

# LA REFORME DE LA PROPRIETE FONCIERE AU CAMEROUN

Robinson TCHAPMEGNI , CAMEROUN

**Mots clés :** réforme, propriété, foncière, Cameroun.

## SOMMAIRE

La réforme de la propriété foncière au Cameroun apparaît comme « *un casse-tête chinois* », aux yeux du gouvernement camerounais, qui peine à trouver un consensus avec les collectivités traditionnelles et les populations en général, au sujet de l'appropriation, du contrôle et du partage des terres non immatriculées.

Les enjeux sont très importants et procèdent de plusieurs ordres .

Pour l'Etat , la terre est un instrument de développement économique

et social . Il a besoin de vastes domaines pour la réalisation de ses objectifs économiques, mais aussi, pour inciter les populations à la mise en valeur, ultime condition pour accéder au "sésame" que représente le titre foncier.

Pour les collectivités traditionnelles, la terre est un élément de cohésion tribale, la généralisation de la propriété privée individuelle menacerait les structures tribales dans leurs fondements, étant donné que le groupe tribal est considéré comme « *le berceau des droits fonciers individuels et collectifs* ».

Pour les populations en général, le titre foncier est inconnu de certains, boudé par d'autres, à cause de la longueur excessive de la procédure d'obtention, de la corruption qui le gangrène, et tous genres de fraudes qui entourent sa délivrance. Son intérêt est, dès lors, difficilement perceptible par les non avertis.

C'est donc dans ce contexte que se succèdent les différentes législations camerounaises en matière foncière et domaniale dont la récente réforme, objet du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005.

Nous proposons, dans le cadre de cette analyse, de montrer comment cette dernière réforme tente de concilier les enjeux susvisés, parfois contradictoires, d'évaluer ses chances de succès, et de répondre à la question de savoir si elle pose des fondements solides et durables d'une sécurisation des droits fonciers au Cameroun.

## INTRODUCTION

Après l'agriculture et le pétrole, la terre constitue en Afrique subsaharienne en général et au Cameroun en particulier, l'une des principales richesses dont disposent les populations pour améliorer leurs conditions de vie, en l'absence d'un tissu économique et industriel viable. La compétition pour l'appropriation de la terre prend dès lors toute son importance dans un tel contexte.

Outre une richesse, la terre a toujours été en Afrique noire le lieu où se réalise la cohésion des groupes tribaux, mais aussi, l'espace des rencontres entre les vivants et les morts. « *Les liens ontologiques* »<sup>1</sup> qui caractérisent l'africain à la terre, font de celle-ci, « *une mère, une source de vie* »<sup>2</sup>. Ceci traduit l'importance que revêt la terre, et forcément le foncier<sup>3</sup> en Afrique et au Cameroun. L'importance de la question foncière au Cameroun s'est traduite officiellement par un nombre impressionnant<sup>4</sup> de réformes foncières et domaniales écrites jusqu'alors. Un auteur<sup>5</sup> dira en ce sens : « *les législations se succèdent, mais le droit reste lettre morte* ». Cette réflexion remet sur la sellette la question de la portée et de l'application des réformes foncières entreprises par l'Etat camerounais. En posant ce constat, *DIKA AKWA NYA BONANBELA* interpelle l'observateur de la société camerounaise et l'invite à s'intéresser à toutes les réformes foncières, qu'elles soient passées, présentes ou futures, pour lesquelles il affiche un pessimisme notoire. C'est sans doute cette invitation, sans pour autant entièrement partager les convictions de cet anthropologue du droit, qui nous a incité à nous pencher et à proposer une lecture de la réforme du 16 décembre 2005, sur les conditions d'obtention du titre foncier, à l'occasion de cette "grand' messe" internationale (Géo Congrès 2007 Québec) sur le foncier.

La réforme camerounaise du 16 décembre 2005 intervient immédiatement à la suite de travaux d'un groupe de chercheurs camerounais<sup>6</sup> sur le foncier et spécifiquement sur le thème « *La problématique de la propriété foncière au Cameroun* ». Ces travaux entendaient apporter des éléments de réflexion et de réponse à l'insécurité foncière ambiante au Cameroun, à l'incivisme foncier, aux conflits fonciers récurrents et au manque d'engouement des populations camerounaises pour le titre foncier.

La réforme du 16 décembre 2005, objet de notre analyse, sonne comme une réponse officielle à ce questionnement des chercheurs camerounais. Cette réforme ambitionne de généraliser la propriété foncière en relançant l'intérêt pour cet instrument juridique de nature à sécuriser les droits fonciers des propriétaires.

Il convient de relever que pour les économistes<sup>7</sup>, « *l'Afrique dort sur ses richesses* », la propriété foncière demeure la clef du décollage et du développement des économies

---

<sup>1</sup> Voir (Melone) Stanislas, (9 novembre 1968), *la parenté et la terre dans la stratégie de développement : l'exemple du Sud Cameroun*, thèse de doctorat d'Etat, p.101, Université de Paris. Pour cet auteur, le lien entre l'individu et la terre en Afrique est tel que toute réforme qui ignorerait cette réalité serait vouée à l'échec.

<sup>2</sup> Idem..

<sup>3</sup> Pour Etienne Le Roy, « *le foncier est l'ensemble particulier des rapports sociaux ayant pour support la terre ou l'espace territorial* ».

<sup>4</sup> Lire (Dika Akwa Nya Bonanbela),(1982), « *lectures de l'espace africain* », in *Enjeux Fonciers en Afrique Noire*, p.115, Paris, Karthala. Mais le doyen Stanislas Melone écrit aussi : « *une première constatation s'impose : le législateur ne domine pas encore le problème sur lequel il légifère* », voir thèse précitée en page 36.

<sup>5</sup> Il s'agit de Dika Akwa.

<sup>6</sup> Le Cercle camerounais de Réflexion sur les Questions Foncières a organisé une conférence le 19 novembre 2005 à Mbalmayo au Cameroun, sur le thème *la problématique de la propriété foncière au Cameroun*.

<sup>7</sup> Ceux de la Banque mondiale notamment.

africaines<sup>8</sup>. Conscient sans doute de l'importance de la généralisation de la propriété foncière pour son économie et tirant profit des analyses économiques qui accréditent cette thèse, l'exécutif camerounais a entendu réformer la propriété, pour lui donner une nouvelle vitalité.

Mais la question qui se pose avec insistance au regard de la réforme foncière entreprise, est celle de savoir si cette réforme garantit effectivement les droits des titulaires de titres de propriété et qu'elle soit véritablement de nature à mettre un terme à la grande insécurité foncière qui sévit actuellement au Cameroun.

A l'analyse des dispositions du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 sur lequel se focalise notre réflexion, les objectifs de généralisation de la propriété et de sécurisation des droits fonciers ont pris corps de façon normative, à travers diverses formulations contenues dans les dispositions du décret précité. Confrontée à la réalité et à la complexité de la question foncière au Cameroun, il y a lieu d'émettre des réserves sur la mise en oeuvre de la réforme et de ses chances de succès. Il ne serait d'ailleurs pas exagéré de se demander s'il ne s'agit pas simplement d'une réforme de plus, question de donner raison au pessimisme affiché par *DIKA AKWA NYA BONANBELA*.

En fait, dans son interminable conflit avec les collectivités traditionnelles au sujet du contrôle et de l'appropriation de la terre, l'Etat camerounais ne prête guère attention aux droits fonciers coutumiers, pourtant légitimés par les populations, bien que considérés comme « *dangereux pour le développement* ».

Cette « *crise de conception de la propriété* »<sup>9</sup> sera-t-elle sans conséquence sur la dernière réforme foncière en date ? Notre analyse, de nature dialectique, traversera la question foncière au Cameroun et forcément celle relative à la réforme de décembre 2005, sur le point précis de la propriété foncière en tentant de lever le voile sur les zones d'ombre et d'apporter les éléments de réponses au débat en cours.

## **1. LA VOLONTE ETATIQUE DE SECURISATION DES DROITS FONCIERS**

La sécurisation des droits fonciers semble être au cœur de la réforme de la propriété foncière au Cameroun. Sa mise en oeuvre passe nécessairement par une stratégie double des pouvoirs publics à savoir :généraliser l'accès à la propriété de la terre et anéantir systématiquement tous les titres de propriété entachés de fraudes ou d'illégalité,ou tout simplement irrégulièrement obtenus.

### **1.1 La généralisation de la propriété foncière**

Permettre à tous les camerounais d'accéder à la terre, sans distinction d'ethnie,de religion ou de sexe,est un "*leitmotiv*" de la politique gouvernementale camerounaise en matière foncière. L'idée n'est pas nouvelle et remonterait à la colonisation, surtout qu'elle participe d'une question de justice sociale<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> Prenant le cas du Québec, Daniel Roberge tente de montrer que la protection des droits fonciers est un facteur clé de développement durable.

<sup>9</sup> Le constat est nôtre.

<sup>10</sup> L'Etat camerounais s'est auto proclamé "*le gardien des terres*" camerounaises, dans le dessein officiel de procéder à une redistribution rationnelle ou pour faciliter la mise en oeuvre des projets de développement économiques et sociaux .Cf. Art.1 al(1) de l'ordonnance n°74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier

### 1.1.1 Une préoccupation fort ancienne des pouvoirs publics camerounais

L'idée de généraliser la propriété foncière n'est pas nouvelle dans le paysage juridique et foncier camerounais . Elle remonte<sup>11</sup> à la période coloniale ,marquée par la triple domination allemande,française puis anglaise qu'a connu le Cameroun . L'époque allemande avait déjà introduit au Cameroun le système de l'administration des terres .Un livre foncier était ouvert, pour garantir les droits fonciers individuels.

Nous relevons déjà à ce sujet *qu' « afin d'assurer la garantie des droits fonciers, le décret du 21 novembre 1902 étend aux colonies allemandes le régime de l'inscription au livre foncier prévu par le Code civil (livre troisième) et les lois métropolitaines. Ce système pour l'essentiel, est emprunt à l'Act Torrens d'Australie. Il est donc identique, dans son principe, au régime de l'immatriculation que l'administration française instituera au Cameroun par le décret du 21 juillet 1932. Les livres fonciers sont réels et personnels,*

*autrement dit , "chaque terrain a sur le livre foncier, un feuillet individuel" où il est inscrit à la suite d'une procédure de publicité dont le but est de révéler les droits déjà constitués. Indigènes et non indigènes pouvait y recourir »*<sup>12</sup> . Succédant à l'Allemagne dans l'administration du Cameroun à la suite de la défaite militaire de 1919, la France a non seulement maintenu le système de l'administration des terres mais elle l'a aussi généralisé à l'ensemble de ses colonies africaines,sans doute dans le dessein de réaliser sa mission "civilisatrice "<sup>13</sup> . Mais pour de nombreux africanistes à l'instar du professeur Etienne Le ROY « l'objectif essentiel de l'immatriculation était de substituer la conception romaine et individualiste de la propriété à tous les autres rapports entre l'homme et la terre »<sup>14</sup> .

Quoi qu'il en soit, le décret du 21 juillet 1932 a posé au Cameroun, les bases "éternelles " d'un système foncier de sécurisation des droits par le biais de l'immatriculation.

Mais comme l'histoire est faite de rebondissements, la lutte pour l'indépendance<sup>15</sup> du Cameroun va être marquée par une principale revendication, le retour des terres à la souveraineté des terroirs et non de l'Etat, surtout dans sa forme coloniale,qui s'était taillé la

---

<sup>11</sup> Avant la colonisation, la terre était sous la juridiction des chefs traditionnels . Elle était administrée selon les usages propres à chaque terroir ,et donc, fortement tribalisé . Mais de manière générale, l'idée de la propriété au sens occidental du terme semblait très lointaine, au regard des considérations de l'époque sur les rapports de l'homme avec la terre,et surtout au regard de la spiritualité qui continue à caractériser ces rapports.

<sup>12</sup> voir les développements consacrés à « la logique foncière de l'Etat camerounais », dans notre thèse en cours de rédaction , qui est intitulée : *Le contentieux de la propriété foncière au Cameroun.*

<sup>13</sup> Selon le professeur Etienne Le ROY « la colonisation qui ,pour justifier devant l'histoire,se présentait comme une initiative historique de culture des hommes en vue leur revalorisation était aussi culture des terres en vue de leur rentabilité. Elle reprochait donc aux structures agraires traditionnelles d'entretenir des droits obscurs,dangereux pour le crédit et incompatibles avec le développement dont l'occident colonisateur offrait l'archétype ». Voir Etienne Le ROY, « les objectifs de la colonisation française ou belge », in *Encyclopédie juridique de l'Afrique*, Abidjan, Dakar, Lomé, tome cinquième,1982, p.85.

<sup>14</sup> Voir (Le ROY) Etienne ,article précité, p.85.

<sup>15</sup> La date du 1<sup>er</sup> Janvier 1960 marque l'accession du Cameroun oriental (le Cameroun français) à l'indépendance. Celle du 1<sup>er</sup> octobre 1961 consacre l'indépendance du Cameroun occidental (le Cameroun anglais). La réunification des deux Cameroun est intervenue le 11 février 1963 alors que l'unification intervenait le 20 mai 1972. En 1984, le Cameroun est passé de la « République unie » à la « République du Cameroun ».

part "du lion " dans le partage des terres en recourant à la notion très controversée des "terres vacantes sans maître ".

Réagissant contre cette notion qui aux yeux des nationalistes camerounais avait pour principal effet de spolier les terres tribales, voire d'exproprier illégitimement les populations de leurs terres sans indemnisation adéquate et préalable, l'assemblée constitutive camerounaise, à travers la loi n°59-47 du 17 juin 1959 en son article 3, a « *confirmé lato sensus les droits coutumiers exercés individuellement ou collectivement sur toutes les terres à l'exception de celles qui font partie des domaine public et privé définis par cette même loi, de celles qui sont appropriées selon les règles du Code civil ou du régime de l'immatriculation* <sup>16</sup>. Il s'en suit que l' article 3 avait supprimé de " **facto** "la notion "anti-africaine " de "terre vacantes et sans maître" » <sup>17</sup>.

La loi de 1959 marquait ainsi le retour de la propriété collective traditionnelle et avec pour principal corollaire , celui du recul de la garantie des droits fonciers individuels.

En 1963<sup>18</sup>, le gouvernement camerounais avait pensé qu'il fallait offrir aux individus la possibilité d'accéder à la propriété foncière autrement que par la détention coutumière. Cette solution résolvait deux problèmes au moins :

- le premier était celui de se donner les moyens juridiques d'avoir un contrôle total sur l'ensemble des terres ;

- le second, de préserver l'unité nationale contre les dangers d'un système foncier fortement tribalisée, vecteurs de conflits individuels et collectifs de nature à hypothéquer la paix sociale et la stabilité des institutions.

Dans sa grande réforme foncière de 1974<sup>19</sup>, l'exécutif foncier camerounais a créé un domaine national en remplacement du patrimoine collectif national, puis a maintenu le système d'immatriculation des terres , en permettant aux collectivités villageoises , leurs membres ou tout autre citoyen camerounais de faire immatriculer les terres qu'ils occupent antérieurement à la date du 5 Août 1974 , jour de publication de l'ordonnance n°74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier.

Mais face aux incessantes revendications foncières, le gouvernement camerounais à travers la réforme du 16 décembre 2005, a maintenu l'option de la généralisation de la propriété foncière qu'il a réorganisée de manière judicieuse.

---

<sup>16</sup> Voir les références relatives à notre thèse précitée.

<sup>17</sup> Pour de nombreux africanistes et pour le nigérian ( OLOWALE) Elias, « *En Afrique, il n'y a jamais eu de terres sans maître. Il n'existe nul part en Afrique, de terres qui n'aient aucun rapport avec les humains. Chaque terre, qu'elle soit occupée ou pas, est sous la juridiction d'un chef traditionnel* ».

<sup>18</sup> La réforme du 9 janvier 1963 a créé le patrimoine national collectif pour permettre à l'Etat de récupérer des terres pour la réalisation des objectifs de développement du jeune Etat indépendant camerounais. Pour Victor (Gasse), « *les terres collectives occupaient au Cameroun 90% de la superficie du pays. Le décret 9 janvier 1963 a réduit la superficie des terres collectives ( de 30 à 40% des terres collectives sont revenues au patrimoine collectif national)* ».

<sup>19</sup> Le 6 juillet 1974, le président de la République du Cameroun a pris trois ordonnances pour réformer le droit foncier camerounais, l'une consacrée au régime foncier, les deux autres ,au régime domanial puis à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### 1.1.2 Une politique foncière judicieusement révisée

Afin d'inciter les populations<sup>20</sup> à requérir l'immatriculation des terres qu'elles occupent, le gouvernement camerounais a décentralisé la procédure de délivrance du titre foncier en instituant une conservation foncière au niveau de chaque département. Désormais, les titres fonciers ne sont plus délivrés au niveau provincial, mais au niveau départemental. Cette mesure est sans doute de nature à rapprocher le requérant à l'immatriculation, de l'administration en charge des affaires foncières.

L'exécutif a aussi raccourci les délais de procédure de délivrance des titres fonciers, qu'il a ramenés à cinq mois, contrairement à la pratique des délais interminables (parfois dix ans).

Tout semble donc être mis en œuvre par le gouvernement camerounais pour inciter les occupants des terres à obtenir des titres de propriété sur leurs possessions.

Cette stratégie des pouvoirs publics camerounais semble arriver à point nommé, notamment au moment où les litiges fonciers se développent à une allure inquiétante. Les mécanismes institutionnels classiques (tribunaux et autres structures administratives) sont pratiquement dépassés par l'intensité des conflits fonciers. La généralisation effective de la propriété foncière à travers l'immatriculation des terres, devrait aboutir à des droits fonciers individuels sécurisés, et forcément garantis. Cela pourrait contribuer à diminuer aussi bien le nombre que l'intensité des litiges fonciers.

Plus significatif, en revanche, est le rôle du géomètre, dans la procédure d'immatriculation. Il fait partie des membres de la commission consultative, chargée de constater l'occupation ou l'exploitation de la terre à immatriculer.<sup>21</sup> C'est lui qui procède à la délimitation du terrain concerné, en y apposant des bornes. L'exécutif a renforcé la régularité des opérations de bornage, puisqu'il précise qu' « à peine de nullité, aucun bornage d'immatriculation ne peut être effectué par le géomètre seul »<sup>22</sup>.

On comprend aisément que l'exécutif veille lutter contre les bornages clandestins qui ont très souvent été à l'origine de la délivrance de nombreux titres de propriété. Le texte va plus loin dans la sécurisation des opérations de bornage quand il énonce : « lorsque le bornage ne peut être achevé en présence de l'ensemble des membres de la commission consultative, le président de ladite commission désigne un comité ad hoc qui supervise les travaux de bornage jusqu'à leur achèvement ».<sup>23</sup>

Il n'y a dès lors sans doute rien à redire sur la détermination des pouvoirs publics dans la lutte acharnée contre les titres fonciers irrégulièrement délivrés.

---

<sup>20</sup> Le titre foncier était inconnu de certains, parce qu'étranger aux usages séculaires, boudé par d'autres, à cause de la longueur exagérée des délais de procédure, son coût élevé, et le système généralisé de corruption qui l'entoure. En tout état de cause, le titre foncier n'était pas intéressant pour le plus grand nombre.

<sup>21</sup> Aux termes de l'Art.13 al(6) du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005, « En cas d'occupation ou d'exploitation effective, la commission consultative 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 »

<sup>22</sup> Voir Art.13 al (8) du décret n°2005/481 précité.

<sup>23</sup> Art.13 al (7) du décret n°2005/481 précité.

## 1.2 L'anéantissement systématique des titres fonciers irrégulièrement délivrés

La réforme du 16 décembre 2005 a confié des pouvoirs très étendus au ministre en charge des affaires foncières, qui peut désormais procéder au retrait, soit à l'annulation des titres fonciers irréguliers.

### 1.2.1 Le retrait ministériel des titres fonciers irrégulièrement délivrés

Aux termes de l'article 2 du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005, « (1) 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 dommage intérêt contre l'auteur du dol...

(3) Toutefois, le ministre chargé des affaires foncières 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, procéder au retrait du titre foncier irrégulièrement délivré ».

La possibilité ainsi offerte au ministre en charge des questions foncières de procéder au retrait des titres fonciers irrégulièrement délivrés traduit la détermination des pouvoirs publics à traquer tous les titres fonciers entachés de fraude et d'illégalité. Mais elle constitue en même temps un danger pour le droit de propriété, notamment en ce qui concerne ses caractères inattaquable, intangible et définitif qui fondent sa force probante. Cette possibilité de remettre en cause le droit de propriété,<sup>24</sup> surtout laissée entre les mains de l'administration, réputée "juge et partie" de la question foncière au Cameroun, mais dont la propension à piétiner les droits fondamentaux et libertés individuelles, est largement partagée dans l'opinion publique. Cela pourrait constituer un recul dans la garantie accordée à la protection de la propriété dont le juge (surtout judiciaire), est réputé gardien, dans les systèmes juridiques de tradition libérale. La soupape de sécurité viendrait de ce que le juge administratif reste compétent pour s'assurer de la soumission de l'administration au droit. Mais le danger qui persiste est celui de la responsabilité de l'administration en cas de préjudice, dont la mise en œuvre n'est pas aisée en Afrique en général, et au Cameroun en particulier.

### 1.2.2 L'annulation ministérielle des titres fonciers vicieux

Le décret 2005/481 du 16 décembre 2005 permet au ministre des affaires foncières, de constater la nullité d'ordre public qui frapperait certains titres fonciers dans les cas limitativement énumérés : « - lorsque plusieurs titres fonciers sont délivrés sur un même

---

<sup>24</sup> Le retrait du titre foncier ne peut intervenir que dans les délais du recours contentieux, sauf cas de fraude du bénéficiaire. Ce délai est de deux mois à compter de la date du rejet du recours, gracieux préalable adressé au ministre ou à l'autorité administrative compétente. Le retrait du titre foncier remet l'immeuble au même et semblable état où il se trouvait avant le retrait du titre foncier querellé.

terrain ,dans ce cas ils sont réexaminés pour déterminer le légitime propriétaire. Un nouveau titre foncier est alors établi au profit de celui-ci ;

- Lorsque le titre foncier est délivré arbitrairement sans suivi d'une quelconque procédure,ou obtenu par une procédure autre que celle prévue à cet effet ;

-Lorsque le titre foncier est établi en partie ou en totalité sur une dépendance du domaine public ;

-Lorsque le titre est établi en partie ou en totalité sur une parcelle du domaine privé de l'Etat, d'une collectivité publique ou d'un organisme public, en violation de la réglementation »<sup>25</sup>.

Les pouvoirs « exorbitants » du ministre en charge des questions foncières, sont contre balancés par le pouvoir de contrôle du juge administratif. Mais quoi qu'il en soit , malgré la détermination avérée des pouvoirs publics à combattre l'insécurité foncière , la réforme du 16 décembre 2005 a soigneusement évité "les sujets qui fâchent " et qui sont pourtant incontournables pour une réforme foncière cohérente, ce qui la rend forcément peu réaliste.

## 2. UNE REFORME PEU REALISTE AU "FINISH"

Le décret du 16 décembre 2005 qui a réformé les conditions obtention du titre foncier au Cameroun est resté muet sur la question de l'extension de la domanialité publique. Il s'est à **contrario** montré particulièrement brutal dans la répression des contrevenants à la législation foncière et domaniale.

### 2.1 Le mutisme de la reforme sur la question de l 'extension de la domanialité publique

Le décret du 16 décembre 2005 n'a même pas évoqué le domaine national, pourtant au centre d'une vive polémique, tout comme il a soigneusement évité la question de la "propriété traditionnelle".

#### 2.1.1 La création d'un domaine national : un sujet qui fâche

L'extension de la domanialité publique caractérisée tour à tour par le domaine de la Couronne allemande , la notion française « *des terres vacantes et sans maître* », le patrimoine collectif national et aujourd'hui le domaine national camerounais, a toujours été la pomme de discorde entre l'Etat et les collectivités traditionnelles<sup>26</sup> au sujet du contrôle et la répartition des terres. Les collectivités revendiquent leur droit de regard sur ces terres qu' ils prétendent qu'elles font partie intégrante de leurs terroirs, alors que l'Etat en revendique l'administration,dans l'intérêt général de toutes les populations camerounaise ou étrangères, et dans le but de réaliser ses objectifs économiques et sociaux.

Le conflit est très vieux et remonte à la période coloniale. Il n'a certes pas tourné à la violence, mais il semble, en l'état, insoluble tant que les revendications des collectivités

---

<sup>25</sup> Voir Art.2 al (6et7)du décret du 16 décembre 2005.

<sup>26</sup> Selon le professeur TCHIENCHEU NJIAKO André, le domaine national représente 70% des terres camerounaises.

traditionnelles ne sont pas prises en considération dans les réformes présentes ou à venir. La stratégie de l'Etat a consisté dans la réforme du 16 décembre 2005, à ignorer la question pour ne s'attaquer qu'aux autres aspects de la question foncière, tous aussi fondamentaux.

Mais l'on ne saurait logiquement dissocier la question de la sécurisation des droits fonciers de celle relative à la propriété des terres du domaine nationale, puisque les communautés traditionnelles en revendiquent la garantie des droits. Nous pensons donc que la question des droits des occupants du domaine national, occupé ou libre, mériterait d'être ramenée au centre des discussions sur la sécurisation des droits fonciers au Cameroun . S' il est exact que le droit représente les aspirations d'une population donnée , il est dès lors surprenant que la place de la propriété coutumière soit ignorée de la récente réforme foncière .

### 2.1.2 La méconnaissance de la *propriété coutumière* par la reforme

En parcourant le décret du 16 décembre 2005,on est frappé par l'absence de toute référence à la « *propriété coutumière* ». Or, pour de nombreux camerounais ,la terre n'est pas seulement source d'enrichissement des propriétaires et possesseurs, elle est aussi une source d'enracinement culturel et religieux.

Lorsque quelqu'un décède,une formule rituelle est généralement répétée dans les discours qui précèdent la mise sous terre, celle –ci : « *Que la terre de nos ancêtres te soit légère* ».

Cette formule qui accompagne très souvent des occasions funestes ,a , au moins, le mérite de traduire l'idée répandue de l'appartenance des terres africaines aux ancêtres . La Terre des Ancêtres est l'un des arguments invoqués par la collectivité Bakweri dans le conflit qui l'oppose à l'Etat du Cameroun,la Banque mondiale et le FMI<sup>27</sup>,au sujet de la privatisation de la CDC <sup>28</sup>,dans le cadre du programme d'ajustement structurel dans lequel est engagé l'Etat camerounais . Ce conflit, comme celui plus général qui oppose les collectivités traditionnelles à l'Etat ,ne saurait être réglé de manière durable,en faisant fi de la « *propriété coutumière* ». D'ou la nécessité de beaucoup de réserve, dans la répression des agissements contraires à la réglementation foncière, qui pourraient traduire une autre vision de l'organisation foncière ,différente de celle du gouvernement.

---

<sup>27</sup> Lire l'article intitulé : « *Des africains s'apprêtent à entreprendre des poursuites judiciaires contre la Banque mondiale, le F.M.I et le gouvernement camerounais* »,disponible sur le site : [http://www.bakwerilands.org/releases/poursuites\\_judiciaires.htm](http://www.bakwerilands.org/releases/poursuites_judiciaires.htm), consulté le 20mai 2007.

<sup>28</sup> La C.D.C (Cameroon Development Corporation) est l'un des plus anciens et des plus importants complexes agro industriels du Cameroun .Crée en 1947, la C.D.C a un capital d'environ 15.626 millions de FCFA détenu à 100%par l'Etat . Avec un effectif de 13000 personnes environ,elle est la deuxième employeur après l'Etat . Elle exerce ses activités dans les provinces du Nord-Ouest, du Littoral et de l'Ouest Cameroun, où elle a développé environ 21 hectares d'hévéas,15.500 .hectares de palmiers à huile ,2200 hectares de banane et une centaine d'hectares de culture de poivres et de cocotiers. .En 2003, la C.D. C a produit environ 22000 tonnes de caoutchouc, 2100 tonnes d'huile de palme,4500 tonnes de palmistes,113000 tonnes de bananes pour un chiffre d'affaires annuel (hors activité banane) d'environ 17 milliards de FCFA. La C.D.C dispose de 98000 hectares de terres environ allouées par l'Etat.

## 2.1. La répression brutale des contrevenants a la législation foncière

On ne le dira jamais assez pour le déplorer, la réforme foncière du 16 décembre 2005 comme d'ailleurs la réforme devancière, s'est illustrée par son caractère répressif et peu démocratique.

### 2.2.1 L'élargissement du champ de la répression

La tendance à la répression est l'un des premiers constats qui se dégage de la lecture du texte du 16 décembre 2005. Elle semble malheureusement être le partage de nombreux Etats africains qui ont du mal à abandonner « *la chicotte* », au profit des procédés beaucoup plus démocratiques à l'instar du débat, de la concertation et l'ouverture à la société civile, à la pluralité d'opinion.

Déplorant la sévérité des sanctions édictées par l'exécutif en matière foncière, un auteur remarque : « *les délits attentatoires à la propriété foncière et domaniale sont punis d'une peine d'emprisonnement parfois assortie d'une amende . La peine privation de liberté peut aller jusqu'à 10 ans et la peine pécuniaire jusqu'à 2 millions de francs..* »<sup>29</sup> Et plus loin : « *une législation répressive plutôt rigoureuse, des juges qui sanctionnent sans miséricorde et cependant des atteintes toujours renouvelées de la propriété foncière et domaniale. Voilà brossé à grands traits, le sombre bilan de la répression en matière qui débouche sur un constat de faillite de la protection pénale des biens fonciers 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* ».

Les mêmes causes produisant les mêmes effets, on assiste en décembre 2006, à l'élargissement de l'assiette répressive aux fonctionnaires et « *agents publics reconnus auteurs ou complices des actes irréguliers ayant entraîné le retrait ou la constatation de nullité d'un titre foncier* »<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> Voir la communication du juge ( NDZUENKEU) Alexis sur « *l'efficacité de la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale* » au cours du colloque de Mbalmayo sur la thématique de *la problématique de propriété foncière au cameroun*.

<sup>30</sup> Lire l'Art.2.al(8) du décret du 16 décembre 2005. Pour faire le tour de la question de la répression des infractions à la législation foncière et domaniale lire aussi :  
-l'article 8 de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier ;  
-la loi n°80-22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncières et domaniale ;  
-l'article 239 du Code pénal sur le trouble de jouissance.

## 2.2.2 La nécessité d'une réforme consensuelle

Un éminent spécialiste<sup>31</sup> de la question foncière au Cameroun déplorait déjà que l'exécutif a choisi d'agir par voie d'ordonnance et non par voie législative comme cela aurait du être le cas, dans un domaine aussi sensible et délicat qu'est le droit foncier. L'explication résulte sans doute de la volonté d'échapper au débat, pourtant nécessaire, au profit du pragmatisme politique.

En décembre 2005, on assiste à une répétition du scénario de 1974, l'intervention d'un décret réformant les conditions d'obtention du titre foncier au Cameroun, avec cette différence qu'un groupe de chercheurs camerounais, sous la bannière du **CEREFDH**<sup>32</sup> avait quelques semaines auparavant ; dans un colloque , posé « *la problématique de la question foncière au Cameroun* ».

En nous posant comme modeste "conseiller" du gouvernement camerounais et observateur averti de la question foncière au Cameroun, le **CEREFDH** entend proposer à l'exécutif l'organisation d'un véritable débat de société, préalable à toute intervention, même législative, sur la question controversée de la propriété foncière au Cameroun.

## CONCLUSION

En tout état de cause, force est de constater que la réforme de la propriété foncière issue du décret du 16 décembre 2005 a fait un grand bon en avant en ce qui concerne la sécurisation des droits fonciers. Mais il faut le relever , le chemin à parcourir reste encore très long, pour mettre sur pied une réforme foncière cohérente , de nature à garantir de manière durable les droits fonciers, individuels, notamment.

L'œuvre entreprise par le gouvernement camerounais en décembre 2005 mérite d'être saluée à sa juste mesure, mais elle reste perfectible<sup>33</sup>. Les deux grands axes sur lesquels devront être construites les futures réflexions sur la sécurisation des droits fonciers au Cameroun sont entre autres : la prise en compte des revendications foncières des collectivités traditionnelles et, l'instauration d'un véritable débat de société, préalable à toute réforme foncière.

Ce seront sans doute là, les gages d'une réforme judicieuses, durable et démocratique, de la propriété foncière au Cameroun.

---

<sup>31</sup> Il s'agit du professeur (TCHIENCHEU NJIAKO) André, dans son ouvrage consacré aux *Droits réels et domaine national au Cameroun* , (2004) Yaoundé, 486 p, Presses Universitaires d'Afrique .

<sup>32</sup> Le Cercle de Réflexion sur les Questions Environnementales, Foncières et les Droits de l'Homme, est une association des chercheurs camerounais et étrangers, dont le siège social est basé à Mbalmayo au Cameroun

<sup>33</sup> Comme toute œuvre humaine.

## REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

1. Le ROY Etienne, 'De la propriété aux maîtrises foncières', article mis en ligne sur <http://www.dhdi.free.fr/recherches/environnement/articles/leroybiodiversite.htm>
2. Le ROY Etienne, 1982, "Enjeux fonciers en Afrique Noire", Paris, 115 p, Karthala .
3. "Encyclopédie Juridique de l'Afrique", 1982, Abidjan, Dakar, Lomé, 493 p, Les Nouvelles Editions Africaines.
4. Le ROY Etienne, KARSENTY Alain, Bertrand Alain, 1996, "La Sécurisation Foncière en Afrique", Paris, 381 p, Karthala.
5. MELONE Stanislas, 1972, La Parenté et la Terre dans la stratégie de développement, Paris, édition Klincksieck.
6. NYAMA Jean Marie, 2001, "Régime Foncier et Domanialité Publique au Cameroun", Yaoundé, 484 p, presses de l'UCAC.
7. OLOWALE Elias, 1961, "La Nature du Droit Africain", Paris, 325 p, Présence Africaine.
8. ROBERGE Daniel, " La protection des droits fonciers, facteur-clé de développement durable. L'exemple du Québec", article mis en ligne sur <http://topo.epfl.ch/Mo/cours/siteweb/FG/ROBERGE.pdf>
9. TCHAPMEGNI Robinson, 2003, "La Détribalisation du Régime Foncier Camerounais" Université de Nantes, mémoire de 3<sup>e</sup> cycle "Les Droits Fondamentaux".
10. TCHIENCHEU NJIAKO André , 2004, "Droits réels et domaine national au Cameroun", Yaoundé, 486 p, Presses Universitaires d'Afrique.

11. TJOUE N Alexandre Dieudonné, 1982, "Droits Domaniaux et Techniques Foncières", paris,205 p, Economica.

## NOTES BIBLIOGRAPHIQUES

Robinson TCHAPMEGNI est magistrat depuis dix ans au Cameroun où il a tour à tour exercé comme Substitut du Procureur de la République pendant trois ans, et Juge pendant sept ans. Il est Doctorant à l'Université de Nantes en France où il poursuit une thèse de droit consacrée au **Contentieux de la propriété foncière au Cameroun**. L'auteur a par ailleurs été admis dans cette université comme chargé d'enseignement, option « Droits fondamentaux » et Ethique des droits de l'homme, depuis 2004. Robinson TCHAPMEGNI est par ailleurs membre de l'AFAD ( Association francophone d'anthropologie du droit). Au Cameroun, il est fondateur et Secrétaire Général du CEREFDH ( Cercle de Réflexion sur les Questions Foncières, Environnementales et les Droits de l'Homme) qu'il a créé en 2003. Il a organisé deux colloques à Mbalmayo, sa ville de résidence, l'un sur **La problématique de la propriété foncière au Cameroun**, en Novembre 2005 à l'hôtel de ville de Mbalmayo, et l'autre , intitulé : **Regards croisés sur les droits de la défense**, tenu dans la même ville les 9,10 et 11 Novembre 2006.

Au plan local, l'auteur a écrit de nombreux articles dans les domaines les plus variés, en rapport notamment avec le droit foncier et les droits de l'homme. Il participe aussi régulièrement aux débats d'idées, télévisés ou radiophoniques.

Au plan international, l'auteur a participé aux nombreux colloques, où ses interventions ont toujours retenu l'attention des organisateurs, dont en voici listées quelques unes :

### - LAND LAW AND NATURAL RESOURCES MANAGEMENT. COMPARATIVE PERSPECTIVES

*DR. AMBEDKAR GOVERNMENT LAW COLLEGE AND FRENCH INSTITUTE  
PONDICHERY 17 – 19 MARS 2006*

*THEME DE LA COMMUNICATION : « L'ORGANISATION JURIDIQUE DE LA PROPRIETE FONCIERE  
AU CAMEROUN »*

### -SIXIEME CONFERENCE INTERNATIONALE. AIX EN PROVENCE DU 25-28 JUIN 2006

*THEME DE LA COMMUNICATION : « LA LOGIQUE FONCIERE ENVIRONNEMENTALE DE L'ETAT  
CAMEROUNAIS »*

### -1<sup>ERE</sup> RENCONTRE DU RESEAU DES ETUDES AFRICAINES EN FRANCE LES 29, 30 NOVEMBRE ET 1<sup>ER</sup> DECEMBRE 2006 AU CNRS, 3RUE MICHEL-ANGE, PARIS

*THEME DE LA COMMUNICATION : « LA PROBLEMATIQUE DU DROIT APPLICABLE DEVANT LES  
JURIDICTIONS TRADITIONNELLES CAMEROUNAISES ».*

## COORDONNÉES

Titre, Prénom Nom : **Robinson TCHAPMEGNI**  
Organisation : Juge au Tribunal de Bengbis- Cameroun  
Adresse : B.P 189 Mbalmayo- Cameroun  
Ville : Mbalmayo  
Province : Centre  
Pays : Cameroun  
Code Postal : B.P 189 Mbalmayo- Cameroun  
Téléphone : (237) 77 86 75 60  
Télécopieur :  
Courriel : tchapmagnir@yahoo.fr  
Site Web :