de jouissance et destruction, le prévenu est condamné à 3 ans d'emprisonnement avec mandat d'arrêt ; Jgt n° 2849 du 30 juil. 2002 : pour trouble de jouissance et destruction, le prévenu est condamné à 2 ans d'emprisonnement, avec mandat de dépôt à l'audience.

ascension de la criminalité trahissant sans doute l'échec de l'intimidation ;

- on note, d'autre part, que de nombreux litiges fonciers sont des conflits séculaires qui opposent les mêmes acteurs toute leur vie durant et parfois leur progéniture après la mort. Il en découle une multiplication du nombre de récidivistes, preuve évidente d'un échec de l'amendement.

La combinaison de ces deux constantes révèle l'inefficacité des peines appliquées, de sorte que l'on est conduit à conclure à la faillite de la répression. Il devient alors nécessaire de rechercher les causes d'une telle stérilité répressive.

## 2- L'explication

L'inefficacité de la répression des atteintes de la propriété foncière et domaniale tient à trois causes au moins :

D'abord **l'environnement socio-économique** marqué par une poussée démographique sans cesse croissante provoque en campagne une importante pression sur les terres arables et en ville une crise aiguë du logement et de l'habitat, dopée par la rentabilité des placements immobiliers et la spéculation foncière à outrance. Faute de réponse appropriée des pouvoirs publics à cette crise, l'on assiste à un développement exponentiel de l'habitat spontané sur les terrains domaniaux<sup>18</sup>, notamment dans les fonds de vallées et zones marécageuses des villes ou dans les alentours immédiats, alors même que l'occupation spontanée du domaine national est illicite depuis la réforme

---

<sup>18</sup> L'habitat spontané occuperait, à Yaoundé, plus de 50% de la surface de la ville, et abriterait 70% de la population (André TIENCHEU NJIAKO, *Droits fonciers urbains au Cameroun*, P.U.A., Yaoundé, 2003, p.452.

<sup>19</sup> L'habitat spontané est en effet présenté comme une forme d'adaptation des masses populaires à des textes fonciers rigides et inadaptés au contexte social et national. Voir, dans ce sens, Serge Dieudonné NTSEK, *Le déguerpissement en droit camerounais*, mémoire, ENAM, 1993.

foncière de 1974<sup>20</sup>. Parallèlement, les propriétaires coutumiers des terrains non immatriculés fractionnent autant que possible leurs terres qu'ils louent ou vendent parfois à plusieurs personnes, par acte sous seing privé et en dehors des circuits notariaux ; pratique largement répandue, la double aliénation d'un immeuble non immatriculé est aujourd'hui source de nombreux conflits fonciers et d'une criminalité persistante.

Ensuite, **les errements du système de l'immatriculation** tenant tantôt à la lenteur et la lourdeur consubstantielles à la procédure d'immatriculation, et tantôt encore au manque de probité de certains agents de l'Etat conduisant à des immatriculations fantaisistes ; il est évident que la double immatriculation d'un même terrain ou l'immatriculation frauduleuse d'un terrain mis en valeur par un tiers (et ce ne sont pas des vues de l'esprit) ouvrent la voie à une confrontation certaine entre les propriétaires rivaux ou entre le bénéficiaire de l'immatriculation et l'occupant spolié.

Enfin, **les résistances traditionnelles à la réforme foncière de 1974**, autre manifestation de « *l'épineuse et éternelle question des affrontements entre le droit traditionnel et le droit moderne* »<sup>21</sup>. Dans le prolongement du décret foncier du 21 juillet 1932, la réforme de 1974, qui a eu en vue de substituer à l'indivision lignagère traditionnelle le concept d'appropriation privative tout en constituant l'Etat gardien et distributeur des terres, n'a connu qu'une réceptivité limitée. Si, en effet, le concept d'appropriation individuelle a connu une réelle émergence – encore qu'elle soit surtout mue par les transformations socio-économiques et la mobilisation de la terre comme instrument de crédit – les

---

<sup>20</sup> Il est vrai que cette occupation anarchique est en partie favorisée par la léthargie des commissions de contrôle et de surveillance des terrains domaniaux (art 7 L. 80/22 du 14 juil. 1980) qui, dans les départements où elles existent, n'attachent que peu d'intérêt à l'exécution de leur mission de contrôle préventif de l'occupation des terrains domaniaux.

<sup>21</sup> Selon l'expression du Professeur Alexandre-Dieudonné TJOUEEN, in *Droits domaniaux et techniques foncières en droit camerounais*, cité par Annie Noëlle BAHOUNOUI BATENDE, mémoire précité, p. 8.

détenteurs de vastes domaines coutumiers (désormais compris dans l'assiette du domaine national) se conduisent toujours comme de véritables propriétaires de ces terres dont ils disposent par actes sous seing privé et sans immatriculation préalable. De fait, le plus clair des transactions immobilières privées – qui sont par ailleurs celles qui génèrent le plus d'insécurité et de conflits – se fait par acte sous seing privé et en dehors de toute immatriculation.

### **3- L'enjeu**

Si elles représentent d'importants coûts financiers pour l'Etat et des conséquences socio-économiques dramatiques pour les populations délogées, les démolitions de maisons dans le cadre du déguerpissement n'aboutissent en réalité qu'à déplacer le problème d'un secteur de la ville à un autre, la multiplication des brutales opérations de déguerpissement collectif étant alors porteuse d'importants risques de remous sociaux. C'est dire si l'ordre public peut être mis en jeu par une réponse inefficace aux atteintes à la propriété domaniale.

L'ordre public est semblablement intéressé par les atteintes répétées à la propriété immobilière privée, ces délits, rarement isolés, s'accompagnant très souvent des infractions connexes de pratique de sorcellerie, menaces sous conditions, destruction de biens ou d'atteintes à l'intégrité physique d'une rare violence. On ne peut que nourrir une légitime inquiétude à l'idée de voir les membres du corps social manifester une désaffectation progressive à l'égard d'un système de protection de la propriété immobilière jugé inefficace, et revenir instinctivement au système de justice privée. Ce serait l'escale des représailles, de la violence et de la vengeance privée.

L'autre constante, c'est que les délits commis contre la propriété immobilière privée sont très souvent le fait d'individus qui, se prétendant spoliés, contestent au bénéficiaire de l'immatriculation la légitimité de son droit.

Par ailleurs, l'exploitation intensive de l'article 239 du code pénal, dont on a vu qu'il protégeait dans l'intérêt de la paix publique le simple fait de la possession et non la propriété, ne saurait laisser indifférent. Conscient de la précarité de leur situation et des difficultés d'accès à un titre foncier, les détenteurs de terrains non immatriculés s'empressent d'y réaliser d'importants investissements. Ils créent ainsi sur le domaine national une situation de fait qu'ils utilisent l'article 239 pour protéger, voire pérenniser à l'égard des tiers. A la vérité, les plaintes pour trouble de jouissance, dont le nombre va croissant, constituent en fait des actions pétitoires déguisées. Elles ne suffisent cependant pas, en l'absence de titre foncier, à éteindre l'ardeur des contestants, qui se prévalent généralement de droits coutumiers rivaux.

On le voit bien, l'accès aux terres est au cœur du contentieux répressif en matière foncière. Ce constat préfigure des solutions envisageables.

## **B- Les remèdes envisageables**

Convient-il, face à l'inefficacité avérée des sanctions, d'envisager un durcissement de la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale ? Certes non. On a vu, en effet, que l'arsenal répressif et l'utilisation qui en est faite sont généralement innervés de la plus grande rigueur. Il y a donc lieu de chercher ailleurs les moyens de résorber la criminalité en la matière.

A cet égard, l'on s'autorisera volontiers à réitérer l'inadéquation souvent déplorée de notre législation foncière par rapport aux réalités sociologiques, et à la conséquence qui en découle : *« lorsqu'un droit ou un système de règlement des conflits ne rencontre pas les réalités sociologiques, il ne sera pas respecté et*

*suivi par les populations* »<sup>22</sup>. C'est donc notre politique de gestion des terres qu'il convient de repenser.

Si l'on peut songer à prévenir de nouvelles atteintes à la propriété domaniale en réactivant les structures en charge de contrôle et de la surveillance des terrains domaniaux, la réflexion à notre sens doit privilégier la conception d'une nouvelle politique de régulation foncière tendant à rationaliser et à simplifier les techniques d'accès à la propriété immobilière, en gardant à l'esprit que toute réforme qui ne tiendrait aucun compte des droits fonciers coutumiers serait vouée à l'échec<sup>23</sup>. Cela précisé, d'autres orientations nous semblent particulièrement opportunes.

#### ➤ **L'indispensable réforme de la procédure d'immatriculation**

L'actuelle procédure d'immatriculation est jugée trop longue et trop complexe. Il arrive que « *l'immatriculation dure deux à sept ans, ce qui explique que, pour un nombre total de 1 600 000 parcelles sur l'ensemble du pays (statistiques cadastrales de 1992), seules quelques 100 000 (soit 6%) soient immatriculées* »<sup>24</sup>. La publication au journal officiel de l'avis de clôture de bornage étant source de lenteur avérée, il sera expédient d'envisager, entre autres simplifications procédurales, de nouvelles modalités de publicité. On pourrait par ailleurs songer à fixer une superficie maximale des parcelles pouvant être immatriculées, afin de garantir une meilleure disponibilité des terres.

---

<sup>22</sup> Union des écrivains du Zaïre, *Authenticité et développement*, cité par Victor-Emmanuel BOKALLI, in « Justice et Etat de droit au Cameroun », Leçon inaugurale prononcée à l'occasion de la rentrée académique solennelle 2000-2001 de l'Université de Ngaoundéré, inédit.

<sup>23</sup> On remarquera à ce sujet que les juridictions traditionnelles font parfois droit à des demandes en déguerpissement formées par le cessionnaire sous seing privé d'un immeuble non immatriculé (TPD Monatéle, Jgt n° 12/J/PD du 08 déc. 2000, Tsimi Ngassa Albert c/ Onogo Ndzana, inédit), en dépit de la jurisprudence de la Cour suprême faisant prohibition aux tribunaux judiciaires de connaître de litiges nés à l'occasion de l'occupation ou de l'exploitation du domaine national (CS, arrêt n° 62/CC du 26 janv. 1963 ; RCD n° 31-32, 1986).

<sup>24</sup> André TIENCHEU NJIAKO, *op. cit.* ; p. 459.

➤ **La désacralisation souhaitable du formalisme dans les transactions immobilières**

Maintenir comme nulles en application de l'article 8 de l'ordonnance n°74 /1 du 06 juillet 1974 les transactions immobilières passées en dehors des circuits notariaux nous semble excessif. C'est en effet ouvrir la voie à un grand désordre sur le marché foncier informel, source d'interminables conflits. La vente étant parfaite dès que les parties sont convenues de la chose et du prix (articles 1582 et 1583 C. civ.), rien ne s'oppose à ce que l'on fasse du recours à l'acte authentique et de la transcription subséquente de simples conditions de preuve et non de validité.

## **CONCLUSION**

Une législation répressive plutôt rigoureuse, des juges qui sanctionnent sans miséricorde, et cependant des atteintes toujours renouvelées à la propriété foncière et domaniale. Voilà, brossé à grands traits, le sombre bilan de la répression en la matière, qui débouche sur un constat de faillite de la protection pénale des biens fonciers et domaniaux. A bien y regarder, il s'agit là de la conséquence inattendue d'une législation foncière jugée par trop rigide, de sorte que l'on peut légitimement se demander si, en poussant trop loin la recherche de la sécurité dans les transactions immobilières, le législateur de 1974 n'a pas fini par créer une situation d'insécurité.

**COMMUNICATION DU JUGE**

**YOHANES MBUNDJA**

LA PROTECTION DE LA PROPRIETE  
IMMOBILIERE PRIVEE PAR LE JUGE  
CIVIL

**Communication de Mr Yohanes MBUNDJA**  
**Juge aux tribunaux d'Edéa**  
**Animateur des revues juridiques**

INTRODUCTION

Entendue légalement<sup>1</sup> comme « le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements », la propriété, parce que droit fondamental de l'Homme<sup>2</sup>, mérite une protection particulière.

Dans notre système judiciaire hérité de la colonisation française, il est traditionnellement admis que le juge judiciaire est le gardien par excellence de la propriété privée<sup>3</sup>. Ce dernier intervient tantôt comme juge pénal, pour en réprimer les atteintes constitutives d'infractions, tantôt comme juge civil, pour prévenir ou réparer ces atteintes.

En raison du mécanisme de certaines règles de droit, la protection de la propriété privée par le juge civil est d'une efficacité relative, lorsque le bien à protéger est un meuble<sup>4</sup>. Cette protection retrouve-t-elle alors tout son empire lorsqu'il s'agit d'immeuble ? La valeur, non seulement socio-économique mais aussi culturelle, de la terre, le commanderait. Seulement la complexité du régime foncier camerounais, dans lequel la notion de propriété privée est à la fois source de frustration et de sécurité selon qu'on est « propriétaire coutumier<sup>5</sup> » ou « propriétaire officiel », incite à moins d'enthousiasme.

En effet, les instruments juridiques<sup>6</sup> régissant la matière soustraient expressément du bouclier des tribunaux la protection de la propriété coutumière. L'office du juge civil se limite donc à la sauvegarde de la propriété officielle, c'est-à-dire celle consacrée par un titre foncier. Et la solidité des fortifications érigées par celui-ci est fonction de la puissance de la bourrasque à repousser, dont l'auteur peut-être soit l'Administration (I) soit un simple particulier (II).

<sup>1</sup>-Art.544 du code civil

<sup>2</sup>-Art. 17-1 de la Déclaration Universelle des Droits de L'Homme V. également François LUCHAIRE, Les fondements constitutionnels du Droits Civil, in Revue Trimestrielle de Droit Civil, 1982, P266.

<sup>3</sup>-Ambroise COLIN et Henri CAPITANT, Traité de droit civil, T2, Ed. Dalloz, 1959, P.241.

<sup>4</sup>-Sur le terrain civil le propriétaire d'un meuble en est facilement spolié, en raison de la maxime « En fait de meuble possession vaut titre » ( art.2279 du code civil)

<sup>5</sup>-A l'inverse de la propriété officielle, la propriété coutumière est celle qui n'est pas attestée par un titre foncier. Il s'agit en l'occurrence du droit des occupants des dépendances du domaine national.

<sup>6</sup>-Art.5 de l'ordonnance n°74/01 du 06 Juillet 1974 fixant le régime foncier, modifié par la loi n°83/19 du 26 novembre 1983.

## **I-UNE PROTECTION MITIGEE CONTRE LE FAIT DE L'ADMINISTRATION**

Dans notre système judiciaire où coexistent deux ordres de juridiction, le juge naturel de l'Administration est le juge administratif. Aussi, l'intervention du juge judiciaire pour protéger la propriété immobilière contre les atteintes de l'Administration peut-elle paraître singulière. Il convient de la justifier et de la délimiter au préalable(A) avant d'en examiner la mise en œuvre (B).

### A - FONDEMENTS ET COMPETENCE DU JUGE CIVIL

#### **1 – Les fondements de la compétence du juge civil**

En conséquence du principe de la séparation des autorités administratives et judiciaires, il est interdit aux tribunaux de l'ordre judiciaire de juger l'action de l'Administration. Seules les juridictions spécialisées appelées juridictions administratives, peuvent en connaître<sup>7</sup>. Cette règle est rappelée avec clarté par l'article 9 de l'ordonnance n°72/6 du 26 août 1972 portant organisation de la Cour suprême.

Sur cette barricade a progressivement été faite une double fissure. D'abord pour limiter la compétence des juridictions administratives aux actes et faits par lesquels l'Administration met en œuvre ses prérogatives de puissance publique, à l'exclusion des actes de gestion purement privée, lesquels ressortissent de la compétence des tribunaux de droit commun (art.9 al.3 ord. n° 72/6 sus-visée), sauf disposition contraire de la loi (art. 9 al 2-e).

Ensuite pour affirmer avec emphase que le juge judiciaire est le gardien séculaire de la propriété privée et des libertés fondamentales<sup>8</sup>. Le Législateur Camerounais a fait sien ce dogme, en attribuant aux tribunaux de droits communs la connaissance des emprises et voies de fait, lesquels ne sont autres que des atteintes administratives à la propriété privée et aux libertés individuelles (art.9 al.4 ord. n°72/6 précitée).

Ainsi se trouve donc légalement et historiquement justifiée la protection de la propriété immobilière contre les actes de l'Administration. Encore faut-il délimiter l'étendue de cette compétence judiciaire.

<sup>7</sup>-René CHAPUS, Droit administratif général, T1, 8<sup>e</sup> Ed, Montchrestien n° 895 et s

<sup>8</sup>- René CHAPUS, op.cit n°931 ; V. également loi n° 90/055 du 19 Déc. 1990 fixant le régime des réunions et des manifestations publiques ( art.8 al.3) ; loi n°90/052 du 19 déc1990 relative à la liberté de la communication sociale ( art. n°17nouveau)

En leur qualité de gardien de la propriété privée, les tribunaux judiciaires auraient en principe dû avoir le monopole de cette protection. Cependant les données normatives lui attribuent, à l'égard de l'Administration, une compétence qui est non seulement partagée (a), mais résiduelle à la limite (b).

#### **a- Une compétence partagée**

Malgré le caractère absolu et exclusif du droit de propriété, et en dépit du caractère inattaquable, intangible et définitif du titre foncier, l'autorité administrative peut porter atteinte à la propriété foncière d'autrui.

Tantôt les pouvoirs publics agiront dans un but d'intérêt général pour réaliser des objectifs socio-économiques précis, ou pour pallier une circonstance exceptionnelle. L'autorité compétente prendra alors un acte portant expropriation pour cause d'utilité publique dont le contentieux relève pour l'essentiel, de la juridiction administrative (annulation de l'acte, rétrocession du terrain, etc.).

Tantôt la personne morale de droit public voudra réparer une irrégularité commise dans la procédure d'obtention du titre foncier, ou sanctionner le non respect de certaines conditions résolutives par le bénéficiaire d'un titre foncier. Elle prononcera alors le retrait du titre ou la résolution de la vente ou de la concession ayant conduit à son établissement. Ici encore le contentieux sera du ressort du juge administratif<sup>9</sup>.

D'une manière générale en raison de la nature<sup>10</sup> administrative de l'acte que constitue le titre foncier, toutes les contestations portant sur sa validité, émanant aussi bien des particuliers que de l'Administration, ressortissent de la compétence de la juridiction administrative<sup>11</sup>. Ceci affaiblit considérablement la portée du dogme du juge judiciaire gardien de la propriété privée, lequel à la limite peut paraître comme une vieille anecdote.

#### **b- Une compétence résiduelle**

Une fois évacué le contentieux de la validité du titre de propriété foncière délivré par l'Etat, il s'avère que la protection de cette propriété par les tribunaux de droit commun n'est pas la règle, mais l'exception. Autrement dit l'Administration, en cas d'atteinte à la propriété immobilière d'un particulier, ne sera attiré devant le juge civil que dans des cas limitativement énumérés par la loi.

<sup>9</sup>- CS/AP. Arrêt du 18 août 1994, aff. AMOUGOU Jean Fidèle c/Etat du Cameroun, inédit.

<sup>10</sup>- Lire sur ce point Aloys MPESSA, *Le titre foncier devant le juge administratif Camerounais*, in Juridis Périodique N°59, P.77

<sup>11</sup>- CS/CA, jugement n°1 du 19 déc.1975, aff. NKONG Emmanuel C/Etat du Cameroun.

Dans cette optique, le législateur a pris le soin de réserver aux juridictions de droit commun la connaissance de l'emprise immobilière ( art. 9 al. 4 ord. n° 72/6 précitée), le contentieux de la confiscation ( art. 2 loi n° 64 LF/12 du 26 juin 1964 relative à la confiscation, modifiée par loi n° 70/LF/8 du 20 mai 1970 ) et celui de l'indemnité de réquisition ( art.12 Loi n° 68/LF/04 du 11 Juin 1968 précitée) ou de l'indemnité d'expropriation pour cause d'utilité publique ( art.12 loi n°85/09 du 04 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique ).

Le domaine d'intervention du juge civil ainsi déblayé, il convient de voir à présent comment celui-ci s'y meut.

## **B - LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROTECTION DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE PRIVEE PAR LE JUGE CIVIL**

Dans la sphère de compétence circonscrite au juge civil pour protéger la propriété privée, celui-ci intervient généralement comme simple distributeur d'indemnités(1), à moins que la loi ne lui attribue les pleins pouvoirs pour apprécier l'acte ou le fait spoliateur du bien privé(2).

### **1 – Le cantonnement des pouvoirs du juge civil**

Le cantonnement du rôle du juge judiciaire à l'évaluation de l'indemnité due à une victime d'un acte de l'Administration portant atteinte à la propriété privée immobilière se dévoile à travers deux institutions voisines : l'expropriation pour cause d'utilité publique et les réquisitions administratives.

#### **a- Le contentieux de l'indemnisation en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.**

Manifestation concrète de la puissance publique et de ses pouvoirs régaliens, l'expropriation pour cause d'utilité publique est une procédure par laquelle l'Etat ravit à une personne privée un immeuble en vue de la réalisation de ses objectifs d'intérêt général. Elle est régie au Cameroun par la loi n°85/09 du 04 Juillet 1985.

Comme dit *supra*, les contestations relatives à l'opportunité de la mesure d'expropriation, à la régularité de la procédure et à ses effets relèvent de la compétence du juge administratif, juge naturel des actes de puissance publique.

En revanche, les contestations portant sur « le montant des indemnités » ressortissent des attributions du « tribunal judiciaire

compétent du lieu de situation de l'immeuble » aux termes de l'article 12 de la loi n°85/09 sus-visée. Les juridictions camerounaises font une saine application de cette règle<sup>11bis</sup>.

Après avoir déterminé le tribunal matériellement compétent et les personnes pouvant le saisir, il serait instructif de s'interroger sur la procédure à suivre et l'office du juge.

### 1- le tribunal matériellement compétent.

Aucune hésitation n'est permise, en ce qui concerne la compétence du Tribunal de Première ou de Grande Instance à connaître la contestation sur le montant de l'indemnité d'expropriation<sup>12</sup>.

Des appréhensions naissent en revanche lorsqu'il s'agit de porter le litige devant une juridiction de droit local, en l'occurrence le Tribunal coutumier ou le Tribunal de Premier Degré du lieu de situation de l'immeuble. Ces tribunaux, qui sont compétents l'un en matière patrimoniale et l'autre en matière de droits réels immobiliers (art 4 décret n°69/DF/544 du 19 décembre 1969 fixant l'organisation judiciaire et la procédure devant les juridictions traditionnelles du Cameroun oriental) peuvent-ils connaître de la demande ?

Une réponse négative s'impose, dans la mesure où le débiteur de l'indemnité réclamée est le bénéficiaire de l'expropriation, donc forcément une personne morale (art 6 loi n°85/09 du 04 juillet 1985 ) ; or seules les personnes physiques sont justiciables des juridictions traditionnelles, puisqu'il doit leur être fait application de leur coutume.

### 2- les personnes habilitées à saisir le tribunal

En toute logique, toute personne victime d'une expropriation pour cause d'utilité publique serait recevable à contester devant le tribunal l'indemnité qui lui est proposée par l'expropriant. La loi au contraire limite expressément cette action à « l'exproprié » (art.12 L.n°85/09). Or il peut arriver qu'il n'y ait pas identité entre une victime de l'expropriation et l'exproprié.

Aux termes de l'article 2 de la loi régissant cette matière, « l'expropriation pour cause d'utilité publique affecte

---

<sup>11 bis</sup> - CS/CA, jgmt n°5 du 29 juin 1989, aff FANKWE John C/Etat du Cameroun, in Lex Lata n° 20 Novembre 1995, P.16 ; TGI Ydé, Jugement n°263/Civ. du 04 avril 1984, aff. FOE Gorgon

<sup>12</sup>- Le Tribunal de Première Instance sera compétent lorsque la réclamation sera inférieure ou égale à 5 millions de franc, et le Tribunal de Grande Instance retiendra sa compétence pour les réclamations supérieures à 5 millions (Art. 13 et 16 ord.n°72/4 du 26 Août 1972 portant organisation judiciaire).

foncier portant sur le terrain dont la propriété a été transférée au bénéficiaire de l'expropriation.

Est considérée comme victime toute personne dont les biens immobiliers ont été spoliés par la mesure d'expropriation. C'est le cas notamment lorsque l'immeuble objet de l'expropriation supporte des constructions, ouvrages ou plantations réalisés par un autre que le propriétaire exproprié.

Cette réalité n'échappe pas, du reste, aux pouvoirs publics puisqu'il est mis sur pied, dans toute procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, une commission chargée de « constater les droits et d'évaluer les biens mis en cause, d'identifier leurs titulaires et propriétaires... » (art.4 décret n°87/1872 du 18 décembre 1987 portant application de la loi n°85/09 du 04 juillet 1985).

Par « exproprié » il faut donc entendre non seulement le propriétaire de l'immeuble, mais aussi toute victime recensée et figurant dans le décret d'indemnisation.

Les victimes omises ne peuvent pas saisir le juge judiciaire, mais doivent plutôt porter leur réclamation devant la juridiction administrative. Il en est de même en cas de contestations, par un tiers, du droit à indemnisation d'une victime<sup>13</sup>.

### 3- La procédure

L'article 12 sus-visé de la loi n°85/09 énonce : « En cas de contestation sur le montant des indemnités, l'exproprié adresse sa réclamation à l'administration chargée des domaines. S'il n'obtient pas satisfaction, il saisit dans un délai d'un mois, à compter de la notification de la décision contestée, le tribunal judiciaire compétent du lieu de situation de l'immeuble... ».

Cette disposition constitue une originalité en droit judiciaire privé, en ce qu'elle subordonne la saisine du tribunal à la formalité d'un recours gracieux préalable, adressé au maître d'œuvre de la procédure d'expropriation, lequel n'est pas toujours le débiteur de l'indemnité. Il s'agit là d'une manifestation du caractère éminemment administratif de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en droit camerounais.

---

<sup>13</sup>- CS/CA, Jgmt n°24 du 27 fév. 1992, aff. Dame BEYENE Elisabeth C/Etat du Cameroun, in *Régime foncier et domanialité publique au Cameroun*, Presses de l'UCAC, , Ed. 2001, P.374, par Jean Marie NYAMA.

La loi n'impartit malheureusement pas au Ministre en charge des domaines un délai pour donner une suite à la réclamation. Cette autorité peut même ne pas réagir du tout. Dans ce cas quel sera le point de départ du délai d'un mois pour saisir le tribunal ? A notre sens il ne serait pas malvenu de recourir ici à l'article 12 de l'ordonnance n°72/6 du 26 août 1972 fixant l'organisation de la Cour suprême, aux termes duquel « constitue un rejet du recours gracieux

le silence gardé par une autorité pendant un délai de trois mois sur une demande ou réclamation qui lui est adressée ». <sup>14</sup>

#### 4- Les pouvoirs du juge

Aux termes de l'al.3 de l'article 12 de la loi 85/09 « le tribunal confirme, réduit ou augmente le montant de l'indemnité suivant les modalités d'évaluation fixées dans la présente loi et ses textes d'application. »

Tout d'abord il convient de relever une spécificité de ce texte, qui permet au tribunal de réduire le montant de l'indemnité. Il y a là une violation du principe de la prohibition de la « reformatio in pejus », cher aux privatistes, lequel interdit au juge d'aggraver la situation d'un recourant, sur le seul recours de celui-ci.

Ensuite on ne peut s'empêcher de déplorer la mise en berne du principe traditionnel de la réparation intégrale du préjudice, repère cardinal du contentieux de l'indemnisation devant les tribunaux judiciaires<sup>15</sup>. Le juge ne peut réviser l'indemnité qu'en respectant scrupuleusement les modalités d'évaluation fixées par les textes. Or quand on sait la parcimonie avec laquelle lesdits textes<sup>16</sup> évaluent les indemnités dues aux victimes, on ne peut que convenir avec un auteur que le juge du contentieux de l'indemnité d'expropriation n'est qu'un simple « comptable assermenté »<sup>17</sup>.

Le juge civil voit cependant ses liens quelque peu se desserrer en matière d'indemnité de réquisition.

---

<sup>14</sup>- Lire sur ce point Maurice KAMTO, et Bernard NGUIMDO, *Le silence de l'Administration en droit administratif camerounais*, in Lex lata n° 05, P.10 ; René CHAPUS op.cit, n° 560

<sup>15</sup>- Jean CARBONIER, *Droit Civil, Les obligations* P.U.F.1956, P.496

<sup>16</sup>- Art.6 à 10 de la loi n°85/09 du 04 Juillet 1985 ; arrêté n° 58/MINAGRI du 13 août 1981 portant modification des tarifs des indemnités à verser au propriétaire pour toute destruction d'arbres cultivés et cultures vivrières ; arrêté n°00832/YO15.1/MUNICH/D.000 du 20 Novembre 1987 fixant les bases de calcul de la valeur vénale des constructions frappées d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Voir également la critique acerbe de cette législation par M. TIENCHEU NJIAKO André, in *Droits fonciers Urbains au Cameroun*, P.U.A.2003, P.438 et s.

<sup>17</sup>- TIENCHEU NJIAKO André, op.,.cit.

### **b- Le contentieux de l'indemnité de réquisition**

La réquisition est un procédé par lequel l'Administration, dans un but d'intérêt général, impose à une personne la fourniture de certaines prestations.

Selon l'article 2 de la loi n° 68/LF/04 du 11 Juin 1968 portant organisation du régime des réquisitions, cette opération de puissance publique a pour but soit de suppléer l'insuffisance des moyens ordinaires des Forces armées (réquisitions militaires), soit d'assurer les besoins du pays (réquisitions civiles) tant dans le cadre de la défense qu'en cas de calamités naturelles ou de très graves accidents. En un mot c'est le moyen d'action par excellence de l'Administration en cas de circonstances exceptionnelles.

Aussi bien les personnes que les biens peuvent faire l'objet de réquisition. Seuls les meubles sont susceptibles de réquisition de propriété (art.3 loi n°68/LF/04), tandis que les immeubles ne peuvent faire l'objet que de réquisition d'usage. Lorsque les circonstances exigent l'acquisition de la propriété, l'Administration doit procéder par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique (art.15 al 2).

En contrepartie de son service, la personne requise ou prestataire a droit à une indemnité, qui selon la loi doit être « juste » (art.11). Elle n'est cependant pas préalable, contrairement à celle due en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La réquisition d'immeuble, même si elle ne porte que sur l'usage, constitue une atteinte au droit de propriété, dans la mesure où elle prive le propriétaire de ses prérogatives essentielles : l'*usus* et le *fructus*

L'article 12 de la loi sus-visée est ainsi libellé :

« 1- les Tribunaux judiciaires sont compétents pour connaître des demandes en réparation en matière de logement et cantonnement à raison des vols, incendies, pillage, dégradation, etc. L'indemnité est accordée dans les conditions de droit commun

2- les règles du contentieux administratif sont applicables pour toute autre réclamation en matière d'indemnité ».

Il ressort de ce texte que la compétence du juge judiciaire est strictement limitée à la réparation des dommages matériels causés à l'immeuble objet de la réquisition. La réparation de tout autre préjudice causée au prestataire, par exemple le manque à gagner sur

les loyers que lui procurait l'immeuble, ou le préjudice moral du fait de la profanation d'une sépulture, les frais de déménagement et de réinstallation, relève de la compétence du juge administratif.

On ne peut s'empêcher de s'interroger sur la justesse de cette discrimination, source d'égarement pour les victimes de réquisitions.

Ici la loi n'a soumis la saisine du juge civil à aucune formalité préalable, ni à aucun délai. Les règles procédurales de droit judiciaire privé s'appliquent donc pleinement, et le juge dispose des pleins pouvoirs pour allouer une indemnité juste, conformément au droit commun, comme en matière d'emprise ou de voie de fait.

## **2 – L'extension des prérogatives du juge civil en cas d'emprise et voie de fait.**

Les agissements de l'Administration constitutifs d'emprise et de voie de fait sont presque toujours le nid d'atteintes à la propriété immobilière privée. Leur sanction (b) rigoureuse suppose une parfaite maîtrise de leurs contours (a).

### a- Les notions de voie de fait et d'emprise immobilière

Le législateur attribue compétence aux tribunaux de droit commun pour connaître des emprises et voies de fait, sans pour autant définir ces notions, qui sont d'essence prétorienne.

Il y a emprise lorsque l'Administration dépossède un tiers de sa propriété immobilière, en tout ou en partie, momentanément ou définitivement.

L'emprise peut être régulière ( par exemple à la suite d'une réquisition régulière) ou irrégulière ( par exemple en l'absence de toute réquisition ou d'une réquisition illégale).

Lorsque l'emprise est régulière, la réparation de l'atteinte causée à la propriété immobilière relève du juge administratif, sauf disposition contraire expresse( comme par exemple en matière de réquisition ou d'expropriation pour cause d'utilité publique). Les tribunaux judiciaires ne deviennent compétents que si l'emprise est irrégulière.

La loi (art.9 al.4 ord. n° 72/6) semble ne pas faire cette distinction, pourtant consacrée en doctrine<sup>18</sup> et par la jurisprudence<sup>19</sup>.

La voie de fait quant à elle désigne tout agissement de l'Administration portant atteinte à la propriété privée ou à une liberté

fondamentale, elle ne saurait, de par son caractère manifestement illégal, être rattachée à l'exercice d'une prérogative administrative<sup>20</sup>.

La propriété privée à laquelle il est porté atteinte peut être mobilière, ou immobilière. Dans ce dernier cas la voie de fait est en même temps constitutive d'emprise<sup>21</sup>.

#### b- La sanction de l'emprise et de la voie de fait

Selon l'article 9 al.4 de l'ordonnance n°72/6 la question soulevée devant les juridictions, de savoir si un acte de la puissance publique est constitutif d'une voie de fait est une exception préjudicielle, qui doit être tranchée par l'Assemblée Plénière de la Cour Suprême<sup>22</sup>.

Cette disposition vient fort à propos, au regard de l'usage quelques fois abusif que les juges judiciaires français, modèle de leurs homologues camerounais, font de la notion de voie de fait<sup>23</sup>.

Le législateur étant resté muet sur le régime juridique de l'emprise, et eu égard à l'interdiction de distinguer là où la loi ne distingue pas, peut-on conclure que l'exception d'emprise soulevée devant les tribunaux judiciaires est une simple question préalable ? Autrement dit le juge judiciaire a-t-il pouvoir pour constater l'emprise ?

A notre sens non, car si la loi a entendu lui enlever le diagnostic d'un agissement manifestement illégal, elle ne saurait *a fortiori* lui laisser de l'appréciation de la validité d'un acte simplement illégal<sup>24</sup>.

Autrement dit la juridiction administrative constate aussi bien la voie de fait que l'emprise, et renvoie la cause aux juges judiciaires pour la réparation<sup>25</sup>.

Saisis de la demande de réparation, les tribunaux judiciaires statuent selon le droit commun, et ont des pouvoirs étendus pour évaluer le préjudice.

Ils sont cependant limités dans leur office par l'adage selon lequel « l'ouvrage public mal planté ne se détruit pas ». Ils ne peuvent donc pas prescrire la remise des lieux en l'état, ce qui conduit à une expropriation déguisée.

Cette relative incapacité du juge civil à protéger efficacement la propriété immobilière privée contre les atteintes de l'Administration se rencontre-elle également lorsque l'atteinte émane de personnes privées ?.

<sup>18</sup>- René CHAPUS, op.cit. n° 938 ; Georges VEDEL et Pierre DEVOLVE, Droit Administratif, T1, PUF 1958, P.181 ; G. PEISER, Contentieux Administratif, Mémento Dalloz, 4<sup>e</sup> Ed, P.58 ; André TIENCHEU NJIAKO op.cit P.374.

<sup>19</sup>-CE, 15 fev. 1961, WERQUIN, D.1961, 661 ; CS/CA, jgmt n°46 du 27 mai 1982 Dame veuve André TETAS C/Etat du Cameroun ; CFJ/CAY, arrêt n° 157 du 13 Mars 1971, MEDOU Gaston C/Etat du Cameroun

<sup>20</sup>- René CHAPUS , op.cit , n° 940

<sup>21</sup>- Sur les imbrications entre les notions d'emprise et de voie de fait lire G. VEDEL et P. DEVOLVE , op.cit P.182.

<sup>22</sup>- CS arrêt n° 139/CC du 14Juillet 1983, R.C.D.série 2, n°29 P.235.

<sup>23</sup>- René CHAPUS op.cit, n°939

## II - LA PROTECTION DE LA PROPRIETE FONCIERE

### CONTRE LES ATTEINTES DES PERSONNES PRIVEE

#### **II- L'effectivité de la protection contre les atteintes des particuliers**

Si la propriété immobilière mérite bien la protection que lui garantie le titre foncier, c'est tout particulièrement contre les évictions de tous genre émanant des tiers. En effet les convoitises que suscite la terre sont source d'innombrables et violents conflits au sein des communautés. A ces antagonismes le juge civil, qu'il convient au préalable de désigner (A), apportera des solutions spécifiques (B).

#### **A -L'ORGANISATION DE LA JURIDICTION CIVILE COMPETENTE**

Territorialement, le juge civil compétent pour connaître d'une atteinte à la propriété foncière est celui de la situation de l'immeuble (art.8 al.5 CPCC ; art.5 al.2-a décret n°69/DF/544 fixant l'organisation judiciaire et la procédure devant les juridictions traditionnelles du Cameroun oriental).

- 1- *Ratione materiae*, il peut se poser un conflit de compétence entre les juridictions de droit moderne et celles de droit local.

L'article 16 al.1-c de l'ordonnance n°72/4 du 26 août 1972 portant organisation judiciaire, énumérant les matières civiles qui ressortissent de la compétence du Tribunal de Grande Instance, est muet sur les litiges relatifs aux droits réels immobiliers, à l'inverse de son pendant (art.5 al.2-a) du décret sus-visé régissant les juridictions traditionnelles. Ce dernier attribue expressément la connaissance de ses litiges aux tribunaux de premier degré.

La Cour suprême a comblé le silence de la loi en décidant que la Tribunal de Grande Instance a compétence exclusive en matière de demandes non chiffrées ou indéterminées<sup>26</sup>, proclamant par-là l'incompétence du Tribunal de Première Instance à connaître des litiges relatifs aux droits réels immobiliers.

Certains tribunaux de Première Instance se montrent cependant rebelles à cette solution, et se reconnaissent le pouvoir d'annuler des ventes immobilières<sup>27</sup>, ou d'ordonner le déguerpissement<sup>28</sup>.

- 2- S'agissant de la compétence du Tribunal de Premier Degré, celle-ci suscite davantage d'hésitations, bien que consacrée par un texte.

<sup>24</sup>-G.VEDEL et P.DEVOLVE op.cit, P.182; CS/CA, jugmt n°56 du 24 avril 1986, Koume Jemba Joseph C/ Etat du Cameroun

<sup>25</sup>- CA Ydé arrêt n° 257/ CIV du 23 mai 1971, Medou Gaston

En effet, aux termes de l'article 6 du décret du 21 juillet 1932 instituant au Cameroun le régime de l'immatriculation, « Toutes les actions réelles dérivant de droits réels ou assimilées à des droits réels, intéressant les immeubles immatriculés sont soumises aux juridictions de droit français, suivant les règles de leur compétence ordinaire ».

Ce texte figure parmi les dispositions (art.1à 73) du décret sus-visé qui, selon l'opinion de M. Jean-Marie Nyama<sup>29</sup> que nous partageons et contrairement à celle de certains praticiens<sup>30</sup>, n'ont pas été abrogées par l'article 46 du décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

En confrontant l'article 6 du décret du 21 juillet 1932 à l'article 4 al.1-a du décret n°69/DF/544 attribuant compétence aux tribunaux de premier degré en matière de droits réels immobiliers, on peut être tenté de conclure que celui-ci a abrogé celui-là, par application du principe selon lequel la loi nouvelle abroge la loi ancienne. Mais il s'agit là d'une conclusion hâtive, car *Generalia specialibus non derogant*<sup>31</sup>. Pour s'en convaincre davantage il n'y a qu'à retourner à l'article 2 al.2 du décret n°69/DF/544, aux termes duquel les juridictions traditionnelles du Cameroun oriental « sont compétentes pour connaître des procédures civiles et commerciales que les textes en vigueur ne réservent pas aux juridictions de droit moderne ». Or justement l'article 6 du décret du 21 juillet 1932 réserve les actions réelles portant sur des immeubles immatriculés aux juridictions de droit moderne.

La réserve apportée par l'article 16 *in fine* du décret du 22 juillet 1932 pourrait être invoquée par les tenants de la thèse de compétence des juridictions traditionnelles à connaître les actions réelles portant sur les immeubles immatriculés dans la mesure où ce texte dispose que « lorsqu'il s'agit d'immeubles et de droits réels en possession d'indigènes, les règles de droit coutumier relatives à l'état des personnes, au mariage, aux donations et à la dévolution des successions doivent être observées »

<sup>26</sup>- CS, arrêt n° 8/CC du 12 avril 1990.

<sup>27</sup>- TPI Edéa, Jgmt n° 06/civ du 19Nov.2001, aff. Dame Veuve Kolko C/Ngoob Ngoob Philippe

<sup>28</sup>- TPI Edéa : jgmt n°18/civ du 09 mai 1990 ; n°15 civ du 04 Fev.2002 ; n°22/civ du 04 Mars 2002 ;

Un parcours des décisions intervenues sur cette question révèle que les juges de Première Instance retiennent en principe leur compétence lorsque le défendeur ne la décline pas, bien qu'ils soient tenus de soulever d'office le moyen d'incompétence matérielle.

Lorsque le défendeur soulève expressément l'exception d'incompétence matérielle du tribunal, certains juges se conforment à la solution de la Cour Suprême, tandis que d'autre continuent à résister (T.P.I.Edéa, jugement n°5/civ du 1<sup>er</sup> déc 2003).

Ils sont incidemment confortés dans cette rébellion par les Cours d'appel qui saisies du litige, annulent le jugement entrepris, évoquent la cause et tranchent au fond au lieu de renvoyer l'affaire devant la juridiction compétente comme le prescrit l'art. 203 al.4 C.P.C.C.

<sup>29</sup>- Jean-Marie NYAMA, op.cit P.32

<sup>30</sup>- Samuel NGUE, *Code civil*, Ed. Mimos, 2000, P.535

<sup>31</sup>- Le décret n°69/DF/544 régissant les juridictions traditionnelles est un texte de portée générale par rapport à l'article 6 du décret du 21 Juillet 1932 texte spéciale qui détermine la juridiction compétente en matière d'actions réelles portant sur un immeuble immatriculé.

Cette disposition se comprenait naguère, dans la mesure où les juridictions modernes réglant les litiges entre indigènes pouvaient leur appliquer la coutume (art 13 décret n°47-2300 du 27 novembre 1947 portant réorganisation de la justice de droit français en Afrique Equatoriale Française). A ce jour, en raison de la règle « Option de juridiction entraîne option de législation », seules les normes de droit moderne, même relatives à l'état des personnes ou aux successions, sont applicables aux immeubles immatriculés objet d'une action réelle.

Reste simplement à s'accorder sur la notion d'action réelle immobilière.

Selon le lexique des termes juridiques il s'agit d'une action par laquelle on demande que soit reconnu ou protégé un droit réel principal (propriété) ou accessoire (usufruit, servitude, etc.) sur un immeuble<sup>32</sup>. Les actions mixtes suivent le même régime.

En définitive, seul le Tribunal de Grande Instance est garant de la propriété immobilière privée, à l'exclusion du Tribunal de Première Instance et du Tribunal de Premier Degré<sup>33</sup>. En fonction de la nature de l'atteinte il prononcera une sanction idoine.

## **B- LA SANCTION, PAR LE JUGE CIVIL, DE L'ATTEINTE A LA PROPRIETE FONCIERE**

Le propriétaire immobilier peut être troublé dans l'exercice de son droit par des actes juridiques des tiers (1) ou par leurs actes matériels (2)

### **1- La sanction des actes juridiques portant atteinte à la propriété foncière**

A l'insu du légitime propriétaire muni de son titre foncier, un quidam peut prétendre passer des actes sur un immeuble, notamment en y procédant à diverses transactions : vente, location, constitution d'hypothèque etc.

Le propriétaire individuel d'un immeuble est efficacement protégé par la loi contre ce genre de spoliation, car aux termes de l'article 8 al.2 de l'ordonnance n°74/01 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier, « sont...nulles de plein droit les cessions et les locations de terrains urbains ou ruraux non immatriculés au nom du vendeur ou du bailleur ». L'hypothèse est d'autant plus rare que le même texte conditionne la validité des transactions immobilières à leur passation par-devant notaire (al.1<sup>er</sup>).

---

<sup>32</sup>- Raymond GUILLEN et Jean Vincent, *Lexique des termes juridiques*, Dalloz, 13<sup>e</sup> Ed.2001, P. 19

<sup>33</sup>- On rencontre cependant quelques décisions isolées, où le Tribunal de Premier Degré a statué sur une action réelle  
Immobilière : T.P.D Edéa, jgmt n°41/C du 07 Janvier 1977, aff. Nounke Christophe C/Makon Martin

Dans le cadre de la propriété collective ou indivise, la sécurité juridique des copropriétaires ou des tiers acquéreurs n'est pas garantie à cent pour cent, bien que l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°80/22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière subordonne au consentement de tous les indivisaires la validité d'une transaction portant sur un immeuble indivis. Cette insécurité se rencontre notamment dans le cadre des successions et des régimes matrimoniaux.

- ❖ Sur le plan successoral il arrive souvent que l'administrateur des biens de la succession procède à la vente des immeubles composant la masse, sans avoir reçu le consentement de tous les cohéritiers. Certains notaires se laissent entraîner dans de telles irrégularités, au seul vu de la grosse du jugement d'hérédité.

Quand bien même tous les cohéritiers auraient consenti à la transaction par-devant le notaire comme l'exige l'art.1<sup>er</sup> al.2 de la loi n°80/22 du 14 juillet sus-visée, la cession n'en serait pas moins susceptible d'annulation tant qu'il n'aurait pas été procédé au préalable à la mutation du titre foncier au nom de tous les cohéritiers. Cette nullité ne peut être couverte par la confirmation ou la ratification<sup>33 bis</sup>.

- ❖ Le problème se complique davantage sur le terrain des régimes matrimoniaux, notamment au cas où les époux sont mariés sous le régime de la communauté.

Si l'immeuble est immatriculé au nom des deux époux à la fois, sa cession par l'un ne peut avoir lieu sans le consentement de l'autre, à peine de nullité. Dans cette hypothèse les pouvoirs d'administration du mari sur les biens de la communauté, consacrés par l'article 1421 du Code civil qui autorise celui-ci à en disposer librement, sont mis en échec par le régime juridique du titre foncier, et notamment l'article 1<sup>er</sup> sus-visé de la loi n°80/22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière.

Par contre si l'immeuble, pourtant commun parce que acquis au cours du mariage avec les ressources des deux conjoints, est immatriculé au nom d'un seul d'entre eux, et plus souvent du mari, ledit époux peut les aliéner seul, au grand dam de son conjoint<sup>34</sup>. La mention expresse du régime de la communauté dans le titre foncier est ici sans influence, car l'immeuble est irréfragablement présumé être un propre de l'époux dont le nom est inscrit dans le titre foncier<sup>35</sup>.

<sup>33 bis</sup>- CS. Arrêt n° 21/CC du 13 Nov.1997 aff. Lobe Eke Jean C/Ntone Ebongue Albert et autres, in Revue Camerounaise du Droit des Affaires n°5, P.67

<sup>34</sup>- CS arrêt n° 84/CC du 18 Juin 1998

<sup>35</sup>- Lire dans ce sens Stanislas MELONE, *Régimes Matrimoniaux et droits foncier du Cameroun : aspect théoriques et pratiques*, T1 P.127 et s

<sup>36</sup>-La femme mariée a été d'autant plus sacrifiée que le décret du 21 Juillet 1932 ( art.31) a supprimé son hypothèque légale

<sup>37</sup>-Code civil art. 637 à 710

Ce système du tout ou rien ruine complètement l'économie du régime de la communauté, du moins en ce qui concerne les immeubles, et fait bon marché des droits de la femme mariée<sup>36</sup>. L'appel à la protection du juge civile s'avère ici inefficace, et ne donnera toute sa mesure qu'en cas d'atteinte matérielle.

## **2- La sanction des atteintes matérielles à la propriété foncière**

Abstraction faite des litiges qui naissent de la contiguïté des lieux et dont les solutions sont données par les règles<sup>37</sup> relatives aux servitudes et à la mitoyenneté, les atteintes matérielles à la propriété foncière se rencontrent dans deux hypothèses factuelles récurrentes : les constructions et ouvrages sur le terrain d'autrui (a), et L'empiétement (b).

### a- Les constructions, plantations et ouvrages sur le terrain d'autrui

1 – Suivant l'article 555 du Code Civil « Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger le tiers à les enlever ».

Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est au frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui ; il peut même être condamné à des dommages-intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver ses plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de la valeur que le fonds a pu recevoir. Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faites par un tiers évincé, qui n'avait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions : mais il aura le choix, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur. »

L'article 2-a de la loi n°80/22 du 14 Juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale, qui a implicitement abrogé l'article 8 al. de l'ordonnance n° 74/01 du 06

Juillet 1974 portant sur le même objet, punit de peines lourdes « ceux qui exploitent ou se maintiennent sur un terrain sans autorisation préalable du propriétaire », en ajoutant que dans ce cas « la Juridiction compétente ordonne le déguerpissement immédiat de l'occupant à ses propres frais. En outre, la mise en valeur réalisée sur ledit terrain sous forme de plantations, de construction ou d'ouvrages de quelque nature que ce soit est acquise de plein droit au propriétaire sans aucune indemnité pour l'occupant.

Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations ou ouvrages, celle-ci est exécutée aux frais de l'occupant et sans aucune indemnité pour ce dernier qui peut en outre être condamné à des dommages intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds ».

Les dispositions légales sus-citées ont le même objet, à savoir le sort des constructions et plantations sur le terrain d'autrui, et semblent s'entrechoquer.

De l'avis d'un éminent auteur,<sup>38</sup> l'article 555 du Code civil n'est plus applicable au Cameroun. Autrement dit, le sort des constructions et plantations faites sur le terrain d'autrui est régi uniquement par la loi n°80/022 du 14 Juillet 1980, laquelle ne tient pas compte de la bonne foi de l'occupant. Cette solution a été suivie par une certaine jurisprudence, isolée certes<sup>39</sup>.

A notre sens, la loi n°80/022 du 04 Juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière est, comme l'indique son objet, une loi pénale, dont l'application des peines y édictées suppose nécessairement établie la mauvaise foi de l'occupant. Si celui-ci est plutôt de bonne foi, le tribunal ne saurait le déclarer coupable d'atteinte à la propriété foncière, et devient dès lors incompetent à ordonner les mesures de réparation, notamment le déguerpissement ou l'allocation de dommages et intérêts.

En revanche, si l'action est plutôt portée devant le juge civil, celui-ci ne peut que faire application des lois civiles, en l'occurrence l'article 555 du code civil qui l'autorise à rechercher la mauvaise foi de l'occupant. Si le déguerpissement lui est demandé sur le fondement de la loi n°80/22 il doit substituer ce moyen, qui est de pur droit, par l'article 555 du code civil et non se déclarer incompetent, comme le font à tort certains juges<sup>40</sup> sous prétexte qu'il s'agit d'une loi pénale. A notre avis, le juge civil ne peut fonder le déguerpissement sur la loi n°80/022 du 14 juillet 1980 cette mesure constituant une peine accessoire que le tribunal répressif doit obligatoirement prononcer, lorsqu'il déclare le prévenu coupable.

<sup>38</sup>- Minkoa She Adolphe , in Cours magistral de Droit des biens, Université de Yaoundé , 1992

<sup>39</sup>- T.P.I. Edéa, jgmt n°15/civ du 04 Février 2002, aff. Tonye Joseph C/Biko'o René

Reste à déterminer quand l'occupant est de mauvaise ou de bonne foi.

L'article 555 renvoie implicitement à l'article 550 du code civil aux termes duquel « le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre de propriété dont il ignore les vices ». Cette définition de la bonne foi correspond à l'hypothèse où le titre d'acquisition de l'occupant est nul, soit pour vice de forme (défaut d'acte notarié), soit pour vice de fond (acquisition *a non domino*, achat d'un immeuble indivis sans le consentement de tous les copropriétaires, etc.). Dans une espèce les juges du fonds, suivis par la Haute juridiction, ont cependant refusé de reconnaître la qualité d'occupant de bonne foi à un tiers qui se prévalait d'un acte d'acquisition *a non domino* et sous seing privé<sup>40bis</sup>.

Mais l'hypothèse la plus récurrente dans notre système foncier est celle où l'occupant est installé sur les lieux avant l'immatriculation du terrain. C'est notamment le cas lorsqu'un propriétaire coutumier, après avoir obtenu le titre foncier sur son terrain, entend déguerpir des personnes qui ont été installées soit par ses ayants droit, soit par lui-même. Dans cette hypothèse comment déterminer la bonne foi ?

Selon nous, il faut se rapprocher de l'article 550 du code civil, et scruter l'*animus* de l'occupant au moment de son entrée en jouissance. S'est-il installé sur les lieux *animus domini*, c'est à dire avec la conviction d'être devenu propriétaire ? Alors il est de bonne foi. S'est-il au contraire installé *animus detenendi* c'est à dire comme un détenteur précaire, sachant pertinemment qu'il devra à un moment où à un autre restituer le terrain au propriétaire ? Dans ce cas il est de mauvaise foi.

Des prémisses sus-posées, on conclut que le locataire, l'usufruitier, l'emphytéote, le superficiaire, le titulaire du droit d'usage et d'habitation, tous détenteurs précaires, sont de mauvaise foi. Mais le sort des constructions et plantations par eux réalisés sur le terrain du propriétaire doit être réglé par les clauses du contrat en vertu duquel ils sont sur les lieux. En principe le propriétaire ne devrait pas obtenir l'enlèvement des ouvrages sur le fondement de l'article 555 qui ne régit que les rapports entre le propriétaire et « un tiers<sup>41</sup> ».

La jurisprudence camerounaise est cependant à l'opposé de cette solution, puisqu'elle applique l'article 555 au locataire<sup>42</sup>, et traite celui-ci rarement comme un occupant de mauvaise foi<sup>43</sup>, et généralement comme un occupant de bonne foi<sup>44</sup>.

<sup>40</sup>- Contra : T.P.I. Edéa jugement n°20/civ. du 06 Juin 1998, affaire MINYEM BELL Joseph C/BELL BELL Charles et autres, où le déguerpissement fut ordonné aux frais de l'occupant, sans indemnité préalable, au motif que celui-ci n'a pas établi sa bonne foi

<sup>40 bis</sup> – CS. Arrêt n° 178 /CC du 21 Sept.2000 affaire Nthumili Peter C/ Tchande Daniel

<sup>41</sup>- Ambroise COLIN et Henri CAPITANT, op.cit +++ n°59

<sup>42</sup>- Civ, 7 Mars 1917, D.1955 ? 591. CS/ arrêt n°84 du 25 mai 1971, Bull n°25 ? P.3158, T.P.I. Edéa, jugement n° 26//civ. du 20 Juin 1988

<sup>43</sup>- Civ 1<sup>er</sup> Juillet 1851, DP 51, I 249. voir Fiches droits des biens

<sup>44</sup>- T.P.I. Edéa, jugement n° 16 /CIV du 17 Mai 1986 ; jugement n°9 civ./ du 28 Nov.1990 ;

Elle en arrive même à méconnaître le principe de l'opposabilité du bail à l'acquéreur d'un immeuble (art1743 du code civil), pour ordonner le déguerpissement du locataire sur le fondement de l'article 555, sans indemnité<sup>45</sup>.

3- L'action en déguerpissement, de nature pétitoire, ne peut être exercée que par le propriétaire officiel, donc titulaire d'un titre foncier. Les tribunaux la refusent au propriétaire coutumier même si la procédure d'immatriculation est en cours<sup>46</sup>.

Il arrive cependant que pour résister à la demande, le défendeur excipe l'irrégularité du titre foncier que lui oppose son adversaire, et sollicite un sursis à statuer au motif qu'il a saisi l'autorité administrative compétente ou le juge administratif d'un recours en annulation dudit titre foncier. Le juge civil doit-il accéder à cette demande ?

Le plus souvent les tribunaux de droit commun n'hésitent pas à surseoir, au motif qu'il s'agit d'une exception préjudicielle <sup>47</sup>.

Cette solution a l'inconvénient de prendre le contre-pied de l'esprit de notre système foncier, qui met le titulaire du titre foncier dans une position inébranlable. Tant que ce titre foncier n'a pas été annulé ou retiré, il doit continuer à sortir pleins et entiers effets. D'autre part, le recours en annulation contre un acte administratif n'a pas d'effet suspensif. Or le titre foncier est un acte administratif par essence.

Sur la base de ces arguments, certaines décisions que nous approuvons, rejettent la demande de sursis à statuer et ordonnent subséquemment le déguerpissement<sup>48</sup>.

3- Si l'occupant est de mauvaise foi, le propriétaire a le choix entre poursuivre l'enlèvement des travaux réalisés, au frais de l'occupant et sans préjudice des dommages-intérêts<sup>49</sup>, ou conserver lesdits travaux. Dans ce dernier cas, il doit rembourser « la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de la valeur que le fonds a pu recevoir ». L'article 3 de la loi n° 80/22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière, lequel autorise le propriétaire à conserver les ouvrages et construction sans bourse délier, est inapplicable par le juge civil, avons nous soutenu plus haut.

<sup>45</sup> - T.P.I. Edéa, jugement n° 26 /civ du 20 Juillet 1988 ; aff. Dame Veuve Ngounou née Nana Pauline C/Nobiep Pascal.

<sup>46</sup>- CS. Arrêt n°106//CC du 04 Juin 1981, RCD n°21 et 22 P.221. ; T.P.I Edéa, jugement n°47/civ du 26 Juin 1986, aff. Jean-Paul C/ Moue Justin.

<sup>47</sup>-T.P.I. Edéa, jugement n°1356/ADD/ cor du 23 Juillet2002 aff. Mbottey Esse Joseph ; jgmt n° 279/ADD/cor du 26 Nov 2002, aff. MP et Mbella Eugène C/Kwedi Longuin Martin

<sup>48</sup>- T.P.I. Edéa, jgmt n°08/civ du 03 Oct.2005, aff. Mbomey Bahoya et autres.

<sup>49</sup>-T.P.I. Edéa, jugement n° jugement n° 4/civ du 18 Nov.2002, aff. Bikoum Mbat et Succession Bell Bell Boniface. Ngokobi Isaac/EDIMO Robert

<sup>50</sup>-CS. arrêt n° 47/CC du 29 Janvier 1982 ; T.P.I.Edéa jugement n°9/civ du 28 Nov 1990 ; T.G.I. Edéa jgmt n° 08/civ du 12 Nov 1992, aff. Dame Yomba Madeleine C/Mbeleck Bilong et aures.

Si l'occupant s'avère au contraire de bonne foi, le propriétaire ne peut lui imposer le déguerpissement sans indemnité. Celui-ci, en reprenant le terrain, est obligé de conserver les constructions et plantations, en remboursant à son adversaire soit « la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre », soit « une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur ». Il ne peut en outre réclamer des dommages intérêts.

Les juridictions ont généralement recours à une expertise immobilière pour déterminer le montant de l'indemnité due, et ils font du paiement de celle-ci un préalable à l'enlèvement des travaux<sup>49</sup>. Rarement elles prennent cependant le soin d'indiquer si cette indemnité correspond à la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre, ou à une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur. Ceci constitue une insuffisance des motifs.

Le propriétaire a tout intérêt à attirer son adversaire plutôt devant le juge pénal, puisque la loi n°80/22 sus-citée lui permet même de conserver les ouvrages sans avoir à verser la moindre indemnité à l'occupant reconnu coupable d'atteinte à la propriété foncière.

L'action au civil conserve cependant quelque intérêt, dans la mesure où elle est imprescriptible, comme le droit de propriété qu'elle tend à protéger<sup>51</sup>. Devant les juridictions pénales au contraire l'action se prescrit par trois ans, comme tout délit.

Quid en cas d'empiètement ?

## **2) L'empiètement sur le terrain d'autrui**

On parle d'empiètement lorsqu'un propriétaire foncier, en construisant sur son fonds, déborde sur le terrain voisin. Cette hypothèse, qui se distingue nettement de celle où un tiers construit entièrement sur le terrain d'autrui, n'est pas prévue par le code civil.

Par application des règles sur l'accession immobilière (art.551 et 552 du code civil) , le propriétaire du terrain voisin deviendrait de plein droit propriétaire du mur du constructeur qui empiète sur son fonds. Mais voilà une solution qui n'arrange guère notre propriétaire, car à quoi lui servirait un simple mur ou une partie de celui-ci ?

<sup>51</sup>-Req, 12 Juillet 1905, in *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, T1, 11<sup>e</sup> Ed. P.319 T.P .I Edéa jugement n° 20/civ du 06 Jan 2003, affaire

<sup>52</sup>-Civ , 22 Avril 1823, aff Hellot c/Leclerc Mollet ; Civ 21 Nov 1969, aff. Samuel c/ Monlon et autres, in *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, T1,11<sup>e</sup> Ed , P 334 ; Civ 16 dec 1998, RTDC 1998, 638, obs Zeneti..

<sup>53</sup>-Paul Gérard POUGOUE, « *Empiètement matériel sur le terrain d'autrui ( à propos de quelques décisions jurisprudentielles)*, RDC n°13-14 1977

<sup>54</sup>-T.PI NKGSA, 13 Nov.1968; T.P.I. Dschang, 12 Janv.1974; C.A YDE, 12 Avril 1972

De l'autre côté obliger systématiquement le constructeur à enlever son édifice peut être une solution anti-économique et anti-sociale, car pour quelques millimètres de terrain on pourrait en arriver à démolir un gratte-ciel.

C'est pourtant cette solution qu'ont retenu nos devanciers français, en ordonnant le déguerpissement sur le fondement de l'article 545 du code civil, aux termes duquel « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ». Le mur qui empiète doit être démoli, sans qu'il soit besoin de rechercher si le constructeur était de bonne ou de mauvaise foi, et quelle qu'en soient les conséquences pour l'ensemble de l'immeuble<sup>52</sup>.

Dans une étude prospective, le Professeur Paul Gérard POUGOUE<sup>53</sup> faisait apparaître les incertitudes de la jurisprudence camerounaise. Celle-ci, tantôt ordonne la démolition en raison de la mauvaise foi du constructeur<sup>54</sup> en se fondant implicitement sur l'article 555 du code civil, tantôt ordonne cette mesure sans aucun égard à la bonne foi du constructeur, mais sans préciser le texte appliqué<sup>55</sup>.

Le déguerpissement en cas d'empiètement peut aussi trouver une base juridique en l'article 3 de la loi n°80/022 du 14 Juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière, car tombent sous les coups de cette loi ceux qui « exploitent » le terrain d'autrui sans autorisation préalable du propriétaire. L'empiètement constitue justement une forme d'exploitation. Le juge pénal saisi de la demande ne devrait donc pas éprouver de difficulté à ordonner la mesure sollicitée.

Au regard de l'extrême dureté de la solution de l'article 546 et de l'inapplicabilité de l'article 555 du code civil, une autre voie consisterait à n'autoriser la démolition qu'en cas de mauvaise foi de l'auteur de l'empiètement. Si au contraire le constructeur est de bonne foi, et il lui appartiendra de prouver celle-ci, il conservera la portion de terrain sur laquelle il a empiété, en remboursant cependant la valeur au propriétaire.

Dans l'attente d'une réforme législative dans ce sens, les juges pourraient toujours refuser d'ordonner les démolitions chaque fois que l'auteur de l'empiètement est de bonne foi, en se basant sur le préambule de la constitution camerounaise qui stipule : « Le droit de propriété ne saurait être exercé contrairement à l'utilité publique,

sociale ou de manière à porter préjudice à la sûreté, à la liberté, à l'existence ou la propriété d'autrui ».

En effet, en sollicitant la démolition contre un constructeur de bonne foi, le propriétaire exercerait intentionnellement donc abusivement son droit contre la propriété d'autrui, alors que cet autrui n'avait qu'involontairement porté atteinte à la sienne.

### *CONCLUSION*

Au sortir de cette étude, on peut une fois de plus se poser la question de savoir si le juge judiciaire, réputé être le gardien traditionnel de la propriété privée, accomplit avec efficacité sa mission.

S'il est permis de répondre par l'affirmative, sous quelques réserves, lorsque le différend foncier met en opposition des personnes privées, le scepticisme est en revanche de mise quand le litige oppose un particulier à l'Administration. Dans la première sphère d'action, la protection de la propriété immobilière pourrait être renforcée par des aménagements législatifs sécurisant les immeubles compris dans une communauté conjugale d'une part, et par une réforme réglant de façon spécifique le problème de l'empiètement sur le terrain d'autrui, d'autre part.

Dans la seconde sphère d'action dans laquelle il ne se meut qu'exceptionnellement, et avec le moins d'agilité, l'on gagnerait à laisser au juge administratif l'intégralité des litiges de l'Administration exerçant ses prérogatives de puissance publique. Car non seulement les raisons historiques qui ont fait, en France, du juge judiciaire le gardien de la propriété privée ne sont pas transposables dans notre contexte, mais surtout l'application de cette règle conduit le justiciable dans un labyrinthe processuel dont la sortie est le plus souvent un déni de justice. Les réformes foncières et judiciaires actuellement en chantier dans les Hautes Instances de la République devraient prendre en considération ce besoin de sécurité juridique qu'éprouve le citoyen, afin de faire du Cameroun un miroir de l'Etat de droit en Afrique.

**COMMUNICATION DU JUGE**  
**SIMON PIERRE BILLONG**

# LE CONTENTIEUX DE L'ANNULATION DU TITRE FONCIER DEVANT LE JUGE ADMINISTRATIF

Communication de Mr Simon pierre BILLONG  
Magistrat, juge aux tribunaux d'Eséka

Depuis quelques années l'on constate au Cameroun un phénomène volontiers qualifié d'explosion judiciaire de l'annulation du titre foncier<sup>1</sup>.

L'afflux des procès de ce type se justifie par l'importance de la terre dans la mentalité africaine. Les problèmes de l'accaparement, de la légitimité, de la maîtrise de l'exploitation ou du partage équitable des terres ont toujours été sources de conflits, de rapports de force entre les différents titulaires des moyens de production<sup>2</sup>.

C'est dans ce contexte que le système de l'immatriculation a été reçu dans notre législation pour permettre à un individu qui veut tirer meilleur parti de sa terre d'en asseoir la propriété, de la délimiter et d'en fixer de manière irrévocable son droit en le consacrant dans un acte public. L'immatriculation peut être considérée aujourd'hui comme le mécanisme par lequel la majorité des Camerounais accède à la propriété privée<sup>3</sup>.

L'immatriculation a pour objet de placer un immeuble sous l'empire du régime des livres fonciers<sup>4</sup>. Elle est concrétisée par la remise d'un titre foncier définitif et inattaquable qui constitue la certification officielle de la propriété immobilière et le point de départ de toutes ces mutations et constitutions de droits ultérieurs.

La procédure d'immatriculation a été introduit au Cameroun par le décret du 21 Juillet 1932. Ce décret attribuait les litiges relatifs au titre foncier à la compétence du juge judiciaire.

Une grande réforme foncière a eu lieu en 1974. Une première ordonnance N°74/1 du 06 Juillet 1974 fixait le régime foncier. Elle était suivie par l'ordonnance N°74/2 sur le régime domanial. Ces textes ont été modifiés par l'ordonnance N°77/1 du 10 Janvier 1977 et la loi N°83/19 du 26 Novembre 1983.

La promulgation des décrets d'application des ordonnances de 1974 suivra 2 ans plus tard :

- Le décret N°76/165 du 27 Avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier modifié et complété par le décret N°90/148 du 9 Novembre 1990

- Le décret N°76/166 du 27 Avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national.

Ces textes prévoient les conditions<sup>5</sup>, la procédure<sup>6</sup> et les effets de l'immatriculation.

Depuis cette réforme, la procédure d'immatriculation est essentiellement administrative. Toutes les contestations formulées au cours de la procédure sont réglées par les structures ou autorités administratives<sup>7</sup>.

Il peut arriver que des personnes intéressées estiment que la procédure d'obtention du titre foncier a été illégale.

Elles peuvent intenter leur recours devant la chambre administrative de la Cour Suprême<sup>8</sup> par la mise en cause en cause de la décision du Ministre chargé des Domaines qui, soit refuse de procéder au retrait du titre prétendu irrégulier, soit révoque un titre foncier prétendu régulier<sup>9</sup>.

L'annulation juridictionnelle de la décision du ministre a pour conséquence soit d'entraîner l'annulation du titre foncier irrégulièrement obtenu soit de rétablir le titre foncier régulièrement obtenu.

Cette étude nous permettra d'examiner la nature juridique du titre foncier (I) et le régime de son annulation (II).

## **I- LA NATURE JURIDIQUE DU TITRE FONCIER.**

Le titre foncier est un acte délivré par une autorité administrative (Chef de service provincial des domaines) à l'issue d'une procédure administrative. Ainsi la nature administrative de cet acte (B) est incontestable.

Le titre est aussi la certification officielle de la propriété immobilière. A ce titre c'est la seule preuve de la propriété foncière au Cameroun (A).

### **A. LA PREUVE DE LA PROPRIETE FONCIERE.**

L'article 1<sup>er</sup> du décret N°76/165 dispose :

« Le titre foncier est la certification officielle de la propriété immobilière.

Sous réserve des dispositions des articles 2 (alinéa 3 et 24 du présent décret le titre foncier est inattaquable, intangible et définitif. Il en est de même des actes constatant les autres droits réels attachés à la propriété.

L'enregistrement d'un droit dans un régime spécial appelé livre foncier emporte immatriculation de ce droit et le rend opposable aux tiers ».

Il résulte de cette énumération légale que le titre foncier est la certification officielle de la propriété immobilière (1); qu'il est intangible (2); qu'il est inattaquable et définitif (3).

#### **1. Le titre est la certification officielle de la propriété**

Il en résulte que lorsque la procédure d'immatriculation n'a pas fait l'objet de contestation et a abouti à la délivrance du titre foncier, celui-ci constitue l'attestation de la propriété immobilière.

Il est nécessaire de donner à l'immatriculation, une fois prononcée, une base et une force inébranlable, sans lesquels le régime foncier de l'immatriculation serait sans garantie et sans assiette.

Aussi est-il indispensable qu'une fois que l'immatriculation a été effectuée, personne ne puisse venir contester « l'acte de naissance immobilier<sup>10</sup> »

## **2. Le titre foncier est intangible**

Cela veut dire qu'en principe on ne peut plus ni retrancher ni ajouter les mentions qu'il contient. Cela signifie aussi que la force probante que la loi attache à l'immatriculation et aux énonciations portées sur le titre foncier est absolue. Cette intangibilité est matérielle et juridique.

### **a- L'intangibilité matérielle.**

L'immatriculation d'un immeuble emporte fixation définitive de ses limites telles qu'elles sont définies dans le titre foncier. La publicité de la procédure, la possibilité offerte par la loi à toute personne de présenter ses observations et oppositions au moment du bornage, les vérifications de l'administration enlèvent toute raison valable à la remise en cause de l'assiette de la propriété après son immatriculation<sup>11</sup>.

2

### **b- L'intangibilité juridique**

Son principe est affirmé par l'article 1<sup>er</sup> alinéa 3 : « L'enregistrement d'un droit dans un régime spécial appelé livre foncier emporte immatriculation de ce droit et le rend opposable aux tiers ».

Cette disposition peut s'articuler en 2 points : les droits inscrits ne peuvent plus être contestés, les droits non révélés ne peuvent plus être contestés.

Les droits inscrits ne peuvent plus être, en principe, attaqués ni pour par les parties qui ont signé les conventions dont ils émanent ni par les tiers qui y sont demeurés étrangers. Ainsi tout droit réel immobilier n'existe à l'égard d'un tiers qu'autant qu'il a été inscrit au livret foncier.

A l'issue de la procédure d'immatriculation, les droits non révélés sont ignorés et réputés non avenus. Peu importe que le défaut d'inscription d'un droit provienne d'un oubli ou de toute autre cause. L'immatriculation d'un bien crée une présomption de propriété irréfragable au profit du bénéficiaire, même à l'encontre des tiers qui se prétendent propriétaires, mais dont les droits n'ont pas été inscrits lors de la procédure d'immatriculation<sup>12</sup>.

## **3. Le titre foncier est inattaquable et définitif.**

Le titre foncier est inattaquable et définitif dans la mesure où ce document est établi à l'issue d'une procédure minutieuse, entourée de publicité. Pour y parvenir 2 procédures sont prévues : la procédure de transformation de divers actes en titre foncier<sup>13</sup> et celle de l'immatriculation à partir d'un domaine national occupé ou exploité<sup>14</sup>.

Au cours de ces procédures, grâce aux oppositions et demandes d'inscriptions ouverte aux réclamations<sup>15</sup>, toutes les prétentions relatives à l'immeuble et aux droits qui peuvent le grever sont en mesure d'être soulevées. Les commissions consultatives<sup>16</sup>, le ministre des domaines tranchent ces litiges.

Certains auteurs<sup>17</sup> ont estimé qu'après l'expiration des délais légaux et après que l'immatriculation eut été ordonnée, aucune contestation ne devait plus être admise, même devant le juge. Cette position a reçu l'aval d'une jurisprudence<sup>18</sup> que nous pouvons considérer comme isolée :

« Attendu que de la combinaison des articles 1<sup>er</sup> alinéa 2, 3 et 4 et 24 alinéa 1 du décret N°76-165 du 27 Avril 1976 il résulte que le titre foncier est en vertu de la loi un acte inattaquable, et de ce fait, insusceptible de recours administratif »

Il s'agit d'une interprétation erronée de la loi puisque le titre foncier est délivré à la suite d'une opération complexe faite par l'administration. Le principe de légalité impose que l'administration se soumette au droit. C'est l'un des gages de l'Etat de droit. Cette soumission se réalise par le contrôle juridictionnel exercé par les juridictions administratives sur les actes de l'administration déferés devant elle.

3

## **B. LA NATURE ADMINISTRATIVE DU TITRE FONCIER.**

La cour suprême a décidé que : le titre foncier est un acte administratif susceptible d'être déferé devant le juge administratif<sup>19</sup>». Définissant l'acte administratif dans le même jugement, la cour a énoncé qu'il s'agissant « d'un acte juridique unilatéral d'une administration qu'il s'agissant en tant que telle, susceptible de produire des effets de droit ». Il s'ensuit que le titre foncier émane d'une administrative qualifiée (1) et produit des effets de droit (2).

### **1. Le titre foncier émane d'une administration qualifiée.**

Comme il a été dit, la procédure d'immatriculation est essentiellement administrative. Le titre foncier est établi par une autorité administrative, le chef de service provincial des domaines<sup>20</sup>.

Le titre foncier est établi sous la forme d'un acte administratif unilatéral ou collectif.

Il est établi sous la forme d'une acte unilatéral lorsque la procédure d'immatriculation a été engagée par une seule personne. Il prend la forme d'un acte collectif lorsque l'immatriculation et sollicitée par plusieurs personnes ayant des droits fonciers indivis<sup>21</sup>.

### **2. Le titre foncier produit des effets de droit.**

Le titre foncier crée des droits et des obligations à l'égard de son titulaire.

La création des droits se réalise par leur inscription dans le livre foncier.

L'obligation qui incombe au titulaire est celle de la mise en valeur.

La mise en valeur est la condition d'accès à la propriété

La mise en valeur est toute pratique permettant de constater l'occupation ou l'exploitation du sol ou une emprise évidente de l'homme sur la terre se traduisant par une prise de possession (cases, cultures, plantations)

La force probante du titre foncier est conditionnée par une immatriculation ou une mutation dénuées d'irrégularités. Malheureusement il arrive dans la pratique que cette procédure ne soit pas respectée.

Le législateur a prévu la remise en cause des titres fonciers obtenus soit par voie administrative<sup>22</sup> soit par voie juridictionnelle.

## **II. LE REGIME DE L'ANNULATION DU TITRE FONCIER.**

Le régime d'annulation du titre foncier est prévu par l'article 2 du décret N°76-165 :

« Toute personne dont les droits ont été lésés par suite d'une immatriculation n'a pas de recours sur l'immeuble, mais seulement en cas de dol, une action personnelle en dommages et intérêts contre l'auteur du dol

L'action est portée devant la juridiction civile du lieu de situation de l'immeuble.

Toutefois le ministre chargé des domaines peut, en cas de faute de l'administration, résultant notamment d'une irrégularité commise au cours de la procédure d'obtention du titre foncier, et au vu des actes authentiques produits, procéder au retrait du titre foncier irrégulièrement délivré.

La décision du ministre est susceptible de recours devant la juridiction administrative compétente.

Le retrait du titre foncier prévu à l'alinéa 3 du présent article ne peut, sauf en cas de fraude du bénéficiaire, intervenir que dans le délai du recours contentieux.

Il se dégage de l'examen de ce texte qu'il y a 3 formes d'immatriculations irrégulières : l'immatriculation dolosive, l'immatriculation fautive et l'immatriculation frauduleuse.

L'immatriculation dolosive est sanctionnée par les juridictions civile et ne sera pas étudiée dans le cadre de cet exposé. Seules les 2 autres formes d'immatriculations irrégulières sont connues du juge administratif.

Les conditions (A), la procédure (B) et les effets (C) de l'annulation doivent être examinés.

### **A- LES CONDITIONS D'ANNULATION DU TITRE FONCIER.**

Comme tout acte administratif, le titre foncier peut être l'objet d'un recours pour excès de pouvoir<sup>23</sup> lorsqu'il a été établi de manière irrégulière. L'analyse de l'article 2 alinéa 3 et 6 du décret n°76/165 permet d'affirmer qu'il y a 2 cas d'ouverture d'annulation du titre foncier : la faute de l'administration, la fraude du bénéficiaire.

#### **1- La faute de l'Administration.**

Le décret de 1976 n' a pas formellement défini la notion de faute. Il s'agit d'un manquement de l'administration au cours de la procédure d'immatriculation. C'est donc une faute service « imputable à la fonction<sup>24</sup> ».

C'est l'examen de la jurisprudence qui va nous permettre de donner un contenu à la notion de faute.

Ainsi est qualifié de faute :

- le fait pour l'administration d'immatriculer au profit d'un demandeur une superficie supérieure à celle qu'il avait sollicitée<sup>25</sup>

- la production de faux actes en vue d'obtenir leur transformation en titre foncier<sup>26</sup>
- la fabrication des pièces du dossier<sup>27</sup>
- le fait pour l'administration de ne pas tenir compte des oppositions soulevées au cours de la procédure d'immatriculation<sup>28</sup>
- l'établissement d'un titre foncier sur un terrain faisant déjà l'objet d'un premier titre foncier<sup>29</sup>
- l'avis émis par une commission consultative illégalement constituée<sup>30</sup> (Violation de l'article 12 décret N°76/166 du 27 Avril 1976)
- l'absence des riverains à l'opération de bornage. Leur présence étant nécessaire pour la validité de l'opération<sup>31</sup> (article 13 alinéa 3 décret N°76/105)
- le fait pour la commission consultative de n'entendre qu'une partie, violant de ce fait le principe du contradictoire<sup>32</sup>
- le fait pour l'administration de ne pas motiver les décisions de rejet d'opposition<sup>33</sup>
- le fait d'accorder le titre foncier alors que le requérant n'avait pas mis en valeur le terrain<sup>34</sup>

5

L'examen de cette jurisprudence permet d'affirmer que la cour suprême sanctionne l'administration chaque fois que celle-ci viole la loi.

## **2. La fraude du bénéficiaire**

Elle est évoquée par l'article 2 alinéa 6 « le retrait du titre foncier prévu à l'alinéa 3 du présent article ne peut, sauf cas de fraude du bénéficiaire, intervenir que dans le délai du recours contentieux »

La fraude désigne toute espèce de turpitude<sup>35</sup>. C'est la volonté chez son auteur de tourner certaines dispositions légales, de nuire à autrui. La fraude se manifeste chaque fois que le sujet de droit parvient à se soustraire à l'exécution d'une règle obligatoire par l'emploi à dessein d'un moyen efficace<sup>36</sup>.

La chambre administrative de la cour suprême a décidé qu'il y a fraude par :

- le fait pour le gérant d'une société commerciale de faire immatriculer en son nom, un terrain acquis par ladite société<sup>37</sup>
- le fait de faire immatriculer en usant d'artifice un terrain qui appartient à une autre personne<sup>38</sup>
- le fait pour un mandataire, portant le même patronyme que son mandat, de faire immatriculer un terrain en son nom<sup>39</sup>.

Toute personne lésée par l'immatriculation doit suivre la procédure idoine pour saisir le juge administratif.

## **B. LA PROCEDURE**

L'article 20 du décret N°76/165 donne la possibilité à la personne lésée par une immatriculation d'intenter un recours contre le titre foncier irrégulièrement obtenu.

C'est la procédure de droit commun qui est usitée. Le requérant doit d'abord saisir le ministre chargé des domaines d'un recours gracieux préalable sollicitant le retrait du titre foncier (1).

La décision du ministre peut faire l'objet d'un recours contentieux (2) devant la chambre administrative de la cour suprême.

### **1. Le recours gracieux préalable**

**Le recours gracieux préalable doit être adressée au ministre des domaines. Il peut être exercé soit en cas de faute de l'administration soit en cas de fraude du bénéficiaire.**

Le ministre peut procéder ou refuser de procéder au retrait du titre foncier.

Quelque soit la décision du ministre, celle-ci est susceptible de recours devant la juridiction administrative.

Le recours gracieux préalable doit être fait dans un délai de 2 mois à compter de la notification ou de la publication de la décision attaquée<sup>40</sup>. Le délai du recours gracieux est de 2 mois à compter de l'inscription des droits réels sur le livre foncier. Mais dans la pratique, le juge administratif retient la date à laquelle le requérant a eu connaissance de l'existence du titre foncier<sup>41</sup>. C'est à l'issue de ces 2 mois que le requérant peut saisir le ministre d'un recours gracieux.

Toutefois on peut penser que lorsque l'annulation du titre foncier est basée sur la fraude du bénéficiaire, aucun délai ne peut être imposé au requérant. C'est l'application de la règle « fraus omnia corrumpit » En d'autres termes la fraude corrompt tout y compris l'application normale des règles de droit. On dit encore que la fraude fait exception à toutes les règles<sup>42</sup>.

### **2. Le recours contentieux.**

Pour intenter le recours contentieux, le requérant a un délai de 60 jours à compter de la décision de rejet du recours gracieux préalable<sup>43</sup>.

Le délai court, pour les actes qui doivent être notifiés, du lendemain du jour où ils ont été notifiés.

Le délai est 60 jours à compter de la décision du ministre.

La juridiction administrative régulièrement saisie rend un jugement susceptible d'appel dans un délai de 2 mois.

C'est l'assemblée plénière de la Cour Suprême qui connaît de l'appel.

Lorsque le juge annule le titre foncier, sa décision entraîne des conséquences.

### **C. LES EFFETS DE L'ANNULATION.**

Annulé par le Juge l'acte illégal non seulement disparaîtra de l'ordonnancement juridique (1), mais encore en sera rétroactivement retranché (2).

#### **1. L'acte disparaît de l'ordonnancement juridique.**

La nullité semble être la sanction naturelle lorsque des conditions requises pour la validité d'un acte ne sont pas réunies : aucun des effets juridiques que l'auteur de l'acte avait l'intention de provoquer en le passant ne se produit ; l'acte est anéanti.

L'article 2 alinéa 5 du décret N°76-165 a prévu 2 hypothèses :

- s'il s'agit d'un immeuble immatriculé, la mutation du titre foncier en cause s'opère sans frais au profit du propriétaire initial
- si l'immeuble n'est pas immatriculé, il est remis à son état initial

Le titulaire du titre foncier obtenu pour la fraude ou la faute de l'administration ne peut plus s'en prévaloir.

L'administration est obligée d'exécuter la décision prononcée par le chambre administrative c'est-à-dire procéder au retrait du titre foncier.

## **2. L'acte est rétroactivement retranché.**

**L'annulation juridictionnelle a un effet rétroactif c'est-à-dire que le titre foncier annulé est réputé n'avoir jamais existé. Toutes les conséquences qu'il a pu produire doivent être anéanties.**

**En conclusion on peut affirmer que la jurisprudence administrative en matière d'annulation de titre foncier est établie. La cour suprême a révélé les nombreuses irrégularités qui sont commises au cours de la procédure d'immatriculation. Par la qualité et la quantité des décisions rendues en cette matière, le juge administratif réussit à nous persuader que le respect de la règle de droit sert le bon fonctionnement de l'administration.**

L'Etat de droit en Afrique exige une vigilance constante.

**SIMON Pierre BILLONG**

**Magistrat**

- 1- **Aloys MPESSA** L'annulation du titre foncier devant le juge administratif camerounais juridis périodique N°59
- 2- **TIENCHEU NJIAKO André** Droits réels et domaines nationales au Cameroun PUA 2005
- 3- **Aloys MPESSA** op cité
- 4- **V. GASSE** régimes fonciers africains et malgaches : évolution depuis l'indépendance LGDJ Paris 1971 p52
- 5- Les articles 2, 3, 4, 5, 14 et 15 de l'ordonnance N°74/1 du 06 Juillet 1974 et les articles 9 et 13 du décret N°76/165 ont classé les immeubles à immatriculer en 2 catégories : les terrains faisant l'objet d'un droit de propriété et les dépendances du domaine national.  
L'article 9 du décret N°76/165 dispose que : « sont habilitées à solliciter l'obtention d'un titre foncier sur une dépendance du domaine national qu'elles occupent ou exploitent :  
- les collectivités coutumières, leurs membres ou toute personne de nationalité camerounaise...  
- les personnes déchues de leurs droits par application des articles 4, 5 et 6 de l'ordonnance N°74/1 du 6 Juillet 1974 fixant le régime foncier.  
L'article 10 du même décret N°74/165 ajoute « les administrateurs des biens d'une succession peuvent obtenir en leur nom, des titres fonciers sur ces biens ». En revanche la loi prévoit d'autres modalités d'acquisition de la propriété immobilière par les étrangers (loi N°80/21 du 14 Juillet 1980)
- 6- La procédure est réglée par les articles 11 à 15 du décret N°76/165. Le dossier comprend une demande indiquant les éléments nécessaires à l'identification du requérant et la description de l'immeuble.  
Le dossier est déposé à la sous-préfecture de l'Arrondissement du lieu où est situé l'immeuble. Dès réception le sous-Préfet transmet le dossier à la section Départementale des Domaines territorialement compétente. Ce dossier fait l'objet d'une communication aux différents services chargés de l'encadrement technique de la procédure, et notamment du bornage du terrain. Au cours de la procédure et dans un laps de temps fixé par la loi (art 16 à 24) toutes les contestations formulées sous forme d'opposition ou de demande d'inscription doivent être faites.  
7- art 17 (1) les oppositions ou les demandes d'inscriptions formées antérieurement à la date du constat d'occupation sont examinées par la commission consultative au moment du constat.  
Les oppositions non réglées le jour du constat d'occupation ou formées ultérieurement, soit adressées au chef du service provincial des domaines qui doit les consigner dès réception et dans l'ordre d'arrivée du registre spécial.  
Art 20. Les oppositions non levées à l'expiration du délai prévu à l'art 18 alinéa 2 ci-dessus, sont soumises au Ministre Chargé du Domaine pour règlement après avis de la commission consultative.
- 8- Au Cameroun la juridiction administrative est la chambre administrative de la cour suprême
- 9- Article 20 décret N°76/165 du 27 Avril 1976
- 10- **NYAMA JEAN MARIE** Régime foncier et domaniale publique au Cameroun UCAC 2003 p165
- 11- **NYAMA JEAN MARIE** op cité p171
- 12- **NYAMA JEAN MARIE** op cité p174
- 13- Articles 3 à 8 du décret N°76/165
- 14- Articles 9 à 21 du décret N°76/165
- 15- Articles 16 à 21 du décret N°76/165
- 16- La composition et les attributions de la commission consultative sont prévues par les articles 12 et 14 du décret N°76/166
- 17- **NYAMA JEAN MARIE** op cité p166
- 18- CS/CA jugement N°65 du 26 Mai 1988 inédit  
CS/CA jugement N°55 du 15 Mai 1988 affaire TATO Jean C/Etat du Cameroun
- 19- CS/CA jugement N°1 du 19 Décembre 1975 affaire NKONG Emmanuel C/Etat du Cameroun
- 20- Article 35 du décret N°76/165
- 21- Article 9 décret N°76/65 : « Sont habilitées à solliciter l'obtention d'un titre foncier sur une dépendance du domaine national qu'ils exploitent ou qu'ils occupent : les collectivités coutumières, leurs membres... »
- 22- Article 39 et 40 du décret N°76/165 du 27/4/1976
- 23- L'article 9 de l'ordonnance N°72/6 du 26/8/1972 fixant l'organisation de la cour suprême précise que le recours en annulation pour excès de pouvoir est ouvert pour : vice de forme, incompétence, violation d'une disposition légale ou réglementaire, détournement de pouvoir.
- 24- **René CHAPUS** Droit administratif général 15<sup>e</sup> édition Mont chrétien p.1387
- 25- C.S/CA jugement N°40 du 31 Mai 1990 MBALLA Dieudonné C/Etat du Cameroun
- 26- C.S/CA jugement N°30 du 26 Mars 1992 MVENG NDY née MENDOUGA Marguerite C/Etat du Cameroun
- 26- C.S/CA jugement N°105 du 30 Mai 1991 SAM EBOLO MANDESSI BELL C/Etat du Cameroun

- 27- C.S/CA jugement N°64 du 30 Août 1990 BILOUNGA Pascaline C/Etat du Cameroun  
 28- C.S/CA jugement N°78 du 31 Juillet 1997 DJINOUE TCHALE André C/Etat du Cameroun  
 29- C.S/CA jugement N°65 du 29 Juillet 1993 WAHA Emmanuel C/Etat du Cameroun  
 30- C.S/CA jugement N°29 du 25 Mars 1982 BEYISSA Adolphe Mezarim C/Etat du Cameroun  
 C.S/CA jugement N°69 du 29 Juin 2000 Mme POHOKA Suzanne C/Etat du Cameroun  
 31- C.S/CA jugement N°74 du 28 Septembre 2000 Succession MBEWOU C/Etat du Cameroun  
 C.S/CA jugement N°61 du 27 Juillet 2000 DEFFO Christophe C/Etat du Cameroun  
 32- C.S/CA jugement N°25 du 30 Décembre 1999 NJOH Philibert et EKOKA KOUM C/Etat du Cameroun  
 Cameroun  
 33- C.S/CA jugement N°15 du 25 Janvier 2001 Succession MBARGA Raphaël C/Etat du Cameroun  
 34- C.S/CA jugement N°06 du 27 Août 1992 EYANGO Martin C/Etat du Cameroun  
 35- **François TERRE** Introduction générale au droit 5<sup>e</sup> édition Dalloz 2000 p.459  
 36- **François TERRE** op cité p.460  
 37- C.S/CA jugement N°61 du 27 Mars 1997 Société africaine commerciale de diffusion C/Etat du Cameroun  
 Cameroun  
 38- C.S/CA jugement N°74 du 28 Septembre 2000 succession NDEFO MBEWOU C/Etat du Cameroun  
 Cameroun  
 39- C.S/CA jugement N°01 du 26 Novembre 1998 ZIBI ZANGA C/Etat du Cameroun  
 40- Article 12 alinéa 2 de l'ordonnance N°72/6 du 26 Août 1972 fixant la procédure devant la cour suprême.  
 41- C.S/CA jugement N°41 du 28 Juin 1989 ATEBA Barthélemy C/Etat du Cameroun  
 C.S/A arrêt N°04 du 04 Avril 1991 MANI née BEYALA Anastasie C/Etat du Cameroun  
 42- **François TERRE** op cité p.459  
 43- Article 7 loi N°75/17 du 08 Décembre 1975 fixant la procédure devant la cour suprême statuant en matière administrative.

**COMMUNICATION DU REVEREND DOCTEUR**  
**ZAMBO MVENG SAMUEL REMI**

# **L'IDEE DE LA PROPRIETE DANS LES SAINTES ECRITURES**

## ***POINT DE VUE THEOLOGIQUE : APPROCHE SYSTEMATIQUE***

Communication : ***Révérend Docteur ZAMBO MVENG Samuel Rémi***  
***Docteur en Théologie : Option Systématique Biblique***  
***Contrôleur de l'Assemblée Générale de l'EPC***  
***Président de la cellule de Recouvrement des Créances,***  
***Affaires Domaniales et Contrôle des Gestions de***  
***l'EPC***  
***CERCADOM/CGES/EPC***  
***BP : 412 Mbalmayo***  
***Tél : 508 98 14***

Mbalmayo, le 18 novembre 2005

## **PLAN DETAILLE**

### **INTRODUCTION** (Simplifiée)

Toute existence se caractérise par l'appartenance à une localité, région, lieu d'habitation. Ne dit-on pas en droit, que toute personne a un domicile ? La région d'origine ou d'activité détermine les comportements et les habitudes. On peut dire de quelqu'un qu'il agit comme un blanc ou un nègre. Dieu Créateur du Ciel et de la Terre est l'auteur de cette considération. Les Saintes Ecritures offrent un large éventail d'illustrations et d'exemples. Notre analyse s'articule sur un double plan.

### **INTRODUCTION** (Développée)

#### **I – LES CONTOURS DE LA QUESTION DU POINT DE VUE BIBLIQUE**

- A. Les bases du problème foncier dans les Saintes Ecritures
- B. Quelques illustrations de la Volonté Divine
- C. Quelques illustrations des considérations humaines

#### **II- LES PROBLEMES DE LA PROPRIETE FONCIERE LIES A TOUTE EXISTENCE HUMAINE (CAS SPECIFIQUE DE L'AFRIQUE ET DU CAMEROUN)**

- A. Les problèmes fonciers vitaux
- B. Les problèmes fonciers liés à la vanité de la vie
- C. Les défis de la justice camerounaise à la lumière des Saintes Ecritures

### **CONCLUSION** (Simplifiée)

De même que le Code Civil sur la responsabilité civile contractuelle s'est inspiré des Saintes Ecritures, la justice africaine en général et Camerounaise en particulier devrait s'en inspirer lors des litiges fonciers. La législation actuelle connaît des limites certaines sur les problèmes d'héritage de succession pour de nombreux conflits. Nos magistrats gagneraient aussi à avoir des connaissances théologiques, ce qui pourrait apporter un plus dans la jurisprudence.

## INTRODUCTION

Le concept de Saintes Ecritures désigne une réalité fondamentale dans les religions dites révélées. Chez les Musulmans (Islam), c'est le Coran ; chez les Juifs (le Judaïsme), c'est la Thora ; chez les Chrétiens (le christianisme), c'est la Bible. La présente conférence n'étant pas dans une étude comparative des religions, nous nous limiterons à cette dernière. C'est aussi pour des besoins de précision que nous excluons les livres sacrés considérés comme écritures saintes des autres religions comme le Shintoïsme, l'hindouisme. Mais il est bon de savoir que la Bible est l'objet d'interprétations particulières à travers le prisme dogmatique selon que l'on est Catholique ou Protestant. Dans ce dernier groupe, l'émiettement est inquiétant. Les presbytériens, les Evangélistes, les Baptistes, les Adventistes, les Témoins de Jéhovah, les Pentecôtistes, la liste n'est pas exhaustive, ont des visions souvent diamétralement opposées. Il s'agira pour nous de faire une analyse scientifique de notre thème à travers la Bible sans un penchant religieux. C'est le sens de la systématique biblique.

Mais les deux questions qu'un profane peut d'emblée se poser sont celles de savoir si, véritablement dans un premier temps, **la Bible ou les Saintes Ecritures sont concernées par la propriété et à fortiori la propriété foncière ?** Dans un second temps, **la justice camerounaise peut-elle trouver une source d'inspiration pour un supplément d'âme ?** Nous tenterons d'y apporter quelques éléments de réponse dans notre exposé.

Il est bon de souligner à ce niveau, pour éviter toute méprise, que le **discours sur Dieu, la théologie (Théo logos) aborde tous les problèmes de la vie humaine. La Bible, véritable mode d'emploi de l'existence, décrit à grands traits toutes les voies du bonheur humain.** Jésus-Christ dans son premier sermon sur la montagne n'a que trop insisté (Mathieu, 5-7). Dans l'Ancien Testament, nous retrouvons les lois relatives à la liberté et à la vie, les lois religieuses, morales et cérémonielles, les lois relatives aux mœurs et à la propriété. Le domaine foncier ou la propriété foncière n'est donc pas le moindre des aspects abordés dans l'histoire du salut qui engage l'humanité.

Aucun patriarche : Abraham, Isaac, Jacob, Joseph ; Prophètes : Moïse, Elie, Elisée, Amos... ; Roi : David, Salomon et même le Christ n'ont échappé au problème foncier. Le Christ, autrement désigné par "Oint", "Messie" et plus de soixante autres noms et titres a pu dire : "Les renards ont des tanières et les oiseaux du ciel ont des nids, mais le Fils de l'Homme, n'a pas où reposer sa tête" (Mathieu 8 :20). **L'idée de propriété a un sens plus large dans l'optique biblique :** "A l'Eternel appartiennent les cieux et les cieux des cieux, la terre et tout ce qu'elle renferme" (Deutéronome 10 :14). Il est donc clair que toutes les nations appartiennent à l'Eternel, y compris tous les peuples. Car, si le droit de propriété, c'est le droit de jouir, de disposer et d'abuser d'un bien ou d'une

chose, **Dieu est le véritable propriétaire de l'humanité. C'est malheureusement une considération qui échappe aux humains et que Dieu ne cesse de rappeler** de Genèse 1 :1 à Apocalypse 22 :21. Dans le décalogue (dix commandements), nous trouvons le résumé de la création par la bonne jouissance de la propriété, sous forme de loi salutaire : "Tu ne convoiteras point la maison du prochain ; tu ne convoiteras point la femme de ton prochain, ni son serviteur, ni sa servante, ni son bœuf, ni son âne, ni aucune chose qui appartienne à ton prochain" Exode 20 : 17.

Pour nous limiter au grand thème de cette conférence, c'est volontiers que nous nous limiterons à la propriété foncière en ouvrant cependant un pan sur le volet spirituel des considérations classiques, telles que la terre promise, le Paradis, le Royaume de Dieu. Sans risque de nous tromper, les questions foncières et domaniales sont la plaque tournante de l'histoire mondiale et du salut. C'est le problème palestinien. C'est surtout la quintessence des grandes théories d'hégémonisme et de puissance : l'impérialisme, le colonialisme, la mondialisation, la globalisation. **Et si le Christ est né sur la planète terre, c'est certes pour réhabiliter le monde autrefois maudit par Dieu du fait de la désobéissance de l'homme ; mais davantage pour que les hommes vivent décemment selon la volonté de Dieu.** C'est pourquoi nous analyserons les contours de la question du point de vue biblique (I) et les problèmes de la propriété foncière liés à toute existence humaine (II). Sans triomphalisme aucun, nous pouvons dire avec beaucoup d'assurance que cette parole de Christ est à scruter par rapport à ce qui nous rassemble : "Je vous ai tout annoncé d'avance" Marc, 13 : 23.

## **I – LES CONTOURS DE LA QUESTION DU POINT DE VUE BIBLIQUE**

La Bible, dans l'ensemble, présente **le souci de Dieu pour les humains : la terre promise, le Royaume de Dieu, le Paradis.** Beaucoup de textes bibliques exhortent les croyants à renoncer au monde et à s'affectionner aux choses d'en haut et non à celles qui sont sur la terre et à les rechercher (choses célestes – Colossiens 3 :1-2). Faut-il conclure que la terre ne préoccupe plus Dieu après la chute de l'Homme ? Ou que les croyants soient appelés à se désintéresser des problèmes terrestres ou encore de vivre comme des citoyens du Royaume des Cieux, des étrangers et des voyageurs sur terre ? La triple approche ci-après aborde ces préoccupations. D'abord, les bases du problème foncier dans les Saintes Ecritures (A). Pour être pratique, nous verrons ensuite quelques illustrations de la volonté divine (B) et enfin, quelques illustrations des considérations humaines (C).

## **I – A. Les bases du problème foncier dans les Saintes Ecritures**

Le premier verset de la Bible mentionne qu'"Au commencement, Dieu créa les Cieux et la Terre" Genèse 1 :1). Ce verset devrait être compris de cette manière : "Au commencement Dieu. Il créa les cieux et la terre". Même si du point de vue syntaxique, la langue hébraïque ne permet pas une telle traduction. Mais la logique voudrait que toutes les choses relatives à la sphère spatiale en rapport avec la création, Dieu soit le Révélateur. **Qui pourrait mieux que Dieu parler de la terre, des territoires, des fleuves, des mers, des déserts et des mystères du Monde, sinon le Mystérieux.** Le livre des Psaumes considéré par le Réformateur Martin Luther comme le cœur de la Parole de Dieu présente des versets très édifiants : "A l'Eternel la terre et ce qu'elle renferme, le monde et ceux qui l'habitent" (Psaume 24 :1). Plus loin, nous pouvons lire : "Les cieux sont les cieux de l'Eternel, mais il a donné la terre aux fils de l'Homme" (Psaume 115 :16). **Les hommes devraient donc se tourner vers le Créateur pour comprendre et résoudre dans les détails les problèmes du foncier.** Il s'agit en la matière de connaître les prescriptions s'y afférentes et de les mettre en pratique.

**Pour l'Eternel, la tâche est aisée si l'homme considère la Révélation.** Moïse peut donc affirmer que les "choses cachées sont à l'Eternel notre Dieu ; les choses révélées sont à nous et à nos enfants, à perpétuité, afin que nous mettions en pratique toutes les dispositions de cette loi" (Deutéronome :29 ;29). **Dans le registre de la propriété foncière, l'homme devrait intégrer les cinq bases ci-après :**

1. **Dieu a formé l'homme de la poussière de la terre ...** Genèse, 2 :7. **C'est ce qui justifie son attachement à la terre ;** religieusement, on parlerait du monde. Tout être vivant est localisé quelque part soit comme natif de la localité, soit comme étranger. **C'est l'un des mystères du premier recensement de toute la terre par César Auguste lors de la naissance de Christ.** C'est une réalité historique parce que Quirinus était Gouverneur de la Syrie.

2. **Le foncier va de pair avec les eaux.** Le deuxième verset de la Bible nous apprend que "la terre était informe et vide, il y avait des ténèbres à la surface de l'abîme et l'Esprit de Dieu se mouvait au dessus des eaux. Les eaux à travers les mers, les fleuves, les rivières sont des limites naturelles et servent à la fois à la localisation des espaces et à des délimitations territoriales. Mbalmayo ici prend un aspect particulier, par la première et unique Ecole des Eaux et Forêts du Cameroun, plus spécifiquement par le fleuve Nyong. Dieu, en effet, a affermi la terre sur les fleuves (Psaume 24 :2). **On se prend à rêver sur cette conférence sur le foncier à Mbalmayo quand on sait qu'à l'origine, "un fleuve sortait d'Eden pour arroser le jardin..."** Genèse 2 :10. **Quand on considère les bienfaits du fleuve Nyong dans le foncier au Cameroun,**

**Mbalmayo mérite aujourd'hui un nouveau nom. Cette conférence ne manquera pas de le lui en donner.**

3. Dieu a placé l'homme sur la terre comme le gardien et le cultivateur. Les Ministères de l'Environnement et des Forêts et de la Ville sont les bienvenus dans ce registre de la sauvegarde de la création. Les termes gardien et cultivateur doivent être pris dans leurs sens étymologiques forts. Chaque homme devrait s'y employer. L'ordonnance n° 74/1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier au Cameroun énonce dans son titre premier, article premier : "L'Etat garantit à toutes les personnes physiques ou morales possédant des terrains en propriété le droit d'en jouir et d'en disposer librement. L'Etat est le gardien de toutes les terres...".

**Le problème foncier au Cameroun résulterait donc du fait qu'il n'y a pas de bons gardiens et de bons cultivateurs.** Ce qui engendre incontestablement de nombreux conflits dans nos tribunaux.

4. Dieu a donné à l'homme la mission sous forme de bénédiction d'être fécond ; un pouvoir de multiplication de remplir la terre et de l'assujettir. Dans l'occupation spatiale de la terre, l'homme doit quitter son père et sa mère et s'attacher à sa femme. **Ces prescriptions divines bannissent du coup le problème d'allogènes et de tribalisme. Il ne devrait pas avoir des barrières territoriales.** Un enseignement subséquent devrait être donné eu égard à notre Constitution là où les barrières territoriales existent encore.

5. Dieu donne la terre à qui il veut et là où il veut... La Bible souligne que les justes hériteront de la terre ; il posséderont le pays. (Mathieu 5 :5, Psaume 37 :29. La bonne traduction serait : **ceux que Dieu justifie hériteront de la terre.** C'est ainsi que Dieu a frappé des nations nombreuses et tué des rois puissants, et qu'il a donné leur pays en héritage à Israël, son peuple (Psaume 135 : 10-12). Et pour éviter toute confusion, Dieu a prévu une législation dans le Lévitique, l'Exode, les Nombres et Deutéronome. En scrutant les parties de ces livres, nous nous rendons compte que le dilettantisme est exclu. Ne pouvant être exhaustif, présentons successivement quelques illustrations de la volonté divine dans le registre foncier et les considérations humaines.

### **I – B. Quelques illustrations de la volonté divine**

Après le déluge et de l'Alliance avec Noé et sa postérité, Dieu a déclaré ne plus maudire la terre, mais qu'il allait faire succéder les semailles et la moisson, le froid et la chaleur, l'été et l'hiver, le jour et la nuit. Sur ce dernier aspect, Dieu a mis son sceau afin que le jour et la nuit ne cessent point -Cf Genèse 8 :21-22. Dieu finalise son Alliance avec Noé en **Abraham, Isaac et Jacob. Avec ces trois patriarches, nous avons tous les cas de figures des problèmes fonciers.** De manière indicative, nous pouvons énumérer sept illustrations :

1. Abraham doit expérimenter la providence. Il doit partir de son pays, de sa Patrie, de la maison de son père, dans le pays que Dieu allait lui montrer Genèse 12 :1. **Le bonheur de chacun est donc un départ et une arrivée choisis par Dieu avant toute naissance.** C'est pourquoi le Psalmiste peut s'extasier : "L'Eternel gardera ton départ et ton arrivée dès maintenant et à jamais" (Psaumes 121 : 8). L'enseignement fondamental de Jésus trouve sa raison d'être ici : cherchez premièrement le Royaume de Dieu et sa justice et toutes les choses que nous désirons nous seront données par surcroît - Mathieu 6 :33.

2. Abraham a bâti un Autel à l'Eternel dès son arrivée à Canaan pour rendre grâce à Dieu pour le territoire donné. Il avait la certitude des faveurs divines. C'est un beau pays où coulent le lait et le miel, pays où il ne manque de rien. **Abraham a donné le bon exemple de ce que les humains doivent faire en présence de Dieu. C'est la raison d'être des édifices cultuels.**

3. Abraham, Jacob, pour des raisons de famine, se rendent en Egypte. Si les africains ont encore des doutes sur le plan de salut, ils devraient toujours avoir à l'esprit que l'Afrique, depuis l'aube des temps, est la terre d'asile, et effectivement le berceau de l'humanité. Outre Abraham, Jacob, Joseph, Moïse, Marie et Jésus ont séjourné en Afrique. Très important : Jésus passa les dix premières années de sa vie en Afrique, Joseph les quatre vingt dernières de son existence, Jacob les dix sept dernières années de son existence sont passées sur le sol africain. Le chiffre dix sept est familier au Camerounais dès le 26 juin 2003. C'est dire que le rôle du Cameroun n'est pas moindre dans le concert des nations. **La considération "Le Cameroun, Afrique en miniature" n'est pas banale ou à banaliser.** Bien des choses ont été dites à ce sujet en d'autres lieux et pour des sujets appropriés.

4. Pour préserver la paix, Abraham fait des sacrifices consensuels avec son neveu qu'il appelle frère. Il se sépare de Lot, mais il refuse de faire un choix avantageux au détriment de Lot, alors qu'il avait toutes les prérogatives... "Tout le pays est devant toi... Si tu vas à gauche, j'irai à droite ; si tu vas à droite, j'irai à gauche" Genèse 13 :2. Quel bel exemple d'humilité et d'option de paix ! Pour l'Apôtre Jacques, la sagesse d'en haut est premièrement pure, pacifique, conciliante... Jacques 3 :17. **Beaucoup de conflits fonciers peuvent être réglés par la sagesse divine.** Par la sagesse d'Abraham, il a eu ces déclarations du Roi Abimelec, Roi de Guéar : **"Voici mon pays est devant toi ; demeure où il te plaira... Dieu est avec toi dans tout ce que tu fais"** Genèse 20 :15 ; 21 :22 ;

5. Abraham envoie son serviteur dans sa patrie chercher une femme à son fils Isaac. Il dit dans mon pays et ma patrie. **Le problème foncier serait aisé s'il y avait des véritables patriotes soucieux de l'intérêt général et soucieux d'accomplir la volonté divine.** Le mot patrie dans la devise camerounaise est à revaloriser, tout comme les concepts paix et travail en

rapport avec le foncier nous jouerons notre rôle de pionnier de l'Afrique dans bien d'autres domaines que le football.

6. Abraham, pendant qu'il vivait encore, donna tous ses biens à Isaac, et il fit des dons aux fils de ses concubines, et les envoya loin de son fils Isaac, du côté de l'ouest. **La promiscuité, l'étroitesse sont à l'origine de nombreux conflits fonciers.**

7. Abraham et Jacob ont fait des champs et des puits pour viabiliser leurs lieux d'habitation, des possessions sépulcrales. Ils ont lors des exils, su chercher le bonheur des lieux où ils étaient. Cf. Je 29 "Recherchez le bien de la ville où je vous ai menés en captivité, et priez l'Eternel en sa faveur, parce que votre bonheur dépend du sien". Les occidentaux doivent aussi s'en inspirer pour leurs brefs et longs séjours en terres africaines. René Dumont pense que l'Europe ne peut survivre coupée du tiers monde, ne peut même pas se maintenir coupée de l'Afrique<sup>1</sup>. Malgré les instructions divines, l'homme ne manque pas de faire à sa tête.

### **I – C. Quelques illustrations des considérations humaines**

Les plus grands désordres de l'humanité sont dus à la considération spatiale et par les terriens.

**Le premier crime de l'humanité a été commis par un cultivateur : Caïn.** Par analogie à l'enseignement de Christ sur les pêcheurs qu'il appelle à la mission du fait qu'ils doivent être des pêcheurs d'hommes, **les cultivateurs semblent avoir une soif d'ensevelir les hommes.** Il naît une insatisfaction soit des récoltes, soit des espaces pas suffisants. Le peuple Juif s'est imaginé que pour réussir, il fallait absolument faire des sacrifices humains pour s'attirer les faveurs des divinités étrangères. Dagon, Dieu du grain, divinité canaanienne, Moloc, divinité des Ammonites qui réclamaient de nombreux sacrifices d'enfants, Thammuz, divinité Babylonienne préposé à la végétation (Ezéchiel 8 :14), Isis et Osiris chez les Egyptiens. On peut donc comprendre pourquoi les trois premiers commandements divins du Sinaï sont formels sur le culte au Vrai Dieu, Créateur du Ciel et de la terre.

**Le plus grand désordre linguistique résulte du refus des humains d'obéir à l'ordre divin de l'universalisation du salut.** Les hommes avaient une mission de remplir le monde. Leur vision était simplement différente : "Ils dirent encore : allons ! Bâtittons nous une ville et une tour dont le sommet touche le ciel et faisons-nous un nom, afin que nous ne soyons pas dispersés sur la face de toute la terre" Genèse 11 :4. **Le peuple d'Israël a exacerbé l'Eternel en ce qui concerne la terre promise. Leur incrédulité a fait qu'ils**

<sup>1</sup> René Dumont et Marie-France Mottin "L'Afrique Etranglée", Paris, Editions du Seuil, 1980, p. 261.

**ont connu une traversée du désert de quarante ans, afin que toute la génération périsse.** Et en définitive, seul Caleb et Josué ont pu atteindre la terre promise.

Dieu a réglementé les procédures d'acquisition de l'héritage des champs. Il y a eu plusieurs abus des puissants sur les faibles. Le cas le plus criard est celui de Naboth qui a perdu sa vie par refus de céder son héritage au roi Achab - cf 1Rois 21. Des prescriptions détaillées sur la propriété foncière sont données dans le Lévitique 25, Exode 23, Deutéronome 15. La loi sur les héritages dans Nombres 27. Le moins que nous pouvons dire, c'est que les cas de figure sur la propriété foncière ne sont pas nouveaux. Dieu a institué des villes de refuge pour les meurtriers involontaires. Les villes n'existent plus aujourd'hui. L'égoïsme grandissant des humains a fait des riches propriétaires terriens alors que d'autres n'en ont pas du tout. La sagesse divine appelle les hommes par les paroles Bibliques : "Le monde est à moi et tout ce qu'il renferme" Psaume 50 :12. L'homme a beau s'estimer heureux pendant sa vie, il n'emporte rien en mourant... Psaume 44 :17-20. Dans le même ordre d'idées, **Jésus sollicité pour partager l'héritage entre deux frères rejette la proposition et conseille aux humains de se garder de toute avarice, car la vie humaine ne dépend pas de ses biens, fut-il dans l'abondance - Luc12 :13-15.**

Par rapport au foncier, **la grande difficulté humaine, c'est que les hommes ne comprennent pas le message divin.** La terre promise reste la grande énigme. La notion de terre promise est à mettre en relation avec la paix. L'Apôtre Paul apporte une précision de taille, le Royaume de Dieu, ce n'est pas le manger et le boire, mais la paix et la joie par le Saint-Esprit. Melchisédech, qui apparaît à Abraham est roi de Salem, c'est-à-dire roi de Paix et le nom Jérusalem qui découlera plus tard ne résulte pas du hasard. Dieu a choisi la Palestine comme le lieu où devait se dérouler la prodigieuse histoire du salut. A l'intérieur de la Palestine, Dieu a désigné Jérusalem pour y faire résider son nom et pour faire éclater sa gloire. **La notion de terre promise est à découvrir, c'est dans le foncier...** Jésus-Christ a été exhaustif dans ce chapitre ; **c'est à dire que les problèmes fonciers sont liés à toute existence humaine.**

## **II- LES PROBLEMES DE LA PROPRIETE FONCIERE LIES A TOUTE EXISTENCE HUMAINE (CAS SPECIFIQUE DE L'AFRIQUE ET DU CAMEROUN)**

L'occupation spatiale mondiale ne s'est pas faite sans de conflits d'hégémonies. **Après le déluge et pour le nouveau peuple de Dieu, l'initiative de l'occupation territoriale est venue de Dieu :** "Le partage du pays aura lieu par le sort ; ils recevront en propriété selon les noms des tribus de leurs pères. C'est par le sort que le pays sera partagé entre ceux qui sont en grand nombre et ceux qui sont en petit nombre" Nombres 26 : 55-56.

Le partage du pays de Canaan par l'Éternel même devait de ce fait même stopper tous les conflits de jalousie, d'injustice. En dehors des pays, on pourrait dire des continents de nombreux problèmes fonciers personnels subsistent. C'est dans cette perspective que nous verrons les problèmes fonciers vitaux (A) et les problèmes fonciers liés à la vanité de la vie (B) avant de dégager les défis de la justice camerounaise sur le foncier à la lumière des Saintes Ecritures (C).

## **II- A. Les problèmes fonciers vitaux**

La conséquence du péché d'Adam est qu'il a été chassé du jardin d'Eden pour une vie pénible. Le châtement infligé par Dieu à Caïn à la suite du crime sur son frère Abel est qu'il devait être errant et vagabond sur la terre.- Genèse 4 :12. Caïn a qualifié le châtement divin de grand et insupportable.

Bien que l'homme soit en quête du bonheur loin de sa terre natale, tout homme est soucieux d'avoir une maison, (un toit, une habitation, une demeure), un champ, une sépulture.

**La maison** : Dans l'Ancien et le nouveau Testament, le concept de maison revêt une importance capitale et à la fois polysémique. Dans un sens premier, toute construction doit se conformer aux prescriptions divines -cf Deutéronome 22 :8- afin d'éviter ici des accidents. Les maisons d'habitation ont eu des instructions diverses selon les époques - Jérémie 35 :7. La maison désigne la lignée ou la famille. On parle de la maison de David –Luc 1 :27. Par extension, la maison est l'ensemble des personnes vivant sous le même toit – Genèse 43 :17. L'Eglise devient la maison de Dieu 1Timothée 3 :15 ; Hébreux 3 :6.

**La maison est aussi le lieu par excellence où l'on doit faire l'expérience de la marche avec Dieu** –Acte des Apôtres 10 : 9 - **Elle est signe de maturité spirituelle.** Jacob qui bâtit un autel à l'Éternel a déjà une expérience certaine du Dieu d'Abraham, d'Isaac ; Jacob donna le nom de Bethel au lieu où Dieu lui avait parlé –Genèse 35 :15. Dans le Nouveau Testament, Jésus était reçu dans des maisons, et les premières communautés chrétiennes célébraient leurs offices dans des maisons. Le phénomène n'est pas absolument nouveau de nos jours. Hier comme aujourd'hui, le bonheur se matérialise par les maisons et les champs.

**Les champs** : Dans l'optique biblique, le terme champ désigne une petite superficie ou un grand territoire de pâturage ou affecté aux cultures. Joseph donne des instructions à son père et à ses frères venus en Egypte pour cause de famine afin qu'ils habitent le territoire de Gossen. **Dans l'Ancien**

**Testament, l'acquisition d'un champ est une préoccupation absolument vitale.** Abraham, David Jérémie, ont acheté des champs bien que pour des objectifs différents. Dans les paraboles, **Jésus illustre ses enseignements par les champs. Le plus significatif est sans doute celui du trésor caché dans un champ** –Mathieu 13 :44. Pour beaucoup d'africains, si le champ n'est pas un trésor, il est un bien indispensable pour la survie de tout un chacun. Il s'en suit de nombreux conflits. Certains veulent en posséder plusieurs. Le même déploiement est perceptible pour une possession sépulcrale. Toutefois, si la maison et les champs sont des besoins vitaux, plusieurs autres besoins fonciers sont dus à la vanité de la vie.

## **II- B. Les problèmes fonciers liés à la vanité de la vie**

**La très grande richesse, la puissance d'un individu ou d'un pays se matérialisent par l'acquisition des espaces importants.** On disait d'Assuérus pour signifier sa suprématie qu'il régnait depuis l'Inde jusqu'en Ethiopie sur cent vingt sept provinces - Esther 1 :1- De nombreux conflits bibliques sont liés aux problèmes fonciers. Le plus significatif est la conquête de Canaan –Josué :12. De nombreux problèmes fonciers sont liés à la vanité de la vie. **L'homme, pour vivre, n'a pas besoin d'être un grand propriétaire terrien.** Pour Jésus, que sert-il à un homme de gagner tout le monde s'il perd son âme ? –Marc 8 :36. Dans la Bible, la préoccupation des puissants a été d'avoir des propriétés foncières importantes. Pour éviter des abus de tous genres, Dieu a prescrit l'usage des bornes- Deutéronome 19 :16. Pour l'Ecclésiaste, roi d'Israël à Jérusalem, il a appliqué son cœur à rechercher et à sonder par la sagesse tout ce qui se fait sous les cieux. Il conclut que c'est une occupation pénible et qu'en définitive, tout est vanité et poursuite du vent - Ecclésiaste 1 :12-14. **Jésus-Christ donne un enseignement révolutionnaire et pour beaucoup d'humains, irréaliste et illogique : le renoncement et le détachement. Pour le Christ, il faut une forte dose d'éthique en soi pour être véritablement riche selon Dieu.** cf Luc 12 :21. Il faudrait avoir un souci humanitaire de sacrifice pour hériter des biens terrestres qui absorbent les humains.

Comme pour beaucoup de chrétiens aujourd'hui, Pierre pose une question embarrassante à Jésus : "Voici nous avons tout quitté, et nous t'avons suivi ; qu'en sera-t-il pour nous ? Matthieu 19 :27. **Pour Jésus, "Quiconque aura quitté, à cause de mon nom, ses frères ou son père, ou sa mère, ou sa femme, ou ses enfants, ou ses terres, ou ses maisons, recevra le centuple et héritera la vie éternelle"** Matthieu 19 :29.

**L’Eglise, dans son ensemble, n’a pas de chrétiens authentiques qui vivent l’Evangile, mieux, qui expérimentent la Parole de Dieu.** Et les nombreux conflits fonciers sont dus aux fils de l’Eglise. Beaucoup de fils remettent en cause les donations de leurs parents. Comme du temps d’Abraham, il se pose aujourd’hui de nombreux problèmes d’héritage et de succession. **Avec une législation en pleine évolution et souvent inadaptée aux réalités locales, la justice camerounaise est face à de nombreux défis.**

## **II- C. Les défis de la justice camerounaise à la lumière des Saintes Ecritures**

Les Saintes Ecritures, de manière implicite, parlent de la Magistrature Suprême et ce qui la soutend - De manière explicite, les juges ou les magistrats, pour des jugements impartiaux –Deutéronome 19 :18 "Les juges feront avec soin des recherches. Le témoin est-il un faux témoin ? A-t-il fait contre son frère une fausse déposition ? "

Dans le Nouveau Testament, des textes à la limite révolutionnaires interpellent les magistrats. **Le magistrat est serviteur de Dieu pour son bien... Les magistrats sont des ministres de Dieu entièrement appliqués à cette fonction** – Romain 13 :4-6.

**Dans un système où les plus forts ont toujours raison, les juges doivent faire valoir une dimension éthique de l’humain.** Le sens de l’humain qui a cours dans le protestantisme est dû aux humanistes du 16<sup>e</sup> siècle dont le chef de file est Erasme. Dans un monde de plus en plus corrompu où les problèmes fonciers ne sont pas des moindres, les magistrats ont une part importante de responsabilité. **Les Saintes Ecritures rassurent que le Juge Suprême c’est Dieu.** L’histoire de Salomon sert de paradigme : au lieu de demander des richesses, la mort de ses ennemis, Salomon a demandé la sagesse. Il a su trancher un litige, titré Le Jugement de Salomon – 1Rois 3 :16-28.

Le judiciaire ne serait-t-il pas une porte de sortie pour les nombreux conflits fonciers ? Des conférences comme celles-ci doivent dans l’avenir se pencher sur des problèmes de fonds pour une vie harmonieuse qui ont des carcans de nos tribunaux et où nous pouvons deviner à l’avance les jugements en considération des personnes en conflits ? Les Saintes Ecritures n’éludent pas le problème.

## CONCLUSION

Dans les Saintes Ecritures, Dieu se présente comme le Créateur du Ciel et de la Terre : "C'est moi qui ai fait la Terre, et qui, sur elle, ai créé l'Homme ; c'est moi, ce sont mes mains qui ont déployé les Cieux, et c'est moi qui ai disposé toute leur armée" – Esaïe 15 : 17. Bien plus, des instructions non équivoques sont données au peuple d'Israël : "Vous n'agirez pas ainsi à l'égard de l'Eternel votre Dieu. Mais vous le chercherez à sa demeure, et vous irez au lieu que l'Eternel votre Dieu choisira parmi toutes les tribus pour y placer son nom... Garde-toi d'offrir tes holocaustes dans tous les lieux que tu verras" Deutéronome 12 : 4-5 ; 13. **Ces quelques versets bibliques indicatifs démontrent que le foncier occupe une place essentielle dans les Saintes Ecritures.**

La configuration mondiale est l'œuvre de Dieu. On a coutume de dire que Dieu est le maître de l'histoire. **On devrait prendre aussi l'habitude d'affirmer que Dieu est le maître de la géographie.** Les Africains n'ont pas à se résigner ou à avoir des comportements dégradants. L'Afrique occupe une place prépondérante dans l'histoire du Salut. L'Africain n'est pas un sauvage, un barbare ou un animal évolué, mais un humain dont le Christ, à travers l'histoire du salut, a identifié, comme les frères, la mère. **L'Afrique est la mère des humanités déchues, et devrait jouer ce rôle dans le monde.** Des prophéties bibliques lui en donnent la pleine mesure : " En ce même temps, Israël sera, lui troisième, uni à l'Egypte et à l'Assyrie, et ces pays seront l'objet d'une bénédiction. **L'Eternel des Armées les bénira en disant : Bénis soient l'Egypte, mon peuple, et l'Assyrie, oeuvre de mes mains, et Israël, mon héritage**" Esaïe 19 : 24-25.

Le Cameroun est considéré comme un îlot de paix. **Les concepts de paix et de patrie dans la devise camerounaise sont les meilleurs indicateurs du foncier.** Un enseignement subséquent doit être donné pour que les Camerounais soient les amoureux de la paix, mais davantage de la patrie. Ce qui amènerait beaucoup à revaloriser les lassitudes et d'y en faire un endroit touristique hautement agréable. Dieu en voulu aussi. **Le Cameroun n'est-il pas la terre où coule le lait et le miel ?**

**Dans la Bible, tout un livre porte le nom de Juges. Dans ce livre, c'est Dieu lui-même qui a suscité des juges considérés comme des Libérateurs du peuple de Dieu.** Dans toute société, les juges ont une fonction capitale. Le premier problème est celui du foncier. **Les hommes vivent**

**essentiellement sur terre. Le problème foncier est traité de long en large dans les Saintes Ecritures** et notamment dans la Bible. Bien qu'étant dans un pays laïc, l'apport des théologiens n'est pas à exclure. Si les juges sont en quête de la vérité devant un conflit, et si les protagonistes de la vérité et donc du christianisme, s'ils sont véridiques, de nombreux conflits connaîtraient des dénouements heureux. L'Eternel recommande une action concertée des sacrificateurs et des juges.

**Les Saintes Ecritures se penchent sur le volet éthique, la chose d'autrui, le bien d'autrui.** Dans les commandements : "tu ne tueras point", "tu ne porteras point de faux témoignages", "tu ne voleras point", on trouve beaucoup d'analogie avec le foncier. Les Saintes Ecritures sont fondamentalement préoccupés par le foncier. Dans la sphère évangélique, Jésus enseigne que si l'on n'est pas reçu dans une ville, il faut aller dans une autre. **Et là où l'on est reçu, il faut y rester et laisser la bénédiction. Pour un tel rassemblement, pour une si noble cause, l'actualité et l'histoire nous autorisent de parler de la ville des merveilles cachées.** Dieu a changé les noms humains, parce que leur bonheur en dépendait. Au lieu de Ville Cruelle, **Mbalmayo est absolument la Ville des Merveilles Cachées.**

Dans la Systématique Biblique et notamment les mystères des noms, Mbalmayo, c'est MBA-MBO, littéralement Bien – Acteur ou faiseur ; de manière dynamique, faiseur de bien. **Mbalmayo a fait tant de biens aux hommes de tous les horizons.** L'actuelle conférence sur le foncier nous donne l'opportunité d'en parler. Que les organisateurs de cette conférence soient chaleureusement félicités.

**Rév. Dr. ZAMBO MVENG S. R.**

**COMMUNICATION DE MONSIEUR**  
**MENDOUGA OYIE**

## LA PROPRIETE FONCIERE TRADITIONNELLE CHEZ LES BETIS AU CAMEROUN

La conception de la propriété est- elle identique dans les diverses ethnies qui composent la population Camerounaise ou peut- on en distinguer des nuances ?  
25

L'Afrique offre le spectacle d'une véritable mosaïque ethnique<sup>2</sup> dont l'importance varie d'une région à une autre, d'un peuple à un autre.

Le Cameroun compte plus de 230<sup>(3)</sup> groupes ethniques, si l'on s'en tient au décompte des langues qui s'y parlent et que les linguistes Camerounais ont identifiées et classées. Dans un tel contexte de pluralité culturelle, les modes d'existence et les visions du monde ne sont pas nécessairement identiques, encore moins automatiquement compatibles<sup>(4)</sup>

Mais malgré la diversité des ethnies, de cultures, il existe certains principes généraux<sup>5</sup>, Certains éléments communs qui, dans le domaine du droit foncier traditionnel, permettent de parler d'une conception commune de la propriété foncière traditionnelle.

C'est en ces termes que *ELIAS OLOWALE* dégage une conception africaine de la propriété : « Un chef Nigérien faisait en 1912 devant le West African Lands committee la réflexion suivante : A mon sens la terre appartient à une grande famille dont beaucoup de membres sont morts, quelques - uns sont vivants, et dont le plus grand nombre est encore à naître. C'est bien là en effet, des soudanais aux Bantous, le véritable concept Africain de la propriété. »<sup>(6)</sup>

L'esprit communautaire qui est à la base de la famille étendue africaine marque également le régime juridique de la terre. Celle-ci est un bien collectif : elle existe dans l'intérêt de tout le monde et ne saurait faire l'objet d'un droit de propriété privée individuelle<sup>(7)</sup>

Yves Nicol dans sa thèse sur les Bakoko attribue au NGUE, ou divinité, la propriété de toute la terre Bakoko<sup>(8)</sup>

Aux yeux du Bamiléké, il existe entre l'ordre foncier et le sacré une forte imbrication qui confère au village ou au lignage, équilibre et cohésion dans son

<sup>25</sup> Question personnalisée du professeur Emérite Philippe – Jean Hesse de l'Université de NANTES au candidat Robinson Tchamagni sur son mémoire intitulé : la détribalisation du régime foncier Camerounais. Examen Terminal du 29 septembre 2003 Diplôme d'Université de 3<sup>e</sup> Cycle les droits fondamentaux.

2 Guy –Adjété KOUASSIGAN In : L'homme et la terre, Paris, Editions Berger –LEVRAULT 1966, P15

3-CHARLY Gabriel MBOCK : les Conflits Ethniques au Cameroun

- quelles sources, quelles solutions ? Ouvrage collectif, Yaoundé, éditions SEP & SAAGRAPH, 2000, P9

4 Charly Gabriel MBOCK ibidem

5 Guy –Adjété KOUASSIGAN, OP. cit., P 21

6 OLAWALE Elias : la nature du droit coutumier africain, Paris, éditions présence africaine, 1961, P183

7 Paul Gérard POUGOUE : la famille et la terre, thèse d'Etat, Université de Bordeaux I, Juin 1977, P234

8 voir Stanislas MELONE : la parenté et la terre dans la stratégie de développement l'exemple du Sud Cameroun, Thèse d'Etat en droit, université De Paris, 9 novembre 1968, P 112

9 MGR Benoît KALA :Terre et pouvoir sur les hauts plateaux Bamiléké de l'Ouest Cameroun, Thèse de doctorat en sciences sociales, Université Catholique de Paris, Septembre 1995, P84

rapport avec la terre. Le sacré apparaît comme la face cachée de la terre. La terre du paysan Bamiléké est d'essence divine.<sup>9</sup>

Qu'en est-il de la propriété chez le peuple Béti du sud du Cameroun ?

Pour mieux saisir ce que représente la propriété foncière traditionnelle chez les Bétis, il serait important de faire une rétrospective de l'histoire de ce peuple. Les Bétis aujourd'hui installés dans les provinces du centre et du sud du Cameroun viennent d'Égypte ; cette longue Migration a éveillé et développé chez ce peuple un esprit de guerrier. Après de vaines tentatives d'installation dans divers coins du pays, les Bétis sont arrivés au centre et Sud du Cameroun où étaient implantés les pygmées, qu'ils réussirent à déloger et à chasser, lesquels ont migré de force à l'Est du pays. Le peuple Béti est regroupé en plusieurs clans ethniques dont les plus importants sont les Ewondo, les Bene, les Eton, les Bulu, les Fong, et les Ntoumou. Ces groupes ethniques ont la particularité d'être sédentaires. La ressemblance linguistique est frappante, les coutumes sont identiques.

Nous tenterons de cerner l'organisation foncière en pays Béti à travers plusieurs études, dont les principales concernent : le mode d'acquisition des terres tribales (I), la conception des rapports des Bétis avec la terre (II), la gestion des terres tribales(III), les divisions profondes à l'intérieur des lignages, nées des conflits fonciers (IV)

### 1- Les modes d'acquisition des terres Tribales

Au moment où arrivaient les Bétis, les forêts étaient encore primaires, car les pygmées vivaient essentiellement de la chasse et de la cueillette. Ils entreprirent de défricher librement et paisiblement ces forêts pour pratiquer l'agriculture qui est leur activité principale. Les espaces ainsi défrichés et exploités devenaient automatiquement la propriété de ceux qui les avaient mis en valeur, le travail étant créateur de droits fonciers traditionnels. Cette logique d'acquisition de la terre répond bien à l'adage populaire selon lequel, « la terre appartient aux premiers occupants ». Devenues des propriétés individuelles, aucune personne, qui qu'elle soit, d'où qu'elle vienne, ne pourrait violer ces terres sans une autorisation préalable du propriétaire. Cette forme d'acquisition explique parfaitement pourquoi les Bétis considèrent les enfants comme des véritables richesses, car seules les familles nombreuses avaient la chance d'avoir des grandes superficies. C'est donc l'agrandissement des familles qui explique les limites actuelles du terroir des Bétis et dans une certaine mesure, l'évolution de la conception de la propriété.

### 2 –Une conception foncière évolutive

Peuples essentiellement agricoles, les Bétis considèrent le terrain comme la plus grande richesse. Est considéré comme riche celui qui possède la plus grande superficie. Cette considération provient du fait que le terrain a deux fonctions, l'une économique et l'autre, nourricière. Si la deuxième fonction est fondamentale chez les Bétis, parce qu'ils sont essentiellement agriculteurs, la première quant à elle, est une invention coloniale. Car autrefois, on ne vendait jamais le terrain, il était plutôt

gracieusement offert à ceux qui en avaient besoin, la vente de la terre est une pratique nouvelle ou plutôt récente.

Une autre importance accordée au terrain laissé par les parents ancêtres provient de la considération mystique socialement accordée au terrain, car en effet, sur ces terrains, ont été enterrés les ancêtres, leur placenta, et autres débris humains. Tout ceci pour les Bétis, regorgent des forces surnaturelles diverses. La terre est donc le lieu de cohésion sociale entre les vivants et les morts (les ancêtres). Elle est une mère et partant, source de vie, à cause de sa fonction nourricière. Mais avec la colonisation et le développement des cultures de rentes (cacao), le bois pour l'exportation, la terre est devenue un objet de profit, elle est désormais commerciale. D'où sa fonction économique. La conséquence de cette évolution est que la terre ne joue plus pleinement son rôle de cohésion. On assiste à un effritement des liens familiaux à l'autel du gain. L'individualisation favorise l'émergence de la propriété individuelle aux dépens de la propriété familiale.

### **3 – La gestion des terres tribales**

Deux traits principaux caractérisent la gestion des terres tribales des Bétis : les pouvoirs exorbitants des chefs de famille (a) et les modalités de répartition de la terre (b).

#### **a - Une gestion gérontocratique de la terre**

Pour les Bétis, le terrain est le meilleur héritage à laisser à sa progéniture. Ce qui veut dire que la terre est un patrimoine auquel on est particulièrement attaché. C'est pourquoi sa gestion revient exclusivement au chef de famille. D'où cette sagesse populaire qui stipule que « les enfants ne traitent pas des questions foncières tant que le père reste en vie ». Toutefois, lorsque les enfants sont en âge de pouvoir gérer eux - même leur terrain, le père prend soin de le leur partager, en tenant compte d'une certaine égalité entre les enfants. Seuls les enfants de sexe masculin bénéficient de ce privilège.

#### **b - Un partage discriminatoire**

Le partage des terres est fonction du statut matrimonial, de l'âge et du sexe. Lorsqu'on est marié, on est chef d'une unité familiale. On a besoin de la terre pour la subsistance de sa famille. Les garçons célibataires sont donc en infériorité par rapport à ceux du genre mariés, quant à l'accès à la terre. A l'intérieur de la famille une autre distinction est faite selon l'âge. Les aînés sont privilégiés par rapport aux cadets, qui sont considérés au même titre que les veuves, comme des personnes à entretenir. Dans ces conditions, il est évident que ces modalités de partage n'arrangent pas ceux des jeunes restés au village, qui ont aussi besoin de se faire un avenir en accédant à la terre, pour en devenir propriétaire ou possesseur selon le cas.

Les filles sont pratiquement exclues du partage de la terre, car elles sont considérées comme devant aller en mariage dans d'autres familles, ou d'autres tribus. Pour cette raison, celles-ci cesseront d'appartenir à la famille de leurs géniteurs, pour appartenir à celle de leur conjoint.

Toutefois, les filles d'un certain âge qui n'ont pas trouvé de maris, ont droit à la terre, pour leur permettre de se prendre en charge et de nourrir leurs enfants. Mais aussi et très souvent, il arrive que le père, chef de famille, décide de procéder au partage de la terre familiale, situation qui ouvre généralement la voie à des conflits d'une certaine ampleur.

#### **4- l'ampleur des conflits fonciers à l'intérieur des lignages**

En l'état, les conflits fonciers sont nombreux, les causes en sont diversifiées (a) .les mésententes qui en résultent, provoquent des véritables fractures familiales (b).

##### **a- la diversité des causes des conflits**

Nous essayerons de recenser quelques unes, facilement observables au quotidien :

- En quête du travail, certaines familles se déplacent vers la ville laissant leurs terres. A leur retour, il est fréquent que ces terres soient occupées par les familles restées sur place.
- La mort prématurée de certains chefs de famille n'ayant pas montré les limites de leur terres à leurs progénitures peut à la logue être source de conflits.
- Les inégalités sociales qui font des pauvres et des riches poussent les uns plus nantis à user de leur opulence pour arracher malhonnêtement les terrains des autres pour des fins lucratives futures. Une exploitation agricole à grande échelle par exemple.
- La cupidité pousse certains à empiéter, à vouloir s'accaparer de la terre du voisin
- Certaines personnes veulent s'accaparer à elles seules toutes les terres familiales, ce qui est très souvent à l'origine des conflits

##### **b –Les fractures familiales**

Les conflits de terrains à l'intérieur d'une même famille mettent souvent aux prises frères, sœurs, oncles, tantes etc.

Les conflits sont d'une telle gravité qu'ils se soldent par des scènes de violence en tout genres, des poursuites pénales (trouble de jouissances, menaces et menaces sous conditions, et autres délits qui gonflent les rôles des audiences correctionnelles des tribunaux de diverses localités concernées). La déchirure familiale est certaine, la rupture est dans la majorité des cas, déjà consommée.

*En tout étant de cause, on peut dire que chez les Bétis, le terrain constitue le meilleur héritage à laisser à sa progéniture. Personne ne pourrait admettre l'expropriation de ce patrimoine par quiconque, fut –il autorité publique. Mais à cause de la pauvreté, ils ne peuvent recourir aux méthodes modernes de légalisation de la propriété foncière, tels que les titres fonciers ,ou réaliser de gros investissements, ils se contentent de planter des cultures pérennes, qui pour eux constituent la preuve d'une longue appartenance de la terre.*

*Communication de Mr Théodore Mendouga OYIE*

- *Chef traditionnel du village Nkolnguet dans le département du Nyong et SO'O*
- *Assesseur en coutume Béti au Tribunal du premier degré de Mbalmayo*
- *Chevalier du mérite Camerounais.*

**COMMUNICATION DE**  
**M<sup>e</sup> FERNAND HONORE TAGOUEMEKONG**

Communication de Me **Fernand Honoré TAGOUEMEKONG**,  
*Avocat au Barreau du Cameroun.*

## *Le contentieux d'annulation du titre foncier*

Parler du contentieux de l'annulation du titre foncier dans un Etat de droit comme le nôtre, peut paraître paradoxal lorsqu'on sait que notre système juridique intègre et consacre le caractère absolu du droit de propriété. Aux termes de l'article 544 du code civil en effet. « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements ».

Ainsi donc, toute chose, qu'elle soit meuble ou immeuble, est susceptible d'appropriation privée, pourvu qu'elle soit dans le commerce.

La propriété des choses mobilières se prouve par la simple possession. « En fait de meuble, possession vaut titre », dit l'article 2279 du Code Civil. Et quel que soit leur mode d'acquisition, la transmission des choses mobilières se fait, à quelques exceptions près, par tradition *brevi manu*, c'est-à-dire, par le dessaisissement de l'ancien propriétaire au profit du nouveau sans qu'on ait besoin d'un acte quelconque pour la constater.

Il y va différemment, en matière immobilière. La possession d'un immeuble peut conférer à l'occupant, un droit d'usage, un droit de superficie ou d'habitation, mais pas un droit de

propriété, à moins que ladite possession immobilière ait été renforcée par un titre de propriété, un instrumentum appelé TITRE FONCIER.

Celui qui, pour la première fois, acquiert sur un immeuble un titre foncier s'appelle le propriétaire originaire, tous ceux à qui cette propriété est ultérieurement transmise soit par l'effet des conventions, legs, donation ou testament, sont des propriétaires successifs ou dérivés. Contrairement à l'acquéreur d'une propriété mobilière, le cessionnaire d'un immeuble ne peut se prétendre propriétaire qu'au jour où le titre foncier de son auteur a été muté en son nom.

De ce point de vue, le titre foncier est requis non seulement ad probationem, c'est-à-dire pour faire la preuve qu'on est propriétaire de l'immeuble, mais aussi et surtout ad validitatem c'est-à-dire pour consolider son droit de propriété et le rendre opposable à toutes les autres prétentions concurrentes.

C'est le sens et la force que donne à ce document l'article 1<sup>er</sup> du décret N° 76/165 du 27 Avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, modifié par le décret N° 90/1483 du 9 Novembre 1990 pris pour l'application l'article 7 de l'ordonnance N°74/1 du 16 Juillet 1974 fixant le régime foncier lorsqu'il dispose :

« Le titre foncier est la certification officielle de la propriété immobilière.

Sous réserve des dispositions des articles 2 alinéa 3 et 24 du présent décret, le titre foncier est inattaquable, intangible et définitif. ... »

Il existe donc deux dérogations textuelles au principe de l'intangibilité du titre foncier. La première est tirée de la faute de l'Administration (I), la seconde est tributaire de la résolution de la vente d'un immeuble (II). Ces dérogations qui tendent à remettre en cause la validité du titre foncier, forment l'essentiel du contentieux en la matière. Nous ne reviendrons pas sur la procédure en vigueur devant la chambre administrative de la cour suprême, qui fait l'objet des enseignements professés dans le cadre du contentieux administratif.

#### **I- L'ANNULATION DU TITRE FONCIER POUR FAUTE DE L'ADMINISTRATION.**

L'alinéa 3 de l'article 1<sup>er</sup> du décret N° 76/165 du 27 Avril 1976 modifié fixant les conditions d'obtention du titre foncier dispose : « Toutefois, le Ministre chargé des domaines peut, en cas de faute de l'Administration, résultant notamment d'une irrégularité commise au cours de la procédure d'obtention du titre foncier, et au vu des actes authentiques produits, procéder au retrait du titre foncier irrégulièrement délivré.

La décision du Ministre est susceptible de recours devant la juridiction administrative compétente » ;

Aussi, convient-il d'abord d'énumérer les cas d'irrégularité admis (A) avant d'indiquer les autres cas de figure susceptibles de justifier l'annulation du titre ainsi irrégulièrement délivré (B).

## **A- LES IRREGULARITES COMMISES PAR L'ADMINISTRATION.**

Il s'agit d'abord des titres fonciers délivrés sur les parcelles relevant du domaine public de l'Etat, qu'il soit naturel ou artificiel.

Déjà, à l'article 3 du décret du 21 Juillet 1932 qui avait institué au Cameroun le régime foncier de l'immatriculation, il est écrit : « Si des portions du domaine public sont englobées dans un immeuble immatriculé, elles restent régies par les décrets et arrêtés en vigueur portant organisation du domaine public ... indépendamment de toute inscription et de toute réserve ».

Il est donc dérogé au principe de l'intangibilité matérielle de l'immeuble après son immatriculation lorsque des parcelles du domaine public ont été intégrées dans ledit immeuble, les biens du domaine public tel que définis par l'article 2 de l'ordonnance 74/2 modifié du 6 Juillet 1974 fixant le régime domanial étant ceux affectés à l'usage direct du public, soit aux services publics. A ce titre, ils sont inaliénables, imprescriptibles, et in susceptibles d'appropriation privée, aussi longtemps qu'ils n'ont pas fait l'objet d'un déclassement.

Il s'ensuit que la présomption irréfragable attachée aux effets de l'immatriculation cédera le pas devant les principes de la domanialité publique, et tout titulaire d'un titre foncier sur un immeuble relevant de cette catégorie se le verra retirer par la chambre administrative de la Cour Suprême ;

Il s'agit ensuite, en cas d'immatriculation directe, de l'avis donné par une commission consultative illégalement constituée.

Cet avis est nul et non avenu et par voie de conséquence, toute décision prise sur la base dudit avis.

Ainsi en a décidé la Chambre Administrative de la Cour Suprême dans un jugement n° 29/CS/CA du 25 Mars 1982 dans l'affaire BEYISSA Adolphe Mazarin contre Etat du Cameroun qu'elle a motivé en ces termes :

« Attendu que la commission consultative qui a statué le 11 Novembre 1977 avait dépassé le nombre de représentants de la collectivité en ajoutant le Chef Supérieur, membre non prévu par le texte ... que par conséquent cette commission a été illégalement constituée. ... il s'ensuit que l'avis de cette commission est nul et non avenu...

Attendu que le Ministre chargé des domaines ayant fondé sa décision sur un avis nul et non avenu, cette décision doit être également déclarée nulle ... »

La chambre administrative de la Cour Suprême sanctionne aussi les décisions ordonnant l'établissement des titres fonciers, alors que les procès verbaux qui ont servi de base à de telles décisions sont complaisants. Dans un jugement N° 60/99-2000 rendu le 29 Juin 2000 sur le recours N° 738/99-2000 du 09 Mars 1998 dans l'affaire qui opposait dame POHOKAM Suzanne à l'Etat du Cameroun, la juridiction administrative tranche en ces termes : « Attendu que non seulement dans le Procès Verbal de la commission consultative qui a servi de base à la décision attaquée, ni les personnes entendues, ni les conclusions de la commission ne se préoccupent de rechercher ceux qui occupent ou exploitent le domaine litigieux, conformément aux exigences de la loi, mais encore la décision du Ministre de l'Urbanisme et

de l'Habitat allègue de la « simple mise en valeur », sans qu'il soit démontré que cette expression équivaille à l'occupation ou à l'exploitation. Autrement dit, l'Administration n'a pas donné aux faits, la qualification juridique requise par la loi » ;

En effet, la mise en valeur de l'immeuble dont l'immatriculation est demandée, doit être l'œuvre du requérant et non celle d'un tiers. Cette mise en valeur doit être effective et matérialisée par des cultures, constructions, plantations et autres ouvrages.

L'occupation doit être antérieure à la date du 5 Août 1974 date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance 74/1 du 6 Juillet 1974 fixant le régime foncier. Cette occupation doit être paisible, continue, utile et non équivoque.

CS/CA jugement N° 01/99-2000 du 9 Novembre 1999, Affaire NGONDI Chantal Salomé contre Etat du Cameroun (MINUH) et dame veuve EFILA née MENYE Elisabeth.

La faute de l'Administration peut aussi être celle du service du cadastre lors du bornage, lorsque les dispositions de l'article 13 alinéa 3 du décret n° 76/165 du 27 Avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier ont été violées.

Ce texte stipule en effet : « En cas d'occupation ou d'exploitation effective, la commission fait immédiatement procéder au bornage de l'immeuble par un géomètre assermenté du cadastre, en présence des riverains ... » ;

Ainsi, dans l'affaire SILAPA Jean contre Dame WANCHI née TCHAKODEU Marie, la Cour Suprême a, en date du 20 Janvier 2000 rendu l'arrêt n° 26 ainsi motivé : « le plan de construction des bornes dressé le 14 Août 1990 à partir du Procès verbal

irrégulier de construction des bornes du 24 Janvier 1990 reste sans valeur juridique, puisque n'ayant pas été dressé comme l'exige la loi, c'est-à-dire en présence des riverains ... il suffit pour s'en convaincre qu'aucun riverain n'a signé sur la place à eux réservée. »

L'exigence de la présence des riverains lors des opérations de bornage est une formalité substantielle, et l'absence d'un seul peut entraîner la nullité de l'avis de la commission consultative qui, en cas de contestation doit entendre les témoins et statuer en toute impartialité.

Dans son jugement N° 61/99-2000 du 27 Juillet 2000, la chambre administrative de la Cour Suprême dans l'affaire opposant DEFFO Christophe à dame SIMO Pauline et Etat du Cameroun (MINUH), décide : « Attendu qu'en l'espèce, le bornage opéré le 21 Mars 1997 a été occulté à l'opposant DEFFO Christophe déjà en instance devant le juge des référés de Bafoussam en arrêt des travaux, dame SIMO ayant par des constructions effectuées à la hâte, empiété les limites naturelles du terrain de 7024 m<sup>2</sup> sis à MOUWE par BANDJOUN, arrondissement de POUMOUGNE, département du Koung-khi, Province de l'Ouest, occupé et exploité par DEFFO Christophe.

Que cette machination et cette dissimulation ont eu pour incidence d'induire la commission en erreur ... » ;

La faute de l'administration peut conduire à l'établissement de deux titres fonciers sur un même immeuble. Dans ce cas, le titre foncier postérieur en date est voué à l'annulation et son titulaire ainsi lésé ne peut, en cas de dol, qu'intenter une action en dommages intérêts contre l'auteur du dol.

C'est du moins ce qui a été décidé dans l'affaire KOUGAN Claude contre Etat du Cameroun (MINUH) et NGOUEMPEN Joseph où la chambre administrative de la Cour Suprême a ordonné l'annulation du second titre foncier.

Il en est de même de l'affaire BELIBI François contre MAETUR. Dans cette espèce, le terrain de sieur BELIBI François au lieu dit NGOUSSO – Yaoundé avait fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique dans l'optique de la construction de l'Hôpital Général. Les travaux de construction de cet établissement hospitalier terminés, le restant du terrain de Monsieur BELIBI François a été attribué à la MAETUR qui s'en est fait délivrer un titre foncier. BELIBI Joseph a donc demandé et obtenu l'annulation de ce deuxième titre foncier, l'objet de l'expropriation ayant nové, la MAETUR n'étant pas une institution d'intérêt public.

En dehors des hypothèses précédentes où le titre foncier peut être annulé, ce document une fois établi est inattaquable, intangible et définitif, lorsqu'il est exempt de tout vice, le dol n'en constituant pas un.

C'est pourquoi un cohéritier est irrecevable à demander le partage d'un immeuble de la succession déjà immatriculé au nom d'un autre cohéritier qui a procédé par des manœuvres dolosives pour y parvenir. Il peut seulement intenter une action en dommages intérêts contre son cohéritier auteur du dol.

CS. Arrêt N° 24/CIV du 16 Juin 1964. Il en est de même de l'acquéreur d'un immeuble trompé par le vendeur, et qui s'est vu devancer par un autre concurrent qui a effectué avant lui les formalités à la conservation foncière.

Il n'est plus recevable à revendiquer un droit de propriété sur cet immeuble.

CS. Arrêt N° 54/CIV du 23 Mai 1972.

#### **B- LES AUTRES CAS DE FIGURE D'ANNULATION DU TITRE FONCIER**

Il s'agit de tout acte au vu duquel l'autorité compétente, notamment le Ministre en charge du domaine n'aurait pas dû délivrer le titre foncier litigieux. Il en est ainsi des décisions juridictionnelles dont le dispositif est contraire à l'avis favorable de la commission consultative à la délivrance du titre foncier. Par exemple une personne qui, par une décision judiciaire devenue définitive a été condamnée pour le délit de trouble de jouissance ne peut solliciter et obtenir l'immatriculation de l'immeuble litigieux, son occupation et le caractère paisible de celle-ci étant sujets à caution.

Affaire KAMTA André contre FONING Pierre, KEMTA, NECIHA et Etat du Cameroun (MINUH).

Décision N° 354/Y6/MINUH/D310 du 17 Octobre 2003 ; ou lorsque une juridiction civile saisie d'une action possessoire en contestation du trouble subi par un occupant , ordonne l'arrêt des travaux effectués par le perturbateur. Ce dernier ne peut, en présence d'une telle décision se faire délivrer sur l'immeuble litigieux, un titre foncier sans exposer celui-ci à l'annulation.

DEFFO Christophe contre dame SIMO Pauline et Etat du Cameroun (MINUH), jugement N° 61/99-2000 du 27 Juillet 2000 précité ;

Le décret ordonnant l'incorporation au domaine public de l'Etat d'un immeuble, vaut expropriation pour cause d'utilité

publique et fait obstacle à la délivrance de tout autre titre foncier sur ledit immeuble.

Affaire ZE ZO'OMEVELE Naomie contre Etat du Cameroun (MINUH) inédit.

En cas de co-existence de deux titres fonciers non autrement viciés sur le même immeuble, le plus ancien en date sera l'acte authentique au vu duquel la décision d'annulation du plus récent sera prononcée.

KOUGAN Claude contre Etat du Cameroun (MINUH) et NGOUEMPEMEU Joseph.

Une décision du Ministre en charge des domaines rapportant une précédente qui avait à tort autorisé l'établissement d'un titre foncier au vu de l'avis favorable, mais vicié, d'une commission consultative complaisante, est un acte authentique pouvant justifier l'annulation dudit titre foncier.

L'immeuble objet du titre foncier dont le retrait a ainsi été ordonné est remis au même et semblable état où il était avant la délivrance du titre s'il s'agit d'un immeuble non immatriculé. Mais s'il s'agit d'un immeuble immatriculé, il entraîne la mutation au nom du propriétaire initial. Cette mutation se fait sans frais. C'est du moins ce qui est stipulé à l'article 2 du décret N° 76/165 du 27 Avril 1976 modifié, fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

La décision du Ministre en charge des domaines est un acte administratif unilatéral susceptible de recours en annulation pour excès ou détournement de pouvoir. Celui qui entend l'attaquer, doit exercer préalablement au recours contentieux, un recours gracieux au risque de voir sa procédure déclarée irrecevable par

la Cour Suprême pour vice de forme, ainsi qu'il résulte d'une jurisprudence constante et abondante.

CFJ/AP arrêt N° 15 du 20 Mars 1968

EKINDI Joël contre Etat du Cameroun.

CS/CA jugement N° 71/75-76 du 13 Mars 1976

BENE BELLA Lambert contre Etat du Cameroun

CS/CA jugement N° 17/82-83 du 27 janvier 1983.

SIMO Thomas contre Etat du Cameroun.

En cas de rejet du recours gracieux préalable, le recourant dispose d'un délai franc de soixante (60) jours pour saisir la chambre administrative de la Cour Suprême d'un recours contentieux. Il est d'ailleurs stipulé à l'article 2 in fine du décret N° 76/165 du 27 Avril 1976 modifié susvisé, que le retrait du titre foncier ne peut intervenir, sauf cas de fraude de son bénéficiaire que dans le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux préalable doit être rédigé sur papier timbré à peine de rejet. Mais il a été jugé que le fait pour l'Etat de recevoir un recours non timbré et d'y donner suite sans donner avertissement au requérant de se conformer à cette formalité constitue une renonciation à soulever ultérieurement en cas de recours contentieux, une fin de non recevoir fondée sur cette irrégularité.

CFJ/CAY 8 Décembre 1970, BILAE Jean contre Etat du Cameroun

Outre les hypothèses d'annulation judiciaire du titre foncier ainsi analysées, l'annulation du titre de propriété s'opère de plein

droit en cas de résolution de la vente de l'immeuble qui en est l'objet (A).

La conséquence c' est la mutation du titre au nom du propriétaire initial (B).

## II- L'ANNULATION DU TITRE FONCIER POUR CAUSE DE RESOLUTION DE LA VENTE D'IMMEUBLE.

**Les hypothèses de résolution des ventes d'immeubles sont nombreuses ( A) et produisent d'inévitables conséquences qui concourent toutes à l'annulation du titre foncier (B).**

### A- LES HYPOTHESES DE RESOLUTION

Une vente d'immeuble peut être résolue

lorsqu'elle a été effectuée avant l'immatriculation.

Cette nullité est absolue, une jurisprudence assise

déclare irrecevable toute tierce opposition contre une

décision ordonnant la nullité d'une vente sur un terrain

non immatriculé.

CS. Arrêt N° 124 du 9 Mai 1967 citée par Docteur MANDESSI BELL in droit foncier au Cameroun, aspects théoriques et pratiques T<sub>2</sub>

« Attendu que cette mesure a été prise dans un intérêt d'ordre général, c'est à bon droit que l'arrêt attaqué a, en relevant d'office la nullité de la vente, débouté N ... de sa

demande fondée sur la cession de l'immeuble qui lui avait été consentie au cours de la procédure d'immatriculation ;

Attendu au demeurant que cette procédure ne permet pas la tierce opposition, que la demande de N ... était donc irrecevable » ;

Dans le même sens CS. Arrêt N° 71/L du 16 Février 1971, frappant de nullité absolue la vente d'un terrain non immatriculé ;

Il en est de même de la nullité d'une convention portant vente d'un immeuble rural intervenue avant l'immatriculation.

CS. Arrêt du 16 Février 1978 : « Attendu qu'en constatant que la convention intervenue entre les parties concernées est nulle et d'une nullité d'ordre public, la Cour, loin de violer la loi en a plutôt fait une saine application, alors surtout qu'aux termes de l'article 1131 du code civil, l'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite comme c'est la cas en l'espèce, ne peut avoir aucun effet » ;

Nous pensons quant à nous qu'en dépit de la rigueur dans la position juridique de la haute juridiction, cette jurisprudence est discutable. En effet, l'article 189 du décret du 21 Juillet 1932 instituant au Cameroun le régime foncier de l'immatriculation, rendait obligatoire préalablement à toute saisie et la vente forcée d'un immeuble, l'immatriculation par le créancier poursuivant au nom de son débiteur. Cette obligation d'immatriculer préalablement à la saisie a été récemment reprise par l'article 235 de l'acte uniforme de l'OHADA du 10 Avril 1998 portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution qui dispose : « Si les immeubles devant faire

l'objet de la poursuite ne sont pas immatriculés et si la législation nationale prévoit une telle immatriculation, le créancier est tenu de requérir l'immatriculation à la conservation foncière après y avoir été autorisé par décision du Président de la juridiction compétente de la situation des biens, rendue sur requête et non susceptible de recours.

A peine de nullité, le commandement visé à l'article 254 ci-après ne peut être signifié qu'après le dépôt de la réquisition d'immatriculation et la vente ne peut avoir lieu qu'après la délivrance du titre foncier » ;

Pourquoi donc immatriculer au nom du débiteur si on ne lui reconnaît pas, nonobstant l'absence du titre foncier, un germe de droit de propriété ?

On pourrait donc logiquement envisager la validation des ventes d'immeubles non immatriculés par leurs possesseurs, qui jouissent d'une occupation paisible, utile, continue et non équivoque, même sous condition suspensive ou résolutoire, et notamment lorsque la procédure d'obtention du titre foncier est en vue ou en cours, en tout cas déjà commencée. Ceci sécuriserait les transactions immobilières de ce genre et garantirait le crédit.

La résolution d'une vente d'immeuble peut aussi intervenir lorsqu'elle a été faite sous condition résolutoire, notamment pour non paiement du prix à la date d'échéance. Elle peut également avoir lieu lorsque le vendeur n'en n'avait pas qualité pour procéder à la vente. C'est l'application de la règle « nul ne peut transmettre plus de droit qu'il n'en a ». C'est le cas du tuteur d'un incapable qui, sans l'autorisation du conseil de

famille, vend l'immeuble appartenant à son pupille. C'est encore le cas de la vente d'un immeuble indivis, par un co-indivisaire sans le consentement des autres co-indivisaires. C'est l'application de l'article 1599 du code civil qui dit que : «La vente de la chose d'autrui est nulle ... ». En vendant dans ces conditions le co-indivisaire a vendu et sa part contenue dans l'indivision et celle des autres co-indivisaires.

L'inobservation des règles de forme prescrites à peine de nullité expose aussi les ventes et promesses de vente d'immeubles, à la résolution. Il en est ainsi notamment lorsqu'elles ont été faites sous seing privé, alors que la loi exige qu'elles soient passées par devant Notaire à peine de nullité.

CS Arrêt N° 58/CC du 03 Avril 1980

CS Arrêt N° 27/CC du 13 Décembre 1979

Cette énumération des hypothèses de résolution des ventes d'immeubles ne saurait être exhaustive, la résolution elle-même, n'est pas sans conséquences juridiques.

#### **B- LES CONSEQUENCES LIEES A LA RESOLUTION DES VENTES D'IMMEUBLES .**

Aux termes de l'article 24 du décret N° 76/165 du 27 Avril 1976 modifié fixant les conditions d'obtention du titre foncier : « La résolution de la vente d'un immeuble entraîne mutation du titre délivré à l'acquéreur au nom de propriétaire initial » ;

Il en résulte que si l'immeuble avait déjà été immatriculé au nom de l'acquéreur, la décision du juge civil prononçant la résolution doit également ordonner la mutation du titre au nom du propriétaire initial.

Ainsi les co-indivisaires dont un seul a vendu l'immeuble sans le consentement des autres verront muter en leurs noms le titre foncier collectif. L'incapable dont l'immeuble a été vendu par le tuteur sans l'autorisation du conseil de famille sera rétabli dans son droit de propriété etc.

Mais la résolution des ventes immobilières ,tirées de ce qu'elles ont été faites en la forme sous seing privé, peuvent favoriser la commission du délit d'escroquerie. Un propriétaire pourrait vendre sous seing privé sachant qu'il en demandera la résolution devant le juge. Le tribunal ne pourra pas lui opposer sa propre turpitude, puisque le loi a fait de la forme notariée une formalité d'ordre public, s'agissant des ventes immobilières.

De même, les résolutions fondées sur l'inexistence du titre au moment de la transaction pose un problème réel d'interprétation du texte puisqu'il est dit que le titre est muté au nom du propriétaire initial.

L'Etat étant par définition, propriétaire de tous les immeubles non immatriculés, il y aurait lieu de se demander si le propriétaire initial est celui au nom de qui le titre foncier a été délivré à l'issue de la vente, en raison de son occupation paisible, continue, utile et non équivoque, ou l'Etat qui en était déjà propriétaire avant l'immatriculation.

En tout état de cause, la réflexion telle que menée, peut laisser l'impression que les principes d'intangibilité et le caractère définitif du titre foncier, sont sapés, voire battus en brèche par le contentieux d'annulation du titre foncier. Il n'en n'est rien. Comme tout acte juridique, le titre foncier doit être délivré suivant la procédure légale prévue par la réglementation en vigueur. Il doit être irréprochable tant sur la forme que sur le fond, faute de quoi il serait vicié, et s'exposerait donc à l'annulation. Aucun acte juridique, du reste administratif, ne saurait résister à la procédure d'annulation devant la juridiction administrative, chargée de veiller à la régularité des actes administratifs unilatéraux, au nombre desquels, le titre foncier.

**COMMUNICATION DE MONSIEUR PAUL FANSI**  
**DOCTORANT EN DROIT**

# LA SITUATION JURIDIQUE DES OCCUPANTS DU DOMAINE NATIONAL

## INTRODUCTION

Le Droit Foncier, issu de la Réforme Foncière et Domaniale des ordonnances du 06 Juillet 1974<sup>26</sup> au Cameroun, définit quatre grandes catégories de domaines fonciers : Le domaine public, le domaine privé de l'Etat, le domaine privé des particuliers et le domaine national. Seule la dernière catégorie fera l'objet de notre étude.

Le mot « domaine » venant du latin « dominium » qui veut dire propriété foncière, Une première perception de la notion de Domaine National permettrait alors de la définir comme « *la propriété foncière de la Nation* »<sup>27</sup>. A l'analyse, cette notion est assez difficile à cerner, néanmoins le législateur de 1974 l'entend comme « *les terres qui ne sont pas classées dans le domaine public et privé de l'Etat ou des autres personnes morales de droit public. Ne sont pas incluses dans le domaine national les terres faisant l'objet d'un droit de propriété.* »

Une perception superficielle du domaine national laisserait entrevoir une notion claire, simple, mais au - delà de cette simplicité apparente, il n'est aisé de cerner la notion de domaine national. En effet, pour les uns, cette notion n'a aucun fondement juridique. Pour d'autres, elle a été inventée pour faire de l'Etat le plus grand propriétaire terrien.

---

<sup>26</sup> Il s'agit des textes suivants :

L'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier

L'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial

L'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 relative à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation

<sup>27</sup> TIENCHEU NJIAKO (A.), Droits réels et domaine national du Cameroun, Yaoundé- Cameroun, P.U.A., 2005, 486 pages

La notion de Domaine National telle qu'aujourd'hui connue en droit camerounais, a fait l'objet d'une longue évolution. Dès l'époque coloniale, il se pose déjà des conflits d'appropriation collective des terres tant dans l'ex-Cameroun Occidental, que dans l'ex-Cameroun Oriental notamment par le fait des concessions faites aux églises chrétiennes dans différentes parties du territoire camerounais<sup>28</sup>, et la mise sur pied de la *théorie des terres vacantes et sans maîtres*. Une étape fut franchie dès 1963, en vue de la résolution des différents conflits naissants par le biais de la Réforme Foncière de 1963. Celle-ci crée la notion de *patrimoine collectif national*<sup>29</sup>, qui renvoie à toutes les terres libres avec quelques exceptions. Plusieurs réflexions ont été faites sur la notion de patrimoine collectif national. Le Professeur Stanislas Méloné écrit que, « *le patrimoine collectif national correspond à cette fraction du domaine privé tel que défini antérieurement, qu'il était convenu d'appeler les terres vacantes et sans maître.* »<sup>30</sup>. On était revenu au « point départ ». Fort de ce constat d'échec, le législateur camerounais a initié dès 1974 une vaste réforme foncière à l'origine de la notion de *domaine national*. Il apparaît selon cette réforme comme une propriété de la nation. Ce qui pourrait paraître paradoxal dans l'esprit de tout juriste d'autant plus que la nation demeure une notion abstraite et dépourvue de surcroît de la personnalité juridique. Pour combler cette lacune, une technique juridique qualifiée de compromis a été trouvée. Il s'agit en effet de confier la gestion à un tuteur ou administrateur légal en l'occurrence l'Etat.

Les dépendances du domaine national sont, aux termes des dispositions de l'article 15 de l'ordonnance n° 74 /1 fixant le régime foncier, classées en deux catégories : La première regroupe les terrains d'habitation, les terres de

---

<sup>28</sup> Le Nord Cameroun en fut particulièrement touché :Lara, Tchakidjebé, Moussaye, Tcholliré

<sup>29</sup> Article 25 Décret- loi du 9 janvier 1963

<sup>30</sup> MELONE (S.), la parenté et la terre dans la stratégie du développement, l'expérience camerounaise : étude critique, Paris, Ed. KLINCKSIEK , 1972

culture, de plantation, de pâturage et de parcours dont l'occupation se traduit par une emprise évidente de l'homme sur la terre et une mise en valeur probante. Et la seconde comprend les terres libres de toute occupation.

La question de la situation des occupants du domaine national met en branle une série d'interrogations qui s'articulent autour de la problématique de l'existence même des droits à eux reconnus. Autrement dit, les occupants du domaine national auraient-ils sur les terres du domaine national des quelconque droits ? Si oui quels sont ces droits ? Aussi, leurs droits sont ils les mêmes selon qu'on soit dans la première ou la seconde dépendance du domaine national ?

L'acquisition à titre privatif des parcelles du domaine national qu'il s'agisse de manière originaire ou dérivée est régie par des textes bien précis<sup>31</sup> que la pratique ne suit pas toujours à cause peut-être des difficultés inhérentes à la gestion de ce domaine car bien qu'aucune transaction à caractère privé n'est permise sur ledit domaine<sup>32</sup>, il s'observe une situation s'inscrivant en marge des textes en vigueur. En fait, l'interdiction de toute transaction à caractère privé résulte du fait qu'il ne leur est reconnu que les droits d'usage et de jouissance et leur situation varie selon qu'il s'agit de « simples occupants » ou de concessionnaires (1<sup>ère</sup> partie). Toutefois, force est de reconnaître qu'en dépit de la complexité de leur situation, la loi recherche par plusieurs moyens à leur accorder une certaine stabilité.

---

<sup>31</sup> Trois textes réglementent les procédures d'obtention du titre foncier : le décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier ; le décret n°76/166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national ; le décret n°76/167 du 27 avril 1976 relatif aux transactions immobilières privées.

<sup>32</sup> La Cour de Suprême a eu à le rappeler et à le sanctionner comme dans le cas d'espèce en ces termes : « ... l'opération du prétendu transfert de propriété de la parcelle litigieuse entre Peteté Joseph Lucien et Yankoué Rébecca est illégale, donc nulle, ces genres de transaction ne peuvent s'opérer sur le domaine national... »

- UNE SITUATION JURIDIQUE PRECAIRE

La considération efficiente de la situation des occupants du domaine national commande qu'on fasse la distinction entre les *simples*<sup>33</sup> occupants du domaine national (A), et les occupants bénéficiant d'une concession à eux faite par l'Etat (B).

A - LA SITUATION DEFAVORISEE DES « SIMPLES OCCUPANTS »

Les *simples* occupants ici sont ceux qui occupent le domaine national sans titre légal précis, du seul fait de leur intention de se maintenir sur ledit domaine. Pour mieux analyser cet état des choses, il est nécessaire de revenir sur les considérations sociologiques qui soutendent leur volonté de se maintenir sur le domaine national (1), pour mieux appréhender le statut que leur réserve le droit issu de la réforme foncière et domaniale de 1974 (2).

1- les considérations sociologiques : les raisons d'une résistance à l'accaparement des terres du domaine national

Comme nous l'avons déjà souligné, le régime foncier camerounais a fait l'objet d'une importante réforme en 1974 et 1976. cette réforme, qui reconduit pour l'essentiel le droit colonial, se caractérise comme le souligne le Professeur

---

<sup>33</sup> l'expression est de nous

Alexandre Dieudonné TJOUEN<sup>34</sup>, par l'accaparement juridique systématique des terres vacantes et sans maîtres par l'Etat qui en a fait le domaine national, certes pour des exigences du développement économique. Le décor d'un affrontement entre le droit traditionnel et le droit moderne était planté comme le souligne le Doyen Victor Emmanuel BOKALLY.

Pour les populations (et plus généralement les collectivités coutumières) implantées sur les terres du domaine national, ces terres sont des terres héritées de leurs ancêtres et qui appartiennent à la communauté. Leur souci est donc de conserver leurs droits traditionnels sur les terres qu'elles occupent en s'opposant farouchement à une « *nationalisation* » des terres et pour ce faire, deux raisons principales sont avancées : « la perte du droit de jouissance et le dépérissement de la cohésion familiale »<sup>35</sup>. On assiste donc à une confrontation d'intérêts, d'un côté les collectivités qui revendiquent une tenure foncière communautaire, tant décrié de l'autre côté par l'Etat, qui pour sa part encourage une individualisation des intérêts fonciers. Les populations s'estimant lésées marquent leur désapprobation à la réforme en se maintenant sur le domaine national. Certains vont plus loin en faisant fi des dispositions de la réforme, en vendant par exemple des terres qu'ils occupent ; ventes pourtant interdites par la loi.

## 2-les considérations juridiques :l'absence de droit de propriété

---

<sup>34</sup> Alexandre Dieudonné TJOUEN, Droits domaniaux et techniques foncières en Droit camerounais, Paris, ECONOMICA, 1982

<sup>35</sup> TIENCHEU NJIAKO (A.), Droits réels et domaine national du Cameroun, Yaoundé- Cameroun, P.U.A., 2005, op. cité p.56

La réforme foncière et domaniale de 1974 a défini un certain nombre de règles régissant l'exploitation ou l'occupation des terres du domaine national, le texte de base ici étant l'ordonnance n°74/1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier, de laquelle on retient que pour être propriétaire, il faut être en possession d'un titre foncier. Deux remarques peuvent être faites :

- De prime abord, les terres du domaine national n'appartiennent pas à ceux qui les occupent ou les exploitent ; ils n'ont sur elles aucun droit de propriété, qui n'est conféré qu'aux titulaires d'un titre foncier délivré au terme d'une procédure d'immatriculation. La doctrine s'est longtemps interrogée sur la possible prise en considération des « droits réels coutumiers ». le doyen V.E.BOKALLY<sup>36</sup> part d'un constat : le conflit qui oppose le droit moderne et les droits traditionnels n'a pas encore vu la victoire du premier sur les seconds. Il s'appuie pour cela sur la jurisprudence qui semble aller dans le sens d'un compromis entre les deux droits<sup>37</sup>. M. NJIAKO<sup>38</sup> va plus loin en relevant la reconnaissance de la légitimité de la propriété coutumière par le législateur foncier, la base de son raisonnement résidant sur l'interprétation de l'Article 17 al.2 de l'ordonnance 74/1 fixant le régime foncier. Néanmoins le droit camerounais est clair en la matière : seul le titre foncier confère le droit de propriété à son titulaire.

- En seconde analyse, l'occupation qui est faite de la seconde dépendance doit, faut-il le rappeler, être légitime et par

---

<sup>36</sup> Victor Emmanuel BOKALLY, La coutume source de droit au Cameroun,

<sup>37</sup> CA de l'Adamaoua, Arrêt n°01/cout du 26 oct.1993

CA de l'Adamaoua, Arrêt n°10/cout du 23 juin 1992

<sup>38</sup> TIENCHEU NJIAKO (A.), Droits fonciers urbains au Cameroun, Yaoundé-Cameroun, P.U.A., Fev.2003, 544pages

là même, être conforme à la loi. Cette légitimité a des résurgences sur les droits que la loi reconnaît aux occupants. A titre d'exemple, un villageois qui exploite de façon continue un terrain non immatriculé, y exerce une occupation légitime. Ainsi la loi reconnaît aux occupants essentiellement des droits de jouissance et d'usage sur cette terre. Ils ne peuvent ni louer, encore moins vendre lesdites terres car comme dit supra, ils ne disposent sur elles d'aucun droit de propriété.

Le droit de jouissance et le droit d'usage composent donc d'après la loi le régime juridique appliqué à l'occupation du domaine national, du moins en ce qui concerne sa première dépendance. La seconde dépendance quant à elle est régie par la notion de *concession*, qui est minutieusement définie par la loi tant dans sa notion, que dans son régime.

## B -LA SITUATION RELATIVEMENT CONFORTABLE DES OCCUPANTS-CONCESSIONNAIRES

Le domaine national dans sa seconde dépendance peut, du fait de la loi, faire l'objet d'une occupation. Mais cette occupation est régie par la notion de *concession*(1) dont le régime est clairement définie par la loi(2).

### 1-la notion de concession

La concession immobilière se définit comme un «*contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble attribue la jouissance du bien, contre rémunération annuelle, et pendant au moins vingt ans, à un preneur qui peut apporter tous aménagements de son choix et édifier.*

*A l'expiration du contrat, le propriétaire doit en principe indemniser le concessionnaire pour les constructions effectuées »*

En droit foncier et domanial camerounais, la procédure de concession est instituée par l'Article 17 de l'ordonnance n°74/1 du 6 Juillet 1974 fixant le régime foncier et réglementée par le décret n°76/166 du 27 Avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national. Aux termes de l'article 2 de ce décret, la concession consiste en un octroi en jouissance au profit du concessionnaire, assorti d'une promesse de vente sous condition suspensive de la réalisation de la mise en valeur dans un délai déterminé. Elle est accordée pour des projets de développement socio-économique et prend la forme d'un contrat d'adhésion ayant une contrepartie onéreuse pour le concessionnaire. En tant que faisant partie d'un contrat synallagmatique, le concessionnaire doit respecter un certain nombre d'obligations sous peine de sanction, pouvant aller jusqu'à la déchéance du contrat. Néanmoins, il bénéficie de prérogatives éléments centraux dans la définition du régime du contrat de concession.

### 2-le régime de la concession

L'article 2 du décret précité reconnaît au concessionnaire un droit de jouissance sur la seconde dépendance du domaine national; en outre, ce concessionnaire a la possibilité d'en devenir propriétaire.

La loi organise l'entrée dans le contrat de concession, la vie dans le contrat ainsi que la sortie du contrat de concession.

L'entrée dans le contrat obéit tantôt aux conditions de forme, contenues dans les articles 4 à 6 du décret 76/166 du 27 août 1976 ( demande en trois exemplaires, pièces particulières

etc...), tantôt aux conditions de fond, en l'occurrence la mise en valeur du territoire concerné. Dans le contrat, le concessionnaire est tenu de mettre en valeur par une occupation ou une exploitation effective, mais il doit aussi s'acquitter d'une espèce de loyer car aux termes de l'art.16 du décret n°76/166, « *un texte particulier fixera en tant que de besoin les prix à payer par les concessionnaires* ». Enfin , il est prévu qu'au terme du contrat de concession, le concessionnaire peut si les conditions le permettent, exiger la transformation de la concession provisoire en concession définitive, de laquelle peut découler l'obtention d'un titre foncier, seul titre à même de lui procurer un véritable droit de propriété.

On peut dès lors en déduire que la situation des occupants du domaine national n'est pas désespérée car la loi essaie toujours de leur assurer une certaine stabilité

## **II- UNE SITUATION STABLE**

Dans la première parties de ces travaux, nous avons analysé la situation précaire dans laquelle se trouvent les occupants du domaine national, tout au moins en ce qui concerne ceux occupant la première dépendance du domaine, du fait qu'ils n'ont pas sur les terres qu'ils occupent l'*abusus*, élément déterminant du droit de propriété. Leurs droits sont donc par hypothèse restreints. Mais à l'analyse, leur situation n'est pas irréversible. Deux séries d'arguments au moins militent en faveur de l'idée de réajustement de la situation des occupants du domaine national. Il s'agit d'une part de la protection des droits de ces occupants (A) et d'autre part, de la possibilité qui leur est offerte d'acquérir la propriété des terres occupées (B).

## **A- PAR LA PROTECTION DES DROITS DES OCCUPANTS DU DOMAINE NATIONAL**

Elle se manifeste par le versement d'une indemnité en cas de déguerpissement (a), et par la répression des atteintes à leur droit de jouissance émanant des tiers (b).

### ***1- L'indemnité de déguerpissement***

Les occupants du domaine national ne sont pas propriétaires des terres sur lesquelles ils sont établis. Mais ils ne sont pas ignorés par les textes. Dans la mission qui lui incombe de gérer le domaine national, l'Etat peut incorporer une parcelle du domaine national au domaine privé de l'Etat, de la collectivité locale ou de l'organisme public. Dans ce cas, l'article 23 du décret n°76/166 du 27 avril 1976 dispose que « *les indemnités de déguerpissement dues à la suite de l'incorporation doivent correspondre à la valeur des constructions ou des cultures que supportait le terrain au moment de l'enquête* »

Une telle indemnité devrait être préalable au déguerpissement et ce n'est qu'à titre exceptionnel, notamment en vue de la réalisation d'un projet urgent que l'Etat peut disposer de toute dépendance du domaine national avant le paiement de l'indemnité de déguerpissement.

Cette protection tend à démontrer combien est légitime la condition des occupants du domaine national. Ceci peut également être vérifié à travers la répression des atteintes émanant des tiers.

### ***2- la répression des atteintes émanant des tiers***

Le cas de figure le plus significatif ici est la répression du trouble de jouissance. L'article 239 du Code Pénal dispose en effet : « Est puni d'un emprisonnement de 15 jours à un an celui

qui dans les conditions susceptibles de troubler la paix publique pénètre sur les terres paisiblement occupées par autrui, même si elles lui appartiennent ».

Certes, ce texte n'a pas été spécifiquement conçu pour protéger les occupants du domaine national, mais en pratique, il s'est relevé comme une arme efficace entre les mains de ceux-ci pour se prémunir de toute atteinte émanant des tiers. En effet, plus que tout autre texte, il sied mieux aux réalités des occupants du domaine national. Bien plus, ce texte punit celui qui pénètre sur les terres paisiblement occupées par autrui, et comme en témoigne la jurisprudence

En outre, il convient de rappeler qu'une condamnation à la réparation du préjudice causé à l'occupant du domaine national peut-être prononcée sur le fondement de **l'article 1382** du Code Civil<sup>39</sup>.

En dehors de la prise en compte de la situation des occupants du domaine national, c'est la possibilité qui leur est offerte d'acquérir la propriété des terres qu'ils occupent qui concrétise l'ajustement de leur situation .

## **B – ET PAR LA POSSIBILITE D'ACCEDE A LA PROPRIETE DES TERRES OCCUPEES**

Selon qu'ils occupent une parcelle du domaine national avant 1974 ou après cette date les occupants du domaine national peuvent en principe acquérir la propriété de ces terres en sollicitant l'immatriculation (1) ou la concession définitive (2).

---

<sup>39</sup> Cet article dispose « tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui des dommages, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer »

1)- L'immatriculation des terres occupées du domaine national.

C est une faculté qui a été offerte par le législateur de 1974 aux occupants du domaine national à certaines conditions (a), même si elle demeure en réalité hypothéquée à plusieurs égards (b).

*a - Le régime juridique de l'immatriculation.*

Conformément aux dispositions de **l'article 17 al. 2** de l'ordonnance 74/1, les occupants du domaine national peuvent sur leur demande obtenir des titres de propriété . Il devra tout d'abord s'agir d'une personne physique ou morale de nationalité camerounaise ou alors d'une collectivité coutumière puisque les étrangers ne sont pas admis à le faire directement.

Toute personne habilitée à solliciter un titre foncier sur une dépendance du domaine national doit constituer un dossier comprenant :

- Une demande en (4) quatre exemplaires dont l'original est timbré et indiquant sa filiation, sa profession, son régime matrimonial, sa nationalité et le nom sous lequel l'immeuble doit être immatriculé.

- La description de l'immeuble.

Ce dossier est ensuite déposé à la sous-préfecture de l'arrondissement où est implanté l'immeuble. Le sous-préfet délivre le récépissé à l'adresse indiquée puis transmet le dossier au service départemental des domaines territorialement compétent dans les (15) quinze jours. Dans le mois qui suit la transmission du dossier au service départemental des domaines, le préfet informe le public de l'extrait de la demande par voie

d'affichage dans les locaux de la préfecture des sous-préfectures, mairies et autres villages intéressés. Ensuite le préfet prend un arrêté fixant la date du constat d'exploitation ou d'occupation. Le constat est fait par la commission consultative<sup>40</sup>.

Lorsque l'immeuble à immatriculer concerne deux départements, les commissions consultatives siègent ensemble à l'initiative de celle qui détient le dossier.

En cas d'occupation ou d'exploitation effective par le requérant, la commission fait immédiatement procéder au bornage de l'immeuble par un géomètre assermenté du cadastre en présence des riverains. Les frais du bornage sont à la charge du requérant. A la fin du bornage, un plan et un procès-verbal de bornage sont dressés et signés du géomètre indiquant les participants, la description et les limites du terrain.

Dans les 30 jours qui suivent la réunion de la commission consultative, le préfet transmet à la direction des domaines, tout le dossier comprenant toutes ces pièces, le rapport de la commission consultative, cinq exemplaires du plan et le procès-verbal de bornage de l'immeuble .

La direction des domaines affecte au dossier un numéro, examine la régularité des pièces produites, vise le dossier et établit un avis de clôture de bornage, publié au journal officiel pour la suite de la procédure s'il est visé. Il est transmis à la section départementale des domaines pour redressement s'il n'est pas visé. Lorsqu'il est visé, le chef service provincial des domaines établit le titre foncier dont délivrance est sollicité.

Ce n'est qu'au terme de cette procédure, que l'occupant du domaine national peut véritablement voir sa situation améliorée,

---

<sup>40</sup> commission prévue à l'article 16 du décret 1974/1 du 06 Juillet 1974

puisque il accède à la propriété du bien . En effet aux termes de **l'article 1<sup>er</sup>** du décret n° 76 / 165, le titre foncier est la certification officielle de la propriété immobilière. Il est définitif, inattaquable et intangible. Seule l'immatriculation permet à l'occupant du domaine national d'accéder à la propriété telle que définie à **l'article 544** du Code civil <sup>41</sup>.

Mais précisons tout de même que la procédure d'immatriculation telle qu'étudiée souffre de nombreuses lacunes, lesquelles semblent même avoir à certains égards contribué à maintenir les occupants du domaine national dans leur condition précaire.

#### ***b- L'immatriculation hypothéquée***

Le plus important des griefs formulés à l'encontre du régime de l'immatriculation tel qu'il vient d'être présenté est sa lenteur<sup>42</sup>. En effet, le professeur Tjouen dans son ouvrage précité explique que la gratuité de la procédure et l'insuffisance tant qualitative que quantitative des personnels dans les services domaniaux et du cadastre ont constitué un frein à la célérité et quelques fois au succès même de la procédure d'immatriculation. Il relève par exemple que du fait de la course à l'immatriculation déclenchée par la gratuité de la procédure, les services de la conservation foncière sont engorgés des pièces produites dans certains dossiers disparaissent lorsque ce ne sont pas des dossiers tout entiers. Par ailleurs, le nombre d'agents effectivement en

---

<sup>41</sup> cet article dispose « la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue ; pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements. »

<sup>42</sup> voir en ce sens le Professeur Alexandre Dieudonné TJOUEN, Droits domaniaux et techniques foncières en droit camerounais ( Etude d'une réforme législative) éd. Economica, Paris 1981

service paraît dérisoire en égard au travail à abattre . Le professeur Tjouen remarquait encore qu'au 7 juillet 1977, il n'y avait que 7 géomètres assermentés dans la ville de Douala, ce qui faisait que sept dossiers au maximum pouvaient être traités .

Les lenteurs liées au courrier et à la publication au journal officiel sont aussi avancées. En tout état de cause, il paraît que même la procédure de cette immatriculation contribue quelque peu à maintenir les occupants du domaine national dans leur condition précaire . On a déjà parlé des longues années d'attente du titre foncier . Son coût n'est pas toujours négligeable pour des populations en majorité nécessiteuses . Aussi, une large sensibilisation reste nécessaire si l'on veut véritablement améliorer la condition des occupants du domaine national, car ils semblent ne pas avoir pris conscience de leur situation .

Tout comme les occupants du domaine national qui peuvent acquérir la propriété des terres qu'ils occupent en les immatriculant, les concessionnaires peuvent obtenir une concession définitive.

## 2)- La concession définitive.

Nous avons déjà eu à préciser que les terres du domaine national libres de toute occupation sont essentiellement attribuées par voie de baux ou de concession . Celles-ci consistent en un octroi de jouissance au profit du concessionnaire assortie d'une promesse de vente sous condition suspensive de la réalisation de mise en valeur dans un délai déterminé . Cette réalisation permet au concessionnaire d'obtenir un titre de concession définitive qui, opérant transfert de propriété lui donne droit à l'obtention du titre foncier. Aux termes de **l'article 10** du décret n° 76 / 166

l'attribution en concession définitive est subordonnée à la conformité de la mise en valeur aux conditions imposées par l'acte de concession et ses avenants éventuels. Ce n'est donc que dans ces conditions que le préfet peut demander l'attribution en concession définitive de tout ou partie de ce terrain.

### CONCLUSION

L'application de l'ordonnance n°74/1 du 06 Juillet 1974 a créé de nombreuses injustices dont la principale est, en matière immobilière, la prédominance d'un mode unique d'acquisition et de preuve de la propriété à savoir l'immatriculation par l'obtention d'un titre foncier. Le problème apparaît bien plus grave lorsqu'il s'agit des terres du domaine national sur lesquels des propriétaires avaient autrefois des droits coutumiers, qui devaient être transformés en titres fonciers, au terme d'une procédure que nous savons très complexe.

Selon Jean Claude ABESSOLO, « les chances de succès de la réforme foncière sont proportionnelles à son degré d'adaptation au régime foncier dominant et à la structure économique et sociale du pays »<sup>43</sup> Eu égard aux problèmes nés de l'application de la législation foncière en général et de la gestion du domaine national en particulier, il importe de réfléchir sur de nouvelles méthodes de gestion foncière, car aujourd'hui, les milieux urbains seuls suivent la réglementation foncière, et d'ailleurs très imparfaitement. Les zones rurales sont régies par le système foncier coutumier. Cet état de chose est dû en partie à

---

<sup>43</sup> ABESSOLO Jean Claude in la maîtrise des problèmes fonciers et domaniaux au Cameroun, Mémoire de maîtrise en droit, Yaoundé 1985.

la complexité qui entoure la procédure d'obtention du titre de propriété. Si la terre est un outil de production, un lieu d'investissement et des prélèvements fiscaux, il est nécessaire d'améliorer les conditions d'obtention du titre foncier »<sup>44</sup>. Cela suppose la simplification des procédures et la redéfinition de la notion de mise en valeur. Simplification de la procédure d'immatriculation impliquant l'intervention des structures décentralisées et déconcentrées de l'Administration.

En outre, le législateur camerounais gagnerait, à renforcer l'intégration de la possession dans le processus d'acquisition de la propriété en s'inspirant des conditions et procédures en vigueur dans les pays occidentaux qui ont intégré l'usucapion<sup>45</sup> comme mode d'accession à la propriété immobilière. Et comme le souligne le Professeur POUGOUE Paul Gérard, elle prouve qu'on est ou a été le possesseur, car à défaut d'un titre de propriété, dans le cas où on ne peut pas en acquérir un, le seul moyen sûr d'établir la propriété serait de remonter la chaîne des propriétaires jusqu'au premier, en prouvant la parfaite régularité de toutes les transactions successives. Ceci est pratiquement impossible à administrer. La solution reste alors la preuve brutale par l'usucapion.

En définitive, au vu des diverses contestations suscitées par l'ordonnance n°74/1, tout projet de réforme doit impliquer les populations locales. Aussi, l'intérêt national doit-il être au cœur de toutes les réformes. Toute réforme qui aboutirait à réduire les populations du monde rural en ouvriers agricoles

---

<sup>44</sup> L'obtention du titre foncier au Cameroun est un véritable parcours du combattant. les procédures sont pratiquement inaccessibles.

<sup>45</sup> L'usucapion se présente comme un mode d'acquisition de la propriété et des droits réels par la possession prolongée ; c'est une sorte d'expropriation privée qui intervient par le fait de cette possession prolongée .

doit être évitée au risque d'assister à d'interminables et farouches résistances à la législation foncière et domaniale.

## **BIBLIOGRAPHIE**

**-Alexander Dieudonné TJOUEN**

Droit domaniaux et technique foncières en droit camerounais  
( Etude d'une réformation législative) éd. Economica , Paris 1981

**-ABESSOLO jean Claude**

la maîtrise des problèmes fonciers et domaniaux au Cameroun  
Mémoire de maîtrise en droit, Yaoundé 1985.

**-TIENCHEU NJIAKO (A)**

Droits réels et domaine national du Cameroun Yaoundé-Cameroun  
P.U.A.,2005, 486 pages.

**-MELONE (S)**

la parenté et la terre dans la stratégie du développement  
l'expérience camerounaise : étude critique  
Paris, Ed. KLINCKSEIEK , 1972.

**-TIENCHEU NJIKO (A)**

Droits fonciers urbains au Cameroun  
Yaoundé-Cameroun, P.U.A., Fev. 2003, 544 pages.

**-Victor Emmanuel BOKALLY**

La coutume source de droit au Cameroun

- Article 25 Décret-loi du 9 janvier 1963**
- Ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier**
- Ordonnance n°74 /2 du 6 juillet 1974 fixant le régime  
domanial**
- Ordonnance n°74/3 du 6 juillet 1974 relative à la procédure  
d'expropriation pour cause d'utilité publique.**

