Université de Yaoundé II
Faculté des Sciences Economiques et de Gestion
PROGRAMME DE FORMATION EN
GESTION DE LA POLITIQUE ECONOMIQUE

Tel: +237 620 20 66 23 / +237694997543 / +237674126903
www.gpe-cameroun.cm
contact@gpe-cameroun.cm
BP : 1792 Yaoundé - Cameroun

The University of Yaounde II
Faculty of Economics and Management
Economic Policy Management Programme

Tel: +237 620 20 66 23 / +237694997543 / +237674126903
www.gpe-cameroun.cm
contact@gpe-cameroun.cm
BP : 1792 Yaoundé-Cameroon

Arrêté n° 06/0104/MINESUP/DDES du 14 Septembre 2006

MASTER PROFESSIONNEL EN GESTION DE LA POLITIQUE ECONOMIQUE (GPE)

NOTE AU MINISTRE

L'IMPACT SOCIAL ET ECONOMIQUE DE LA GESTION DU DOMAINE NATIONAL PAR LA CHEFFERIE TRADITIONELLE AU CAMEROUN

Par

MVONDO NKOUM BILLY GILLES

Titulaire d'un Master 1 en Droit Public

Sous l'encadrement de :

KOBOU Georges

Professeur Agrégé des Facultés des Sciences Economiques

Année Académique : 2024-2025
22ème promotion

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

Paix – Travail – Patrie
=========

REGION DE L'ADAMAOUA
=========
DEPARTEMENT DE LA VINA

========
ARRONDISSEMENT DE MARTAP
========
SOUS-PREFECTURE DE MARTAP

REPUBLIC OF CAMEROON
========

NOTE N°……/N/H52.06/ASP

A LA HAUTE ATTENTION DE MONSIEUR LE MINISTRE DE L'ADMINISTRATION TERRITORIALE

Objet : la responsabilité des Chefs Traditionnels dans l'exacerbation des conflits fonciers.

Du fait de son passé coloniale, le Cameroun a hérité d'un système juridique duale au sein duquel le droit formel et le droit coutumier s'appliquent concomitamment dans plusieurs domaines et particulièrement en matière foncière. De ce fait, en marge du cadre juridique formel légal établit par les Ordonnances 74-1 régissant le régime foncier et 74-2 régissant le régime domanial, les Autorités traditionnelles continuent d'exercer un pouvoir foncier coutumier de facto, distribuant des droits de jouissance ou délivrant des contrats informels d'accès à la terre au sein de leurs communautés. Ce dualisme juridique dans la gestion du domaine national est à l'origine des plusieurs conflits fonciers.

Ainsi, dans le cadre d'un rapport académique rédigé à l'issue de ma formation en Master 2 du Programme de Formation en Gestion des Politiques Economiques de l'Université de Yaoundé II Soa, sur le thème : **l'impact social et économique de la gestion du domaine national par les chefs traditionnels.**

J'ai l'honneur de porter à votre haute attention les problèmes que posent le dualisme juridique en matière foncière au Cameroun (I) mais aussi la responsabilité des chefs traditionnels dans l'exacerbation de ces conflits (II) ainsi propositions de Réformes juridiques et institutionnelles afin de résorber ces conflits fonciers (III).

I- Les problèmes que pose le dualisme juridique en matière foncière au Cameroun :

Le dualisme juridique crée une concurrence des légitimités qui fragilise la cohésion sociale et donc les conséquences :

1- La délégitimation des droits coutumiers et l'exclusion des populations

L'article 17 de l'Ordonnance n°74-1 dispose que les communautés ne disposent sur le domaine national que d'un droit de jouissance. La pleine propriété n'étant accessible que par l'immatriculation,

procédure longue, coûteuse et centralisée. Cependant, 15% à peine des terres occupées sont immatriculées par conséquent la majorité des Camerounais sont des occupants sans titre sur des terres qu'ils considèrent comme ancestrales d'où surviennent les conséquences suivantes :

- **L'insécurité de la tenure**

L'occupant coutumier peut être exproprié pour cause d'utilité publique ou voir sa parcelle attribuée en concession à un tiers, sa mise en valeur coutumière n'étant pas reconnue comme équivalente au titre foncier.

- **La rupture du lien social**

La terre selon la coutume est un bien collectif inaliénable qui fonde l'identité du groupe. Le droit positif, en l'individualisant, brise les solidarités lignagères et génère des conflits intra-familiaux.

- **La judiciarisation massive des rapports fonciers**

La coexistence de deux systèmes de légitimité transforme tout désaccord en conflit de droit. Cette explosion du contentieux a pour conséquences, l'encombrement des tribunaux, La violence sociale et la perte de confiance dans l'État

2- Le dualisme juridique un frein structurel au développement économique du domaine national

Le dualisme juridique paralyse la valorisation économique du principal actif foncier du pays à travers :

- **La thésaurisation d'un capital foncier improductif**

Le domaine national représente entre 40 et 46 millions d'hectares. C'est un capital considérable. Or, sans titre foncier, ce capital est considéré mort au sens économique parce qu'il ne peut servir de garantie bancaire.

II- La responsabilité des chefs traditionnels dans l'exacerbation des conflits fonciers :

1. L'hégémonie de l'autorité traditionnelle

Elle entraine de nombreux abus notamment : l'instauration des taxes coutumières de droit d'usage du foncier rural, les doubles ventes des dépendantes du domaine national, les dépossessions des terres à ceux qui ne font pas allégeance et enfin les accaparements de terres sont autant de facteurs aggravants qui gangrènent la gouvernance foncière au Cameroun.

1. L'absence de collaboration avec les Autorités Administratives

Les chefs traditionnels notamment ceux de 1er et 2e degrés estiment souvent n'avoir aucun compte à rendre à l'Autorité Administrative sous le prétexte qu'il s'agit de la terre de leurs ancêtres et ils doivent en disposer selon la coutume.

III – l'urgence d'une Réforme juridique et institutionnelle afin de résorber les conflits fonciers au Cameron :

1. Codifier les droits fonciers coutumiers

Réformer la législation pour qu'elle reconnaisse et s'articule avec les normes et pratiques foncières locales. Ce qui réduira le décalage entre les textes légaux et la réalité du terrain qui engendre insécurité juridique et conflits

2. Réformer la Commission consultative et la procédure de concession

La Commission consultative doit devenir une commission paritaire avec 50% de représentants coutumiers élus localement, et donner à ses procès-verbaux une force probante. Aussi, Pour les concessions de moins de 50 hectares, remplacer la procédure discrétionnaire par un appel d'offres public avec cahier des charges. Ce qui permettra de supprimer l'opacité qui génère les conflits. La mise en valeur coutumière constatée par la Commission devient opposable, réduisant les litiges

3. contrôle à priori et à posteriori des actes des chefs traditionnels en matière foncière

Le contrôle des actes à priori ou à postériori des chefs traditionnels est primordial si l'on veut réduire les conflits liés au foncier au Cameroun.

Telle est la quintessence de la présente note.

Vos instructions m'obligeraient. /

MVONDO NKOUM BILLY GILLES
Adjoint au Sous-Préfet de l'Arrondissement de Martap

SOMMAIRE

LISTE DES TABLEAUX v

LISTE DES GRAPHIQUES vi

SIGLES ET ABREVIATIONS vii

SIGLE CONVENTIONNELS ET SYMBOLS UTILISÉS viii

QUELQUES DEFINITIONS ix

RESUME…… ……..Viii

RAPPORT RELATIF A L'IMPACT SOCIAL ET ECONOMIQUE DE LA GESTION DU DOMAINE NATIONALE PAR LES CHEFS TRADITIONNELLES AU CAMEROUN 3

INTRODUCTION GENERALE 4

CHAPITRE I : ÉVOLUTION HISTORIQUE DU CONCEPT DE DOMAINE NATIONAL ET DE CHEFFERIE TRADITIONNELLE 5

CHAPITRE II : ÉTAT DES LIEUX DE LA COEXISTENCE ENTRE LE DROIT POSITIF ET LE DROIT COUTUMIER AU CAMEROUN 11

CHAPITRE III : LES CAUSES ET LES CONSEQUENCES ECONOMIQUES SOCIALES DES ENJEUX FONCIERS 27

CHAPITRE IV : L'URGENCE D'UNE REFORME JURIDIQUE ET INSTITUTION AFIN DE RESORBER LES CONFLITS FONCIERS AU CAMEROUN 30

CONCLUSION GENERALE 33

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES 34

TABLE DES MATIERES 35

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: Nombre de titres fonciers établis par immatriculation directe (nombre et superficies correspondantes)..... 13
Tableau 2: Nombre de concessions délivrées (nombre et superficies correspondantes)..... 15
Tableau 3: Nombre de titres fonciers établis par région 17
Tableau 4: Nombre de décisions de justice rendues par les tribunaux en matière foncière ... 19
Tableau 5: Nombre de recours gracieux enregistrés..... 20
Tableau 6: Nombre de recours en contentieux des actes et décisions du MINDCAF 20
Tableau 7: nombre de titres fonciers annulés et réhabilités..... 22
Tableau 8: Évolution de la demande (nombre de demandes et superficies correspondantes) de titres fonciers par immatriculation directe 23
Tableau 9: Évolution de la demande (nombre de demandes et superficies correspondantes) de titres fonciers par concession 24

LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique 1: Evolution des décisions de justice rendues par les cours et les tribunaux 21

SIGLES ET ABREVIATIONS

DAF	:	Direction des Affaires Foncières
DAG	:	Direction des Affaires Générales
DAJ	:	Division des Affaires Juridiques
DCAD	:	Direction du Cadastre
DDOM	:	Direction des Domaines
DEPC	:	Division des Études, de la Planification et de la Coopération
DPE	:	Direction du Patrimoine de l'État
MINDCAF	:	Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières
MINAT	:	Ministère de l'Administration Territoriale

SIGLE CONVENTIONNELS ET SYMBOLS UTILISÉS

Signes conventionnels et symboles	:	**Signification**
…	:	Résultats non disponible
///	:	Case vide en raison de la nature des choses
%	:	Pourcentage
ha	:	Hectare
m^3	:	Mètre cube
Nbre	:	Nombre

QUELQUES DEFINITIONS

AGRO-INDUSTRIE : Secteur de l'industrie qui transforme et prépare des matières premières agricoles ou des outils et produits à l'usage de l'agriculture.

CADASTRE : Inventaire exhaustif permanent, descriptif et évaluatif de la propriété foncière réalisé à la suite des relevés topographiques et d'opérations administratives destinées à permettre la détermination des propriétés foncières d'un territoire et la constatation de la nature de leur produit.

CONCESSION DEFINITIVE : Procédure au cours de laquelle un acte réglementaire sanctionne la fin de la concession provisoire.

CONCESSION PROVISOIRE : Procédure par laquelle est attribuée, pendant une durée de 5ans, une dépendance du domaine national de deuxième catégorie à une personne physique ou morale aux fins d'exploitation selon un cahier de charge spécifique, qui peut être suivant le cas transformé en bail ou en concession définitive.

DOMAINE PRIVE DE L'ETAT : Parcelle de terrain appartenant à l'État, terrain supportant des édifices publics, biens acquis à titre gratuit ou onéreux, immeubles dévolus à l'État suite à des expropriations, pour utilité publique, prélèvement sur le domaine national, etc.

DOMAINE PUBLIC ARTIFICIEL : Domaine public aménagé par l'homme ou l'État, notamment : les autoroutes et une emprise de 100 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée ; les routes nationales, régionales, départementales et les pistes avec une emprise successive de 40, 25 et 10 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée ; les pistes, ports, monuments et édifices publics, concessions de chefferies traditionnelles, etc.

DOMAINE PUBLIC NATUREL : Ensemble de terrains et espaces non aménagés par l'homme (la mer, les fleuves, les rivières, les lacs, la terre, les marécages, l'espace aérien, etc.).

DOSSIER TECHNIQUE : Ensemble de documents confectionnés dans les services du cadastre constitués des éléments suivants : une chemise de calcul, un carnet de levé, un croquis de terrain, des notes de calcul, un plan parcellaire, une feuille de contenance superficielle et les procès-verbaux de bornage.

EXTENSION : Agrandissement de la surface existante d'un bâtiment.

IMMATRICULATION DIRECTE : Procédure de la reconnaissance des droits sur les terrains du domaine national de première catégorie, c'est-à-dire mis en valeur avant le 5 août 1974.

LOTISSEMENT DOMANIAL : Opération consistant pour la propriété légitime d'un terrain à le diviser en lots selon la procédure réglementaire en vigueur.

MAPPE FONCIERE : Cartographie sur support numérique ou physique qui donne les informations sur le système foncier d'un territoire.

MORCELLEMENT : Opération consistant à aliéner une partie de l'immeuble immatriculé au profit d'une tierce personne.

MUTATION : Transfert en totalité des droits de propriété d'un individu à un autre ;

COMMON LAW : Système juridique basé sur la jurisprudence et les précédents.

SND: Société des Nations

RESUME

Le présent rapport qui a pour objectif principal d'analyser l'impact social et économique de la gestion du domaine national par les chefs traditionnels au Cameroun, soulève le problème du dualisme juridique dans la gestion des terres libres de toute occupation humaine mettant en lumière les enjeux de sécurité foncière pour les communautés locales et les populations vulnérables. A cet effet, ledit rapport procède en son chapitre premier à une évaluation historique du concept de domaine national et de chefferie traditionnelle en retraçant les grandes étapes historiques qui ont marquées l'évolution de l'administration foncière et domaniale ainsi que la chefferie traditionnelle en périodes précoloniale, coloniale et post coloniale allemande, française et britannique au Cameroun. Ainsi, il ressort que le système précolonial reconnaissait la propriété collective de la terre, gérée par les chefs au nom de la communauté, cependant avec La colonisation et l'indépendance du Cameroun la notion de propriété privée et l'immatriculation fut introduite à travers les ordonnances 74-1 et 74-2, marginalisant le droit coutumier. Le chapitre deuxième quant à lui fait un état de lieux de la coexistence entre le droit positif et le droit coutumier au Cameroun mettant en exergue la prééminence théorique du droit positif étatique, mais qui se heurte à une résistance des pratiques coutumières, créant à cet effet des interactions conflictuelles qui ont des conséquences majeures dans le développement économique du pays. De ce fait, le chapitre troisième s'est attelé à faire une analyse des Causes et conséquences économiques et sociales des enjeux fonciers au rang desquelles nous avons les causes économiques telles que les grands projets de développement, les causes politiques telles que la mauvaise gouvernance, les causes sociales telles que la discrimination envers les minorités ou les groupes vulnérables. Toutes ces causes ne sont pas sans conséquences notamment économiques et sociales à l'instar de l'insécurité foncière et des conflits fonciers. Enfin, le chapitre quatrième s'inscrit au rang des propositions de réformes juridiques et institutionnelles qui passent par la codification du droit coutumier foncier et la sécurisation les droits coutumiers.

SUMMARY

This report, which aims to analyse the social and economic impact of the management of the national domain by traditional chiefs in Cameroon, raises the issue of legal dualism in the management of land free of any human occupation, highlighting the stakes of land security for local communities and vulnerable populations. To this end, the report proceeds in its first chapter to a historical evaluation of the concept of national domain and traditional chieftaincy, tracing the major historical stages that marked the evolution of land and domain administration as well as traditional chieftaincy in pre-colonial, colonial, and post-colonial periods (German, French, and British) in Cameroon. Thus, it appears that the pre-colonial system recognized collective ownership of land, managed by chiefs on behalf of the community, however, with

colonization and Cameroon's independence, the notion of private property and registration was introduced through ordinances 74-1 and 74-2, marginalizing customary law. The second chapter takes stock of the coexistence between positive law and customary law in Cameroon, highlighting the theoretical pre-eminence of state positive law, but which is met with resistance and customary practices, creating conflictual interactions that have major consequences for the country's economic development. For this reason, the third chapter has undertaken an analysis of the causes and economic and social consequences of land issues, among which we have economic causes such as large development projects, political causes such as poor governance, social causes such as discrimination against minorities or vulnerable groups. All these causes have consequences, notably economic and social, such as land insecurity and land conflicts. Finally, the fourth chapter is part of the proposals for solutions. It is therefore urgent to carry out a legal and institutional reform that involves the codification of customary land law and the securing of customary rights.

RAPPORT

RELATIF A L'IMPACT SOCIAL ET ECONOMIQUE DE LA GESTION DU DOMAINE NATIONALE PAR LES CHEFS TRADITIONNELLES AU CAMEROUN

INTRODUCTION GENERALE

Entité socioculturelle constituée d'un territoire, d'un guide et d'une population ayant en commun les mêmes us et coutumes, la chefferie traditionnelle occupe une place importante dans la société camerounaise, elle symbolise le socle communautaire commun de base de notre nation. Considérés comme un vecteur de cohésion sociale et de développement, bien que sujets à plusieurs controverses, les chefs traditionnels jouent un rôle central à ce titre mais aussi en tant que garants et régulateurs de l'accès à la terre au sein de leurs communautés concurremment avec l'Etat .Cette gestion concomitante du sol crée un dualisme juridique en matière foncière qui d'une part est régie par un régime foncier moderne, hérité de la colonisation et formalisé par les Ordonnances de 1974, qui érigent l'État en propriétaire éminent du domaine national et d'autre part, des pratiques coutumières de gestion des terres, où les Autorités traditionnelles continuent d'exercer un pouvoir foncier de facto, distribuant des droits de jouissance ou délivrant des contrats informels d'accès à la terre au sein de leurs communautés.

Le présent rapport relatif à la gestion informelle ou coutumière du domaine national par les chefs traditionnels, en marge du cadre juridique formel, soulève le problème du dualisme juridique dans la gestion des terres libres de toute occupation humaine au Cameroun. Dès lors, il nous revient de nous interroger sur le rôle des chefs traditionnels dans cette gestion aussi, comment cette dynamique de coexistence des deux droits influence t'elle la gouvernance foncière nationale et le développement durable du Cameroun ?

Ainsi, notre travail a pour objectif principal d'analyser l'impact social et économique de la gestion du domaine national par les chefs traditionnels au Cameroun. Cette étude qui revêt un triple intérêt, notamment scientifique, social et économique contribuera à la fois sur la littérature sur le dualisme foncier et la gouvernance locale, mettant en lumière les enjeux de sécurité foncière pour les communautés locales et les populations vulnérables. Dès lors, il nous revient dans un développement qui suivra de faire une évaluation historique du concept de domaine national et de chefferie traditionnelle (Chapitre I). Puis, de dresser un état des lieux de la coexistence entre les deux droits (Chapitre II), avant d'analyser les causes et conséquences empiriques des enjeux fonciers et de leurs impacts économiques et sociaux (Chapitre III). Enfin, nous proposerons des réformes pouvant permettre de régler ces conflits (Chapitre IV).

CHAPITRE I :
ÉVOLUTION HISTORIQUE DU CONCEPT DE DOMAINE NATIONAL ET DE CHEFFERIE TRADITIONNELLE

Introduction :

L'évolution politique du Cameroun est marquée par une transformation significative tant dans les régimes fonciers subséquents qui ont émaillé son évolution que dans les mutations qu'a connu la chefferie traditionnelle. De ce fait, dans le développement qui suit nous présenterons les différentes étapes historiques qui ont marqué l'évolution de l'administration foncière et domaniale (I) ainsi que la chefferie traditionnelle au Cameroun (II)

I. LES GRANDES ETAPES DE L'ADMINISTRATION FONCIERE ET DOMANIALE AU CAMEROUN

L'évolution historique du domaine national au Cameroun est marquée par une transition des régimes fonciers coutumiers vers une centralisation par l'État de toutes les terres à travers la réforme foncière de 1974, dont voici les étapes clés :

I.1. Période précoloniale

Avant la colonisation, le régime foncier au Cameroun était majoritairement basé sur le droit coutumier. Les terres appartenaient aux communautés (clans, villages) et leur gestion était régie par des règles traditionnelles, souvent liées aux chefs locaux et à l'usage (culture, habitation, chasse). La propriété immatriculée était inexistante.

I.2 Période coloniale (1884-1960/61)

Avec l'arrivée des puissances coloniales notamment l'Allemagne (a), la France (b)et le Royaume-Uni (c) dont nous allons présenter l'apport le concept de propriété privée et de domaine de l'État a été introduit. Les puissances coloniales ont proclamé que toutes les terres

vacantes et sans maître appartenaient à l'État colonial, spoliant de facto les terres des communautés autochtones. Des arrêtés coloniaux ont classé de vastes portions de terres, notamment des massifs forestiers, comme réserves, limitant l'accès des populations locales. Un système dual a émergé, mêlant un droit foncier moderne (immatriculation, concessions) et la persistance des droits coutumiers, souvent non reconnus officiellement.

a. La colonisation allemande

La colonisation allemande : c'est la grande étape de délimitation du territoire camerounais, et de l'inscription au **Grundbuch** (pour ce qui est de la propriété privée). L'on peut observer que dans certaines régions du Cameroun, des chefs traditionnels continuent de considérer les limites des chefferies tracées par les Allemands comme des repères intangibles.

b. Les administrations Française et britannique

Condominium franco-britannique **(1916-1919)** : Après la défaite allemande lors de la Première Guerre mondiale serait acté et le territoire est partagé et administré conjointement par la France et le Royaume-Uni sous mandat puis tutelle. Le Cameroun devient territoire sous mandat de la Société des Nations (SDN), puis sous tutelle de l'ONU, avec une administration partagée entre la France et le Royaume-Uni. Les administrations française et britannique, période au cours de laquelle le droit d'usage des terres est fixé en tenant compte des règles coutumières, c'est ce qui ressort des dispositions du décret du 12 janvier 1938 et son arrêté d'application du 31 octobre 1938 organisant les terres domaniales au Cameroun ;

I.3. La période post coloniale : l'avènement de l'Etat unitaire en 1972 au Cameroun

L'avènement de l'Etat unitaire a vu de nombreuses réformes en matière de gestion foncière et domaniale, notamment à travers les concepts énoncés par les dispositions de l'ordonnance 74-1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier, et de l'ordonnance n° 74-2 du 06 juillet 1974 fixant le régime domanial et les décrets d'application subséquents.

II - LE DOMAINE NATIONAL

Les terres qui ne sont classées ni dans le domaine public ou privé de l'Etat ou des autres personnes morales de droit public, ou qui ne font l'objet d'aucun droit de propriété privée constituent de plein droit le domaine national, les dépendances du domaine national sont classées en deux catégories :

2.1. Le domaine national de première catégorie

Le domaine national de première catégorie comprend les terrains d'habitation, les terres de 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.

2.2. Le domaine national de deuxième catégorie

Le domaine national de deuxième catégorie comprend :

- Les terres libres de toute occupation effective.
- Des terres occupées ou exploitées après le 06 août 1974.

III. EVOLUTION HISTORIQUE DE LA CHEFFERIE TRADITIONNELLE AU CAMEROUN

L'évolution historique du Cameroun est marquée par quatre grandes périodes suivantes :

1. Période Précoloniale

Avant la colonisation, les communautés camerounaises présentaient une grande diversité d'organisations sociales. Dans certaines régions, comme les Grassfields (Ouest et Nord-Ouest), il existait des royaumes et des chefferies puissantes et hiérarchisées. Dans d'autres zones, notamment la grande forêt du Sud, l'organisation sociale reposait plutôt sur des segments lignagers autonomes, sans autorité politique centralisée unique, et le concept même de chef au sens moderne n'existait pas.

2. Période Coloniale (Allemande, Française et Britannique)

La conférence de Berlin de 1885 sur le partage de l'Afrique a posé les bases de la colonisation, ce qui n'a pas été sans incidence sur les organisations sociales existantes en Afrique et au Cameroun en particulier**.** Ainsi**,** la période coloniale a constitué un tournant majeur pour l'institution traditionnelle au gré des intérêts des puissances impératrices ayant colonisé le Cameroun. De ce fait, les puissances coloniales allemande, puis française et britannique ont inventé et imposé une structure hiérarchique de chefferie dans le but de faciliter leur administration indirecte. L'expression chef traditionnel est elle-même une création coloniale.

a. La chefferie traditionnelle en période coloniale allemande

L'Allemagne avait implémenté au Cameroun un mode d'administration mixte dont le choix des chefs était porté sur des interlocuteurs locaux valables, c'est-à-dire des gens ayant la même audience auprès des populations placées sous leur commandement.

b. La chefferie traditionnelle en période coloniale française et anglaise

La Guerre terminée en 1916, l'allemand contrainte de quitter le Cameroun au profit de la France et de l'Angleterre. Le pouvoir traditionnel va connaitre un changement de régime, l'administration française soucieuse de se démarquer des Allemands en tous points de vue, se livra à des désignations n'obéissant plus au respect des réalités sociologiques locales desdits chefs traditionnels. C'est ainsi qu'en 1918, un processus de réforme des « commandements indigènes » est mis sur pied. L'objectif, sommes-nous tentés de relever, consistait à « faciliter l'administration », voire diviser pour mieux régner. Cette réforme qui non seulement réorganise le fonctionnement du pouvoir traditionnel de manière hiérarchisée, décide de réduire les pouvoirs des chefs et de ne plus en faire des collaborateurs indispensables mais de simples auxiliaires de l'administration coloniale. Cette principale innovation se matérialise par l'instauration du conseil des notables, nouveaux intermédiaires dans l'appareil décisionnel entre les subdivisions et l'administrateur colonial français. C'est surtout dans la partie sud du Cameroun français que cette mutation va connaître des répercussions négatives dans la nouvelle gestion, les larges pouvoirs d'hier sont désormais réduits.

3. Période Postcoloniale et Contemporaine

Après l'indépendance, l'État camerounais a récupéré et affiné ce système de chefferie à travers le décret n° 77/245 du 15 juillet 1977 qui organise la chefferie traditionnelle sur une base territoriale et l'a hiérarchisé en trois degrés (premier, deuxième et troisième degré). Ce décret définit leur statut et leurs avantages, aussi, La Constitution de 1996 assure à ces derniers une place prépondérante au sein des conseils régionaux ce qui fait d'eux des acteurs de la gouvernance locale au Cameroun.

Conclusion :

En somme, il était question pour nous de montrer l'évolution historique du concept de domaine national et de chefferie traditionnelle au Cameroun au cours des périodes précoloniale, coloniale et post coloniale. Ainsi, il ressort que le système précolonial reconnaissait la propriété collective de la terre, gérée par les chefs au nom de la communauté. Avec la colonisation, la notion de propriété privée et l'immatriculation fut introduite, marginalisant le droit coutumier. L'Ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974 a institué le régime domanial et foncier actuel, classant toutes les terres non immatriculées dans le domaine national, appartenant à l'État. Les chefs traditionnels sont alors devenus des auxiliaires de l'administration, chargés de seconder les autorités dans leurs missions d'encadrement des populations. Il est établi que l'évolution historique du concept de domaine national est liée à l'évolution de la vie politique du Cameroun. A cet effet, la chefferie traditionnelle au Cameroun est une institution hybride dont les racines plongent dans les organisations précoloniales, mais la structure et le statut juridique ont été largement façonnés par l'histoire coloniale et l'intégration continue dans l'appareil étatique moderne.

.

CHAPITRE II : ÉTAT DES LIEUX DE LA COEXISTENCE ENTRE LE DROIT POSITIF ET LE DROIT COUTUMIER AU CAMEROU

Introduction

Le Cameroun présente un paysage juridique foncier dualiste du fait de son passé coloniale, qui est un mélange de *Common law* et de droit civil, enrichi par une forte prégnance des pratiques coutumières. Ainsi, la coexistence entre le droit coutumier et le droit positif dans la gestion du domaine national est caractérisée par une tension entre les deux systèmes, où le droit positif tend à dominer sur le papier mais le droit coutumier conserve une influence majeure sur le terrain, notamment pour les populations autochtones, produisant aujourd'hui des effets contrastés sur la sécurité foncière, l'investissement et la cohésion sociale. De ce fait, cette situation soulève le problème du décalage important qui existe entre le droit formel applicable et le droit coutumier appliqué dans la pratique. Dès lors, comment s'articule donc la coexistence entre la primauté juridique du droit positif étatique sur le domaine national et la réalité sociale et foncière des droits coutumiers, et quels défis cela engendre-t-il ? A ces interrogations, il nous revient de dresser un état des lieux de ce dualisme juridique en soulignant la prééminence théorique du droit positif étatique (I), qui se heurte à une résistance et une reconnaissance des pratique coutumière (II) créant ainsi des interactions conflictuelles (III)

I. La suprématie théorique du droit positif étatique sur le domaine national

Cette partie analyse le cadre juridique formel légal qui consacre l'État comme acteur principal de la gestion foncière à travers les Ordonnances 74-1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier (1), et 74-2 du 06 juillet 1974 fixant le régime domanial (2) comme texte fondateur et la création d'un ministère en charge de la question (3)

1. Le régime foncier (ord. 74-1)

1.1. Dispositions générales

Le Régime Foncier représente l'ensemble des lois et règlement régissant la gestion des immeubles privés et l'immatriculation des terrains du domaine national de première catégorie.

- 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, il peut à ce titre intervenir en vue d'en assurer un usage rationnel, ou pour tenir compte des impératifs de la dépense ou des options économiques de la Nation.

1.2. L'obligation d'effectuer toute transaction immobilière devant le notaire

- Les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs des droits réels immobiliers doivent à peine de nullité être établis en la forme notariée.

1.3. La nullité des transactions sur les terrains non immatricules

- Sont nulles de plein droit les cessions et locations des terrains urbains ou ruraux non immatriculés au nom du vendeur ou du bailleur.

2. Le régime domanial (ord. 74-2)

2.1. Généralités

Le Régime domanial est l'ensemble des textes qui régissent le domaine public, le domaine privé de l'Etat, et celui des autres personnes morales de droit public (les collectivités territoriales et autres).

2.2. Le domaine public

- Le domaine public est l'ensemble des biens appartenant à l'Etat ou à une collectivité territoriale et affectés à une utilité publique, parce qu'ils sont utilisés soit directement par les populations, soit par un service public

3. Décret n° 76-165 du 27 avril 1976, modifié et complété par le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 et sa matérialisation

3.1. Dispositions Générales

Le décret N°76-165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, modifié et complété par le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 consacre trois mécanismes clés pour asseoir la suprématie théorique du droit positif sur la coutume à savoir :

a - L'immatriculation comme seul mode de création du droit de propriété

L'Article premier dudit décret dispose que « le titre foncier est la certification officielle de la propriété immobilière ». Par Conséquent Le droit coutumier ne crée qu'un droit d'usage ou une occupation paisible. Il ne confère jamais la propriété au sens juridique. Seule la procédure d'immatriculation, acte de droit positif, transforme l'occupation coutumière en titre foncier, c'est-à-dire en droit réel opposable à tous.

b. La mise en valeur comme condition imposée par le droit positif

L'exigence faite par le décret aux requérants d'apporter la preuve d'une mise en valeur ou d'une occupation effective avant le 5 août 1974, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance, traduit à cet effet que, la coutume ne suffit pas. Même si une famille occupe une terre depuis des générations selon la coutume, elle doit prouver à l'administration qu'elle a planté, construit ou cultivé. C'est l'État, à travers ses critères de droit moderne, qui juge si la coutume a créé suffisamment de valeur pour mériter une conversion en titre.

c. La subordination des autorités coutumières

La création d'une commission consultative présidée par le Sous-Préfet et dont le chef traditionnel est membre avec une simple voix consultative indique que l'autorité traditionnel n'a pas une voix prépondérante sur la question, ce dernier n'est entre autres qu'un auxiliaire de l'administration dans une procédure régie par le droit positif

3.2. La matérialisation du décret N°76-165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, modifié et complété par le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005

La matérialité de la volonté de suprématie du droit positif sur la coutume qui tient son indicateur sur le nombre de requérants enregistrés dans les services des Domaines et du Cadastre afin d'obtenir un titre foncier, s'illustre à travers les tableaux suivants :

Tableau 1: Nombre de titres fonciers établis par immatriculation directe (nombre et superficies correspondantes)

Région	Personnalité juridique du demandeur	2019		2020		2021		2022		2023	
		Nbr	Sup (ha)	Nbr	Sup (ha)	Nbr	Sup (ha)	Nbr	Sup (ha)	Nbr	Sup (ha)
Adamaoua	Personne Physique	617	335,97	324	192,14	380	993,74	331	321,63	348	1 436,46
	Personne Morale	460	1 150,32	217	502,93	205	558,34	215	544,11	205	325,74

Centre	Personne Physique	394	1 108 345,04	322	1 555,04	776	391,98	439	1 512,22	604	9 949,55
	Personne Morale	481	941,82	297	3 254,88	249	718,50	706	7 567,45	525	1 274,33
Est	Personne Physique	151	210,63	134	234,86	204	314,84	260	75,84	259	115,70
	Personne Morale	65	23,69	16	25,95	93	81,63	96	147,46	89	83,16
Extrême-Nord	Personne Physique	1 116	2 964,96	679	419,81	686	197,74	575	20 641,69	387	186,62
	Personne Morale	62	218,78	88	138,87	86	333,53	110	21 540,23	51	75,77
Littoral	Personne Physique	196	2 231 077,00	284	3 118 088,00	343	14 565 378,00	285	4 450 419,00	514	6 762 547,00
	Personne Morale	55	3 816 013,00	111	2 816 500,00	124	10 544 042,00	196	19 815 720,00	55	383,00
Nord	Personne Physique	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Personne Morale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nord-Ouest	Personne Physique	565	302,58	464	482,45	282	118,57	383	234,18	613	204,73
	Personne Morale	7	11,11	1	0,10	2	7,97	10	13,20	3	7,70
Ouest	Personne Physique	951	666,66	804	578,54	617	425,99	711	491,61	1 073	285,71
	Personne Morale	253	236,15	145	142,70	105	107,57	134	122,07	228	162,28
Sud	Personne Physique	285	457 092,49	213	567 541,95	234	94 684,29	195	123 341,70	206	618 474,78
	Personne Morale	84	6 358,25	73	6 187,78	252	6 793,91	664	7 390,91	302	11 443,20
Sud-Ouest	Personne Physique	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Personne Morale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cameroun	**Personne Physique**	**4 275**	**3 800 995,33**	**3 224**	**3 689 092,78**	**3 522**	**14 662 505,16**	**3 179**	**4 597 037,86**	**4 004**	**7 393 200,56**
	Personne Morale	**1 467**	**3 824 953,11**	**948**	**2 826 753,22**	**1 116**	**10 552 643,44**	**2 131**	**19 853 045,43**	**1 458**	**13 755,19**

Source : *MINDCAF, Délégations Départementales*

Interprétation des données :

Le tableau ci-dessus nous indique que dans les 10 régions du Cameroun durant la période de 2019 à 2023, **7121,398 Ha** de terres ont fait l'objet d'une immatriculation directe par les personnes physique et les personnes morales avec un taux de **0,75 %** de terres immatriculées, ce qui constitue une portion marginale des terres titrées.

Tableau 2: Nombre de concessions délivrées (nombre et superficies correspondantes)

Région	**Personnalité juridique du demandeur**	**2019**		**2020**		**2021**		**2022**		**2023**	
		Nbr	**Sup (ha)**	**Nbr**	**Sup (ha)**	**Nbr**	**Sup (ha)**	**Nbr**	**Sup (ha)**	**Nbr**	**Sup (ha)**
Adamaoua	Personne Physique	0	0,00	2	4,60	0	0,00	2	5,00	7	54,67
	Personne Morale	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Centre	Personne Physique	6	29,70	19	92,71	54	15,35	20	6,76	91	333,84
	Personne Morale	2	10,57	3	1,12	4	11,11	9	33,66	15	7,40
Est	Personne Physique	0	0,00	2	0,16	2	14,20	11	1,70	10	8,64
	Personne Morale	2	2,79	0	0,00	0	0,00	1	0,04	8	76,19
Extrême N	Personne Physique	1	0,03	1	0,07	2	0,11	10	1,61	38	55,70
	Personne Morale	2	2,79	0	0,00	0	0,00	1	0,04	8	76,19

Littoral	Personne Physique	6	982,06	0	0,00	7	698 487,00	5	372 031,00	6	759,00
	Personne Morale	1	1,83	0	0,00	0	0,00	0	0,00	10	135,00
Nord	Personne Physique	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Personne Morale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nord-Ouest	Personne Physique	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	0,07	1	0,20
	Personne Morale	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Ouest	Personne Physique	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2	0,14	5	0,31
	Personne Morale	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2	10,22
Sud	Personne Physique	0	0,00	9	835 427,00	0	1,00	2	2 117,00	1	21 170,00
	Personne Morale	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Sud-Ouest	Personne Physique	…	…	…	…	…	…	…	…	…	…
	Personne Morale	…	…	…	…	…	…	…	…	…	…
Cameroun	**Personne Physique**	**21**	**1 012,61**	**41**	**835 525,28**	**73**	**698 518,99**	**66**	**374 164,86**	**176**	**22 390,88**
	Personne Morale	**10**	**20,77**	**3**	**1,12**	**4**	**11,11**	**14**	**35,46**	**47**	**296,76**

Interprétation des données :

Le tableau ci-dessus indique que dans les 10 régions du Cameroun durant la période de 2019 à 2023, **686,53 Ha** de terres ont fait l'objet de concessions définitives au profit des personnes physique et les personnes morales.

Tableau 3: Nombre de titres fonciers établis par région

Régions	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Adamaoua	386	527	793	676	606
Centre	5777	5119	4047	6337	7601
Est	135	264	486	259	359
Extrême-Nord	282	735	793	762	433
Littoral	3396	3428	4450	2584	647
Nord	25	420	454	804	536
Nord-Ouest	674	483	955	1342	744
Ouest	1578	1384	1252	1652	2523
Sud	909	1547	1183	1087	620
Sud-Ouest	363	713	997	1022	---
Cameroun	13 525	14 620	15 410	16 465	14069

Source: MINDCAF

Interprétation des données :

Le tableau ci-dessus indique que dans les 10 régions du Cameroun durant la période de 2019 à 2023, **74.089** titres fonciers ont été accordés aux requérants.

II. LA RESISTANCE ET LA RECONNAISSANCE PRATIQUE DE LA COUTUME

Cette partie examine comment le droit coutumier continue d'exister et d'être utilisé, malgré le cadre légal formel. De ce fait, pour mieux comprendre les raisons de cette résistance des pratiques coutumière dans la gestion du domaine national nous analyserons tout d'abord la prédominance de fait du droit coutumier en zone rurale (1) puis nous montrerons le rôle des autorités traditionnelles (2) et la coutume comme une source de droit (3)

1. La prédominance de fait du droit coutumier en zone rurale

Les données issues de diverses études indiquent une prédominance significative des terres non immatriculées situées en zone rurale. Seulement environ 15% des terres au Cameroun sont immatriculées selon une estimation du MINDCAF de 2023. Ce chiffre est relativement faible et met en lumière les défis liés à la sécurisation des droits fonciers. La grande majorité (environ 70%) des terres relève du domaine national, dont l'État est le garant. Ces terres ne font l'objet

d'aucun titre foncier formel, et les droits coutumiers y sont souvent appliqués. Ainsi, l'accès à la terre se fait encore par héritage, donation ou vente coutumière devant le chef, sans immatriculation. Les enquêtes de la Banque Mondiale de 2013 estiment à moins de 3% la proportion de terres immatriculées au Cameroun. Le droit coutumier régit donc de fait l'essentiel du domaine national. Les populations ignorant souvent la procédure moderne, jugée coûteuse, longue et complexe. Les données issues de diverses études indiquent une prédominance significative des terres non immatriculées situées en zone rurale, seulement environ 15% des terres camerounaises sont immatriculées selon une estimation de 2023. Ce chiffre est relativement faible et met en lumière les défis liés à la sécurisation des droits fonciers. L'immatriculation confère un titre foncier, garantissant la propriété privée. La grande majorité (environ 70%) des terres relève du domaine national, dont l'État est le garant. Ces terres ne font l'objet d'aucun titre foncier formel, et les droits coutumiers y sont souvent appliqués

2. Le rôle des autorités traditionnelles : Décret n° 77/245 du 15 juillet 1977 portant organisation des Chefferies Traditionnelles

Sous l'autorité du Ministre de l'Administration Territoriale, les chefs traditionnels ont pour rôle :

- de seconder les autorités administratives dans leur mission d'encadrement des populations ;
- de transmettre à la population les directives des autorités administratives, et d'en assurer l'exécution ;
- de concourir, sous la direction des autorités administratives compétentes, au maintien de l'ordre public et au développement économique, social et culturel de leur unité de commandement ;
- de recouvrer les impôts et taxes de l'Etat et des autres collectivités publiques, dans les conditions fixées par la réglementation.
- Les chefs traditionnels peuvent, conformément à la coutume et lorsque les lois et règlements n'en disposent pas autrement, procéder à des conciliations ou arbitrages entre leurs administrés.

3. La coutume comme source du droit et son influence sur la gestion du domaine national

Le droit coutumier souvent mieux acceptée et respectée par les populations rurales, même non codifié, s'appuie sur des règles et des pratiques traditionnelles transmises oralement ou,

plus rarement, transcrites dans des recueils et reconnus au Cameroun. Ainsi, pour de nombreuses communautés, la coutume reste le cadre de référence pour l'accès à la terre, sa répartition et sa transmission. De ce fait, en l'absence de recours au droit positif, les litiges fonciers sont souvent résolus par des mécanismes traditionnels de médiation et de conciliation gérés par les chefs traditionnels ou les conseils de village, ce qui renforce le rôle du droit coutumier et l'influence des chefs traditionnelles. Ces derniers sont plus craints et écoutés que les autorités administratives dans certaines communautés notamment dans les Régions du septentrion et des grassfields qui interviennent dans la délimitation des terres, l'attribution des parcelles aux nouveaux arrivants ou aux jeunes ménages, et la résolution des litiges fonciers. Leurs approbations sont même devenues obligatoires pour les grandes concessions foncières dans le cadre de projets agro-industriels.

III. LES INTERACTIONS CONFLICTUELLES DES DEUX SYSTEMES

L'application concurrente des deux droits engendre trois types de conflits devant les tribunaux notamment :

- **Les Conflits entre l'État et les communautés**

Ceux-ci émanent le plus souvent des expropriations pour cause d'utilité publique sans indemnisation adéquate des droits coutumiers. Les conflits d'intérêts (oppositions entre les communautés locales/autochtones et les investisseurs)

- **Les Conflits entre personne privé**

Ces conflits proviennent en partie de la double légitimité sur une même parcelle une famille occupe selon la coutume mais un tiers obtient un titre foncier selon le droit positif. Les deux se considèrent propriétaire

- **Les Conflits intra-communautaire**

Ils sont liés aux contestations de la légitimité du chef à vendre des terres collectives. Ainsi, selon les données du Ministère de la justice au Cameroun environ 60% des affaires pendantes devant les juridictions sont des litiges fonciers qu'illustrent les tableaux suivants :

Tableau 4: Nombre de décisions de justice rendues par les tribunaux en matière foncière

	2019	2020	2021	2022	2023
Décisions favorables	431	392	433	681	764
Décisions non favorables	388	436	1524	1928	2042
TOTAL	819	828	1957	2609	2806

Source : *MINDCAF, DAJ*

Interprétation des données :

Le tableau ci-dessus présentent le nombre de décisions de justice rendues sur la période de 2019 à 2023 et chiffre les décisions rendues favorables à 2701 contre 6318 décisions défavorables.

Tableau 5: Nombre de recours gracieux enregistrés

Motifs	2019	2020	2021	2022	2023
Demande en retrait de Titres fonciers	3203	2611	3394	973	1615
Recours en constat de nullité de titres fonciers	1814	1721	1321	460	1241
Recours en réhabilitation de titres fonciers	1181	836	1321	331	911
Recours en rétractation ou abrogation d'arrêtés	392	697	1298	641	748
Recours en rectification d'un titre foncier	341	509	1104	522	834
Ensemble	6931	6374	8438	2927	5349

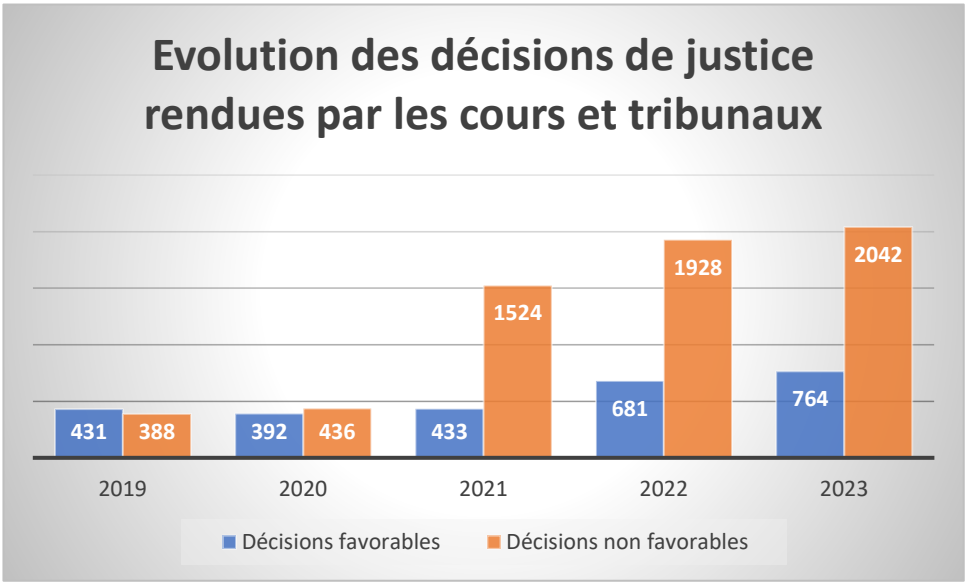
Source : *MINDCAF, DAJ*

Tableau 6: Nombre de recours en contentieux des actes et décisions du MINDCAF

Actes	2019	2020	2021	2022	2023
Arrêtés	504	306	593	936	1083
Titres fonciers	728	483	852	1024	1681

Source : *MINDCAF, DAJ*

Graphique 1: Evolution des décisions de justice rendues par les cours et les tribunaux



Source : *MINDCAF, DAJ*

Interprétation du graphique *:*

Le graphique ci-dessus présente la progression de 2019 à 2023 des Décisions de justices en matière foncière. Ainsi, l'on note une hausse des décisions favorables en 2023 qui est de 2042 décisions favorables contre 388 décisions en 2019.

Tableau 7: nombre de titres fonciers annulés et réhabilités

Année	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Titres fonciers annulés	623	940	1004	1289	1481
Titres fonciers réhabilités	126	132	151	209	199

Source : *MINDCAF, DAJ*

Interprétation du tableau 7 *:*

Le tableau 7 ci-dessus présente le nombre de titres fonciers annulés et réhabilités sur la période allant de 2019 à 2023. Ainsi, l'on note que 5337 titres fonciers ont fait l'objet d'annulation à cette période et 817 titres fonciers ont été réhabilités décisions.

Tableau 8: Évolution de la demande (nombre de demandes et superficies correspondantes) de titres fonciers par immatriculation directe

Région	Personnalité juridique du demandeur	2019		2020		2021		2022		2023	
		Nbr	Sup (ha)	Nbr	Sup (ha)	Nbr	Sup (ha)	Nbr	Sup (ha)	Nbr	Sup (ha)
Adamaoua	Personne Physique	707	485,03	453	309,61	441	329,42	405	384,23	436	4 445,15
	Personne Morale	458	320 502,95	222	221,13	181	205,15	163	210,95	138	164,70
Centre	Personne Physique	909	1 437,76	400	2 080,01	752	893,22	739	2 660,48	1 097	11 521,11
	Personne Morale	28	77,68	266	3 172,92	180	703,45	302	894,37	277	326,42
Est	Personne Physique	219	125,81	190	35,49	244	97,92	222	71,97	241	116,18
	Personne Morale	73	27,06	23	19,72	78	36,19	84	49,41	102	65,94
Extrême N	Personne Physique	918	232,76	991	216,25	957	1 113,70	744	759,00	883	332,68
	Personne Morale	62	87,65	42	70,11	111	980,50	97	50,49	104	123,36
Littoral	Personne Physique	699	7 528,00	680	27 887,00	730	1 226 956,00	1 861	33 809,00	815	6 876 999,00
	Personne Morale	225	3 476,00	270	869 097,00	234	2 983 774,00	764	1 725 917,00	166	8 713,00
Nord	Personne Physique	506	2 986 812,00	465	1 540 922,00	700	2 342 275,00	565	2 369 610,00	467	1 934 311,39
	Personne Morale	204	842 222,00	138	825 568,00	234	1 037 782,00	238	1 407 248,00	301	3 697 725,00
Nord-Ouest	Personne Physique	561	226,71	294	128,02	293	156,31	522	409,87	757	174,83
	Personne Morale	5	2,11	7	6,25	1	2,13	3	0,81	12	9,32
Ouest	Personne Physique	2 051	626,97	1 647	702,47	1 587	722,62	1 726	787,22	1 692	727,27
	Personne Morale	119	113,15	116	74,80	54	79,86	335	62,78	226	90,27
Sud	Personne Physique	748	617,24	516	1 511,31	507	8 668,42	950	7 534,67	568	10 341,29
	Personne Morale	0	0,00	0	0,00	1	1 420,00	1	1 059,00	1	1 388,00
Sud-Ouest	Personne Physique	…	…	…	…	…	…	…	…	…	…
	Personne Morale	…	…	…	…	…	…	…	…	…	…
Cameroun	**Personne Physique**	**140**	**180,30**	**124**	**209,81**	**130**	**147,79**	**96**	**754,10**	**139**	**333,83**
	Personne Morale	**37**	**227 414,71**	**22**	**82,32**	**30**	**185,12**	**35**	**144,49**	**33**	**807,72**

Source : *MINDCAF, Délégations Départementales*

Tableau 9: Évolution de la demande (nombre de demandes et superficies correspondantes) de titres fonciers par concession

Région	Personnalité juridique du demandeur	2019		2020		2021		2022		2023	
		Nbr	Sup (ha)	Nbr	Sup (ha)	Nbr	Sup (ha)	Nbr	Sup (ha)	Nbr	Sup (ha)
Adamaoua	Personne Physique	0	0,00	2	4,11	0	0,00	2	5,00	6	12,98
	Personne Morale	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Centre	Personne Physique	8	41,57	10	0,92	66	5,96	2	86,61	49	199,17
	Personne Morale	3	18,17	1	1,63	4	126,01	0	0,00		483,05
Est	Personne Physique	0	0,00	7	13,08	4	14,49	10	0,59	8	1,58
	Personne Morale	6	1,00	0	0,00	7	0,00	2	2,75	5	154,47
Extrême N	Personne Physique	5	3,00	6	7,00	3	1,00	21	471,00	12	14,48
	Personne Morale	0	0,00	0	0,00	1	4,30	2	0,80	0	0,00
Littoral	Personne Physique	5	10,00	7	40,00	6	13,00	11	50,00	15	30,00
	Personne Morale	2	40,00	4	67,00	10	35,00	20	95,00	18	93,00
Nord	Personne Physique	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Personne Morale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nord-Ouest	Personne Physique	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	0,06
	Personne Morale	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Ouest	Personne Physique	120	125,73	80	121,01	43	113,20	44	119,73	42	74,56
	Personne Morale	25	30,54	17	13,69	8	19,81	11	45,94	9	77,19
Sud	Personne Physique	2	0,00	12	23,68	7	0,00	6	21,17	6	1,00
	Personne Morale	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Sud-Ouest	Personne Physique	…	…	…	…	…	…	…	…	…	…
	Personne Morale	…	…	…	…	…	…	…	…	…	…
Cameroun	**Personne Physique**	**140**	**180,30**	**124**	**209,81**	**130**	**147,79**	**96**	**754,10**	**139**	**333,83**
	Personne Morale	**37**	**227 414,71**	**22**	**82,32**	**30**	**185,12**	**35**	**144,49**	**32**	**807,72**

Source : *MINDCAF, Délégations Départementales*

Conclusion :

En définitive, il était pour nous question dans ce chapitre de dresser un état des lieux de la coexistence entre droit coutumier et droit positif dans la gestion du domaine national au Cameroun. Ainsi, il ressort qu'il existe une prééminence du droit écrit sur le droit non codifié en théorie. Cependant, dans la pratique le droit coutumier régit la majorité des transactions foncières informelles ce qui engendre des conflits entre l'Etat et les communautés, des conflits intra-communautaires et une insécurité foncière qui ont des conséquences majeures sur le développement économique du pays.

CHAPITRE III :
LES CAUSES ET LES CONSEQUENCES ECONOMIQUES SOCIALES DES ENJEUX FONCIERS

Introduction :

Le domaine national est sujet à d'énormes convoitises et posséder une dépendance de celui-ci est devenu un enjeu majeur tant pour les personnes physiques que les personnes morales. Cette cristallisation autour de la terre dénote de son Importance cruciale comme ressource économique et outil de souveraineté**.** Ainsi, face à la pression foncière que connait le Cameroun aujourd'hui l'on est en droit de se demander quels en sont les enjeux de telles tensions ? Aussi, comment se manifestent-elles empiriquement, et quels impacts économiques et sociaux mesurables en résultent ? Dès lors, il nous revient de structurer notre analyse sur les Causes**(I)** et conséquences économiques et sociales des enjeux fonciers **(II)**

I. LES CAUSES ET CONSEQUENCES ECONOMIQUES ET SOCIALES DES ENJEUX FONCIERS

Cette section se concentre sur les facteurs observables et vérifiables qui créent ou aggravent les tensions foncières et leurs répercussions.

I.1. Les causes

1. Causes économiques :

- La pression démographique et l'urbanisation rapide
- Les grands projets de développement et les investissements
- Pauvreté et chômage favorisant la pression sur les terres pour la subsistance.

2. Causes politiques

- Instrumentalisation du foncier pour des objectifs politiques et souveraineté
- Mauvaise gouvernance foncière

- Conception restrictive de la souveraineté foncière.

3. Causes sociales

- Discrimination, notamment envers les minorités ou les groupes vulnérables.
- Exclusion des acteurs locaux dans les processus de décision.
- Insuffisance des terres face à des besoins croissants.
- La discrimination positive du droit à la propriété foncière comme facteur d'aggravation des inégalités. (tout le monde n'a pas les moyens pour immatriculer un terrain)

I.2. Conséquences

Cette section analyse des conséquences, en se basant sur des faits observés.

1. Conséquences économiques :

- Le Frein au développement (absence d'incitation au développement)
- L'insécurité foncière (La difficulté d'obtenir des garanties foncières formelles entrave l'accès au crédit et décourage l'investissement).
- Insécurité alimentaire (Perte de productivité agricole : La réduction des terres cultivables et les litiges fonciers perturbent les activités agricoles).
- Augmentation des coûts de transaction (Les procédures complexes et les conflits augmentent les coûts associés à l'acquisition et à la sécurisation du foncier).

2. Conséquences sociales :

- Conflits fonciers
- Conflits agro-pastoraux
- Les migrations
- Exclusion sociale et inégalités
- Pauvreté

Conclusion :

Ici, il s'agissait pour nous de présenter les causes et les conséquences des enjeux du foncier. Ainsi, il ressort de cette analyse que les enjeux du foncier présentent diverses causes notamment politique, économique et sociale tels que les investissements, la mauvaise gouvernance foncière et l'insuffisance de la terre face aux besoins croissants et des conséquences économiques et sociales à l'instar de l'insécurité foncière et les conflits fonciers. Dès lors, que peuvent être les solutions durables aux conséquences néfastes des tensions foncières au Cameroun ?

CHAPITRE IV : L'URGENCE D'UNE REFORME JURIDIQUE ET INSTITUTION AFIN DE RESORBER LES CONFLITS FONCIERS AU CAMEROUN

Introduction :

Du fait des enjeux colossaux autour du foncier, sa gestion reste sujette à plusieurs controverses du fait qu'elle créait plus de problèmes qu'elle n'en résout, ce qui évidemment a une incidence négative sur l'ambition du Cameroun à devenir un pays émergent. En effet, le dualisme juridique engendre l'insécurité sociale et le blocage économique 60% du contentieux judiciaire, 97% du territoire sans titre, capital foncier inutilisable comme garantie. De ce fait, il est urgent d'entreprendre des réformes juridiques (I) et institutionnelles (II) afin d'agir efficacement sur les effets néfastes du dualisme juridique

I. LES REFORMES INSTITUTIONNELLES ET PROCEDURALES

Le principal problème du dualisme juridique est la forte centralisation de l'immatriculation foncière, sa cherté, ses lourdeurs administratives et la corruptible autour. Tant que 97% des occupants du domaine national ne peuvent pas obtenir un titre foncier le dualisme juridique perdurera. Par conséquent les reformes suivantes doivent être envisagées :

1. La décentralisation des procédures d'immatriculation foncière

Il demeure nécessaire de transférer cette compétence d'immatriculation aux Communes avec guichet unique et instaurer un taux forfaitaire plafonné pour les parcelles en zones rurales, ce qui permettra de passer d'une logique de privilège urbain à un service public de masse. Le Rwanda a immatriculé 100% de son territoire en 5 ans avec cette méthode. L'objectif est de faire passer le taux d'immatriculation de 3% à 60% en 10 ans.

2. Réformer la Commission consultative et la procédure de concession

La Commission consultative doit devenir une commission paritaire avec 50% de représentants coutumiers élus localement, et donner à ses procès-verbaux une force probante. Aussi, Pour les concessions de moins de 50 hectares, remplacer la procédure discrétionnaire par un appel d'offres public avec cahier des charges. Ce qui permettra de supprimer l'opacité qui génère les conflits. La mise en valeur coutumière constatée par la Commission devient opposable, réduisant les litiges.

II. LES REFOERMES JURIDIQUES

Il faut intégrer le droit coutumier au lieu de le nier parce que ce dernier crée l'insécurité, Il faut donc l'intégrer au droit positif avec un statut clair.

1. Créer un « Certificat foncier coutumier » opposable

Ce modèle d'inspiration ivoirienne, permet la délivrance d'un titre intermédiaire qui constate et sécurise les droits d'usage coutumiers. Ce certificat, établi par la municipalité après enquête publique locale, est individuel ou collectif, cessible, transmissible et hypothécable pour un montant plafonné. Il est convertible en titre foncier complet après 10 ans de mise en valeur paisible. Ce qui aura pour effet de sortir 40 millions d'hectares de terrains de l'informel sans imposer d'emblée l'immatriculation. Le capital foncier devient ainsi vivant pour le crédit agricole. On coupe de ce fait 80% des conflits à la source.

3. Codifier et harmoniser les droits coutumiers

Il s'agit ici de faire un travail d'Anthropologie juridique par région pour codifier les règles coutumières majeures, les modes de transmission, les droits des femmes et les preuves de l'occupation afin d'intégrer cette coutume codifiée comme source de droit supplétif dans le Code civil. Ainsi, Le juge disposera d'un référentiel clair au lieu d'arbitrer entre deux légitimités dont l'une est floue. Ce qui réduira l'aléa judiciaire, cause majeure du taux de 60% de litiges fonciers

Le contrôle des actes à priori ou à postériori des chefs traditionnels est primordial si l'on veut réduire les conflits liés au foncier au Cameroun. Ainsi, à travers les sessions du conseil de notables l'Autorité Administrative exercera mieux ce contrôle.

3. Instaurer une taxe foncière dissuasive

La taxe foncière dissuasive visera les superficies immatriculées de plus de 5 hectares non mis en valeur par leur propriétaire, ceci dans le but de mettre fin aux accumulations scandaleuses de terres d'une minorité de personnes au détriment de l'immense majorité

III. ERIGER LE CONSEIL DES NOTABLES EN UN ORGANE STRATEGIQUE DE PLANIFICATION LOCAL ET EXERCER UN CONTROLE A PRIORI OU A POSTERIORI SUR LES ACTES DES CHEFS TRADITIONNELS EN MATIERE FONCIERE

a. Eriger le conseil des notables en un organe de planification stratégique local

Le conseil des notables dont le rôle est réduit à la simple désignation du nouveau chef et à l'assister lors des règlements des litiges, doit connaitre une mue afin de devenir un organe de planification stratégique des questions économiques et sociales pouvant permettre au village de

connaitre un essor favorable. Ainsi, la fonction de notable pourrait être élective exclusivement et le conseil siègera en session au moins deux fois l'an sous la présidence de l'autorité administrative.

b. Contrôle à priori et à posteriori des actes des chefs traditionnels en matière foncière

Le contrôle des actes à priori ou à postériori des chefs traditionnels est primordial si l'on veut réduire les conflits liés au foncier au Cameroun. Ainsi, à travers les sessions du conseil de notables l'Autorité Administrative exercera mieux ce contrôle.

Conclusion :

Au terme de notre chapitre qui portait sur des propositions de solutions pouvant être mise en œuvre afin de juguler les nombreux conflits émanant de la gestion duale du domaine national, il ressort comme approche de solutions l'urgence de codifier le droit foncier, assigner au conseil des notables un rôle plus stratégique et enfin faciliter l'accès au foncier pour tous en dématérialisant les procédures d'immatriculations des titres fonciers.

CONCLUSION GENERALE

L'impact social et économique de la gestion du domaine national par les chefs traditionnels au Cameroun est indéniable et ambivalent. Ce thème qui faisait l'objet de notre travail soulevait le problème du dualisme juridique dans la gestion des terres libres de toute occupation humaine au Cameroun. Ainsi, il était question pour nous dans un premier temps, de faire un rappel historique du passé colonial du Cameroun afin de comprendre davantage les raisons qui ont conduit à cet état de chose, enfin il était urgent de proposer des solutions pouvant renforcer les lois et règlements déjà existant en la matière. Cependant, il est important de souligner que les autorités traditionnelles ne sauraient être les seuls acteurs impliqués dans l'exacerbation des conflits fonciers au Cameroun.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- **L'HOMMEET LA TERRE, Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale** Guy-Adjété KOUASSIGAN Docteur en droit.
- **Ordonnance 74-1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier**
- **Ordonnance n° 74-2 du 06 juillet 1974 fixant le régime domanial**
- **Décret n° 77/245 du 15 juillet 1977 portant organisation des Chefferies Traditionnelles**
- **Annuaire Statistique 2023 MINDCAF**
- **La contribution de la chefferie traditionnelle à la réduction de la pauvreté au Bénin : une expression de l'éducation au service du développement** Par Toussaint ADJIMON Centre de Formation et de Recherche en matière de Population (Bénin)

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE ..... **iv**

LISTE DES TABLEAUX ..... **v**

LISTE DES GRAPHIQUES ..... **vi**

SIGLES ET ABREVIATIONS ..... **vii**

SIGLE CONVENTIONNELS ET SYMBOLS UTILISÉS ..... **viii**

QUELQUES DEFINITIONS ..... **ix**

RAPPORT RELATIF A L'IMPACT SOCIAL ET ECONOMIQUE DE LA GESTION DU DOMAINE NATIONALE PAR LES CHEFS TRADITIONNELLES AU CAMEROUN **3**

INTRODUCTION GENERALE **4**

CHAPITRE I : ÉVOLUTION HISTORIQUE DU CONCEPT DE DOMAINE NATIONAL ET DE CHEFFERIE TRADITIONNELLE **5**

I. LES GRANDES ETAPES DE L'ADMINISTRATION FONCIERE ET DOMANIALE AU CAMEROUN 5

I.1. Période précoloniale 5

a. La colonisation allemande 6

b. Les administrations Française et britannique 6

I.3. La période post coloniale : l'avènement de l'état unitaire en 1972 au Cameroun 6

II - LE DOMAINE NATIONAL 6

2.1. Le domaine national de première catégorie 7

2.2. Le domaine national de deuxième catégorie 7

III. EVOLUTION HISTORIQUE DE LA CHEFFERIE TRADITIONNELLE AU CAMEROUN 7

1. Période Précoloniale 7

2. Période Coloniale (Allemande, Française et Britannique) 7

a. La chefferie traditionnelle en période coloniale Allemande 8

b. La chefferie traditionnelle en période coloniale française et anglaise 8

3. Période Postcoloniale et Contemporaine 8

CHAPITRE II : ÉTAT DES LIEUX DE LA COEXISTENCE ENTRE LE DROIT POSITIF ET LE DROIT COUTUMIER AU CAMEROU 11

I. La suprématie théorique du droit positif étatique sur le domaine national 11

1. Le régime foncier (ord. 74-1)..... 12

1.1. Dispositions générales..... 12

1.2. L'obligation d'effectuer toute transaction immobilière devant le notaire..... 12

1.3. La nullité des transactions sur les terrains non immatricules..... 12

2. Le régime domanial (ord. 74-2) 12

2.1. Généralités..... 12

2.2. Le domaine public..... 12

3. Missions et organisation du Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières ..... **Erreur ! Signet non défini.**

3.1. Les Missions du MINDCAF ..... **Erreur ! Signet non défini.**

3.2. Organisation du MINDCAF..... **Erreur ! Signet non défini.**

II. LA RESISTANCE ET LA RECONNAISSANCE PRATIQUE DE LA COUTUME.... 17

1. État des lieux du foncier au Cameroun ..... **Erreur ! Signet non défini.**

2. Le rôle des autorités traditionnelles : Décret n° 77/245 du 15 juillet 1977 portant organisation des Chefferies Traditionnelles..... 18

3. La coutume comme source du droit et son influence sur la gestion du domaine national 18

III. LES INTERACTIONS CONFLICTUELLES DES DEUX SYSTEMES 19

CHAPITRE III : LES CAUSES ET LES CONSEQUENCES ECONOMIQUES SOCIALES DES ENJEUX FONCIERS 27

I. LES CAUSES ET CONSEQUENCES ECONOMIQUES ET SOCIALES DES ENJEUX FONCIERS 27

I.1. Les causes 27

I.2. Conséquences 28

CHAPITRE IV : L'URGENCE D'UNE REFORME JURIDIQUE ET INSTITUTION AFIN DE RESORBER LES CONFLITS FONCIERS AU CAMEROUN 30

I. REFORMES JURIDIQUES ET INSTITUTIONNELLES POUR UNE GOUVERNANCE FONCIERE ADAPTEE 30

1. Codifier les droits fonciers coutumiers ..... **Erreur ! Signet non défini.**

2. Sécuriser les droits coutumiers ..... **Erreur ! Signet non défini.**

II. ERIGER LE CONSEIL DES NOTABLES EN UN ORGANE STRATEGIQUE DE PLANIFICATION LOCAL ET EXERCER UN CONTROLE A PRIORI OU A POSTERIORI SUR LES ACTES DES CHEFS TRADITIONNELS EN MATIERE FONCIERE 31

a. Eriger le conseil des notables en un organe de planification stratégique local 31

b. Contrôle à priori et à posteriori des actes des chefs traditionnels en matière foncière 32

III. FACILITER L'ACCES A LA TERRE POUR TOUS ..... **Erreur ! Signet non défini.**

CONCLUSION GENERALE **33**

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES **34**

TABLE DES MATIERES **35**