

UNIVERSITE DE YAOUNDÉ I

**CENTRE DE RECHERCHE ET DE
FORMATION DOCTORALE EN SCIENCES
HUMAINES, SOCIALES ET ÉDUCATIVES**

**UNITÉ DE RECHERCHE ET DE
FORMATION DOCTORALE EN SCIENCES
HUMAINES ET SOCIALES**

DEPARTEMENT DE SOCIOLOGIE



THE UNIVERSITY OF YAOUNDE I

**POSTGRADUATE SCHOOL FOR
SOCIAL AND EDUCATIONAL
SCIENCES**

**DOCTORAL RESEARCH UNIT
FOR SOCIAL SCIENCES**

DEPARTMENT OF SOCIOLOGY

**GOVERNANCE FONCIÈRE ET DÉVELOPPEMENT RURAL : UNE
ANALYSE DE LA RÉSISTANCE DES POPULATIONS D'AMBAM AU
PROJET NÉO INDUSTRY (SUD-CAMEROUN)**

*Mémoire présenté et soutenu publiquement le 24 janvier 2023 en vue de l'obtention du
diplôme de Master en Sociologie*

Spécialité : Urbanité et Ruralité

Par

Ali PANCHANGOU MOUN

15F582

Licence en Sociologie

Membres du jury :

Président : NNA NTIMBAN Albert , MC Université de Yaoundé I
Rapporteur : LEUMAKO NONGNI Jeannette, CC Université de Yaoundé I
Membre : ESSOMBA EBELA Solange , CC Université de Yaoundé I

2022-2023



**À mon défunt père PANCHALASSA et à
ma mère MAPIEFOU Rainatou.**

REMERCIEMENTS

La réalisation de ce travail a bénéficié de l'encadrement, de la contribution et du soutien de certaines personnes. Qu'il nous soit permis de leur exprimer notre parfaite reconnaissance.

- Ces remerciements vont au premier chef à l'endroit du Dr Jeannette LEUMAKO Epse NONGNI qui, en dépit de ses occupations a bien voulu accepter de diriger cette recherche. Ainsi, pour son entière disponibilité, pour ses conseils judicieux et pour ses orientations, qu'elle trouve au travers de ces mots, ma reconnaissance la plus sincères.
- Au Chef de Département de Sociologie de l'Université de Yaoundé I, le Pr Armand LEKA ESSOMBA et à tous les enseignants de ce Département pour la formation académique. C'est grâce aux enseignements reçus que le présent travail a été envisagé et effectué.
- Qu'il me soit également permis de remercier le Sous-Préfet de l'arrondissement d'Ambam.
- Je remercie le chef service des domaines et des affaires foncières de la vallée du Ntem.
- Aux populations et aux chefs traditionnels de l'arrondissement d'Ambam pour leur disponibilité.
- Au Dr Patrick ESSIGUE qui a bien voulu relire ce travail.
- A ma mère MAPIEFOUN RAINATOU, pour son sacrifice et l'effort consentis pour mon éducation.
- A mon cousin BACHIROU et son épouse chez qui nous avons séjourné durant nos enquêtes de terrain à AMBAM.
- Je formule ses remerciements à M Yacouba PONDAH pour son soutien indéniable.



SOMMAIRE

DEDICACES.....	i
REMERCIEMENTS	ii
SOMMAIRE	iii
RÉSUMÉ.....	iv
ABSTRACT	v
LISTE DES ILLUSTRATIONS	vi
LISTE DES ABRÉVIATIONS	vii
INTRODUCTION GÉNÉRALE	1
PREMIÈRE PARTIE : GOUVERNANCE FONCIÈRE, NÉO INDUSTRY ET LE PROJET AGRO-INDUSTRIEL À AMBAM	26
CHAPITRE 1 : GOUVERNANCE FONCIÈRE : DUALISME JURIDIQUE ET INCIDENCE SUR LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT.....	28
CHAPITRE 2 : NÉO INDUSTRY ET LE PROJET AGRO-INDUSTRIEL À AMBAM.....	44
DEUXIÈME PARTIE : RÉSISTANCE DES POPULATIONS LOCALES AU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE AGRO-INDUSTRIEL À AMBAM : DES CAUSES AUX ALTERNATIVES DE GESTION FONCIERE EFFICIENTES.....	62
CHAPITRE 3 : CAUSES ET CONSÉQUENCES DE LA RÉSISTANCE DES POPULATIONS LOCALES AU PROJET DE CONSTRUCTION DU COMPLEXE AGRO-INDUSTRIEL À AMBAM	64
CHAPITRE 4 : VERS UNE ALTERNATIVE DE GESTION FONCIÈRE FAVORABLE AU DEVELOPPEMENT RURAL.....	79
CONCLUSION GÉNÉRALE	95
BIBLIOGRAPHIE.....	102
ANNEXES.....	I
LISTES DES ANNEXES	I
TABLE DES MATIÈRES	XXIV

RÉSUMÉ

La problématique de la gouvernance foncière est une préoccupation dans la plupart des pays africains, c'est pour cette raison qu'elle fait l'objet de plusieurs investigations dans la communauté scientifique. Les conflits fonciers communautaires, les malversations au niveau des transactions foncières, les injustices, les spoliations abusives des terres, la dualité des normes foncières et la mauvaise gestion foncière sont des problèmes que soulève la question foncière en milieu rural comme en zone urbaine. C'est dans ce sillage que s'inscrit la présente recherche. Situé dans le Sud du Cameroun, l'arrondissement d'Ambam dans le département de la vallée du Ntem a connu un conflit lié à la question de propriété qui a impacté sur le développement rural de cet arrondissement. L'objectif général de cette recherche est de ressortir les causes endogènes et exogènes de la résistance des chefs traditionnels d'Ambam à ce conflit foncier. Il est essentiellement sujet de proposer une esquisse d'analyse, d'explication et de compréhension de cette situation. Partant de cet objectif, il est question d'identifier et d'analyser l'origine de cette résistance des chefs traditionnels sous le prisme du développement rural. D'une manière spécifique, cette recherche vise à ressortir le déphasage entre les lois foncières et le comportement des populations. D'où la question de départ qui est celle de savoir : au regard des enjeux du foncier et de son importance pour le développement rural, comment peut-on comprendre et expliquer la résistance des populations locales à l'entreprise Neo-industry et son projet de construction agro-industriel dans l'arrondissement d'Ambam ? Notre investissement s'est articulé autour d'une hypothèse centrale selon laquelle la non socialisation foncière des populations locales est un facteur important dans la naissance des conflits fonciers. Formulée ainsi d'une manière générale, cette hypothèse a été opérationnalisée en trois hypothèses secondaires. Pour vérifier ces hypothèses, ce travail de recherche a eu trois méthodes pratiques de collecte des données : l'observation directe, l'entretien semi directif et le guide d'entretien. La théorie des maîtrises foncières d'Etienne LE ROY et la théorie dynamiste et critique de Georges BALANDIER ont permis d'appréhender davantage l'objet de cette recherche. Après dépouillement et analyse des données issues du terrain, il se dégage que les lois foncières ne sont plus adaptées aux réalités des populations, l'ignorance des lois foncières de la part des populations, l'interférence et la confusion des rôles entre l'Etat et les chefs traditionnels a eu un impact direct sur le développement rural d'Ambam. Aussi, la dualité des normes foncière est la principale cause des conflits fonciers en milieu rural notamment dans l'arrondissement d'Ambam. Au regard de ce qui précède, la gestion communautaire du foncier est une nécessité dans le but d'atténuer les conflits fonciers en milieu rural. Aussi, la participation des populations locales à un projet de développement rural qui implique la concession de leur patrimoine foncier.

Mots clés : *Gouvernance foncière, conflits fonciers, développement rural, foncier, résistance.*

ABSTRACT

The issue of land governance is a concern in most African countries and is therefore being investigated by researchers. Community land conflicts, malpractices in land transactions, injustices, abusive land expropriations and poor land management are problems raised by the land issue in rural and urban areas. Located in the South region of Cameroon, and in the vallée-du-Ntem division, Ambam subdivision has experienced a land ownership related conflict which has impacted on its rural development. The overall objective of this study was to figure out and explain the causes of the resistance of the traditional rulers to the project to set up a cocoa processing industry in Ambam. To achieve this, we identified and analysed the causes of this resistance, explained the impact of the legal framework applied to land management in rural areas. We also analysed and understood the issue of ethnicity in the resistance of traditional leaders. Specifically, the study aimed to highlight the discrepancy between land laws and the behaviour of local populations. The methodological approach used in this study was the qualitative research approach, which is based on a set of techniques that aim at accessing the intangibility of social phenomena. To this end, data was collected through methods such as documentary research, direct observation, semi-structured interviews and content analysis, which enabled the field data to be examined. The theory of land tenure, the dynamic theory and critical theory of Georges BALANDIER were used to appraise the purpose of this study from a different perspective. The results of this investigation show that the land laws are obsolete in relation to the realities of the populations, the lack of land culture by the populations, the interference and confusion of roles between the State and the traditional rulers. In addition, the dual nature of property standards is the main cause of land conflicts in rural areas, particularly in Ambam Subdivision. In view of this, decentralised land tenure management would be a necessity for land tenure conflicts mitigation as well as the participation of local populations in a rural development project involving the concession of their land.

Key words: *Land governance, land conflicts, rural development, land tenure, resistance.*

LISTE DES ILLUSTRATIONS

Liste des figures

Figure 1 : Caractéristiques démographiques de la population rurale	47
--	----

Liste des photos

Photo 1: Délégation départementale des domaines et des affaires foncières de la vallée du Ntem.	38
Photo 2 : Chefferie du village Angan dans l'arrondissement d'Ambam (A) et la réserve foncière du village Angan (B) qui était aussi sous bail	66

Liste des tableaux

Tableau 1 : Les personnes ressources enquêtées	18
Tableau 2 : Chefs traditionnels interviewés	19
Tableau 3: Les populations locales interviewées	19

LISTE DES ABRÉVIATIONS

CED	: Centre pour l'Environnement et Développement
COF	: Certificat d'occupation foncière
DDDCAF V T	: Délégation Départementale des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières de la Vallée du Ntem
MAETUR	: Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux
MINADER	: Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural
MINDCAF	: Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières
MINEPAT	: Ministère de l'Economie, du Plan et de l'Aménagement du Territoire
MINHDU	: Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
PLOF	: Plan local d'occupation foncière

INTRODUCTION GÉNÉRALE

I- CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE LA RECHERCHE

Le capital foncier constitue un enjeu économique et politique majeur de notre société actuelle. Il est au cœur des politiques agricoles, de développement et d'aménagement urbain. Aucun développement ne s'est fait sans la question de propriété. Le foncier est devenu un enjeu géopolitique, l'élément déterminant dans toutes les politiques de développement socio-économique. C'est aussi un rapport social entre l'Etat, les exploitants terriens et le monde rural. Au Burundi par exemple¹, le problème de gouvernance foncière tire ses origines dans la faiblesse et l'insuffisance institutionnelle à travers le manque de compétence des agents en charge du foncier. Aussi, en République Démocratique du Congo (RDC)², l'intervention des chefs fonciers coutumiers avant l'attribution de toute concession permet de réduire les conflits, mais la corruption à tous les niveaux de la constitution du titre foncier met en danger la sécurisation foncière. Il existe des pratiques parallèles et une absence de coordination entre les autorités administratives et les autorités coutumières.

En contexte camerounais, après la grande réforme foncière de 1974 caractérisée par les ordonnances n° 74/1 et 74/2 du 06 juillet 1974³ portant régime foncier et domanial du Cameroun, la question foncière reste au centre de tous les conflits sociaux, surtout avec le capitalisme rendu visible à travers l'investissement du champ foncier par des entrepreneurs fonciers.⁴ De même, les questions foncières sont rendues complexes à la fois par l'histoire du Cameroun où coexistent deux cultures d'emprunt (Anglophones, Francophones)⁵, ainsi que la diversité culturelle qui se greffe aux ressources naturelles. Après cette réforme foncière de 1974, le Cameroun fait face au quotidien à des conflits fonciers, nonobstant la révision juridique du code foncier hérité de la colonisation. Au regard de l'actualité autour de la problématique foncière, l'Afrique en général et le Cameroun en particulier connaissent des problèmes au niveau de la gouvernance foncière. En effet l'hybridisme juridique ou encore la dualité des normes foncières constitue la toile de fond des conflits fonciers au Cameroun. À travers la centralisation de la gestion des terres par l'État qui contrôle tout le processus d'acquisition de répartition et sécurisation des droits fonciers.

¹ Charles NTAMPAKA, *Gouvernance foncière en Afrique centrale*, décembre 2008, FAO.

² *Ibid.*

³ République Unie du Cameroun : *Régime foncier et Domanial*, Yaoundé, Imprimerie Nationale, Décembre 1981.

⁴ Cyrille MBIRA ABOUEM, *Conception d'un dispositif de formation sur la question foncière au Cameroun : vision partagée par les acteurs du développement rural*, mémoire de master en faculté de droit université de Toulouse, 2019.

⁵ Paul TCHAWA, *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier au Cameroun*, the world Bank, Yaoundé, février 2014.

La recrudescence des conflits fonciers surtout communautaires au Cameroun s'observe au quotidien à travers les malversations dans l'achat et l'acquisition des terres. C'est le cas de la double vente de terre avec la complicité de certains agents du ministère des domaines, du cadastre et des affaires foncières. Ces conflits fonciers persistent au travers du processus de sécurisation des terres par le titre foncier qui demeure un « parcours de combattant » aussi bien en milieu urbain qu'en zone rurale.

À titre d'illustration, on a le conflit qui a opposé Calixthe BEYALA⁶ au député Bonaventure MVONDO. L'écrivaine s'était présentée au Ministère des Arts et de la Culture avec un projet de création d'une résidence d'écrivains qui devrait être bâtie sur un terrain situé en face du monastère Bénédictins à Yaoundé. Mais le souhait de Calixthe BEYALA ne se concrétisera pas car, le député s'est accaparé d'autorité 6500m² appartenant à l'écrivaine. Ce cas parmi tant d'autres démontre à suffisance la nécessité de restructurer le système foncier Camerounais. Par ailleurs, les conséquences de la mal gouvernance foncière s'observent aussi à l'ouest Cameroun précisément dans le département du Noun où les conflits fonciers opposant Bamoun et Bamiléké sont récurrents. Au moins dix affrontements à armes blanches entre Bamoun et les cultivateurs d'origine Bamiléké installés sur la rive gauche du Noun existe depuis 50 ans.⁷ Le cas de la vallée du Ntem expose davantage les irrégularités et la fragilité des normes au niveau de la gestion foncière au Cameroun.

Le point de départ de cette recherche réside dans notre parcours académique fortement influencé par les questions foncières et du développement rural. Cette idée est née lors du « *cours d'initiation à la sociologie rurale* » alors que nous étions inscrits en première année de sociologie à l'université de Yaoundé 1, ce cours était enseigné par le Dr Solange ESSOMBA EBELA. Elle s'est poursuivie en licence III et en Master I toujours dans la même université où des unités d'enseignement telles que : *sociétés paysannes et changement social* cours dispensé en licence³ par le Dr Jeannette LEUMAKO NONGNI et le Dr Placide AKOA, « *enjeux fonciers et sociétés paysannes* », cours dispensé en Master 1 toujours par le Dr Jeannette LEUMAKO NONGNI, ont fortement attiré notre attention. Si nous avons fait le choix d'initier une réflexion sur cette problématique, c'est pour davantage apporter notre contribution à la reconstruction des problématiques foncières et du développement en milieu rural camerounais.

⁶ www.Cameroon-info.Net, Yaoundé 08 décembre 2020, 07h21.

⁷ Fabrice Mopi TOUOYEM, *Accès à la propriété foncière et mise en valeur durable des terres en pays Bamoun au Cameroun*, université de Yaoundé 1, Land Policy in Africa January 2020.

La deuxième motivation part du constat selon lequel les politiques de gestion foncières héritées de la colonisation ne prennent pas suffisamment en compte les législations coutumières dans le processus de gouvernance foncière. C'est l'observation de la négligence des pouvoirs publics à l'égard du marché foncier illégal qui a motivé notre choix. Les conflits issus de ces transactions foncières peuvent être à l'origine de tensions sociales pouvant compromettre le développement rural.

L'intérêt porté sur le département de la Vallée du Ntem et précisément la commune rurale d'Ambam, s'explique premièrement par sa position stratégique qui est une plaque tournante des échanges économiques entre le Cameroun et ses voisins gabonais et équato-guinéen. Deuxièmement parce que la vallée du Ntem est dotée d'importantes ressources foncières et d'un fort potentiel forestier. Elle fait d'ailleurs partie des réserves foncières les plus importantes au Cameroun faisant ainsi l'objet d'admiration de la part des investisseurs⁸.

Par ailleurs, la vallée du Ntem a connu un litige foncier impliquant tous les acteurs du jeu foncier, notamment l'Etat, les investisseurs, les chefs traditionnels ainsi que les populations locales. Ce conflit illustre la fragilité au niveau de la gouvernance foncière à travers la confusion des rôles dans la régulation foncière au Cameroun de même que les textes règlementant le secteur foncier camerounais. C'est pourquoi, les conflits fonciers sont récurrents entre l'État et les populations autochtones liées aux expropriations foncières.

II- PROBLÈME

La terre en milieu rural a toujours été considérée comme un bien communautaire et sacré. Elle est de ce fait, porteuse d'enjeux socioculturels. Il est en effet certain que la vie du paysan ne se définit et ne se détermine que par la terre. Or depuis la colonisation, l'État s'est approprié toutes les terres, faisant d'elles l'objet de marchandisation. Suite à cette nouvelle logique d'individualisation, de privatisation et de monétarisation de l'espace doublée d'une croissance démographique relativement significative, il ne fait plus de doute que bon nombre de paysans se retrouvent sans une moindre parcelle de terrain pour cultiver afin d'assurer leur survie. C'est pourquoi Jean-Marc ELA⁹ s'interroge en ces termes « *que deviendra donc un paysan sans terre ?* » Au regard de ce capitalisme galopant, la terre autrefois considérée comme un bien de la communauté est de nos jours convoitée par les investisseurs, notamment l'État et autres acteurs impliqués dans le jeu foncier. C'est dire combien de fois le mode de

⁸ www.Cameroon-info .Net, Yaoundé 14 décembre 2020, 10h21.

⁹ Jean-Marc ELA, *L'Afrique des villages*, Paris, L'Harmattan, 1982, pp.98-99.

gouvernance foncière camerounais donne toutes les prérogatives à l'État. De ce fait, il est le principal régulateur du système foncier tant en milieu rural qu'en zone urbaine. Cela est mentionné dans les dispositions générales de l'ordonnance n°74/1 et 74/2 fixant régime foncier et domanial du Cameroun. Il est clairement énoncé dans l'article 1^{er} que « *L'État est le gardien de toutes les terres, il peut intervenir en vue d'en assurer un usage rationnel ou pour tenir compte des impératifs de la défense ou des options économiques de la nation.* »

Pour ainsi dire, l'État, de par cette position dans le jeu foncier, a eu à lancer un programme qui visait à promouvoir le développement agricole et l'industrialisation dans le pays à travers la création des grands pôles agroindustriels¹⁰ dans certaines régions du Cameroun. C'est ainsi que les réserves foncières ont été constituées à cet effet dans presque toute l'étendue du territoire national, notamment dans le département de la vallée du Ntem en général et l'arrondissement d'Ambam en particulier. Alors, les déclarations d'utilité publique ont été prises dans ce sens et toute personne voulant bénéficier de ce programme, devrait simplement se constituer en partenariat pour exploiter ces réserves foncières.

Ainsi, à travers un contrat de bail l'État décide de mettre à la disposition d'une entreprise locale, à savoir "Néo Industry", 26000 hectares de terres dans le but de cultiver et de transformer le cacao dans l'Arrondissement d'Ambam. L'implantation de ce complexe agro-industriel dans cette localité devait contribuer à développer l'agriculture de seconde génération de même que la création des emplois en réduisant au maximum le phénomène d'exode rural. L'État a constitué à travers le MINDCAF entre 2010 et 2012 sur 365 communes, des réserves foncières pour un projet d'utilité publique et pour accompagner les investisseurs conformément au nouveau code des investissements qui offre des facilités fiscales douanière et foncière au porteurs de projets. Néo Industry a obtenu de l'Etat du Cameroun 26000 hectares de son domaine privé pour installer un complexe agro -industriel dans la vallée du Ntem.

Mais, malgré l'influence de l'Etat dans le jeu foncier, ledit projet de développement rural a connu une résistance des chefs traditionnels et des populations locales pour sa mise en œuvre. Ces derniers estiment être surpris par la venue de ce projet et dénoncent une expropriation abusive de leur terre au profit d'une multi nationale. Cette résistance des populations d'Ambam à travers les chefs traditionnels remet en cause la politique de gestion des terres en milieu rural et le rôle de l'Etat dans le jeu foncier. Dès lors, malgré la

¹⁰ www.Cameroon-info.Net, Yaoundé 14 décembre 2020, 12h41.

règlementation¹¹ qui donne toutes les prérogatives à l'Etat de réguler le système foncier au Cameroun, les populations locales résistent à ce projet de développement rural. Il découle donc de ce constat que la confusion et l'interférence des rôles en matière de la gestion des terres entre l'Etat et les chefs traditionnels posent le problème de reconnaissance de l'Etat comme entité légitime de la régulation de l'individu à l'espace et de gestion des terres en milieu rural. De ce point de vue, comment comprendre le fait que les populations d'Ambam à travers les chefs traditionnels résistent à céder leur patrimoine foncier pour un projet de développement rural alors que l'Etat est le principal garant de toutes les terres tant en milieu rural qu'en zone urbaine.

De ce fait, la résistance des populations locales à ce projet de développement rural nécessite un examen de près de la problématique de la gouvernance foncière dans l'arrondissement d'Ambam. En cherchant à comprendre et à expliquer le décalage entre les normes foncières et le comportement des populations locales en rapport à la reconnaissance de l'Etat comme entité principale de gestion foncière.

III- PROBLÉMATIQUE

La thématique qui sollicite notre attention a fait l'objet des investigations de chercheurs tant sur le plan international que national. Notre recherche s'inscrivant dans ce continuum, nous avons dans un premier temps fait le tour de quelques écrits de ces auteurs, et dans un second temps, nous avons donné une orientation nouvelle au terme de cette revue de littérature. Les conclusions de nos lectures se présentent de la manière suivante :

1- Formalisation des dispositions foncières coutumières

Les « réformes mécanique » de la gouvernance foncière ont apporté plus de problèmes que de solutions en renforçant davantage le rôle de l'Etat au détriment des autres acteurs. Pour trouver l'approche qui va considérer les avantages du système foncier coutumier, Paul TCHAWA¹² préconise l'amélioration de la gouvernance foncière au Cameroun. Cette amélioration de la gouvernance foncière va contribuer à la réduction des conflits fonciers en milieu rural tout comme en zone urbaine. Dans la même perspective, Etienne LE ROY et al¹³ trouvent que les priorités endogènes en matière de gestion foncière devraient être prises en

¹¹ L'ordonnance n°74/1 et 74/2 fixant régime foncier et domanial du Cameroun. Il est clairement énoncé dans l'article 1^{er} que : « L'Etat est le gardien de toutes les terres, il peut intervenir en vue d'en assurer un usage rationnel où pour tenir compte des impératifs de la défense ou des options économiques de la nation. ».

¹² Paul TCHAWA, *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier au Cameroun*, the world Bank, Yaoundé, février 2014.

¹³ Etienne Le ROY et al, *la sécurisation foncière en Afrique, pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Paris, Karthala, 1996.

compte en Afrique. René Joly ASSAKO¹⁴ pense de son côté que, afin de favoriser une bonne gestion du foncier au Cameroun, il serait souhaitable pour l'État camerounais d'intégrer les légitimités coutumières, notamment, des autochtones dans la gestion foncière. Face aux nombreux conflits imputés aux pratiques foncières locales, Mariatou KONE et Jean-Pierre CHAUCHEAU¹⁵ prenant le cas de la côte d'ivoire montrent que les autorités ont pris conscience des dangers de l'insécurité foncière et ont proposé, depuis la fin des années 80 la création du code domaniale rural. Ce code prévoit notamment la reconnaissance des droits coutumiers individuels et collectifs

De même, Philippe LAVIGNE DEL VILLE et Jean-Pierre CHAUCHEAU¹⁶ retracent la situation foncière en Afrique rurale francophone à travers le passé historique, l'origine des politiques foncières en Afrique rurale Francophone. Ce faisant, ils démontrent que l'État postcolonial n'a toujours pas rompu avec les politiques foncières héritées de la colonisation. Malgré le poids du précédent colonial et du mode de gouvernance postcolonial ils proposent la reconstruction d'une légitimité et l'élargissement à la base en rompant avec la précarité juridique dans laquelle ont été maintenues les populations rurales. Au terme de ce paragraphe, il ressort que l'analyse de ces auteurs est beaucoup plus sur le plan infrastructurel mais aussi il convient de trouver autres approches afin de palier au problème foncier.

2- La décentralisation comme catalyseur de la gouvernance foncière.

L'avènement des collectivités territoriales décentralisées, donnera la possibilité aux communes la gestion du foncier rural. Cela va faciliter la reconnaissance des lois foncière coutumière dans le système foncier camerounais. Catherine GOISLARD¹⁷ affirme que,

C'est la décentralisation de la gestion foncière, par la mise en œuvre d'un dispositif juridique et institutionnel local qui forcera les capacités des collectivités décentralisées et rendra les institutions, l'administration foncière plus proches des usagers grâce à la création des guichets fonciers qui délivreront des certificats fonciers sur des terres non immatriculées mais mises en valeur par le requérant.

¹⁴ René Joly ASSAKO, 2003, "La future décentralisation camerounaise. Et si la gouvernance partagée était un moteur de développement durable pour les collectivités territoriales ? " in MINFOPRA, IIAS, MINSUP, 2003, *Gouvernance partagée : la lutte contre la pauvreté et les exclusions, contribution du Ministère de l'enseignement supérieur et des Universités d'Etat du Cameroun à la deuxième conférence internationale régionale*, Yaoundé, 14-18 juillet 2003, PP. 526-527.

¹⁵ Mariatou KONE et Jean Pierre CHAUCHEAU, *Décentralisation de la gestion foncière et petits reçus, pluralisme des règles, pratiques locales et régulation politique dans le centre-ouest ivoirien*, Bulletin de l'APAD N° 29 Abidjan 1998, pp 27-28.

¹⁶ Philippe LAVIGNE DEL VILLE et Jean-Pierre CHAUCHEAU, *Quelles politiques foncières intermédiaires en Afrique rurale francophone*, Paris Karthala, 2002, pp 11-12.

¹⁷ Catherine GOISLARD, *Bibliographie et lexique du foncier en Afrique noire*, Karthala/Coopération Française, 1998, 220p.

La décentralisation créera un rapprochement entre les institutions de la gestion foncière et les communautés rurales, et elle permettra de réduire au niveau des communes les disparités en termes d'opposition des normes foncières.

Pour Olivier BARRIERE et Catherine BARRIERE¹⁸, l'avènement de la décentralisation limitera les conflits fonciers. Dans la mesure où les populations locales auront la possibilité de gérer de leurs ressources naturelles. C'est pourquoi pour ces auteurs, il faut repenser et réinventer le système et trouver un modèle juridique qui soit à la fois légiféré par les populations et légalisé par l'ordonnance n°74/1 et 74/2 fixant régime foncier et domanial du Cameroun. Il est clairement énoncé dans l'article 1^{er} que « *l'État est le gardien de toutes les terres, il peut intervenir en vue d'en assurer un usage rationnel où pour tenir compte des impératifs de la défense ou des options économiques de la nation.* »

De plus, ils démontrent que la problématique juridique de gestion foncière ne favorise pas la reconnaissance du droit foncier coutumier et prône par la suite l'élaboration d'une alternative contribuant à la construction d'un droit de l'environnement à l'africain. Aussi, la prise en compte des représentations divergentes du milieu permet de cerner les enjeux véritables des conflits fonciers environnementaux et donc de ne pas heurter les logiques inhérentes aux acteurs. En effet, la théorie du développement par le haut pour ces auteurs vise à remettre le pouvoir entre les mains de l'Etat or la plupart des conflits terriens sont liés à la centralisation de pouvoirs fonciers.

3- Les pesanteurs de la bonne gouvernance foncière.

Les travaux de Charles NTAMPAKA¹⁹ renseignent sur l'état de la gouvernance foncière en Afrique centrale. A en croire cet auteur, la gouvernance foncière en Afrique centrale diffère d'un pays à l'autre, mais ces pays soulèvent tous des problèmes communs tels que : la corruption, la non application des lois, l'abus de pouvoir et la confusion des rôles. De ce fait, l'existence de plusieurs institutions en matière foncière crée une situation confuse, favorise la corruption et les conflits fonciers permanents.

Fabrice Mopi TOUOYEM de son côté démontre davantage dans son article²⁰ les conflits fonciers au Cameroun, en illustrant par le cas des Bamoun(Autochtones) et des bamiléké (Allochtones) . D'après lui, l'acquisition des terres par les allochtones auprès des

¹⁸ Olivier BARRIERE et Catherine BARRIERE, *Un droit à inventer. Foncier et environnement dans le Delta intérieur du Niger (Mali)* Paris ,L'Harmattan, 2002. PP 155-183.

¹⁹ Charles NTAMPAKA, *Gouvernance foncière en Afrique centrale*, FAO, décembre 2008.

²⁰ *Ibid.*

autochtones pour exploitation crée un climat de tensions entre ces deux communautés. Aussi, les tentatives d'immatriculation de ces terres se heurtent très souvent au veto des autochtones. Pour cet auteur, la mauvaise gouvernance foncière et les inégalités d'accès à la terre renfoncent l'insécurité foncière et une mise en valeur très mitigée dans ce département. Jean Yves GROSCLAUD et Regis KOETSCHET²¹ proposent une gouvernance démocratique du foncier en insistant sur les politiques foncières. Les choix des politiques foncières ont un impact déterminant sur le développement des territoires dans la mesure où ces politiques foncières sont un élément central des politiques de développement, de réduction de pauvreté et des inégalités tout en assurant la tenure foncière.

4- Gouvernance foncière et développement rural

Dans ses contributions, Mohamed ELLOUMI²² fait une étude comparative entre deux pays à savoir la Tunisie et le Maroc. En analysant les mutations socio-territoriale dans ces deux pays, il en ressort que la politique foncière a été pour beaucoup dans la transformation de la société rurale et de l'occupation de l'espace. En d'autres termes la bonne gestion des terres, réduit la fréquence des conflits fonciers qui favorise le développement rural à travers la présence des investisseurs.

Comme on peut le constater, la gouvernance foncière vue par ces auteurs est plus sur le plan institutionnel avec la prégnance des services en charge du foncier comme étant à l'origine de la mal gouvernance foncière. Il convient de relever que derrière ces propos, la prolifération des structures en charge de la gestion foncière est à l'origine des conflits fonciers. D'où la nécessité de se pencher tant soit peu sur cette problématique dans une perspective d'explication et de compréhension du phénomène de résistance des populations d'Ambam. Mais aussi il est question d'observer de près la problématique de la gouvernance foncière dans l'arrondissement d'Ambam chef-lieu du Département de la vallée du Ntem en opérant le décalage entre le droit positif et le droit coutumier, entre les textes officiels et les pratiques sociales des populations locales.

Cela démontre à suffisance que la gouvernance foncière constitue un angle non négligeable dans le processus de construction et de déconstruction des relations entre les paysans et leur milieu de vie. Par ailleurs au regard des conflits fonciers il est nécessaire de trouver en profondeur une réponse globale à cette question. Notamment en cherchant à

²¹ Jean Yves GROSCLAUD et Regis KOETSCHET, *Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du sud*, livre blanc des acteurs français de la coopération, juin 2009.

²² Mohamed ELLOUMI, *Développement rural, participation et nouvelle gouvernance*, in *développement rural environnementaux et enjeux territoriaux*, Cérès éditions 2009.

comprendre les logiques des acteurs qui gravitent autour du jeu foncier. La gouvernance foncière telle qu'elle est appréhendée, ici, est un élément qui s'impose dans le cadre de l'explication des conflits fonciers en milieu rural.

La problématique de la gouvernance foncière se pose en ce sens que les conflits fonciers, sont simplement la conséquence de l'inadéquation des lois foncières aux réalités du milieu rural. Ainsi, cette recherche s'oriente vers la compréhension et l'explication de la résistance des populations de l'arrondissement d'Ambam à l'implantation sur les terres coutumières d'un projet agroindustriel, en lien avec le dualisme juridique qui prévaut. En d'autres termes cette recherche vise à comprendre la difficile reconnaissance de l'Etat en tant qu'entité de gestion foncière par les populations locales. L'idée de fond dans cette recherche vise à démontrer que l'arrondissement d'Ambam qui a été choisi comme champ d'investigation de ce travail est une localité au sein de laquelle la question foncière se pose avec acuité, et de ce fait mérite de faire l'objet d'analyse.

IV- QUESTIONS ET HYPOTHÈSES DE RECHERCHE

IV-1- Les questions de recherche

Au terme de la problématique ci-dessus développée, une question principale se dégage ainsi que 03 questions spécifiques :

IV-1-1- Question principale

Au regard des enjeux du foncier et de son importance pour le développement rural, comment peut-on comprendre et expliquer la résistance des populations locales à l'entreprise Néo Industry et son projet agro-industriel dans l'arrondissement Ambam ?

IV-2-1-2- Les questions spécifiques ou secondaires

- **Qs1** : En quoi les objectifs assignés au projet de construction du complexe agro-industriel à Ambam ont-ils favorisé la résistance des populations locales ?
- **Qs2** : Comment la dualité des normes foncières a-t-elle constitué un facteur explicatif de résistance pour les populations locales à l'implantation du projet agro-industriel dans l'arrondissement d'Ambam ?
- **Qs3** : Dans quelle mesure l'appartenance ethnico-culturelle du promoteur du projet de construction du complexe agro-industriel à Ambam a-t-elle favorisé la résistance des populations locales ?

IV-2- Les hypothèses de recherche

Une hypothèse principale et trois hypothèses spécifiques ont été formulées pour répondre provisoirement aux questions de recherche.

IV-2-1-Hypothèse principale

La résistance des populations locales peut s'expliquer par le fait que les populations locales, les propriétaires coutumiers des terres n'adhèrent pas à la vision du développement que l'Etat implémente à travers l'entreprise Néo Industry dans leur arrondissement.

IV-2-1-2-Les hypothèses spécifiques

- **Hypothèse spécifique 1**

La résistance des populations locales peut se comprendre par la non adhésion des populations locales à la mise en œuvre et aux objectifs du projet d'implantation du complexe agro industriel à Ambam.

- **Hypothèse spécifique 2**

L'existence des deux systèmes de normes foncières, en occurrence la loi foncière moderne et la loi foncière coutumière. Prête à confusion dans la mesure où les populations locales et les autorités traditionnelles pensent disposer d'un droit de propriété sur les terres, d'où la multiplication des conflits fonciers et la résistance des populations locales au projet d'implantation de Néo industrie.

- **Hypothèse spécifique 3**

L'appartenance tribale propage et accentue les crises foncières communautaires. Le clivage entre autochtone et allochtone contribue davantage au mépris de l'autre et au refus d'attribution des terres aux « étrangers. »

V- INTÉRÊT ET OBJECTIFS DE LA RECHERCHE

V-1-Objectifs de la recherche

L'objectif général de la présente recherche est de comprendre les causes et les incidences de la résistance des populations locales à l'implantation du complexe agro industriel (Néo Industry) dans la vallée du Ntem en rapport avec le développement rural d'Ambam. Pour atteindre cet objectif général susmentionné, il sera question :

- D'identifier et d'analyser l'origine de la résistance des chefs traditionnels et des populations de la vallée du Ntem à travers les objectifs du projet d'implémentation d'un complexe agro industriel dans l'arrondissement d'Ambam.
- De montrer l'impact du cadre légal appliqué à la gestion foncière en milieu rural.
- D'analyser et de comprendre la question d'ethnicité comme facteur de résistance des populations locales et des chefs traditionnels au projet de transformation cacaoyère.

V-1-2-Intérêt de la recherche

Cette recherche revêt à la fois un intérêt scientifique, socio-politique et académique.

Intérêt scientifique

Cette étude s'inscrit dans le cadre de la sociologie rurale qui est une branche de la sociologie générale. Elle permet de mieux saisir les dynamiques qui s'opèrent en milieu rural. Du fait qu'elle explique en profondeur les réalités du monde rural. Cette recherche va contribuer à une connaissance objective de la réalité sociale du milieu rural camerounais en rapport avec la question de la gouvernance foncière et la problématique du développement rural. Cette recherche va aussi permettre de consolider les connaissances, ou du moins, contribuera au rayonnement de la sociologie rurale. Elle tentera enfin d'apporter une vision nouvelle, une considération particulière de la notion de conflit foncier en milieu rural camerounais notamment dans l'arrondissement d'Ambam.

Intérêt sociopolitique

L'intérêt sociopolitique réside dans le fait que cette recherche suscitera l'attention des acteurs publics et privés impliqués dans la gestion foncière et dans le développement rural. À cet effet, elle dévoilera l'impact de la dualité des normes foncières sur le développement rural ainsi que les enjeux et le jeu des acteurs qui gravitent autour de la gestion foncière.

Intérêt académique

L'université de Yaoundé I a trois missions principales à savoir : l'enseignement, la recherche et la participation au développement. À travers ce travail, nous apportons notre contribution à la deuxième mission qui est la recherche en mettant à la disposition de tous ceux qui souhaiteront explorer cette piste de recherche une base de données récente pouvant servir d'autres à études comparatives. Nous espérons à la même occasion attirer davantage

l'attention des acteurs impliqués dans la problématique foncière qui, depuis l'époque coloniale fait l'objet d'attraction par la société englobante.

VI- MÉTHODOLOGIE

C'est la partie fondamentale d'un travail de recherche car elle permet de jeter un autre regard sur notre objet d'étude. C'est pourquoi Lawrence OLIVIER et al affirment à ce propos :

*On le voit, le cadre ou l'approche théorique, selon l'appellation commune, structure l'objet de recherche, il offre une perspective singulière, un angle d'attaque particulier à une réalité donnée. L'objet étudié change selon la perspective théorique adoptée.*²³

Ainsi la théorie des maîtrises foncières d'Etienne LE ROY, la théorie dynamiste et critique de Georges BALANDIER, sont mobilisées dans le cadre de cette étude.

VI-1-Cadre théorique

VI-1-1-La théorie des maîtrises foncières

Initiée par Etienne LE ROY, « *la théorie des maîtrises foncières* »²⁴, se fonde sur la constatation d'un nouveau droit de la pratique sur la base d'un métissage des dispositifs de régulation foncière. La théorie des maîtrises foncières d'Etienne LE ROY répond à un objectif de régulation des rapports de l'homme à la terre. Il retient à ce titre qu'un espace peut voir son statut changer selon son usage, impliquant par-là la notion d'appropriation mais selon le critère de l'affection. La notion de maîtrise foncière découle ainsi de,

*L'exercice d'un pouvoir et puissance, donnant une responsabilité particulière à celui qui, par un acte d'affection de l'espace, a réservé plus ou moins exclusivement cet espace. La notion de maîtrise foncière permet de relier les références à la souveraineté et à la propriété qui encadrent les pratiques foncières*²⁵

Pour cet auteur, la maîtrise foncière est interculturelle, appréhendant à la fois les logiques « traditionnelles » africaines et « modernes » coloniales et postcoloniales. La situation est donc hybride, c'est-à-dire intéressant à la fois l'actuel droit étatique (reposant sur le régime de la propriété foncière) et les droits traditionnels. Cette logique retient également cinq types de maîtrise foncière mais les conçoit comme des modes d'appropriation. Ce nouveau droit de la pratique permet d'échapper à l'opposition réductionniste tradition-

²³ OLIVIER Lawrence, Guy Bédard, Julie Ferron, *L'élaboration d'une problématique de recherche, Sources, outils et méthode*, Paris, L'Harmattan, 2005 p.79.

²⁴ Etienne Le ROY et al, *La sécurisation foncière en Afrique, pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Paris, Karthala, 2001, pp.205-370p.

²⁵ *Ibid.*

modernité et de dépasser la logique binaire privé/ public, chose/bien pour admettre la logique plurielle des sociétés communautaires.

La théorie des maîtrises foncières consiste en une modélisation matricielle qui établit les modalités d'emboîtement des conceptions foncières coutumières dans les conceptions foncières modernes (juridiques, capitalistes). Elle révèle la pluralité des régimes d'appropriation et de co-gestion de la terre en Afrique, mais aussi les multiples formes de sécurisation foncières, mobilisées par les acteurs.

Ainsi, cette théorie a permis dans le cadre de ce travail d'identifier les catégories de maîtrises foncières existantes dans les différents domaines fonciers. Cette théorie a davantage permis de rendre compte du rapport entre le droit foncier moderne et les droits coutumiers dans une perspective de trouver des alternatives de gestion foncière en milieu rural camerounais (Commune rurale d'Ambam) afin de parvenir à une gestion communautaire des terres. En d'autres termes elle a bel et bien contribué à saisir le déphasage entre les normes foncières et le comportement des chefs traditionnels ainsi que l'impact de cette résistance sur le développement rural.

VI-1-2-La théorie dynamiste et critique de Georges BALANDIER

Tout discours sur la réalité sociale exige au préalable du chercheur un effort critique permanent et profond. Ce postulat constitue en quelque sorte le postulat de la sociologie contemporaine. En effet, le courant dynamiste, dont le tenant est Georges BALANDIER, s'attèle précisément à mettre en exergue le sens critique des faits sociaux. Débusquer, dévoiler constitue la ligne directrice de cette approche. Cette sociologie définit en filigrane le rôle par excellence, la tâche première du sociologue.

L'approche dynamiste et critique de Georges BALANDIER repose sur la mobilité et la transformabilité de toute société. Pour son père fondateur, l'histoire présente est le révélateur de la réalité sociale. Elle montre les configurations sociales en mouvement et brise l'illusion de la longue permanence des sociétés ; celles-ci prennent davantage l'aspect d'une œuvre collective jamais achevée et toujours à refaire. Les caractéristiques et les propriétés dynamiques et relationnelles de toutes les formations sociales ne peuvent plus être considérées comme constituant la part de l'accidentel, de l'événement et du marginal, elles s'inscrivent dans la nature même de toute société. C'est dans ce sens que Valentin Nga NDONGO affirme que :

*Il n'existe pas de configurations sociales plates, unidimensionnelles ; les configurations sociales sont toujours mouvantes, constamment en train de se faire et de se défaire, de se composer et se recomposer, de se construire et de se déconstruire, de s'inventer et se réinventer, de se bâtir et se renouveler, et donc toujours approximatives, inachevées, porteuses de plusieurs « possibles ».*²⁶

La société se produit continuellement, chaque individu va jouer sur son environnement et contribuer au renouvellement de la société. Ainsi les faits historiques prônent que toutes les configurations sociales sont constamment en mouvement. Il est ainsi loisible, dans le cadre d'explication d'un fait social, de prendre en considération, simultanément, des facteurs endogènes (dynamiques du dedans) et des facteurs exogènes (dynamiques du dehors) car les sociétés étant en permanents rapports.

En mobilisant cette théorie, il était question d'analyser le phénomène de la résistance des populations d'Ambam. En opérant au regard des dynamiques endogènes et des dynamiques exogènes les manquements au niveau des normes foncières qui ne sont plus adaptées aux pratiques sociales des populations rurales. Elle a également permis de comprendre qu'il y a inadéquation entre les lois foncières et la réalité des populations locales. Tout comme les sociétés évoluent, les lois foncières doivent évoluer en fonction de la réalité sociale.

VI-1-3-Technique de collecte des données

La collecte des données est un moment clé du processus de la recherche. C'est la phase qui intervient après celle de l'objectivation sociologique. L'approche méthodologique choisie dans le cadre de cette étude est *l'approche qualitative*. Elle repose sur un ensemble de techniques visant à accéder à l'intangibilité des phénomènes sociaux par interprétation à partir du point de vue des interlocuteurs et du sens qu'ils donnent à leurs attitudes ou les logiques qu'ils sous-tendent. Cette démarche va s'appuyer sur l'observation directe (les investigations sur le terrain), la recherche documentaire et l'entretien semi-directif au terme desquels les résultats vont être analysés. La recherche documentaire est de ce fait une étape du travail de recherche qui consiste à trouver des sources afin de s'informer sur le sujet.

VI-2-La recherche documentaire

Dans le cadre de la recherche documentaire, il a été question de faire une fouille d'un maximum de documents portant sur la question de la gouvernance foncière, ensuite sur le développement rural et sur des sujets connexes. À cet effet, plusieurs centres de

²⁶ Valentin NGA NDONGO, *Leçons de Sociologie africaine*, Paris, L'Harmattan, 2015, pp43-44.

documentation publics et privés ont été visités et ont permis de collecter un certain nombre de documents, tant graphiques qu'iconographiques pouvant nous permettre de mieux étayer et renforcer les analyses sur le phénomène sur lequel porte la recherche.

Au terme de cette observation documentaire, divers documents ont été consultés. Notamment les ouvrages généraux (sciences sociales); ouvrages spécialisés (sur la gouvernance foncière, le développement rural et sur la sociologie rurale); Mémoire; Thèses; Articles scientifiques et rapports d'études. Ces documents font référence de bibliographie pour ce travail. Plus spécifiquement, les données en lien à la gouvernance foncière, au développement rural et à la résistance au changement ont été consultées au travers de la littérature consultée.

VI-2-1- L'observation directe

À l'origine, l'observation directe était une technique d'investigation propre à l'anthropologie. Elle participe à la mise en évidence des cultures et des routines sociales. Recourir à l'observation directe, c'est procéder à l'enregistrement par notes descriptives ou analytiques perçues sur le terrain, dans un contexte naturel.

C'est une technique qui permet au chercheur de recueillir les données en appréciant les réalités sociales. En matière de recherche dans les sciences sociales, l'observation des actions, des pratiques et des gestes requiert une attitude méthodologique. L'observation apparaît comme une phase nécessaire dans toutes les recherches en sciences sociales, parce qu'elle permet, comme l'affirment Raymond QUIVY et Luc VAN CAPENHOUDT, de capter les « *les comportements au moment où ils se produisent sans l'intermédiaire d'un document ou sans témoignage* »²⁷. Il en ressort que cette technique de collecte de données permet au chercheur de procéder directement par lui-même au recueil des informations sans s'adresser aux sujets concernés.

Dans l'observation directe, le chercheur observe le groupe en train de vivre l'action qui naît et les processus pendant qu'ils se déroulent. Pour cet outil de collecte, l'observation se fait suivant une grille d'observation directe, qui comporte les indicateurs désignant les comportements et aspects à observer, c'est en quelque sorte le support d'observation. Ici, c'est au chercheur de faire appel à son sens de l'observation. C'est dans ce même ordre d'idée,

²⁷ Raymond QUIVY et Luc VAN CAPENHOUDT, *Manuel de recherche en sciences sociales*, Paris, Dunod, 1988, p.199.

qu'Antigone MOUCHTOURIS parle de « l'éducation de l'œil »²⁸. Cette technique a contribué dans l'observation des éléments suivants :

- Les infrastructures de gestion foncière au niveau local
- L'incidence de la mal gouvernance foncière sur le développement rural de l'arrondissement d'Ambam
- Le niveau de développement local de l'arrondissement d'Ambam
- La pratique foncière quotidienne à Ambam.

Cette technique de collecte des données a été mise en œuvre à travers une grille d'observation. L'observation s'est déroulée sur une période d'un (01) mois dans l'arrondissement d'Ambam et certains villages environnants.

Cependant, la méthode d'observation directe présente souvent cet inconvénient qu'elle ne permet pas d'appréhender directement l'idée que les différentes parties prenantes se font du problème qui est traité, la gouvernance foncière dans le cas d'espèce. Dans la mesure où les faits ne parlent pas d'eux-mêmes. D'où la nécessité de compléter ce manquement par un autre outil qui va plus en profondeur dans la saisie d'un fait bien déterminé : l'entretien semi-directif.

VI-2-2- L'entretien semi-directif

L'entretien semi-directif, en ce sens qu'il n'est ni entièrement ouvert, ni canalisé par un grand nombre de questions précises. Pour Madeleine GRAWITZ l'entretien semi-directif « *consiste à organiser une conversation enquêté et enquêteur* »²⁹. Avec ce type d'enquête, nous avons au préalable fixé des thèmes à partir desquels nous avons développé des questions qui ont été posées aux enquêtés. L'ordre d'administration de ces questions est resté variable en fonction des circonstances. Nous avons la prescription de Rodolphe GHIGLIONE et Benjamin MATALON qui soulignent que « *l'enquêteur connaît tous les thèmes sur lesquels, il doit obtenir les réactions de l'enquêté, mais l'ordre et la manière dont il les introduira sont laissés à son jugement, la consigne de dépôt étant seule fixée* ». Cette technique a été mobilisée pour recueillir les informations auprès des acteurs suivants : l'Etat à travers le ministère en charge des affaires foncières, les populations locales et les chefs traditionnels, les

²⁸ Antigone MOUCHTOURIS, *L'observation : un outil de connaissance du monde*, Paris, L'Harmattan, 2012, p.55

²⁹ Madeleine GRAWITZ, *Lexique des sciences sociales*, 3^{ème} éd, Dalloz, 2002, p.27.

membres de la société civile et le promoteur du projet de construction du complexe agro industriel dans l'arrondissement d'Ambam.

Premièrement, il s'agit de certains acteurs étatiques choisis, parce qu'ils sont chargés de la régulation du secteur foncier notamment le Ministère des domaines, du cadastre et des affaires foncières. Deuxièmement par les acteurs de la société civile et certaines ONG qui sont impliqués dans le jeu du foncier ainsi que le promoteur du projet de construction du complexe agro industriel dans l'arrondissement d'Ambam. Ensuite par les populations locales qui sont des principaux acteurs dans le jeu foncier en milieu rural. Le choix a été fait sur cette population parce qu'elle est victime d'expropriation foncière et c'est le lieu où a surgi ce conflit foncier. Aussi pour examiner de près la problématique de la gouvernance foncière dans l'arrondissement d'Ambam.

Les investigations relatives à la présente étude, s'intéressent à la population d'Ambam. Mais le choix a été plus porté sur les chefs traditionnels, les autorités administratives ainsi que quelques personnes ressources parmi les paysans. Les tableaux ci-après présentent les personnes interviewées par catégorie sociale.

Tableau 1 : Les personnes ressources enquêtées

Qualité des enquêtés	Fonction des enquêtés	Date et lieu de l'enquête	Nombre d'enquêté	
Autorité administrative	Le Sous-Préfet de l'Arrondissement d'Ambam	Enquête menée dans son bureau le 04/08/2021 de 11h10 à 13h10	1	
Sectoriel 1	Chef service des domaines et des affaires foncières de la vallée du Ntem	Enquête menée dans son bureau le 03/08/2021 de 12h30 à 13h50	1	
Collectivités territoriales décentralisées (CTD)	Le maire de commune d'Ambam	Entretien mené dans le bureau du Maire le 6/06/2021 de 11h36 à 12h30	1	
Sectoriel 2	Chef service des indemnités au MINDCAF	Entretien mené dans les locaux du ministère des domaines du cadastre et des affaires foncières le 14/07/2021, précisément dans son bureau. De 11h00 à 13h30	1	
Entreprise Néo Industry	Le responsable juridique de l'entreprise Néo Industry	Enquête menée dans l'arrondissement de Kekem qui est la base de l'entreprise le 22/09/2021 de 15h30 à 16h00	1	
Sectoriel 3	Chargé d'étude et de projet au MINADER	Entretien mené 20/08/2022 dans son bureau	1	Total tableau 1 : 6

Source : enquêtes de terrain par Ali PANCHA 04/08/2021

Tableau 2 : Chefs traditionnels interviewés

Qualités des enquêtés	Date et lieu de l'enquête	Nombre d'enquêté	
Chef du village d'Afanate 1	entretien réalisé le 15/08/2021 à la chefferie de 14h13 à 15h10	1	
Chef de bloc du quartier briqueterie à Ambam	Enquête menée le 17 /08/2021 dans son domicile de 11h20 à 12h12	1	
Chef du quartier aviation	Enquête menée le 17 /08/2021 dans son domicile de 12h20 à 13h12	1	
Chef du quartier Briqueterie d'Ambam	Enquête menée le 18 /08/2021 à chefferie de 11h20 à 11h12	1	
Chefferie afanate 2	Enquête menée le 19/08/2021 dans son domicile de 10h20 à 12h12	1	Total tableau 2 : 5

Source : enquêtes de terrain par Ali PANCHA 15/08/2021

Tableau 3: Les populations locales interviewées

Qualités des enquêtés	Date et lieu de l'enquête	Nombre d'enquêté	
2 paysans commerçants	entretien réalisé le 16/08/2021 dans son lieu de commerce de 14h13 à 15h10	2	
5 paysans agriculteurs	Enquête menée le 20 /08/2021 du retour des travaux champêtres de 11h20 à 12h12	5	
Un paysan chasseur	Enquête menée le 22 /08/2021 dans son domicile de 12h20 à 13h12	1	
3 paysannes commerçantes	Enquête menée le 23/08/2021 au marché de 11h20 à 11h12	3	
2 paysans conducteurs de moto	Enquête menée le 19/08/2021 au lieu dit entrée aviation de 10h20 à 12h12	2	Total tableau3 : 14

Source : enquêtes de terrain par Ali PANCHA 16/08/2021

Totaux : Tableau1 : 6 ; Tableau2 : 5 ; Tableau 3 : 14 = 25/ 50

En ce qui concerne l'échantillonnage, le choix a été porté sur l'échantillonnage raisonné. Alors 25 personnes sur 50 ont été interrogées notamment 5 chefs traditionnels, 6 autorités administratives et 14 paysans en occurrence 2 paysans commerçants, 5 paysans agriculteurs, 1 paysan chasseur, 3 paysans conducteurs de moto. En ce qui concerne les autorités administratives, l'entretien se déroulait dans leurs bureaux respectifs. Pour le cas de Néo Industry, le responsable des affaires juridiques de cette entreprise a refusé de fournir les informations sur ce sujet en indiquant que l'entreprise a opté pour le silence depuis l'éclatement de ce conflit foncier. Ces entretiens ont favorisé la compréhension et l'explication de la résistance des populations de l'arrondissement d'Ambam.

VI-2-3- Techniques d'analyse des données

L'analyse des données collectées s'est faite *via la technique de l'analyse de contenu*. Elle se définit comme un ensemble d'éléments permettant de décrire tout contenu de communication en vue de l'interpréter. C'est à ce titre que Rodolphe GHIGLIONE et al disent que :

*L'analyse de contenu est une technique pour faire des inférences par identification systématique et objective des caractéristiques spécifiques d'un message. L'analyse de contenu est un ensemble disparate de techniques utilisées pour traiter les matériaux linguistiques.*³⁰

Ce mode d'analyse des données vise à comprendre logiquement tout ce qui est dit, observé et entendu lors de la descente sur le terrain. Concrètement, cette méthode a permis de comprendre plus précisément sans une grande marge de subjectivité les vrais sens des données recueillies sur le terrain en confrontant les discours recueillis autour de la question foncière aux réalités des populations locales.

Quatre étapes ont permis de mener à bien l'analyse de contenu à savoir : la retranscription des données d'enquête, le codage pour la mise en évidence des sous thèmes abordés, la catégorisation pour l'organisation des thèmes et l'inférence pour l'analyse interprétative. Plusieurs thèmes se dégagent à cet effet parmi lesquels : le mode de gestion foncière, l'appartenance des terres en milieu rural, les causes de la crise foncière, l'analyse de la gouvernance foncière, la résistance au changement, la conciliation des lois foncières ainsi que les procédures d'obtention du titre foncier chez les paysans.

³⁰Rodolphe GHIGLIONE, Benjamin MATALON, *Les enquêtes sociologiques : théories et pratiques*, Paris, Armand Colin, 2004, pp 88-99.

VII- CLARIFICATION CONCEPTUELLE

Gouvernance foncière

La gouvernance foncière est l'application de la gouvernance à la gestion foncière. De ce fait, Pour mieux saisir ce concept, il est nécessaire de définir ce que l'on entend par *gouvernance*.

Pour le dictionnaire de science politique³¹, la notion de gouvernance a évolué depuis les années 1990, elle cherche à montrer que les dynamiques de la gouvernance et de régulation sociale ont changé par l'effet de la mondialisation, des changements sociaux et d'une perception nouvelle du pouvoir politique. De manière générale, la gouvernance désigne le plus souvent les formes contemporaines de régulation collective qui se développent sur la base de relations entre les acteurs publics et privés, et dans des cadres institutionnels et territoriaux pluriels, plus ouverts et plus instables.

De ce fait, on oppose souvent la notion de gouvernance, à celle de gouvernement, qui paraît historiquement attachée à l'idée d'un pouvoir centralisé et monopolisé par l'État dans un cadre national. Au-delà de son caractère descriptif, la gouvernance a également parfois une totalité normative. En effet, en insistant sur la nécessaire dissociation entre la régulation collective et les activités de l'Etat, elle a pu être utilisée pour entretenir l'idée d'un nécessaire retrait de l'Etat au profit d'acteurs (publics ou privés) puisant leur légitimité dans l'expertise plutôt qu'en vertu d'une quelconque légitimité politique. Dans certains cas, la notion permet parfois de justifier la nécessité d'ouvrir l'État à des modes de gestion du privé, soit un transfert dans l'espace public de ce l'on qualifie parfois de la gouvernance des entreprises.

Le concept de gouvernance ainsi clarifié, la gouvernance foncière renvoie à un ensemble de règles, de procédures et de structures qui définissent et organisent l'accès au sol, son usage et son transfert, ainsi que les règlements des conflits fonciers. Philippe LAVIGNE DELVILLE et al quant à eux conçoivent la gouvernance foncière comme synonyme : « *des règles de jeu explicite dans le cadre de gestion des ressources foncières* »³². La gouvernance foncière est aussi la reconnaissance et la considération de l'importance de la terre comme étant le principal support de la promotion des activités économiques, notamment pour les communautés. Elle est de ce fait un facteur de cohésion des communautés rurales nécessaire à la promotion du développement d'un pays. Dans le cadre de cette recherche, la gouvernance

³¹ Olivier NAY, *Lexique de science politique vie et institutions politiques*, Paris Dalloz, 2008.

³² Philippe LAVIGNE DELVILLE et al, *Les bas-fonds en Afrique tropicale humide. Guide de diagnostic et d'intervention*, Paris, GRET/Ministère de la coopération/ CTA, collection « point sur », 1996.

foncière renvoie à la prise en compte des pratiques sociales coutumières dans la gestion foncière au Cameroun.

Foncier

Étymologiquement, le foncier désigne ce qui est relatif à un « fonds de terre », à son exploitation, à son imposition. Autrement dit, le terme foncier est dérivé d'immobilier, la notion de bien foncier qui se rattache à la notion de bien immobilier.

Plusieurs définitions du concept foncier sont proposées par les auteurs selon leurs disciplines d'attache. Ces conceptions varient également en fonction des sociétés étudiées. Nous en citerons quelques-unes suivant leurs contributions spécifiques à l'explication de ce concept.

Le ROY propose une définition étymologique venant du latin,

Le terme foncier y trouve son origine avec le fundum, fonds de terre, qui sera considéré ensuite, dans le cadre d'une opposition entre le mobile (pecunia) et l'immobile (praedia), comme immeuble par nature. Foncier est originellement un adjectif utilisé à l'époque féodale pour désigner une seigneurie ou une tenure, puis la rente extraite de la valeur différentielle ou absolue de la terre.³³

Si cette définition précise l'objet matériel dont traite le foncier (à savoir la terre : sol et sous-sol) ainsi que sa valeur rentière, elle ne traite pas clairement des rapports sociaux relevant de l'appropriation de la terre. D'autres facteurs relevant du foncier peuvent en effet être soulignés.

Les rapports fonciers sont définis par le fonctionnement de l'ensemble de la société : Ils sont inextricablement liés aux relations sociales, politiques (rapports de pouvoir, d'autorité), économiques (répartition de ou appropriation des revenus des productions du secteur primaire), idéologiques et culturelles. Les rapports fonciers ne fonctionnent pas de façon indépendamment des autres facteurs de production : travail, capital information et innovations techniques. L'accès à la terre, au travail et au capital sont étroitement liés et doivent être analysés dans leurs interactions.

Le foncier met aussi en jeu des aspects immatériels de la vie sociale : pouvoirs, identité des groupes et des individus, relation au sacré (respect des ancêtres, des divinités de la terre). Les positions sociales sont des moyens d'accéder à la terre, et la terre est un « symbole opératoire » dans lequel les acteurs investissent, car il rehausse leur prestige ou leur

³³ Etienne LE ROY, « Comment aborder la sécurisation foncière de l'agriculture moderne à la périphérie de Libreville », communication au colloque « Citadins ruraux en Afrique à l'aube du 3ème millénaire », Université Catholique d'Afrique centrale, Yaoundé, 29-31 octobre 1998

pouvoir. Si l'accès aux ressources dépend directement de l'identité sociale et de l'appartenance aux réseaux sociaux, on peut considérer que l'identité et l'appartenance à un groupe sont également des « ressources » (immatérielles) dans lesquelles les acteurs investissent et réalisent une accumulation.

Résistance

Il est nécessaire de préciser que le concept de résistance au changement a été développé majoritairement avec le prisme de la sociologie organisationnelle et tournée vers la résistance à un changement dans une organisation, bien souvent une entreprise. A cet effet, plusieurs auteurs ont donné une explication à ce concept.

Céline BAREIL distingue deux types de résistances au changement : « *sous la forme active, on retrouve les refus, les critiques, les plaintes et le sabotage alors que sous sa forme passive, on note le statu quo, la lenteur, les rumeurs et le ralentissement. Un seul individu peut résister ou il peut s'agir d'un mouvement de groupe* »³⁴

Par ailleurs, Michel CROZIER et Erhard FRIEDBERG insistent sur le fait que la résistance au changement est aussi une volonté d'exercer sa liberté dans une organisation. La résistance au changement, à la réforme est la conséquence non seulement inévitable, mais aussi légitime de l'utilisation, même inconsciente, par les individus de la marge de liberté dont ils disposent dans les jeux qu'ils jouent dans l'organisation³⁵. Egalement dans le lexique de science politique, c'est un droit naturel permettant aux êtres humains de s'opposer au pouvoir civil lorsque celui-ci contrevient manifestement à la morale et multiplie les abus contre le peuple.

Ainsi, c'est dans la même logique que s'inscrit cette recherche, la résistance dans le cadre de cette recherche renvoie à l'ensemble des pratiques sociales des populations locales en rapport avec le développement rural. En d'autres termes c'est le fait aussi de questionner les logiques des populations locales réfractaires au développement.

Développement rural

Pour UMA LeLe,³⁶ le développement rural signifie l'amélioration des niveaux de vie de la grande masse des populations à faible revenu résidant dans les zones rurales et la possibilité pour elles de maintenir ce développement par leurs propres moyens. Cette

³⁴ Céline BAREIL, *La résistance au changement : Synthèse et critique des écrits*, Paris La découverte 2004.

³⁵ Gérard Dominique CARTON, *Eloge du changement : Leviers par l'accompagnement individuel et professionnel, village mondial*. Paris, L'Harmattan, 1997

³⁶ LeLe UMA, *développement rural, l'expérience africaine*, Paris, Economica, 1977.

définition simple présente trois caractéristiques qui peuvent avoir d'importantes répercussions sur la manière de concevoir et d'exécuter les programmes de développement rural :

- L'amélioration des niveaux de vie de population vivant dans des conditions proches de l'indigence ne peut se faire que par la mobilisation et la distribution de ressources suffisantes pour atteindre l'équilibre souhaitable entre la qualité de la vie et les efforts productifs dans le secteur rural de subsistance
- La participation des masses rurales du développement ne peut se faire que si des ressources suffisantes sont attribuées aux régions et aux classes de la société à faible revenu et ces populations bénéficient effectivement des services de production et des services sociaux.
- Pour que cette indépendance économique puisse être maintenue, il faut accroître le nombre des travailleurs initiés aux techniques et capables d'exécuter les travaux requis et créer les institutions nécessaires au niveau local.

Avec la mise en œuvre du programme d'ajustement structurel et la redéfinition des modes d'intervention des pouvoirs publics, la politique de développement a été progressivement repensée en accordant une place de plus en plus importante aux organisations professionnelles de base et à celles qui représentent les communautés locales pour la gestion des ressources naturelles et comme relais des projets pour la gestion de leurs actions de développement rural. Les modes d'intervention sont basés sur le renforcement des communautés locales à travers des formes d'organisation modernes plus ou moins en rapport avec les structures anciennes de représentation de ces communautés.

VIII- PLAN DE TRAVAIL

Ce travail s'articule autour de deux grandes parties auxquelles se greffent quatre chapitres.

La première partie est intitulée « gouvernance foncière, Néo Industry et le projet agro-industriel à Ambam. » Il est question dans cette partie de parcourir la trajectoire de la gouvernance foncière au Cameroun en rapport avec la mise en œuvre des projets de développement.

Le chapitre un de la première partie porte sur la gouvernance foncière : dualisme juridique et incidence sur la mise en œuvre des projets de développement. Ce chapitre clarifie davantage le concept de gouvernance foncière en montrant dans un premier temps les incidences du dualisme juridique sur la mise en œuvre des projets de

développements ; et dans un second temps, il s'attarde sur les caractéristiques ou les spécificités de la gouvernance foncière au Cameroun.

Le chapitre deux de cette partie, présente l'entreprise Néo Industry et son projet de construction d'un complexe agro-industriel dans l'arrondissement d'Ambam. Il s'appesantit tout d'abord sur la présentation de l'arrondissement d'Ambam, en montrant que ce dernier est un contexte favorable pour les investisseurs de par les atouts naturels qu'il dispose. Ensuite, il présente l'entreprise Néo Industry et son projet de construction du complexe agro-industriel à Ambam, ainsi que son incidence supposée sur le développement rural de l'arrondissement d'Ambam.

Pour ce qui est de la deuxième, intitulée « la résistance des populations locales au projet de construction du complexe agro-industriel à Ambam, des causes aux alternatives de gestion foncière efficaces », il est question de montrer les causes et conséquences de cette résistance et de finir par un palliatif de gestion foncière favorable au développement rural. Cette partie a également deux chapitres.

Le chapitre trois, met en exergue les causes exogènes et endogènes de la résistance des populations locales. Il met en relief les véritables fondements de ce conflit ainsi que ses incidences sur le développement rural de l'arrondissement d'Ambam.

Le chapitre quatre quant à lui met l'accent sur des alternatives de gestion foncière favorable au développement rural. Ce chapitre tente de montrer le bien-fondé de la reconnaissance des pratiques sociales locales dans le système foncier camerounais afin de parvenir à une gestion foncière communautaire des terres.

**PREMIÈRE PARTIE : GOUVERNANCE FONCIÈRE, NÉO
INDUSTRY ET LE PROJET AGRO-INDUSTRIEL À
AMBAM**

La gouvernance foncière au Cameroun est caractérisée par un dualisme juridique qui a des impacts controversés sur la mise en œuvre des projets de développement. En effet, plusieurs projets de développement n'émergent pas à cause des conflits fonciers liés à la gestion des terres. Pour mener à bien cette première partie, il sera question de montrer qu'effectivement la dualité des normes foncière a des incidences sur la mise en œuvre des projets de développement.

Le chapitre un de cette première partie, abordera la gouvernance foncière sous le prisme du dualisme juridique et de son incidence sur la mise en œuvre des projets de développements. Dans ce chapitre, il s'agira premièrement de faire une brève histoire du régime foncier camerounais en partant de sa genèse jusqu'à l'adoption du régime foncier factuel. Deuxièmement il s'agira aussi de présenter la caractéristique de la gouvernance foncière au Cameroun à travers le dualisme juridique. Enfin il sera nécessaire de montrer les incidences du dualisme juridique sur l'implantation des projets de développements.

Le chapitre deux de cette première partie est intitulé Néo Industry et le projet de transformation cacaoyère à Ambam. Dans ce chapitre il s'agit d'abord de présenter l'arrondissement d'Ambam en montrant que cet arrondissement présente des atouts pouvant être des facteurs d'attraction pour les investisseurs. Ensuite ce chapitre tentera de présenter l'entreprise Néo Industry et en fin présentera le projet de transformation cacaoyère à Ambam et montrera les incidences présupposées du projet sur de le développement rural d'Ambam.

**CHAPITRE 1 : GOUVERNANCE FONCIÈRE : DUALISME
JURIDIQUE ET INCIDENCE SUR LA MISE EN ŒUVRE DES
PROJETS DE DEVELOPPEMENT.**

Le système foncier camerounais regroupe un ensemble de normes hérité de la colonisation qui ne favorisent pas l'implantation des projets de développement à l'échelle rurale. La problématique de la gouvernance foncière au Cameroun fait l'objet de recherche dans la communauté scientifique au regard de la recrudescence des conflits fonciers communautaires. Ce chapitre tentera d'aborder la question de gouvernance foncière en trois volets. Le premier volet essayera de faire une brève histoire de la question foncière au Cameroun, ensuite le deuxième volet évoquera le système de normes foncières à travers le dualisme juridique enfin le troisième volet insistera sur les incidences de ce dualisme juridique sur la mise en œuvre des projets de développement.

I- GOUVERNANCE FONCIERE AU CAMEROUN : de l'origine à nos jours

Le système foncier a toujours été tributaire de l'évolution politique du pays. A ses origines, le Cameroun était composé des peuplades indépendantes les unes des autres qui pour des raisons d'expansion territoriale souvent se faisaient la guerre. Pour ces peuplades, la terre était une propriété commune dont la jouissance était régulée par les chefs de clan.

I-1- Historique

À l'issue de la première guerre mondiale, au moment où la France, puissance mandataire prenant la relève de l'Allemagne vaincue arrive au Cameroun, la majeure partie des terres sont détenues dans le cadre des droits coutumiers exercés par les autochtones (tenures coutumières, les coutumes locales ignorent dans l'ensemble l'appropriation privative du sol), celui-ci ne peut faire l'objet que d'un droit d'usage. Après échec des tentatives de mise en place de formules censées moderniser le système en place, est introduit le 21 juillet 1932 le régime de l'immatriculation adopté par l'Acte Torrens³⁷ mis en vigueur en Australie.

Dès lors depuis 1932, la législation foncière camerounaise a connu une évolution caractérisée par une reprise en main certaine de l'Etat à travers le renforcement de l'encadrement juridique des transactions foncières et immobilières. Aussi, la forme notariée pour tous actes visant à octroyer, transférer ou étendre des droits réels immobiliers comme le droit de propriété et de l'usufruit a été adoptée. Le Cameroun dans son évolution a subi trois colonisations à savoir : la colonisation allemande, la colonisation française et la colonisation anglaise. Chacune de ces colonisations a modulé le visage foncier au gré de ses intérêts. Dans

³⁷ Il s'agit d'un système simple d'immatriculation des terres dans un contexte initial de la colonisation où l'Etat considère à l'origine qu'il est propriétaire de l'ensemble des terres. Ce système ne garantit que les droits de propriétés immatriculées, l'immatriculation n'étant pas obligatoire.

le développement qui suit, nous donnerons les caractéristiques saillantes de ces époques en ce qui concerne la gouvernance foncière.

I-2- L'appropriation foncière sous administration coloniale allemande

L'administration allemande avait misé sur l'accaparement des terres pour asseoir sa domination sur les populations. L'expropriation des terres des indigènes et leur attribution, soit aux missionnaires, soit aux firmes agricoles étaient une stratégie de consolidation du pouvoir dans les territoires conquis. De 1884 (date officielle de l'entrée des allemands au Cameroun) à 1903, le Cameroun a connu successivement plusieurs régimes fonciers et domaniaux. Les deux textes de base qui ont constitué l'ossature de la législation en la matière pendant la période allemande sont, d'une part, le décret du 15 juin 1896 sur la création, la prise de possession et l'aliénation du domaine de la couronne, l'acquisition et l'aliénation des terres du Cameroun, et d'autre part, le décret impérial du 21 novembre 1902 relatif aux droits fonciers dans les colonies allemandes. Le décret du 15 juin 1896 était un vestige de la législation fondée sur la loi du 17 avril 1886 relative à la situation juridique des colonies allemandes.

Ce texte fut parmi les premiers à réglementer le régime des terres dans la colonie du Cameroun. Son article 1er porte création du domaine de la couronne en stipulant qu'au Cameroun, les terres réputées sans maîtres font partie du domaine de la couronne. Apparaît alors la notion nouvelle de « terres vacantes et sans maître » très vite contestée par les peuples douala qui tout en concédant au colon qu'une terre soit vacante, réfutent radicalement la notion de terres sans maître, puisque de facto, toute terre appartient aux ancêtres et leurs lignages. Sans considérer les revendications des communautés douala, plusieurs firmes allemandes ont créé des plantations au Cameroun en vertu de l'interprétation allemande des dispositions du Traité germano-douala.

Cette situation va perdurer jusqu'en 1919 lorsque les allemands sont contraints d'abandonner leurs colonies après avoir perdu la première guerre mondiale. Ces colonies seront placées sous mandat de la Société Des Nations et leur administration confiée à la France et à la Grande Bretagne. L'influence la plus marquante de la colonisation allemande a été d'inculquer à travers le comportement des missionnaires et des administrateurs la notion d'appropriation privée des terres dans l'esprit des autochtones.

Dès la signature de cet accord, il est apparu des divergences dans leur interprétation. Pour l'administration allemande, selon les termes du Traité Germano douala, tous les terrains

non exploités et non habités par les indigènes sont vacants et reviennent à la couronne allemande. Apparaît alors la notion nouvelle de « terres vacantes et sans maître » très vite contestée par les peuples douala qui tout en concédant au colon qu'une terre soit vacante, réfutent radicalement la notion de terres sans maître, puisque de facto, toute terre appartient aux ancêtres et leurs lignages.

Somme toute avant la pénétration allemande au Cameroun, les pratiques foncières étaient régies par un régime dit coutumier. Dans cette logique, la terre est entourée d'un statut de bien ou de patrimoine commun. L'influence la plus marquante de la colonisation allemande a été d'inculquer à travers le comportement des missionnaires et des administrateurs la notion d'appropriation privée des terres dans l'esprit des autochtones. La législation domaniale allemande au Cameroun céda brusquement place à celle de la France à l'issue de la défaite de l'Allemagne au terme de la Première Guerre mondiale, avec comme conséquence la perte de ses colonies.

I-3- L'appropriation de la terre sous administration coloniale française

Dès leur possession de l'ancienne colonie allemande qu'est le Cameroun, la France trouve une législation domaniale découlant du droit allemand. Dès lors, son souci est de mettre rapidement en place une législation provisoire pour rompre avec les anciennes structures juridiques qui régissent le territoire camerounais, tout au moins dans la partie sous tutelle française.

Une évolution arrive en 1932 par l'institution du régime de constatation des droits des indigènes. Ce régime fixe le droit d'usage de la terre en tenant compte des règles coutumières. Parallèlement à ce régime, un deuxième texte institue le régime de l'immatriculation des droits fonciers pour les européens et assimilés. Il organise la propriété foncière, définit les conditions de garantie et divers modes d'organisation, gestion et protection de biens immobiliers. Il crée le titre foncier et consacre les droits réels.

Le Décret du 12 janvier 1938 et son arrêté d'application du 31 octobre 1938 organisent les terres domaniales au Cameroun, et impose le principe de la présomption de la domanialité de toutes les terres vacantes et sans maître. Toutes les terres appartiennent au territoire de même que celles qui ne font pas l'objet d'un titre, soit en régime d'immatriculation, soit en régime de constatation des droits fonciers coutumiers. Ces textes pris pour inciter à la mise en valeur de terres ont finalement facilité l'obtention des grandes étendues rurales et urbaines par des exploitants expatriés. Des restrictions étaient cependant imposées pour éviter les abus, la

superficie susceptible d'être accordée à un individu était de deux cents hectares maximum si cette personne justifiait des moyens pour la mise en valeur en ce qui concernait les européens, une pareille concession ne pouvant être accordée qu'une seule fois à un même titulaire ; mais pour les indigènes, cette superficie était réduite à vingt hectares.

Ce texte de 1938³⁸ se préoccupe également de l'urbanisation des cités : dans les agglomérations urbaines, ne pouvaient faire l'objet de concessions que des lots compris dans un plan de lotissement. Une même personne n'était pas autorisée à avoir plus de trois lots dans un même centre urbain, soit un lot résidentiel, un lot commercial et un lot industriel. Des préoccupations sociales apparaissent à travers cette loi : comment assurer la protection des populations économiquement faibles contre la boulimie foncière des nantis et comment assurer l'accès de tous à la terre ? Pendant la période de l'Autonomie Interne du Cameroun, période qui précède l'indépendance, le régime de 1938 est abrogé par la loi du 17 juin 1959³⁹ : la présomption désormais, joue en faveur des coutumes : tout camerounais se voit reconnaître le droit de faire constater ses droits coutumiers à la suite d'une procédure qui aboutit à la délivrance du document appelé livret foncier jouissant d'une force probante.

Cette loi porte déjà en elle les germes de nuisibilité car en restreignant le droit de reconnaissance seulement aux autochtones, renforçant *ipso facto* les barrières tribales dans une nation en devenir, elle suscitait également des oppositions entre collectivités coutumières voisines et limitait les possibilités d'intervention de l'Etat qui doit dorénavant procéder aux expropriations des étendues non mises en valeur pour ses nombreux besoins. Cette loi est également un frein à la modernisation de l'agriculture, car la précarité de la condition des exploitants allogènes inhibe leur volonté d'investissement.

I-4- L'appropriation de la terre dans le Cameroun britannique

À l'issue de la première guerre mondiale, suite à la défaite de l'Allemagne, le Cameroun est placé sous mandat de la Société des Nations (SDN) ; de ce fait il est partagé entre les alliés que sont la France et la Grande Bretagne. La France occupe la partie orientale du pays et l'Angleterre la partie occidentale. Entre 1919 et 1927, l'ex-Cameroun Occidental souffre du malaise foncier : La partie nord de ce territoire était administrée selon les lois du

³⁸ Bernard PUEPI Bernard, Cameroun : deux siècles de pratiques foncières, Paris L'Harmattan ,2003 pp.11-12.

³⁹ François NKANKEU et Christopher BRYANT, 2010, Regards multidisciplinaire sur les conflits foncières et leurs impacts économiques – politiques au Cameroun, *in laboratoire de développement durable et dynamique territoriale, département de Géographie, Université de Montréal.*

Nord-Nigéria pendant que la partie Sud (actuelles provinces du Nord-Ouest et du Sud-ouest) était régie par les textes en vigueur dans l'est du Nigeria.

En 1917, la « British Cameroon administration ordinance »⁴⁰ étend la « land and native rights ordinance »⁴¹ sur l'ensemble du territoire. Cette ordonnance conférait le droit de jouir et d'occuper la terre qu'on appelait « rights of occupancy »⁴² différent du « land certificate. »⁴³ Avec cette loi le gouverneur du Nigeria devenait le nouveau maître de toutes les terres, au détriment des chefs coutumiers qui jusque-là, avaient la mission de contrôler l'usage rationnel des terrains et de la distribution aux familles nécessiteuses. Toutes les terres sont placées sous l'autorité du gouverneur général qui doit les gérer ; personne n'a le droit de les aliéner sans son accord.

La partie occidentale du Cameroun qu'elle est chargée par la SDN d'administrer, les britanniques y appliquent la réglementation qu'ils ont adopté pour gérer leurs colonies. Les britanniques avaient la latitude de délivrer les « Certificate of occupancy » qui garantissent à titre temporaire, un droit d'occupation et non un droit de propriété conféré par le Land Certificate. Cette confiscation des terres suscitera des frustrations et des revendications au sein des communautés locales. Celles-ci sont canalisées par les partis politiques naissants qui ont accompagné les chefs traditionnels dans leurs requêtes. Ces mouvements aboutissent en 1956, au rétablissement de l'autorité foncière des chefs. En dehors de la propriété privée qui est instituée à travers les « Freehold Lands »⁴⁴ et les « Lease Freehold Lands »,⁴⁵ toutes les autres terres appartiendront désormais aux collectivités coutumières.

Suite à la défaite de l'Allemagne à la première guerre mondiale, le Cameroun est placé sous mandat de la Société Des Nations ; de ce fait il est partagé entre les alliés que sont la France et la Grande Bretagne. La France occupe la partie orientale du pays et l'Angleterre la partie occidentale. Le village a dès lors ses terres sur lesquelles il exerce des droits d'abord à l'égard de ses membres, ensuite à l'égard des étrangers. La communauté exerce un droit exclusif à l'égard de ses membres : si un individu outrepassé ses droits de jouissance coutumière, par exemple en faisant des cultures commerciales, il se place dans la position d'un étranger à l'égard de la communauté. Quant à l'étranger, pour exploiter une terre, il faut

⁴⁰ Ordonnance de l'administration camerounaise britannique.

⁴¹ Ordonnance sur les droits fonciers et autochtones

⁴² Droits d'occupation

⁴³ Certificat foncier

⁴⁴ Terrain en toute propriété

⁴⁵ Louer des terres en pleine propriété

payer un droit et par la suite payer une rente annuelle régulière. Il ne peut acheter la terre qui lui est dévolue, il ne peut non plus la céder en héritage à sa descendance.

I-5- De la période coloniale à l'époque moderne : Quelles approches de la question foncière ?

La période coloniale est marquée par la mainmise de l'Etat sur l'ensemble des terres, des espaces et des ressources. Au Cameroun, le statut de colonie d'exploitation a été d'autant plus marqué que plusieurs administrations coloniales s'y sont relayées : le gouvernement Allemand, puis le mandat français et britannique. Leur mainmise sur les terres, en dépit de quelques nuances d'approche, aura pour point commun d'avoir suscité les frustrations des populations, portant ainsi en lui les germes des tensions futures.

Le 1er janvier 1960, le premier Président du pays, Ahmadou AHIDJO⁴⁶ déclare au peuple : « *Camerounais, Camerounaises, le Cameroun est libre et indépendant* ». La faiblesse de la législation foncière réglementaire réside dans l'approche de la question foncière par l'autorité politique qui n'a pas suffisamment exploité les règles issues du colonisateur pour intégrer les distinctions socio culturelles des peuples. En effet, la précarité de la cohésion sociale qui résulte de la dualité du système foncier peut être considérée comme un facteur d'insécurité. Conscientes de cette situation, les autorités politiques ont entrepris d'instituer une législation foncière pour que la terre, ressource principale de l'économie, soit son levier de développement. Ainsi, la législation foncière camerounaise a connu une évolution caractérisée par une reprise en main certaine de l'État dont il convient de retracer les grandes étapes.

Le décret-loi de 1963, première tentative de l'élaboration d'une législation foncière par le jeune État Une nouvelle politique foncière est constituée à travers le décret-loi n°63/2 du 9 janvier 1963. La principale innovation est la mise en place d'un vaste patrimoine collectif national géré par l'État qui regroupe l'ensemble des terres retirées aux collectivités coutumières « à l'exception de celles qui sont considérées comme des possessions des collectivités, celles qui sont immatriculées ou transcrites en vertu du Code Civil et celles qui constituent le Domaine Public et le Domaine Privé prévus par les textes ». ⁴⁷

⁴⁶ A la tête du gouvernement depuis février 1958, Ahmadou AHIDJO est élu premier président de la République du Cameroun le 5 mai 1960. Son Excellence Paul BIYA, actuel président du Cameroun, lui succède le 6 novembre 1982.

⁴⁷ Victor Julius NGOH, *Cameroun 1884-1985 : cent ans d'histoire*, CEPER, Yaoundé 1990.

En effet cela met l'accent sur la mise en valeur de la terre comme condition sine qua non de délivrance du titre foncier. Le décret n°64/10 du 30 janvier 1964⁴⁸ insiste sur la répartition entre le patrimoine collectif national et les terres des collectivités coutumières. Sur le plan social, ce nouveau régime foncier a eu le mérite de détribaliser l'accès à la terre dans la mesure où il donne le droit à tout camerounais d'accéder à la pleine propriété partout dans le pays. Devant les difficultés d'application et les limites de cette politique foncière, de nouvelles réformes s'avéraient néanmoins nécessaires. Les ordonnances de 1974, l'ossature du cadre réglementaire en matière de gestion foncière Ayant accédé à la souveraineté internationale, le Cameroun est désormais un État Fédéral avec une partie anglophone et une autre francophone, héritage assumé de la colonisation. En 1972, la fédération est transformée en état unitaire, d'où l'urgence de l'harmonisation des systèmes fonciers existants. Les ordonnances loi 74-1 et 74-2 du 6 juillet 1974 fixant respectivement le régime foncier et le régime domanial réalisent cette ambition.

Avec la loi 85-9 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation⁴⁹, ils constituent l'ossature du cadre réglementaire en matière de gestion domaniale au Cameroun. Les grandes innovations de cette réforme sont la naissance du Domaine National⁵⁰ et l'extension⁵¹ du Domaine Public par rapport aux législations antérieures. Le régime de l'immatriculation devient obligatoire : il devient en effet le seul mode d'accès et de preuve de la propriété foncière au Cameroun.

La procédure d'immatriculation n'est plus judiciaire : elle devient administrative, quasi-gratuite (limitée à des frais minimaux) et est organisée en trois modules : le premier concerne la transformation des titres et actes existant sur des immeubles non encore immatriculés en titres fonciers ; le second concerne les cessions d'immeubles immatriculés à titre onéreux (ventes, etc.) ou gratuit (donations, etc.) ; le dernier concerne la délivrance de titres fonciers suite à l'occupation ou l'exploitation de terrains du Domaine National (consolidation des situations antérieures à 1974 après constatation de la mise en valeur de ces

⁴⁸ André TIENCHEU NJIAKO, Droits réels et Domaine National au Cameroun, Yaoundé Presse Universitaire de Yaoundé, 2005, pp.14-15.

⁴⁹ L'État peut, compte tenu de l'urgence du projet, disposer de toutes les dépendances du Domaine National avant le paiement de l'indemnité de déguerpissement aux populations (art. 24 n° 76/166 du 27 avril 1976)

⁵⁰ Défini dans l'article 14 de l'ordonnance 74/1 du 6 juillet 1974.

⁵¹ Désormais, une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée des autoroutes en rase campagne, réduite à dix mètres en ville est incluse dans le Domaine Public. Cette servitude est de quarante mètres pour les routes nationales et provinciales, dix mètres dans les agglomérations et cinq mètres en ville à partir du bord extérieur du trottoir. Pour les routes départementales, leur emprise faisant partie du Domaine Public est de vingt-cinq mètres de part et d'autre de l'axe en rase campagne, de dix mètres dans les agglomérations et cinq mètres à partir du bord extérieur du trottoir en ville. Les chefferies traditionnelles font partie du Domaine Public.

terrains). Le gouvernement par cette nouvelle réglementation tente de donner à la terre son vrai rôle d'instrument de développement. Désormais, des dispositions permettent de lutter contre la spéculation³⁶ foncière afin de combattre l'escroquerie et les doubles ventes. On ne pourra plus comme avant, procéder à des immatriculations de terrains sans les avoir préalablement mis en valeur. Désormais les mêmes procédures sont utilisées dans toutes les parties du pays en matières foncières pour aboutir à la gestion domaniale.

Au terme de ces paragraphes, il ressort que le système foncier camerounais a connu plusieurs évolutions notamment sur le plan administratif. La période coloniale est marquée par un dualisme juridique dont il est nécessaire de le détaillé. Ces colonisations (française, allemande, anglaise), qui ont façonné des types d'occupations différents, en léguant successivement les pratiques foncières dont les différentes législations s'opposent aux us et coutumes des populations. C'est pourquoi l'on trouve aujourd'hui au Cameroun une « dualité » des régimes fonciers. On constate ainsi la cohabitation d'un régime « coutumier » traditionnel et d'un régime « moderne », fruit de la colonisation et qui a introduit l'idée d'appropriation individuelle des terres.

II- GOUVERNANCE FONCIERE ET DUALISME JURIDIQUE AU CAMEROUN

La gouvernance foncière au Cameroun est caractérisée par deux systèmes de normes foncières dont l'un est hérité de la colonisation : la loi foncière moderne et la loi foncière coutumière. Il s'agira dans ce paragraphe de présenter et d'expliquer le contenu de chaque système de normes ainsi que les droits qui sont attachés à ces normes.

II-1- L'approche dualiste des normes foncières : la marque de la colonisation

Le dualisme juridique renvoi à la coexistence de deux systèmes de droits. La colonisation s'est accompagnée d'interventions sur la répartition des terres, au bénéfice des implantations de colons. Un modèle bureaucratique de gouvernement des hommes et des territoires s'est superposé aux systèmes fonciers. Pour assurer aux colons des droits fonciers incontestables, des procédures administratives ont été créées pour remettre en cause les droits d'occupation antérieurs. Cela a provoqué un dualisme juridique entre les espaces régis par le droit écrit colonial et les autres, mais surtout entre les acteurs ayant une protection légale et ceux qui en sont exclus. L'intervention coloniale a également introduit des politiques, plus ou moins vigoureuses, d'aménagement de l'espace, en particulier dans les villes et dans certaines zones rurales.

La dualité s'inscrit ainsi dans l'organisation de l'espace. Pour gérer les espaces qu'elle ne maîtrisait pas directement, l'administration coloniale s'est souvent appuyée sur les pouvoirs locaux qui ont ainsi été renforcés, en particulier en milieu rural. Elle a, par ailleurs, tenté de contrôler les populations soit pour les fixer (regroupements de villages, restrictions aux déplacements), soit, au contraire, pour organiser leur migration vers les zones de mise en valeur ou les terres neuves. D'où la naissance de la loi foncière moderne et coutumière.

II-2- La loi foncière moderne ou droit foncier positif

L'introduction du droit foncier moderne en vigueur au Cameroun puise ses origines dans la période coloniale⁵² (1884 à 1960). Il se fonde sur le décret allemand de 1896 qui stipule que le concept de terres vacantes et sans maître renvoi à toutes les terres du Cameroun. Les chefs ou des communautés autochtones peuvent prouver la détention de droits de propriété ou d'autres droits réels, ou les terres sur lesquelles des tierces parties ont acquis des droits d'occupation par le biais d'accords antérieurs avec le gouvernement colonial. Ces terres, sont considérées comme vacantes et dépourvues de propriétaire.

Dans ce système de gestion foncière, l'Etat est garant de toute les terres. Le droit foncier moderne est matérialisé au niveau central par le ministère des domaines, du cadastre et des affaires foncières. Ce ministère est responsable de l'élaboration et la mise en œuvre de la politique du gouvernement en matière domaniale, cadastrales et foncières.

Au niveau des services déconcentrés le droit foncier moderne est factuel à Ambam à travers la délégation régionale du ministère des domaines et des affaires foncières. Cette délégation est chargée de faire appliquer les textes, de sensibiliser les populations locales sur le bienfondé de sécurisation foncière et de la régulation du système foncier dans le département de la vallée du Ntem en général et dans l'arrondissement d'Ambam en particulier.

⁵² Officiellement, le Cameroun n'a jamais été une « colonie ». Il a été tour à tour protectorat allemand (1884-1916), condominium franco-anglais (1916- 1921), territoire sous mandat franco-anglais (1921-1945) et territoire sous tutelle (1945-1960), avant l'indépendance acquise en 1960.

Photo 1: Délégation départementale des domaines et des affaires foncières de la vallée du Ntem.



Source Enquête de terrain 12/05/2021

Par ailleurs, la sécurisation des terres dans le système de droit foncier moderne se fait au travers du titre foncier initié depuis la colonisation. Elle donne la latitude au détenteur terrien de jouir en termes de transferts de propriétés. Parlant de la sécurisation foncière, Philippe LAVIGNE DEL VILLE et al définissent comme étant : « *les droits ressentis par le possesseur d'une parcelle de disposer de son produit* »⁵³. D'après ces auteurs, la sécurité foncière constitue un enjeu dans un contexte de dualisme juridique où cohabite la norme foncière moderne et la norme foncière coutumière.

Ainsi, l'inscription d'une réglementation foncière formelle, c'est-à-dire écrite, dans la Sous-préfecture d'Ambam remonte à la période coloniale. En effet, dès son arrivée, l'administration coloniale a voulu substituer aux systèmes coutumiers une réglementation écrite qui serait conforme à la logique d'un État moderne.

La mise en place de ce système foncier est guidée par une volonté manifeste de remettre en cause toute l'architecture de règles élaborées par les communautés locales. C'est aussi la négation de toute autorité autre que celle du colonisateur et de toute organisation propre aux sociétés traditionnelles. Cela a désorganisé tout le jeu interne en déposant les notables de ce qui faisait leur prestige et leur pouvoir au travers des normes coutumières.

⁵³ Philippe LAVIGNE DEL VILLE et al, *Sécurisation des droits fonciers délégués en Afrique de l'Ouest*, 2001, <https://pubs.iied.org/fr/9147iied> pp17-18

II-3- La loi foncière coutumière

Par système foncier coutumier, il faut entendre l'ensemble des procédures juridictionnelles ou des règles de droit élaborées par la tradition d'un peuple. Autrement dit, c'est un ensemble de règles découlant de la coutume qui définissent les droits d'accès des membres d'un groupe social donné à leurs ressources naturelles. Il s'agit aussi de la forme de reconnaissance sociale de ces règles. Par extension, le système foncier coutumier se rapporte comme le définit François TIAYON à « *l'ensemble des règles, de prescriptions, d'usages transmis par la tradition, et fixant les conditions d'accès à la terre et aux ressources qu'elle produit* »⁵⁴ Dans le contexte de cette recherche, le système foncier coutumier est l'ensemble de règles de droit dont la seule source de valeur est la tradition du peuple de la vallée du Ntem, organisant ainsi l'appropriation, la gestion et la transmission de la terre.

Selon les us et coutumes des populations d'Ambam en occurrence les Ntoumou et Mvae, la terre est considérée comme un héritage ancestrale dont la gestion revient à la communauté. Sur cette base, le système coutumier local attribue la propriété de la terre aux groupes les plus étendus comme les lignages, qui se chargent de répartir les droits d'usage entre les différentes familles de la communauté. En termes clairs, seule la collectivité dispose d'un véritable droit de propriété, les individus ou les ménages ne disposent que des droits d'usage. Et l'accès de l'individu à la terre se fait au nom de son appartenance à la collectivité.

Les terres ainsi attribuées sont utilisées de génération en génération par les mêmes familles qui peuvent constituer, une propriété gérée par le chef de famille, qui les attribuera à ses descendants. Dans tous les cas, aucune valeur monétaire n'est attribuée à la terre qui se donne gracieusement. Elle ne peut faire l'objet d'une aliénation. La notion de propriété privative et individuelle n'existe pas dans ce système.

II-4- Les droits rattachés à chaque système de normes

Le dualisme juridique ainsi clarifié au travers des paragraphes ci-dessus, il est nécessaire de présenter les droits qui se rattachent à chaque système juridique. Pour le système coutumier, les droits qui sont attachés sont les droits d'usage et les droits d'accès. Quant au système moderne c'est le droit d'accès, le droit d'usage et le droit de propriété.

- Les droits rattachés au système coutumier : droits d'usage et droit d'accès

⁵⁴ François TIAYON, *Système fonciers traditionnels et crise de l'environnement dans la vallée de Gawar*, mémoire de maîtrise en Sociologie rurale, université de Yaoundé I, 1991.

L'attribution des terres repose sur la coutume dont les garants sont les chefs traditionnels, reconnu de manière informelle par la communauté. Le droit d'usage et le droit d'accès ne prévoient pas de séparation entre propriétaire et exploitants. La terre appartient à une multitude d'acteurs (clan, famille) la responsabilité est collective et la notion de partage omniprésente. Le droit d'usage étant un élément de la possession, cette situation est juridiquement protégée.

Le droit d'user d'une chose s'entend à la fois positivement et négativement. Positivement, c'est le droit de s'en servir pour son agrément ou pour l'exploitation économique de la chose. Appliqué à la terre, c'est le droit de la cultiver, de l'habiter, d'y exercer la chasse et la collecte. Le droit d'user de la chose s'accompagne du pouvoir d'accomplir sur elle des actes conservatoires.

Le droit d'usage ou coutumier est, au sens de la présente loi, celui reconnu aux populations riveraines d'exploiter tous les produits forestiers fauniques et halieutiques à l'exception des espèces protégées en vue de leur utilisation personnelle⁵⁵

- Les droits rattachés au système de droit « moderne » : le droit d'accès, droit d'usage et droit de propriété.

Introduit depuis la colonisation, ce système est basé sur l'écrit, la notion de propriété privé et du titre foncier. Il est régi par un cadre légal fondé sur la propriété privée et sur des procédures administratives parmi lesquelles le titre foncier. Ces procédures établissent une propriété garantie par l'État, suivant un processus lourd et coûteux et pratiquement inaccessible à l'immense majorité de la population, ce qui constitue des obstacles pour le développement rural.

Outre, le droit de propriété est un droit réel conférant toutes les prérogatives que l'on peut avoir sur un bien. Ces prérogatives sont traditionnellement « l'usus », « le fructus et l'abusus ». Ce droit découle de la propriété définitive comme le droit de jouir des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. Dans la réalité, il est attesté par l'établissement d'un titre foncier définitif et inattaquable immatriculé au nom de son dernier propriétaire.

⁵⁵Régime foncier et domanial du Cameroun

III- INCIDENCES DU DUALISME JURIDIQUE SUR LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT

La complexité de la question foncière au Cameroun en général et dans l'arrondissement d'Ambam en particulier, résulte de la coexistence de deux systèmes de normes à savoir : la loi foncière moderne et la loi foncière coutumière. Cette dualité des normes foncières héritée de la colonisation, ne facilite pas toujours la mise en œuvre des projets de développement.

III-1- Incidence liée à la procédure d'obtention du titre foncier

Le titre foncier est un document légal qui donne droit d'encadrer et de sécuriser les terres des citoyens. Le système d'immatriculation est censé assurer la sécurité foncière, cela suppose donc qu'il assure l'accès simple et facile d'un plus grand nombre de population au titre foncier, d'où la nécessité de la démystification de son obtention.

L'obtention de ce document demeure un parcours de « combattant » au Cameroun malgré la réforme foncière de 2005 qui oriente les procédures d'obtention du titre foncier à la portée de tous. Il convient de relever que la notion d'immatriculer les terres est le fruit de la colonisation rendant ainsi l'accès difficile des terres et même à une insécurité foncière du fait qu'un propriétaire légal est susceptible de perdre ses terres en toute circonstance. Dans le cas du projet Néo Industry à Ambam, l'investisseur avait bel et bien un contrat de bail qui lui donnait l'accès à la propriété mais sauf qu'il est évincé parce que les populations locales se sont opposées en brandissant le titre de propriété coutumière. Cette interférence et la confusion des rôles dans la gestion foncière ne favorise pas l'implantation des projets de développement.

III-2- Incidence liée à l'interférence des deux systèmes de normes foncières : droit moderne et droit coutumier.

Il est vrai que la colonisation a été au centre de la reconfiguration des systèmes de gestion foncières par le passage de la collectivité à la gestion privée ou individuelle du patrimoine foncier, dans un contexte où les populations rurales sont attachées à leur us et coutumes. A ce sujet, l'administration en charge de la gestion du foncier dans la vallée du Ntem, précisément dans l'arrondissement d'Ambam reconnaît cet attachement des populations à leur valeur ancestrale.

Cela se confirme par cet extrait d'entretien mené auprès du chef service des Domaines et des Affaires foncières de la vallée du Ntem : « *Vous savez que les populations d'Ambam tout comme d'autres localités du Cameroun, sont jalouses de leur coutume, elles sont prêtes à tout pour préserver cela par tous les moyens* »⁵⁶.

Par cette déclaration, il convient de relever la difficile cohabitation entre deux systèmes de normes dans cet arrondissement car, les chefs traditionnels se considèrent généralement comme des véritables garants des terres en milieu rural et par conséquent cela influence sur l'implantation des projets de développement rural. Dans la mesure où, lors des transactions foncières pour un projet agricole d'envergure tel que le projet Néo Industry, les chefs traditionnels considérés comme dépositaires des us et coutumes s'opposent généralement pour défendre leur patrimoine commun malgré les orientations de l'Etat qui est le principal régulateur système foncier camerounais. Cette confusion des rôles dans la gestion des terres en milieu rural est l'un des facteurs du sous-développement des « *gens de la brousse* »⁵⁷

III-3- Incidence liée au processus d'indemnisation des populations locales après une expropriation pour cause d'utilité publique

L'indemnisation au Cameroun est régie par le décret n° 2003 /418 PM du 25 février 2003.⁵⁸ Il est mentionné que le propriétaire victime d'expropriation pour cause d'utilité publique et de destruction d'arbres cultivés ou de cultures vivrières, bénéficie d'une indemnisation. Il est nécessaire de comprendre que l'indemnisation concerne les terrains titrés et le produit de l'investissement sur ceux non titrés. Le problème réside au niveau du délai d'attente, tout comme l'obtention du titre foncier constitue un parcours de « combattant » pour les populations, le processus d'indemnisation relève aussi d'une grande difficulté pour son aboutissement. Comme l'explique le chef service des Domaines et des Affaires Foncières de la vallée du Ntem :

À la fin d'une commission de constatations, nous faisons un rapport qui est soumis au préfet. Les sous-commissions mettent leurs travaux en commun pour un rapport final, et ce dernier est envoyé des domaines, du cadastre et des affaires foncières

⁵⁶ Chef service des domaines et des affaires foncières de la Vallée du Ntem. Un extrait d'entretien mené le 03 /08 /2021 dans son bureau.

⁵⁷ ELA Jean-Marc, *Quand l'Etat pénètre en brousse ...les ripostes paysannes à la crise*, Paris, Kharthala, 1990 pp 92-93.

⁵⁸ Paul TCHAWA, *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier au Cameroun, the world Bank Yaoundé*, <https://documents1.worldbank.org/>,2014.

(MINDCAF) pour une analyse. L'étape suivante la primature pour s'achever à la présidence pour autorisation.⁵⁹

Pour lui, la lenteur administrative des indemnisations engendre des soulèvements au sein de la population du fait que les populations sont souvent pressées d'entrer en possession de leurs indemnités pécuniaires. Ces populations considèrent ce retard dû aux procédures comme une malversation financière par conséquent défavorise l'implantation ou la mise en œuvre des projets de développement rural.

Au terme de ce chapitre, il était question d'expliquer le caractère dualiste des normes foncières et de son incidence sur les projets de développement en partant de la genèse jusqu'à l'adoption du statut foncier au Cameroun. Il convient de noter que la colonisation des pays africains et du Cameroun en particulier, a considérablement contribué au changement du régime foncier en favorisant la gestion privative des terres au détriment de la gestion communautaire et collective des terres. Ainsi, après ce changement de régime foncier, l'État post-colonial va également poursuivre avec ce système de gestion foncière qui ne favorise pas toujours la réalisation des projets de développement.

⁵⁹ Chef service des domaines et des affaires foncières de la vallée du Ntem. Extrait d'entretien mené le 03/08/2021.

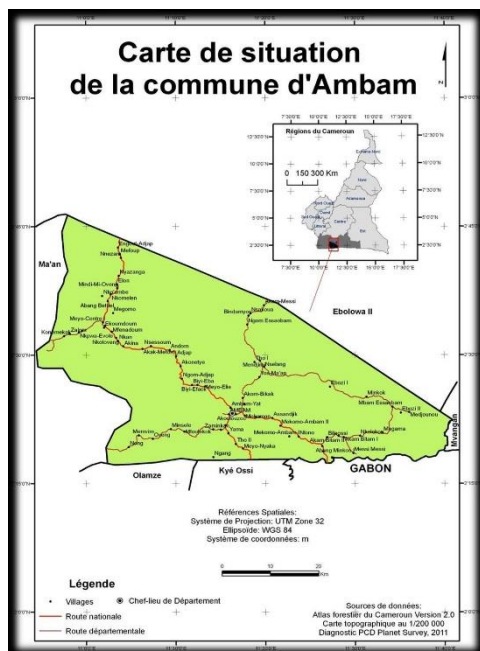
**CHAPITRE 2 : NÉO INDUSTRY ET LE PROJET
AGRO-INDUSTRIEL À AMBAM**

La question foncière est une problématique importante dans les politiques de développement du Cameroun en général et de l'arrondissement d'Ambam en particulier. C'est pourquoi l'accès à la terre devient de plus en plus difficile au regard de ces enjeux. Il s'agira dans ce chapitre de faire une présentation de l'arrondissement d'Ambam en montrant ses atouts susceptibles d'attirer les investisseurs. Il sera aussi question de présenter l'entreprise Néo Industry à travers son projet de construction d'une entreprise de transformation cacaoyère à Ambam.

I- PRESENTATION SOMMAIRE DE L'ARRONDISSEMENT D'AMBAM

I-1- Localisation

Figure 1 : Situation de la commune d'Ambam



Source : plan communal d'Ambam

L'arrondissement d'Ambam fait partie du Département de la Vallée du Ntem, Région du Sud Cameroun. La Commune Mixte Rurale d'Ambam a été créée par arrêté N° 523 du 21 août 1952. Elle devient Commune Rurale d'Ambam à la faveur de la loi N° 74/23 du 05 décembre 1974 et puis Commune d'Ambam avec la loi N° 2004/018 du 22 juillet 2004. La Commune d'Ambam partage l'espace territorial de l'Arrondissement du même nom qui a été créé comme subdivision en 1921. Elle est composée de 77 villages et sa superficie est de 2798 Km²⁶⁰.

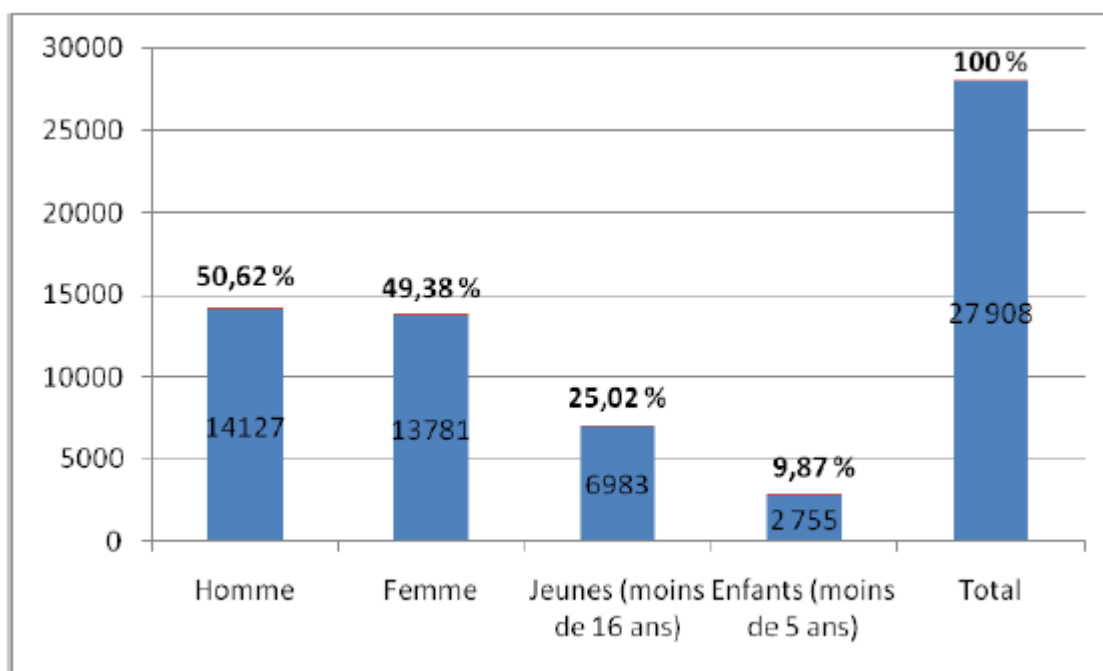
⁶⁰ Plan communal de développement d'Ambam, rapport sous financement et supervision du PNDP2011.

Chef-lieu du Département de la Vallée du Ntem, la ville d'Ambam tire son nom d'un campement allemand installé à Yem, site actuel de la mission protestante de Nkolambam. En langue Ntoumou, campement se dit « Mbama ». Ne pouvant prononcer le mot « Mbama », les colons allemands ont préféré ramener le « a » final au début du mot et « Mbama » est devenu « Ambam ». La ville d'Ambam a été créée par le Lieutenant ZIMMERMAN, commandant du campement sus évoqué et connu sous le nom de SIMA EMAN par les populations locales.

L'arrondissement d'Ambam est resté très longtemps une plaque tournante des échanges entre le Cameroun et ses voisins gabonais et équato-guinéen. Cette activité économique a subi un ralentissement à la veille des années 2000 du fait de la création d'un marché international situé encore plus près des frontières. Il faut préciser que ce nouveau marché n'a pas très affecté la ville d'Ambam, d'autant plus que les principaux acteurs économiques de cette région résident dans la ville d'Ambam. L'agriculture occupe également une place de choix chez les populations d'Ambam, notamment la culture du cacao ainsi que d'autres produits agricoles de premières nécessités.

I-2- Démographie, taille et structure de la population

Selon les statistiques du 3^e Recensement Général de la Population et de l'Habitat effectué en 2005, la population de la Commune d'Ambam est estimée 41 089 âmes dont 21 410 hommes et 19 679 femmes. Cette population est répartie entre les zones urbaine (16 060 habitants) et rurale (25 029 habitants) de la commune. La densité moyenne de population est de 14,7 hab. /Km², contre 13,4 hab. /Km² pour la Région du Sud et 37,5 hab. /Km² pour l'ensemble du Cameroun. La figure présente les caractéristiques démographiques de la population rurale de la commune d'Ambam.

Figure 2 : Caractéristiques démographiques de la population rurale

Source : plan communal d'Ambam

Ce diagramme montre que les jeunes de moins de 16 ans constituent environ 25 % de la population rurale. Ce résultat qui est en deçà de la moyenne nationale (la moitié de la population du Cameroun a moins de 17,7 ans d'âge) pourrait être la conséquence de l'exode rural des jeunes.

Ambam est le chef-lieu de département de la vallée du Ntem. L'arrondissement d'Ambam compte quatre chefferies traditionnelles de 2^e degré⁶¹ entre autre :

- Canton Ntougou Nord
- Canton Mvae Est et Nord
- Canton Ntougou Est
- Canton Ntougou Sud.

Outre la commune d'Ambam comprend les villages suivants : Abang Bethel, Abang Minkok, Angan, Adjap, Akak-Metom, Akom –Bitam, Zamika...

I-2- Organisation sociale

⁶¹ Ministère de l'administration du territoire, annuaire statistique, 2015.

La structure sociale des populations d'Ambam est fondée autour des pratiques ancestrales par l'attachement aux valeurs de la coutume. C'est pourquoi au nom de la préservation des valeurs ancestrales les populations d'Ambam se sont opposées à la réalisation d'un projet de développement rural par l'entreprise Néo Industry. Cela se confirme par les propos du chef service des domaines et affaires foncières de la vallée du Ntem lorsqu'il affirme :

Vous savez que les populations sont attachées à leur valeur ancestrales et nous savons que dans la vallée du Ntem c'est un bassin culturel très important et les populations sont jalouses de leur culture, de leur appartenance car elles veulent toujours conserver l'héritage ancestrale⁶².

Le chef de village est élu. Entouré d'un conseil de notables choisis par ses soins, il répond à tout dépôt de plainte par l'examen du litige (conflits d'ordre foncier et conjugaux, essentiellement).⁶³ En cas d'accord, l'affaire reste au niveau du village ; dans le cas contraire, un procès-verbal est adressé au Sous-Préfet ou au Commandant de Brigade, qui se charge de faire appliquer le jugement. L'arrondissement d'Ambam est peuplé en majorité par des populations Ntumu et dans une moindre mesure par des Mvae, tous deux issus du groupe Fang, qui s'étend de part et d'autre de l'équateur, jusqu'au Gabon.

Les Ntumu sont arrivés au Nord du Gabon vers la seconde moitié du 18ème siècle, au terme d'une longue migration. C'est à partir de là que, vers la fin du 19ème siècle, ils se sont déployés le long de la vallée du Ntem en assimilant ou repoussant aux marges du Cameroun ses premiers occupants. Ils se subdivisent en clans exogames, constitués de lignages descendants d'un ancêtre commun, c'est ce qui justifie une telle résistance. Chez les Ntumu comme chez les Mvae, la filiation est patrilinéaire. Tout individu porte en naissant le nom d'un ancêtre clanique symbolisant son appartenance au groupe des descendants en ligne paternelle de ce dernier.

I-3- Aspect au foncier

Dans la paysannerie de la Vallée du Ntem, précisément dans l'arrondissement d'Ambam, Les modèles fonciers comme construction socioculturelle sont nés de processus historiques complexes. Avant la colonisation de l'Afrique, les règles coutumières formaient un ensemble juridique important adapté à l'organisation sociale. Le droit foncier coutumier

⁶²Chef service des domaines et des affaires foncières de la vallée du Ntem et délégué adjoint de la délégation du MINDCAF de la vallée du Ntem. Entretien mené le 03/08/2021.

⁶³ Georges Balandier, « Aspects de l'évolution sociale chez les Fangs du Gabon », cahiers internationaux de Sociologie, 1998 N°13.

concerne à la fois les terres agricoles, et le terroir forestier où sont situés les anciens villages et où sont menées les activités de prédation et de cueillette. Dans la boucle du Ntem, les terres appartiennent aux lignages du village considéré ; chacun en connaît les limites. Tout membre d'un village voisin peut venir cultiver sur les zones marginales d'un autre village si l'autorisation lui en est accordée ; la relative disponibilité en terres et le fait que tout voisin est souvent un parent.

Le droit sur les terres est un droit d'usufruit, alors que l'attachement à la terre est plutôt de type symbolique⁶⁴. Lors de la création d'un village, le chef de lignage en organise la répartition entre les unités de production. Le terroir villageois se divise en domaines lignagers, à l'intérieur desquels tous les membres d'un même lignage pouvaient autrefois choisir librement son emplacement, alors qu'actuellement chaque ménage doit s'en tenir à son lopin. Il s'ensuit souvent des litiges d'ordre foncier entre membres d'un même lignage. L'attribution des terres est organisée selon des bandes perpendiculaires à la piste en direction du fleuve. Le premier défricheur se voit attribuer pour ses cultures un droit de prééminence sur la jachère. De même, et de manière implicite, on lui reconnaît un droit de prééminence sur les terres situées en amont de la sienne⁶⁵.

II- ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À AMBAM

L'arrondissement d'Ambam à travers la diversité des systèmes de production économique tels que : l'agriculture, l'élevage, la pêche, la chasse et l'exploitation forestière. Ces systèmes de production sont des facteurs d'attraction pour les investisseurs. Il sera question dans cette autre partie de montrer comment Ambam est un contexte favorable pour les investisseurs.

II-1- L'agriculture

L'agriculture est l'activité principale dans l'ensemble des villages (Messama, Abang Minkon, Zaminkan) de la commune d'Ambam. C'est une agriculture traditionnelle qui s'est très peu ouverte aux évolutions techniques : pas de mécanisation, travail manuel, agriculture itinérante sur brûlis, matériel végétal douteux, faible application des techniques de lutte phytosanitaire, quasi absence de fertilisation des sols... D'où des rendements relativement faibles.

⁶⁴ Bernard ODOUA, *Le droit foncier coutumier des Boulous. Monographie d'une tribu du Sud Cameroun*, paris études de Sociologie et d'ethnologie juridique, Paris, L'Harmattan, 1935.

⁶⁵ Mudubu KONANDE et al, « *Structure et dynamique d'une population forestière du Sud-Cameroun* », In les cahiers de L'IFORD, N° 220, du 26 novembre 2000 Yaoundé.

La population agricole est estimée à 9 982 individus. On dénombre aussi de nombreuses organisations paysannes dont les principales sont :

- GIC Union fait la force localisé dans le village Ekoumedoum,
- GIC⁶⁶ AFAM à Akam-Messi
- GIC Nku Nnam à Meyo-Elie
- GIC Amical à Nong
- GIC Femmes dynamiques à Akoulezock
- UNION DES GIC LES VOLONTAIRES à Meyo-Elie - GIC CEFA à Akam-Messi.

La principale culture de rente, le cacao emploie 5 129 producteurs. Le manioc et le macabo quant à eux constituent les principales cultures vivrières qui emploient respectivement 4 532 et 1253 producteurs. La culture du bananier plantain et du palmier à huile gagnent progressivement du terrain.

II-2- Élevage et pêche

Le système d'élevage dominant est l'élevage traditionnel en divagation. Les chèvres, les moutons et les porcs sont les principaux animaux élevés. A ceux-ci s'ajoutent des chats, chiens, poules...etc. Dans ce système d'élevage extensif, très peu de soins sont apportés aux animaux, ce qui réduit leur rentabilité. Par conséquent, la production est très faible et essentiellement destinée à l'autoconsommation. A cause des dégâts causés sur les cultures, surtout par les chèvres et les porcs en divagation, ce système est aussi source de nombreux conflits dans les villages.

Par ailleurs, la Commune d'Ambam constitue un important couloir par lequel des cheptels bovins transitent vers le Gabon et la Guinée Equatoriale. La pêche se pratique sur les différents cours d'eau qui arrosent la commune à l'aide des techniques artisanales (ligne, nasse, filet, barrage). La pisciculture quant à elle est très peu développée. On dénombre moins d'une dizaine d'étangs piscicoles dans l'Arrondissement

II-3- La chasse

La chasse est pratiquée dans les forêts qui couvrent la commune. C'est une activité secondaire dont le produit est destiné soit à l'autoconsommation, soit à la vente. Les techniques utilisées à cet effet sont essentiellement traditionnelles (pièges, chasse à coudre...).

⁶⁶ GIC : Groupe d'Initiative Commune

II-4- Exploitation forestière

La commune d'Ambam compte deux (02) unités forestières d'Aménagement : l'UFA 09 022 et l'UFA 09 019. Par ailleurs une forêt communale est en cours de création. Les deux (02) UFA font l'objet d'une exploitation industrielle de bois. A côté de cette exploitation contrôlée, il existe une forte activité de coupe sauvage de bois. Les conséquences de l'exploitation forestière sont nombreuses entre autres :

- Changement climatique,
- Érosion,
- Pollution.

Les forêts stockent le dioxyde de carbone. Ce phénomène, joue un rôle essentiel, dans la réduction des gaz à effet de Serre. Lorsqu'elles sont détruites, le climat peut se transformer, de manière négative, avec une étonnante vitesse.

Au terme de la présentation des activités de production économique d'Ambam par secteur d'activité, il est évident que ce sont des facteurs qui concourent à un environnement favorable pour les investisseurs. C'est pourquoi au regard de ces atouts dont regorge l'arrondissement l'Etat a attribué ses terres à Néo Industry dans le cadre d'un de projet de construction d'une entreprise de transformation cacaoyère à Ambam.

III- NÉO INDUSTRY : LE PROJET AGRO-INDUSTRIEL À AMBAM

L'arrondissement d'Ambam au travers de ses atouts économiques dont la principale est l'agriculture, est un contexte favorable pour les investisseurs. C'est pourquoi , l'entreprise Néo Industry avait voulu construire une entreprise de transformation cacaoyère à Ambam. Cela dit, il s'agira de faire une présentation de l'entreprise Néo Industry, de présenter le projet de transformation cacaoyère en question et son incidence sur le développement rural d'Ambam.

III-1- L'entreprise Néo-Industry

Néo Industry est l'entreprise d'un homme d'affaires camerounais, Emmanuel NEOSSE. Fils de planteur d'hier, il a su mettre à profit l'expérience cumulée auprès de son père et sur le terrain de la culture, de collecte et la vente des fèves de cacao. Cette entreprise a commencé d'abord comme établissement NEOSSE puis en groupement d'initiative commune.

Néo Industry est l'aboutissement d'une vision : celle de transformer les matières premières camerounaises sur place dans le but d'y apporter de valeur ajoutée et créer des

emplois. Pour voir le jour, cette usine a bénéficié de la longue expérience de son fondateur dans les affaires, particulièrement dans le domaine du cacao. Le siège social de l'entreprise est situé dans l'arrondissement de Kekem plus précisément dans le village Fondjomoko qui se trouve à BAFANG chef-lieu du département du Haut-Nkam.

Néo Industry a pour matière principale le cacao qu'elle cultive et transforme localement. Cette entreprise est spécialisée dans la transformation de cacao pour la fabrication du chocolat, du beurre de cacao, de la poudre de cacao, de la liqueur et de la pâte de cacao. Elle exporte le cacao à l'international et est d'ailleurs troisième à exporter les fèves de cacao et de café au niveau national. Pour étendre ses activités sur le territoire national, Néo Industry va solliciter de l'État des terres pour implanter une Industry de transformation cacaoyère dans le département de la vallée du Ntem précisément dans l'arrondissement d'Ambam.

III-2- Projet agro-industriel à Ambam : genèse de sa création

En 2017, Néo Industry sollicite auprès de l'État du Cameroun des terres pour étendre ses activités sur le territoire national. Il lui est alors présenté une cartographie des sites dans le Mbam, la Mvila, la vallée du Ntem et l'Océan. Après plusieurs études techniques, l'investisseur choisit la vallée du Ntem pour la culture du cacao.

À cet effet, Néo Industry a produit à l'État un projet et un plan d'investissement avec à la clé des milliers d'emplois pour les populations locales⁶⁷. Néo Industry a acquis auprès de l'État camerounais les droits pour l'exploitation de plusieurs dizaines de milliers d'hectares (26000) afin de créer une production du cacao destiné à approvisionner les usines de cette société installées à Kekem dans la région de l'ouest.

III-3- Objectifs du projet

Après la demande d'attribution de bail auprès de l'Etat et la signature par le Ministre des domaines, du cadastre et des affaires foncières représentant l'Etat du Cameroun, d'un contrat de bail provisoire de 35ans avec néo Industry en 2020, le promoteur du projet a engagé un certain nombre d'action auprès de la population locale telles que : la sensibilisation des populations riveraine entamée depuis 2017, la tenue effective de deux réunions de lancement partiel de l'activité de bornage.

⁶⁷ D'après un document projet obtenu chez le chef service des domaines et des affaires foncières de la vallée du Ntem.

Ce projet a comme objectifs le développement des plantations industrielles de cacao, de l'accompagnement techniques des populations riveraines dans la cacao culture, et l'utilisation prioritaire de la main d'œuvre locale et de la création des structures de base dans les localités ciblées à moyens terme. Ainsi dès la mise en place du projet, toutes les plantations villageoises seront accompagnées tout au long du processus de production et leurs récoltes seront rachetées par le projet.

Les producteurs qui travailleront sur les cultures pour lesquelles des programmes d'accompagnement gouvernementaux existent déjà recevront des semences gratuitement. Les autres devront acheter leurs semences avec les conseils du projet. Tels étaient les objectifs de l'entreprise Neo-Industry à travers la construction du complexe agro-industriel dans la vallée du Ntem qui devrait avoir des incidences positives de sa réalisation pour les populations d'Ambam.

III-4- Incidences de son implantation à Ambam

Le projet de création d'un complexe agro-industriel à Ambam, était présenté comme un moyen d'accélérer la croissance, créer les emplois et de développer l'industrie nationale. Mais sauf que ce projet de transformation cacaoyère n'a pas été réalisé à cause de la résistance des populations de son implantation. Certes il est évident de constater que les populations locales s'opposent à l'expropriation de leur terre. Mais, elles ont ignoré l'impact que les activités proprement dites du Projet devraient avoir sur leur vie quotidienne

Toutefois il convient de noter que la non réalisation de ce projet a eu un impact sur le développement rural d'Ambam parce que ce projet était une solution pour maintenir les jeunes dans cette localité et contribuer à réduire le phénomène d'exode rural. Comme l'illustre bien ce propos d'un enquêté : *« le fait que le projet ne s'est pas réalisé, ne profite à personne ni à l'Etat, ni au promoteur du projet, ni à la population locale »*⁶⁸

Ce projet avait pour ambition de former les populations locales à la sélection des meilleures fèves, à la « modernisation » leurs techniques de production et de culture. L'entreprise s'engageait ainsi à faire un encadrement très strict des populations locales, de manière à ce qu'elles s'investissent les mêmes produits que ceux de la plantation agroindustrielle. Elle s'engageait aussi à accompagner ces populations dans la vente leurs récoltes aux entreprises agro- industrielles. Ce projet promettait, en termes d'employabilité, la création de dix-sept mille emplois directs dont devaient bénéficier les populations locales.

⁶⁸ Chef service des domaines et des affaires foncières de la vallée du Ntem enquête réalisée le 15/08/2021

Sans doute que la mise en œuvre de ce projet allait contribuer au développement rural d'Ambam grâce aux échanges commerciaux entre les producteurs locaux et le promoteur du projet : *« si ce projet se réalisait, vous-même vous devez apercevoir dès votre arrivée l'atmosphère de la ville. Mais malheureusement les populations locales ont laissé filer près de dix-sept mille emplois directs »*⁶⁹

Le projet était censé améliorer les revenus des habitants et améliorer leurs conditions de vie par l'emploi direct et indirect et l'augmentation des revenus des agriculteurs dont la production sera rachetée par le projet. Mais eu égard de la priorité que le projet d'implantation de l'agro-industrie à Ambam avait pour les populations riveraines où locale, ce projet a connu le désaccord des populations locales principales bénéficiaires.

IV- GOUVERNANCE FONCIÈRE : LA PROBLÉMATIQUE DU DÉVELOPPEMENT RURAL À AMBAM

IV-1- La gestion foncière à Ambam

La gouvernance des terres doit s'adapter à la pratique sociale des populations locales qui est particulièrement sensibles dans le développement de l'agriculture du monde rural car la question agricole touche à la question démographique et alimentaire. L'arrondissement d'Ambam est confronté à d'importantes pressions sur ses ressources foncières.

Ces dernières années, on assiste à l'arrivée d'investisseurs publics ou privés, nationaux ou étrangers comme c'est le cas de Néo Industry, qui cherchent à acquérir de vastes étendues de terres dans un contexte d'évolution des régimes fonciers et des politiques de développement agricoles.

À cet effet, une élite d'Ambam reconnaît la valeur du foncier dans les politiques de développement rural d'Ambam c'est pourquoi elle dit à propos : *« la région du Sud en général et l'arrondissement d'Ambam en particulier est un coin mort, pourtant il y a du potentiel en terme de ressource foncière. En mon sens, la question foncière reste une problématique pour la création des richesses voilà pourquoi il faut trouver des solutions pour palier à cela »*⁷⁰.

Le manque de consultation des populations par l'octroi des terres aux acteurs externes conduit à des soulèvements qui impacte durablement le développement local surtout dans un système de gestion foncière centralisée comme c'est le cas du Cameroun. Cette situation

⁶⁹ Le sous-préfet de l'arrondissement d'Ambam, enquête menée le 20/08/2021

⁷⁰ Une élite de la région du sud et natif d'Ambam résident à Yaoundé, extrait d'enquête réalisé 12/06/2021.

engendre des conflits et dévoile les insuffisances des instruments et mécanismes de gouvernance foncière.

Dans la même perspective, le chef service des indemnisations au ministère des domaines, du cadastre et des affaires foncières explique que : « *pour le cas de ce conflit foncier, les populations estiment qu'elles n'ont pas été consultées alors que ce projet allait contribuer au développement de cet arrondissement et maintenir les jeunes paysan à rester au village car les villes sont de plus en plus étouffées à travers le phénomène d'exode rural* »⁷¹.

Ainsi, la gouvernance foncière se heurte donc à l'imbrication de plusieurs normes à savoir les normes locales et les normes officielles. La problématique de la gestion foncière doit répondre aux besoins des populations locales.

IV-2- Le droit de propriété et les logiques des populations locales

Le droit sur les terres dans l'arrondissement d'Ambam est un droit d'usufruit, alors que l'attachement à la terre est plutôt de type symbolique. Lors de la création d'un village, le chef de lignage en organise la répartition entre les unités de production. Le terroir villageois se divise en domaines lignagers, à l'intérieur desquels tous les membres d'un même lignage pouvaient autrefois choisir librement son emplacement, alors qu'actuellement chaque ménage doit s'en tenir à son lopin ; il s'ensuit souvent des litiges d'ordre foncier entre membres d'un même lignage ce qui n'était pas le cas par le passé.

C'est pourquoi le chef traditionnel du village Angan constate la disparition des droits de propriété autrefois basé sur l'occupation symbolique des terres, chaque paysan avec le droit d'usufruit sur les terres appartenant à une lignée : « *Aujourd'hui la gestion de la terre a évolué, le droit foncier traditionnellement basé sur l'usufruit tend de plus en plus vers le droit foncier positif des pays occidentaux* »⁷².

L'attribution des terres était très bien organisée ce qui fait le premier à mettre en valeur la terre avait une prééminence de droit à la propriété.

La question de développement est au centre de tous les discours en Afrique en général et au Cameroun en particulier. Dans cette partie pour mieux cerner la notion de développement rural, il sera question de clarifier le de développement afin de définir le développement rural ainsi son appréciation à travers les données factuelles observer dans l'arrondissement d'Ambam.

⁷¹ Chef service des indemnisations au MINDCAF, extrait d'entretien mené le 06/06/ 2021,

⁷² Extrait d'entretien avec le chef traditionnel du village Angan réalisé le 15-07-2021 dans sa chefferie.

IV-3- Le cheminement de la notion de développement

La notion de développement est apparue sur la scène internationale à partir de la notion de sous-développement, la suite du discours d'investissement que le président des Etats-Unis, Harry S. Truman, a prononcé le 20 janvier 1949 en insistant sur la nécessité d'apporter une aide économique aux *nations ou régions sous-développées*.

Dans les années 1950, la notion de développement était confondue à tort à celle de *croissance économique*⁷³. À la fin des années 1960, les résultats obtenus dans les Pays En Développement (PED) d'Afrique ont rapidement montré que seule la croissance économique ne suffisait pas pour combattre réellement le sous-développement mental et matériel qui y sévissait. De ce le développement ne sera plus vu comme simple croissance économique mais plus aperçue une nouvelle approche revisiter en 1986. Cette nouvelle approche est clairement définie dans la déclaration des nations unies sur le droit au développement ainsi qu'il suit :

*Un processus global, économique, social, culturel et politique, qui vise à améliorer sans cesse le bien-être de l'ensemble de la population et de tous les individus, sur la base de leur participation active, libre et significative au développement et au partage équitable des bienfaits qui découlent*⁷⁴.

De ce point de vue, la notion de développement est perçue comme un fait social total qui intègre plusieurs composantes telles que : la culture, la politique, l'économie, le social et la composante humaine.

IV-4- Le développement rural en question

Le développement rural signifie l'amélioration des niveaux de vie de la grande masse des populations à faible revenu résidant dans les zones rurales et la possibilité pour elles de maintenir ce développement par leurs propres moyens⁷⁵. Cette définition simple présente trois caractéristiques qui peuvent avoir d'importantes répercussions sur la manière de concevoir et d'exécuter les programmes de développement rural : L'amélioration des niveaux de vie de population vivant dans des conditions proches de l'indigence ne peut se faire que par la mobilisation et la distribution de ressources suffisantes pour atteindre l'équilibre souhaitable entre la qualité de la vie et les efforts productifs dans le secteur rural de subsistance.

⁷³ Rostow, appréhende la croissance économique comme une variation de production interne de biens et de services dans un pays précis au d'une année donnée, Elle est très souvent mesurée par un indicateur économique appelé produit intérieur brut(PIB), qui évalue le niveau de vie par habitant ou l'amélioration du pouvoir d'achat intérieur.

⁷⁴ Samuel-Beni ELLA ELLA, *Pour un véritable développement durable de la boucle du Dja, une contribution à l'enracinement de l'écologie sociale*, Yaoundé, les presses universitaires de Yaoundé, 2016.

⁷⁵ LeLe UMA, *développement rural, l'expérience africaine*, Paris, Economica, 1977.

La participation des masses rurales du développement ne peut se faire que si des ressources suffisantes sont attribuées aux régions et aux classes de la société à faible revenu et ces populations bénéficient effectivement des services de production et des services sociaux. Pour que cette indépendance économique puisse être maintenue, il faut accroître le nombre des travailleurs initiés aux techniques et capables d'exécuter les travaux requis et créer les institutions nécessaires au niveau local.

Pour les données factuel d'appréciation du niveau de développement rural de l'arrondissement d'Ambam, il convient de relever que l'une des composantes de développement à savoir le volet culturel est complètement en déphasage avec le principe de développement culturel. Qui voudrait que les valeurs locales positives doivent être prises en compte dans le processus d'amélioration du « *bien être* »⁷⁶.

C'est pourquoi au nom de la préservation des valeurs ancestrales les populations d'Ambam ce sont opposées à un projet de développement rural. Cela se confirme par les propos du chef service des domaines et affaires foncières de la vallée du Ntem lorsqu'il affirme :

*Vous savez que les populations sont attachées à leur valeur ancestrales et nous savons que dans la vallée du Ntem c'est un bassin culturel très important et les populations sont jalouses de leur culture, de leur appartenance car elles veulent toujours conservées l'héritage ancestrale*⁷⁷.

IV-5- Le rôle du foncier dans le développement rural

Le foncier est à la base du développement économique. Agriculteurs et éleveurs ont besoin de surfaces à exploiter, de même que les agro-industries ou l'industrie du bois. Les entreprises ont besoin de terrains pour leurs ateliers, bureaux, usines. La sécurité de la tenure conditionne la capacité des ménages à produire, donc à vivre décemment. Le foncier est également une composante importante de l'actif des entreprises. Il joue un rôle, parfois central, dans leur stratégie d'investissement. La sécurisation des droits et des transactions a donc un fort impact sur le développement économique. Le foncier est partout au cœur des inégalités socioéconomiques. Les inégalités d'accès à la terre sont une des principales clés de stratification économique en milieu rural, comme en milieu urbain, le fait de posséder ou non son logement, avoir ou non un patrimoine immobilier locatif.

⁷⁶ Le bien être désigne ici le sentiment de la satisfaction optimale des besoins vitaux (alimentation équilibrée, accès facile à l'eau potable, au logement décent, aux soins de santé et à l'éducation et à la sécurité sociale...).

⁷⁷ Chef service des domaines et des affaires foncières de la vallée du Ntem et délégué adjoint de la délégation du MINDCAF de la vallée du Ntem. Entretien mené le 03/08/2021.

Les inégalités peuvent aussi être négatives économiquement. Sur la longue durée, il existe une nette corrélation entre croissance économique et faiblesse des inégalités foncières comme le montre le graphique ci-contre. En permettant à de nombreux ménages d'accéder à la terre, et d'avoir une base économique suffisante pour vivre et investir, une répartition foncière plus égalitaire favorise la consommation et l'investissement de millions de ménages, avec des impacts clairs sur la croissance.

Le foncier occupe une place importante dans le programme de développement rural. Il est absolument exclu de déterminer les modalités d'implantation d'une opération de développement rural en ignorant les réalités foncières, écrit ROCHEGUDE. Ceci est d'autant plus vrai que la plupart de programmes de développement concernent directement ou indirectement la promotion de l'agriculture en milieu rural africain. Cela suppose, dès lors une sécurisation des droits sur les parcelles de terre (terrain expérimental et parcelles des paysans) :

*Le foncier est générateur de la majorité des ressources locales de nature fiscale, en particulier les taxes foncières et les patentes. Il est aussi générateur des ressources exceptionnelles, extraordinaires, théoriquement au moins, destinées à financer les ressources, les investissements locaux, sous forme de résultat sur la vente des parcelles dans les lotissements créés par les collectivités. Celles-ci sont, dans les faits, contraintes par les difficultés budgétaires à utiliser les ventes de terrains pour boucler les budgets courants, ce qui explique la surproduction de ces lotissements au regard des besoins réels et la croissance souvent exagérée d'occupations spatiales urbaines non mises en valeur.*⁷⁸

Il ressort de ce qui précède que, les politiques de développement rural doivent produire des effets importants en termes d'infrastructures et d'amélioration des conditions de vie des populations rurales. C'est pourquoi le choix d'une nouvelle politique foncière sera déterminante dans la transformation de la société rurale et dans le cas précis la transformation de l'arrondissement d'Ambam à travers une bonne cohabitation des normes foncières.

IV-6- Enjeux de la gouvernance foncière à Ambam

La gouvernance foncière est l'ensemble des processus à travers lesquels les décisions relatives au foncier sont prises, mises en œuvre, peuvent être légitimement contestées, et où les intérêts fonciers conflictuels sont conciliés. Les mécanismes de la gouvernance foncière sont définis par les cadres juridique, politique, technique et administratif du secteur foncier. De ce fait, le terme d'enjeu foncier est un raccourci. Un enjeu foncier renvoie tout d'abord à

⁷⁸ ROCHEGUDE A., « De la nécessité d'un droit de la terre », in VERDIER R., ROCHEDUGE A., *Systèmes fonciers à la ville et au village. Afrique noire francophone*, Paris L'Harmattan, 1986, p.24.

une relation foncière, c'est-à-dire à un rapport social noué entre acteurs individuels ou collectifs autour d'une chose ou d'un bien (Terre, plantation, etc.), et non un rapport direct d'un individu ou d'un groupe à cette chose ou à ce bien.

Mais la gouvernance foncière se manifeste avant tout à travers les pratiques concrètes des différents acteurs impliqués dans la gestion du foncier. Bâtir une gouvernance foncière solide revient à créer les conditions d'une gestion publique, transparente, participative, équitable (cherchant à optimiser la satisfaction des attentes des citoyens), et enfin durable des ressources foncières⁷⁹. L'ajustement des différents pouvoirs, publics et privés, et la notion de « décision » sont au cœur de la gouvernance foncière. Cela renvoie donc aux rôles et responsabilités des différents types d'acteurs, à la transparence des prises de décision, à l'accessibilité de l'information, au contrôle de légalité des décisions, aux voies de recours et à l'obligation de rendre compte au public des décisions prises (souvent appelée la reddition de comptes). La gouvernance foncière doit ainsi permettre de réguler la concurrence autour du foncier et donc limiter les dérives de toutes sortes dans la gestion foncière.

De ce fait, la terre en milieu rural présente un certain nombre d'enjeu qui oppose les acteurs dans la conquête d'espace pour investissement. Parmi ces enjeux on note l'enjeu économique, la terre est un capital pour les acteurs du foncier, l'Etat, les investisseur et les paysans. Comme le relève Etienne LE ROY sur le caractère productif et rentable du foncier lorsqu'ils affirment :

Il semble que quelques questions, négligées jusqu'à présent, peuvent avoir une incidence fondamentale sur les transformations à long terme des sociétés africaines. La terre peut en effet jouer un rôle décisif dans l'accumulation du capital à l'échelle nationale ou continentale, au moins à moyen terme car il apparait que la question cruciale n'est pas tant le contrôle de la terre que celui de la force de travail⁸⁰.

Pour cet auteur, la terre est un élément important dans la transformation de l'environnement du paysan et également dans l'accumulation du capital d'où la fonction sociale du foncier. Dans la mesure où les enjeux sociaux relativement à la question foncière étant la clé permettant d'envisager les modes de l'organisation de l'espace. Dans le même ordre d'idée, en reconnaissant la portée économique du capital foncier, et de sa capacité à transformer une localité. Le chef service des domaines et des affaires foncières du département de la Vallée du Ntem et précisément l'arrondissement d'Ambam affirme que :

⁷⁹ Sidy Mohamed Sek, Développement durable et environnement, géographe. Université, Gaston Berger, Saint-Louis, Sénégal, 2002 pp 12-13.

⁸⁰ Etienne LE ROY, enjeux fonciers en Afrique noire, ORSTOM –KARTHALA.

La terre a une grande valeur au point où l'Etat camerounais a décidé de créer des réserves foncières et d'en faire des grandes technopoles agricoles dans chaque département et par là contribuer au développement de l'agriculture de seconde génération ainsi que l'industrialisation des villages du Cameroun.⁸¹

Ceci dit, le développement rural passe par des vastes projets d'investissement pour réduire à coup sûr la question du phénomène d'exode rural. C'est également pourquoi Ferdinand CHINDJI KOULEU⁸² fait de l'industrialisation du monde rural comme l'unique voie du salut et par conséquent le seul moyen de sortir le milieu rural de l'enclavement nonobstant leurs ressources naturelles. C'est pourquoi il est nécessaire de faire une mise à l'épreuve de la gouvernance foncière sous le prisme du développement rural.

De tout ce qui précède, il était question dans cette première partie de clarifier la trajectoire de la gouvernance foncière au Cameroun en partant de sa genèse jusqu'à l'adoption du statut foncier camerounais. Le chapitre 1 de cette partie s'est appuyé sur l'histoire de la question foncière au Cameroun pour montrer que la gouvernance foncière au Cameroun est caractérisée par la dualité des normes foncières à savoir le droit foncier coutumier et le droit foncier moderne. L'affirmation du droit moderne au détriment du système coutumier semble avoir contribué à plonger la politique de déconstruction identitaire entamée depuis l'époque colonial. Il était aussi question de montrer comment la dualité des normes foncières a des incidences sur la mise en œuvre des projets de développements.

Dans le chapitre deux, il s'agissait de faire une présentation de l'arrondissement d'Ambam en montrant comment Ambam est un contexte favorable pour les investisseurs. Aussi avons-nous présenté l'entreprise Neo-industry et son projet de construction d'un complexe agro-industriel dans le département de la vallée du Ntem et plus précisément dans l'arrondissement d'Ambam. Il ressort de cette démonstration que malgré le fait qu'Ambam soit un contexte favorable pour les investisseurs, malgré l'impact social du projet sur les populations locales et sur le développement rural, ce projet ne s'est pas réalisé à cause de résistance des populations locales pour sa mise en œuvre suite à un conflit lié à des expropriations de ces terres pour l'implantation projet.

⁸¹Chef service des domaines et des affaires foncières de la vallée du Ntem et délégué adjoint de la délégation du MINDCAF de la vallée du Ntem. Entretien mené le 03/08/2021.

⁸² Ferdinand CHINDJI KOULEU, *Initiation à la Sociologie rurale*, Yaoundé, éditions SAAGRAP, 2005.

Au terme de la première partie, il était question de faire la trajectoire du régime foncier camerounais en rapport avec la réalisation des projets de développement de manière générale. D'une manière spécifique, cette partie a davantage mis l'accent sur le caractère dualiste des normes foncières sur l'incidence des projets de développement rural au Cameroun en générale et dans l'arrondissement d'Ambam en particulier. Par ailleurs il convient de noter que l'évolution de la législation foncière et domaniale au Cameroun de la période coloniale à nos jours prouve que l'accaparement des terres a toujours été et reste encore marqué par une double tendance : celles de la modernité et de la tradition. L'État colonial et celui de la post-colonie dans la poursuite de leurs objectifs respectifs, notamment la satisfaction des besoins de la métropole en denrées tropicales ; le développement économique et social, ont progressivement mis en place des normes de gestion de l'espace autres que celles des communautés locales. Les législations héritées de la colonisation ont été progressivement réaménagées de l'indépendance à nos jours afin d'impulser le développement socio-économique en donnant les moyens de contrôler les initiatives de mise en valeur des terrains, agricoles ou non. Ces législations ont remplacé la propriété communautaire ou familiale par la propriété individuelle.

**DEUXIÈME PARTIE : RÉSISTANCE DES POPULATIONS LOCALES
AU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE AGRO-
INDUSTRIEL À AMBAM : DES CAUSES AUX ALTERNATIVES DE
GESTION FONCIERE EFFICIENTES.**

La mise en œuvre des projets de développement en milieu rural a toujours été un chantier difficile pour les investisseurs. Du fait que les terres en milieu rural sont généralement détenues par ceux qui ne sont pas préoccupés par les questions de développement. La deuxième partie de ce travail portera sur la résistance des populations locales à l'implantation du complexe projet agro-industriel Néo Industry dans l'Arrondissement d'Ambam. Elle se présente en deux chapitres. Le chapitre trois de cette deuxième partie porte sur les causes et les conséquences de la résistance des populations locales à l'entreprise Néo Industry et son projet de construction du complexe agro-industriel à Ambam. De ce fait, il s'agira de montrer les causes endogènes et exogènes de cette résistance et montrer son incidence socioéconomique du développement rural d'Ambam.

Le chapitre quatre s'attèlera à présenter une nouvelle alternative de la gouvernance foncière basée sur la gestion communautaire des terres en donnant une marge de manœuvre aux chefs traditionnels. Il sera question d'expliquer comment cette nouvelle alternative de gestion foncière peut être un palliatif dans l'atténuation de la recrudescence des conflits fonciers communautaires.

**CHAPITRE 3 : CAUSES ET CONSÉQUENCES DE LA RÉSISTANCE
DES POPULATIONS LOCALES AU PROJET DE CONSTRUCTION
DU COMPLEXE AGRO-INDUSTRIEL À AMBAM**

L'attribution d'une concession pour la mise en œuvre du complexe agroindustriel dans l'arrondissement d'Ambam par l'entreprise Néo Industry, a suscité la colère et le refus des populations locales comme cela ressort des paragraphes précédents. Dans ce chapitre, il sera question tout d'abord d'expliquer la résistance des populations de l'arrondissement d'Ambam à travers les chefs traditionnels qui sont les auxiliaires de l'administration auprès de la population et qui en même temps sont les gardiens des terres en milieu rural. Nous nous attarderons ensuite sur les causes et conséquences exogènes et endogènes de cette résistance. Il sera nécessaire de montrer les incidences de ce conflit foncier sur le développement rural, en l'occurrence sur le développement de la l'arrondissement d'Ambam.

I- LES CAUSES EXOGÈNES DE LA RÉSISTANCE DES CHEFS TRADITIONNELS

Cette partie tentera d'expliquer et de comprendre les raisons exogènes ou « les dynamiques du dehors » qui ont poussé les populations locales à s'opposer à l'installation d'une industrie dans la vallée du Ntem, précisément dans l'arrondissement d'Ambam qui est le chef le lieu de ce département.

I-1- La procédure d'attribution des terres par Néo Industry

Il est vrai que la Vallée du Ntem, comme d'autre département, a bénéficié de la vision du chef de l'Etat de développer l'agriculture en créant des réserves foncières. Cela dans le but d'industrialiser les villages en faisant des départements des grandes technopoles agricoles.

Dans leurs activités quotidiennes, les populations de certains villages ont été surprises de voir surgir des géomètres appartenant aux services du cadastre, équipés de leur arsenal habituel de bornage : théodolites, bornes, machettes... Sans courtoisie et parfois même avec assurance et condescendance, ils sont entrés dans les forêts pour y implanter des bornes dont certaines ont été posées dans des plantations et même derrière certaines cases.

Pour être plus clair, l'un des chefs traditionnels du village Angan, l'un des villages sous le bail de l'investisseur, s'étonne de cette manière d'attribuer les terres. Lorsqu'il affirme : « *les populations particulièrement nous les chefs traditionnels, nous nous sommes opposés parce que la démarche n'était pas bonne car chacun de nous a vu les bornes dans sa plantation sans être consulter* »⁸³. Cette démarche, c'est -à- dire le fait de ne pas les consulter au processus d'attribution de leur terre est l'un des mobiles ayant déclenché la révolte.

⁸³ Chef du village Angan (Ce village est l'une des réserves foncières que compte l'arrondissement d'Ambam)

Angan est l'un des villages dont les terres ont été mises sous bail et l'Etat a mis à la disposition de l'investisseur par l'Etat dont les populations de ce village se sont opposées à travers leur chef traditionnel.

Photo 2 : Chefferie du village Angan dans l'arrondissement d'Ambam (A) et la réserve foncière du village Angan (B) qui était aussi sous bail



Source : Photo prises le 13/08/2021

Les villageois qui ont essayé de s'opposer à cette activité ont vu brandir devant eux la personnalité du président de la république, son excellence PAUL BIYA, comme initiateur de cette démarche. Dans la même logique, le chef traditionnel d'Afanate 1 affirme lui aussi :

Les véritables mobiles qui ont poussé les populations à la révolte sont entre autre la façon d'occuper nos terres. Lorsqu'il y a eu cette attribution, aucune population n'a été consultée, je pense que même si la terre appartient à l'Etat selon la loi mais le droit et la jurisprudence leur concède le droit de mise en valeur ⁸⁴

Ainsi pour le chef d'Afanate 1 par ailleurs, président du conseil communal des chefs traditionnels de l'arrondissement d'Ambam, l'implantation de ce projet devait inéluctablement passer par l'approbation et l'implication des populations. En outre, les chefs traditionnels sont tous unanimes sur le fait que la façon d'attribuer les terres n'était pas bonne.

I-2- Le jeu trouble de l'élite locale : manque de concertation entre le élites

Pour mieux aborder cette sous-partie, il est nécessaire de clarifier la notion d'élite. En effet, une Elite est composée d'intellectuels de haut niveau, d'artistes, de leaders d'opinion et de leaders religieux. Autrement dit, Ce sont des fils du terroir qui témoignent d'une réussite sociale et exercent dans la haute fonction publique ou dans les grandes compagnies.

⁸⁴Chef de village d'AFANATE 1, il est président du conseil communal des chefs traditionnels de l'arrondissement d'Ambam.

Selon la guinéenne Kadiatou DIALLO⁸⁵, économiste du développement il existe presque conventionnellement en Afrique trois catégories d'élites dont une première qui se contente d'observer la situation, la subir sans entreprendre une quelconque action pour agir en vue de contribuer au changement. Une seconde catégorie qui contribue à sa façon au développement à travers son expertise, ses conseils et orientations. Et enfin une troisième catégorie qui est celle qui a infiltré l'appareil d'Etat et constitue un noyau important.

C'est cette dernière catégorie d'élite qui est au cœur de la conception, de l'orientation, de la mise en œuvre du suivi et de l'évaluation des politiques, programmes et projets de développements.

D'après le dictionnaire critique de la sociologie⁸⁶, une Elite est une catégorie sociale composée d'individu ayant la note la plus élevée dans leur branche d'activité. Autrement dit, l'Elite est perçue comme un acteur social qui occupe une place en haut d'une hiérarchie. Monique de Saint Martin⁸⁷ renchérit que l'Elite renvoie à une « classe dirigeante », « groupe dirigeant », « classe dirigeante ». En d'autres termes, au sens plus large, l'élite est une catégorie sociale qui, au sein d'une collectivité donnée, se distingue par son statut, sa richesse, sa notoriété.⁸⁸

Pour le cas des élites de l'arrondissement d'Ambam, elles ont joué un rôle trouble dans le processus d'acquisition de terrain entre l'Etat et le promoteur du projet en Ambam. Une bonne partie de l'élite de la vallée du Ntem a instrumentalisé les chefs traditionnels à la révolte du fait qu'elles n'ont pas reçue « *d'enveloppe* » de la part du promoteur du projet. Mais étant informée que certaines élites ont reçue de l'argent, les élites qui n'ont pas perçu leur part d'argent ont instrumentalisé les chefs traditionnels à dire non à cette attribution de terre.

À la question de savoir si l'élite locale était impliquée dans ce processus d'attribution des terres, Sa Majesté le chef traditionnel de la chefferie d'Afanate1 affirme que, « *J'ai eu vent que certaines élites originaires de la Vallée du Ntem ont participé à cette acquisition et*

⁸⁵ Kadiatou DIALLO, *Le rôle des élites africaines dans les projets de développement*, Paris, Presse universitaire de France, 1990.

⁸⁶ Raymond BOUDON, *Dictionnaire critique de la sociologie*, Paris, L'Harmattan.

⁸⁷ Monique de SAINT MARTIN, « *Sociologie du pouvoir et des élites* », in *Annuaire de l'EHESS*, 2003.

⁸⁸ Gilles FERREOL et al, *Dictionnaire de sociologie*, 3^e édition, Paris, Armand COLIN, 2003.

*selon moi, ce promoteur paie le prix de l'incompétence et la mauvaise manœuvre de certaines élites dans cette affaire ».*⁸⁹

Pour ce chef traditionnel, l'élite locale au lieu de défendre l'intérêt général des populations et contribuer à l'essor de sa localité, elle n'a fait qu'amplifier ce conflit en instrumentalisant les chefs ainsi que la population riveraine.

Dans la démarche de restauration de leurs droits bafoués, et surtout dans le souci de préserver cet héritage ancestral qu'ils espèrent laisser à leurs progénitures, les chefs traditionnels ont déposé des recours gracieux auprès du premier ministre et du ministre des domaines, du cadastre et des affaires foncières en vue de l'annulation des titres fonciers. La résistance des populations d'Ambam par l'entreprise des chefs traditionnels est aussi d'autre internes ou endogènes, du moins fait ressortir « les dynamiques endogènes »

II- LES CAUSES ENDOGÈNES DE LA RÉSISTANCE DES CHEFS TRADITIONNELS.

Les facteurs endogènes ou « les dynamiques du dedans » de la résistance des populations locales, à travers les chefs traditionnels ont favorisé la non réalisation du projet de construction du complexe agro-industriel dans l'arrondissement d'Ambam par l'entreprise Néo Industry.

II-1- Le repli identitaire : l'appartenance ethnique du promoteur du projet

De par son pluralisme ethnique, le Cameroun était un modèle en Afrique centrale du fait de la cohabitation pacifique entre les différentes communautés. Mais de nos jours, le repli identitaire a contribué à la fragilisation du « *lien social* »⁹⁰ et davantage le clivage entre les communautés en favorisant ainsi l'ethnisation des conflits fonciers.

Cela dit, le conflit foncier d'Ambam a pris une coloration ethnique dans la mesure où l'un des investisseurs et le plus nanti était un ressortissant de la région de l'Ouest du Cameroun. Le facteur ethnique ici, est également l'un des éléments déclencheur de la résistance des chefs traditionnels. C'est pourquoi l'adjoint au délégué des domaines et des affaires foncières de la Vallée du Ntem relève cela lorsqu'il dit :

⁸⁹ Chef de village d'AFANATE 1, il est président du conseil communal des chefs traditionnels de l'arrondissement d'Ambam, entretien réalisé le 15/08/2021.

⁹⁰ Terme développé par Emile DURKHEIM. Dans son ouvrage consacré à la division du travail, DURKHEIM analyse comme un phénomène social qui a pour conséquence la création de la nouvelle solidarité entre les membres d'une société.

Il faut aussi noter qu'il y a une fibre ethnique derrière tout ça. Bien que tout Camerounais étant libre de bien se sentir partout où il se trouve, mais il y a la résurgence du repli identitaire et les populations de la Vallée du Ntem sont jalouses de leur coutume, elles sont tellement attachées à leur us et coutumes au point de chasser tout étranger dans le but de conserver et de préserver leur valeur ancestrale.⁹¹

De ce point de vue, les chefs traditionnels ont résisté à l'attribution de leur capital foncier du fait de l'attachement aux valeurs ancestrales. Également pour montrer davantage la coloration ethnique qu'a eu ce conflit foncier, le sous-préfet d'Ambam affirme lui aussi que :

Oui, justement il y a un peu du tribalisme dans cette affaire. Les fils de la vallée du Ntem vendent leur terre aux allogènes (bamiléké, anglophone...), une fois que ces allogènes exploitent ces terres, ils utilisent l'autorité que nous sommes pour arracher de force ces terres à ces allogènes et nous refusons car c'est le domaine national et tous camerounais est chez lui.⁹²

Pour le sous-préfet d'Ambam, la fibre ethnique a bel et bien été au fondement de la tension sociale entre les chefs traditionnels et l'Etat à propos de leur expropriation foncière au profit d'un investisseur originaire de la région de l'ouest.

Aussi, l'un des allogènes, natif d'Ayos relève également le caractère ethnique de la résistance des populations d'Ambam. Lorsqu'il affirme à son tour que,

C'est parce que le promoteur est un allogène, s'il était une élite d'Ambam ou bien s'il passait par une élite d'Ambam il allait réussir. Ils nous appellent des envahisseurs et eux c'est des jaloux, ils ne regardent pas le développement que la société allait apporter pour eux c'est « l'argent » qu'ils veulent.⁹³

Pour ce riverain allogène, les causes du conflit foncier d'Ambam relèvent tout simplement de l'envie et de la jalousie des populations locales de voir les « étrangers » prospérer sur leur terre.

Au-delà de la question de l'accès à la terre et de son contrôle, l'interaction entre le champ ethnique et le champ foncier touche aux fondements proprement de la résurgence du repli identitaire dans la société camerounaise. En d'autres termes les replis identitaires fragilisent le système foncier dans le monde rural. Autrement dit, avant de constituer un facteur de clivage relativement à l'accès à la ressource foncière, la diversité des origines ethniques des populations rurales et leur mobilité sont des paramètres qui constituent des conflits fonciers intercommunautaires

⁹¹ L'adjoint au délégué des domaines et des affaires foncières de la Vallée du Ntem. Un extrait d'entretien mené le 03 /08 /2021 dans son bureau.

⁹² Administrateur civil et sous-préfet d'Ambam, un extrait d'entretien mené le 4/08/2021.

⁹³ Un allogène ressortissant d'Ayos, entretien mené le 6/08/2021.

II-2- Causes liées à l'ignorance des populations sur les questions foncières

La question foncière reste inconnue par la plupart des personnes tant en milieu urbain qu'en zone rurale car la majorité des conflits fonciers sont liés au peu de connaissance des populations en matière foncière. Le cas de l'arrondissement d'Ambam illustre bel et bien ce déficit ou du moins ce manque de culture foncière des populations sur les questions liées aux procédures d'acquisition de terres pour un grand investissement, aux procédures d'obtentions du titre de propriété. Aussi, les conflits fonciers sont légion parce que les populations ne savent pas ce qu'on appelle domaine privé, domaine public et domaine national.

Dans le but d'édifier les populations sur la question foncière, le chef de service des domaines et des affaires foncières de la vallée du Ntem s'est porté garant de clarifier la notion du foncier aux populations à travers des émissions sur la radio locale :

Pour ce problème moi en tant que chef de service du domaine ici à Ambam, je me suis rendu compte que les gens ou encore les populations n'avaient pas la culture du foncier. C'est pourquoi j'ai pris sur moi de vulgariser et de sensibiliser les populations sur la question foncière.⁹⁴

Le sous-préfet lui également de son côté a fait la même chose que son collègue d'administration en éduquant ses populations sur la problématique du foncier en procédant toujours par la radio locale :

Le problème est que les camerounais sont ignorants sur le plan foncier, et je suis l'un des rares sous-préfet qui fait des émissions radiophoniques question d'éduquer les populations sur la question foncière. Il faut dire aux populations qu'est-ce qu'un domaine public, un domaine national et un domaine privé. La population doit savoir que les zones dites vertes ne leur appartiennent pas. La population a encore à l'esprit que la terre appartient aux ancêtres. Or selon la loi tous ce que Dieu a donné gracieusement appartient à l'Etat. Il faut enlever dans la tête des camerounais que la terre appartient à des individus car si tel est le cas aucun camerounais n'aura plus droit de liberté dans sa terre natale, on ne pense pas le foncier on apprend.⁹⁵

Par cette analyse, il est évident que la plupart des conflits fonciers naissent au Cameroun et précisément dans l'arrondissement d'Ambam par le manque de socialisation des populations sur la question foncière.

II-3- Les limites des autorités traditionnelles

Les chefs traditionnels de l'arrondissement d'Ambam étaient au cœur du conflit foncier, ils ont participé aux réunions de concession entre l'Etat, l'élite locale et le partenaire

⁹⁴ Chef service des domaines et des affaires foncières de la Vallée du Ntem. Un extrait d'entretien mené le 03 /08 /2021 dans son bureau.

⁹⁵ Administrateur civil et sous-préfet d'Ambam, un extrait d'entretien mené le 4/08/2021.

de l'Etat (Néo Industry). Mais il se trouve qu'au sorti de ces réunions, certains chefs traditionnels ayant assisté ne trouvent pas leur nom au moment d'émarger pour percevoir de l'argent, alors que les noms de plusieurs des chefs traditionnels n'ayant pas participé aux réunions se retrouvent sur les listes et ce sont ces derniers qui perçoivent de l'argent au détriment des autres. C'est l'une des raisons pour lesquelles certains chefs se sont opposés contre cette attribution de terre. A ce titre, le chef traditionnel de la chefferie briqueterie (un quartier de l'arrondissement d'Ambam) approuve ce fait lorsqu'elle dit : « *ce qui s'est passé est que les chefs traditionnels ne se reconnaissaient pas dans la liste, parce que sur la liste on retrouvait le chef d'un autre village mais son nom apparaît dans un autre village.* »⁹⁶.

Cette chefferie est dirigée par une femme, elle a participé aux réunions de concession. Elle fait partie des chefs qui ne trouvaient pas leur nom sur la liste d'émargement mais pourtant sur une autre liste son nom est bel et bien présent mais avec une signature autre que la sienne.

Par ailleurs, les chefs traditionnels sont parfois eux-mêmes le problème dans les conflits fonciers. Dans la mesure où ils veulent s'impliquer dans toutes les transactions foncières du fait de leur obsession pour l'argent. De ce point de vue, PALUKU KITAKYA Anselme dénonce aussi la cupidité des chefs traditionnels :

*Les chefs terriens sont devenus très cupides, ils vendent informellement des vastes étendues de terre aux élites bourgeoises, notamment les commerçants, politiciens, etc. Les modalités coutumières d'accès à la terre sont en perte de vitesse et menacées de disparition. Ils ne respectent plus les conventions, ils peuvent vendre le terrain à tout moment. Ils vendent la terre sur laquelle les vassaux détiennent des droits, des cultures et parfois des habitations.*⁹⁷

Pour lui, les chefs traditionnels sont à l'origine de plusieurs conflits fonciers à travers les malversations observées autour des transactions foncières. Ce point de vue converge également avec celui du chef de service des domaines et des affaires foncières de la vallée du Ntem quand il affirme à son tour que : « *En réalité dans le fond se sont ces chefs traditionnels qui créent des problèmes, ce sont eux qui ont les doubles ventes et ils sont au courant des terres vacantes. Ils vendent tout même le domaine privé de l'Etat.* »⁹⁸

De tout ce qui précède, il a été question de montrer à travers les données de terrains les causes du conflit foncier dans l'arrondissement d'Ambam. Ce faisant, ces causes sont liées

⁹⁶ Chef de la chefferie du quartier briqueterie à Ambam, entretien mené le 12/08 /2021

⁹⁷ Anselme PALUKU KITAKYA, *Interactions entre la gestion foncière et l'économie locale en région de Butembo, Nord Kivu*, République Démocratique du Congo.

⁹⁸ Chef service des domaines et des affaires foncières de la Vallée du Ntem. Un extrait d'entretien mené le 03 /08 /2021 dans son bureau.

entre autres à la qualité de l'occupation, à la mauvaise manœuvre et à l'incompétence des élites locales, à l'ethnicité, l'ignorance des populations et ainsi qu'à l'instrumentalisation et la cupidité des chefs traditionnels. Ces causes engendrent des conséquences sur le plan de développement rural de l'arrondissement d'Ambam.

III- INCIDENCE SOCIOECONOMIQUE DE LA RÉSISTANCE DES CHEFS TRADITIONNELS SUR LE DÉVELOPPEMENT RURAL DE L'ARRODISSEMENT D'AMBAM

L'entreprise Neo-Industry à travers son projet de construction d'un complexe agro-industriel à Ambam, s'est heurtée à la résistance des populations locales. Cette résistance a eu des incidences sur le développement rural d'Ambam. Il s'agira dans cette partie de montrer ces incidences sur le plan économique, sur le plan social et sur le plan politique.

III-1- Incidences économiques

L'agriculture étant la principale activité économique des populations d'Ambam, un tel projet chargé de la production, la transformation et de la commercialisations du cacao aurait dû être la bienvenue dans la mesure où il allait faciliter aux populations la transformation de leur cacao ainsi de passer de l'agriculture familiale à l'agriculture industrielle.

Malgré les avantages de ce projet de transformation cacaoyère dans l'arrondissement d'Ambam, a connu la résistance des populations pourtant dans le document synthèse du projet il est écrit clairement que les objectifs du projet sont entre autres : « *Le développement des plantations industrielles de cacao, accompagnement technique des populations riveraines dans la cacao culture et l'utilisation prioritaire de la main d'œuvre locale et la création des structures locales dans les localités ciblées à moyen terme* »⁹⁹.

L'implantation de ce complexe agro industriel, au vue de ses objectifs allait booster à coup sûr l'économie de l'arrondissement d'Ambam. La non réalisation de ce projet va susciter chez les investisseurs la méfiance, le ralentissement dans le cadre de la mise en œuvre des projets de développement. Ce conflit foncier a davantage entraîné la baisse de la production agricole, la perte d'un temps précieux de travail.

La résistance des chefs traditionnels impacte en premier sur l'économie de l'Etat car en constituant des réserves foncières dont celle d'Ambam, l'Etat voulait booster son économie et industrialiser les villages comme l'affirme le chef service des indemnisations au

⁹⁹ Document synthèse du projet NEO INDUSTY SA, obtenu à la délégation du MINDCAF de la Vallée du Ntem

MINDCAF : « *l'Etat a mis beaucoup de moyens sur cette histoire. Soit on valide les titres fonciers soit on laisse tout tomber, mais ça ne profitera pas à l'Etat camerounais du fait d'avoir consenti tant d'argent pour l'implantation de ce projet* »¹⁰⁰.

Pour lui, l'Etat perd ainsi l'occasion de développer l'économie rurale à cause de ce conflit foncier qui ne profite ni à l'Etat, ni aux populations. Comme sur le plan économique, les incidences sur le plan social sont aussi effectives.

III-2- Incidences sociales

Le conflit foncier d'Ambam a de plus en plus mis en péril la paix et la cohésion sociale, dans la mesure où l'affrontement entre les élites locales a fragilisé le tissu social dans cet arrondissement. La résistance des chefs traditionnels face à ce projet va davantage faciliter le phénomène d'exode rural du fait qu'il n'y aura pas une industrie capable de maintenir les jeunes dans le village. Ce projet allait offrir 17mille emplois directs aux habitants d'Ambam et part la, atténuer le déplacement forcé des jeunes vers les villes.

Aussi l'implantation de ce projet allait transformer l'atmosphère de l'arrondissement d'Ambam comme l'affirme le délégué adjoint des domaines et des affaires foncières de la Vallée du Ntem,¹⁰¹ « *si on laisse tout, ça ne profitera pas à la population puisque c'était 17mille emplois directs et si ce projet prenait corps vous devriez voir l'atmosphère de la ville* ».

Pour lui, l'avènement de ce projet dans le département de la vallée du Ntem était un moyen de transformer l'Arrondissement d'Ambam et réduire le phénomène de l'exode rural.

Outre, comme cela figure sur la fiche synthèse du projet, l'installation de cette industrie de transformation cacaoyère allait faciliter « *la création des structures sociales de base dans les différents villages de l'arrondissement d'Ambam à moyen terme* ».¹⁰²

III-3- Incidences politiques

La résistance des populations à travers les chefs traditionnels a favorisé sur le plan politique la fragilisation des instances dirigeantes et du pouvoir local administratif et traditionnel ainsi que la remise en cause de l'autorité de l'Etat. Cela se justifie par cette

¹⁰⁰ Chef service des indemnisations au ministère des domaines, du cadastre et des affaires foncières Un extrait d'entretien mené le 03 /08 /2021 dans son bureau.

¹⁰¹ Délégué adjoint MINDCAF et chef service des domaines et des affaires foncières de la Vallée du Ntem. Un extrait d'entretien

¹⁰² Fiche portant le cadre logique du projet de construction du complexe agro-industriel à Ambam.

déclaration du chef traditionnel de briqueterie, « *nous étions tous fiers de la venue du représentant de l'Etat en matière de régulation foncière sans connaître que cela allait nous apporter tous les problèmes du monde* »¹⁰³.

De ce point de vue, l'administration en charge du foncier dans la vallée du Ntem et les gardiens des terres ne collaborent pas suffisamment car les chefs traditionnels se disent être des propriétaires des terres même celles du domaine privé de l'Etat. C'est pourquoi le sous-préfet d'Ambam s'adressant aux chefs traditionnels lorsqu'il dit, « *vous êtes les gardiens des terres de l'Etat, c'est l'Etat qui gère les terres. L'autorité traditionnelle doit comprendre que nous sommes dans une république* »¹⁰⁴

Pour lui, il y a nécessité d'éduquer les chefs traditionnels sur les lois foncières en leur expliquant le bien fondé des textes qui donnent le droit à l'Etat d'être garant de toutes les terres et que les autorités traditionnelles sont tout simplement des gardiens des terres de l'Etat.

De même les incidences de la résistance des chefs traditionnels sur le plan politique, freinent la politique d'industrialisation des campagnes et la volonté étatique de faire des technopoles agricoles. Pour ainsi passer de l'agriculture familiale à l'agriculture de seconde génération c'est ce qui ressort du document synthèse qui met en exergue cette vision du chef de l'Etat, « *mise œuvre de la politique gouvernementale impulsée par le président de la République de passer à l'agriculture de seconde génération* »¹⁰⁵

Ainsi, la révolte des chefs traditionnels à la concession des terres à Néo Industry, remet en cause la problématique du véritable propriétaire terrien au Cameroun. L'interférence et confusion de rôles dans la gestion foncière entre les différents l'Etat et les chefs traditionnels reste encore une réalité.

IV- L'INDEMNISATION DES POPULATION LOCALES : gestion et problèmes y afférents

Après une expropriation pour cause d'utilité publique, les populations expropriées ont droits aux indemnités. La plupart des conflits fonciers sont souvent causés par les indemnités comme ce fut le cas de la vallée du Ntem. Il s'agira dans cette partie d'évoquer la gestion des indemnités et les problèmes issus du processus des indemnités des populations riveraines.

¹⁰³ Un chef traditionnel, entretien mené le 23/08/2021 dans la chefferie du quartier Briqueterie à Ambam.

¹⁰⁴ Administrateur civil et sous-préfet d'Ambam, un extrait d'entretien mené le 4/08/2021.

¹⁰⁵ Extrait du document synthèse du projet de transformation cacaoyère d'Ambam.

IV-1- Loi relative au processus des indemnisations

L'article 4 alinéa 2 de la loi n° 85-09 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation stipule que « En principe, l'expropriation ouvre droit à une indemnisation préalable ». Quant à l'article 23 du Décret n° 76-166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du Domaine National, il prévoit que « Les indemnités de déguerpissement dues à la suite de l'incorporation doivent correspondre à la valeur des constructions ou des cultures que supportait le terrain au moment de l'enquête ». Comme il est clairement dit sur la loi précédente relative aux processus d'indemnisation, l'expropriation pour cause d'utilité publique donne droit à une indemnité pécuniaire.

Cette loi n'est pas toujours le cas sur le terrain, dans la mesure où les populations expropriées opposent parfois l'implantation d'un projet à caractère de développement. Alors pour être indemnisées les populations riveraines doivent être recensées cela se fait par une commission de constat et d'évaluation.

IV-2- Le recensement des mises en valeur des populations

Dans une expropriation pour cause d'utilité publique, le travail d'évaluation des mises en valeur prend au minimum un mois. Et en général, des dizaines de personnes sont identifiées et le montant des indemnisations peut être estimé en centaines de millions au moins. À cet effet les populations riveraines, y compris les chefs traditionnels doivent être informées de la descente sur le terrain de l'équipe de la commission de constat et d'évaluation au moins 30 jours avant par convocations adressées aux Chefs et notables.

Comme cela ressort du décret n° 87/1872 du 16 décembre 1987 portant application de la loi n° 85/9 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation qui organise le travail des différentes parties prenantes du processus précise les conditions de création de la commission de constat et d'évaluation et en donne les missions en son article 4 :

*La Commission de constat et d'évaluation est chargée au niveau national, provincial ou départemental sur décision du Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat de choisir et de faire borner les terrains concernés, aux frais du bénéficiaire ; de constater les droits et d'évaluer les biens mis en cause ; d'identifier leurs titulaires et propriétaires ; de faire porter les panneaux indiquant le périmètre de l'opération, aux frais du bénéficiaire.*¹⁰⁶

¹⁰⁶ Régime foncier et domanial du Cameroun.

De par les missions de la commission de constat et d'évaluation certaines populations ne figurent généralement pas sur la liste des personnes à indemniser. Or ces personnes ont été bel et bien recensées mais à la fin du processus, elles ne se retrouvent pas sur la liste finale comme l'affirme ce conducteur de moto résident à Ambam : « *moi par exemple j'ai reçu chez certaines personnes qui m'ont fait comprendre qu'elles sont là pour un recensement et qu'on doit nous appeler pour recevoir de l'agent suite la concession de nos terres. Je vous jure depuis je n'ai rien reçu c'est peut-être ça qui nous amène à révolter* »

De ce qui découle, le recensement des victimes d'expropriation donne droit à des indemnités pécuniaires selon la valeur du préjudice. Mais sauf qu'après ce processus des personnes sensées revoir l'argent, ne sont pas toujours les mêmes ce qui crée des conflits fonciers liés à la gestion des indemnisations.

IV-3- Le retard dû à l'octroi des indemnisations

L'implantation du complexe agro-industriel dans le département de la vallée du Ntem à travers l'entreprise Néo Industry a connu une opposition à sa réalisation. Cette opposition est due au délai du processus des indemnisations car les populations locales n'arrivent pas souvent à supporter le retard des indemnisations. Il en est de même sur la qualité des personnes sensées percevoir leurs indemnités.

La principale cause du retard des paiements des populations expropriées comme le relève le chef service des indemnisations au MINDCAF, est généralement liée à la question du budget de l'État : « *l'État fonctionne par budget programme et nous sommes parfois obligés d'attendre l'effectivité de ce budget, mais les populations refusent de patienter* »¹⁰⁷ Ainsi , la concentration de la gestion des indemnisations par l'État favorise les conflits foncier communautaires pourtant en tant que garant des terres, les conflits fonciers doivent être de moins en moins récurrent mais ce n'est pas le cas dans la réalité sur le terrain cela s'assimile à un effet pervers.

IV-4- L'effet pervers de l'ordonnance '74'

Ayant accédé à la souveraineté internationale, le Cameroun devient un Etat fédéral avec une entité anglophone et une autre francophone, conséquence de la colonisation. Deux systèmes fonciers sont dès lors en vigueur ; le système hérité de la colonisation française au

¹⁰⁷ Chef service des indemnisations au MINDCAF entretien mené 20/07/2021 au ministère des domaines, du cadastre et des affaires foncières.

Cameroun oriental et le système hérité de la colonisation anglaise au Cameroun occidental. En 1972, la fédération est transformée en Etat unitaire, d'où l'urgence de l'harmonisation des ordonnances du 06 juillet 1974 et ses textes subséquents réalisent cette ambition.

Cette ordonnance fixe le régime foncier camerounais dont la grande innovation de cette réforme c'est la naissance du domaine national. Le domaine national est défini dans l'article 14 de l'ordonnance 74/1 du 6 juillet 1974 comme l'ensemble des terres qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi ne sont pas classées dans le domaine public ou privé de l'Etat ou des autres personnes morales de droit public. Ne sont pas également incluses dans le domaine national les terres faisant l'objet d'un droit de propriété privé matérialisée par un titre foncier.

Ainsi, les terres coutumières qui ne font pas l'objet d'un titre foncier entrent dans le domaine national. La gestion de ce domaine est confiée en principe à l'Etat au détriment des autorités coutumières.

Par effet pervers, il faut entendre un résultat non désiré et fâcheux d'une action qui se retourne contre les intentions de ceux qui l'ont engagée. Autrement dit, un effet pervers peut se traduire par de simples difficultés et obstacles pour atteindre le résultat, un résultat contreproductif ou désastreux, parce que annulant, voire aboutissant à l'inverse de celui recherché. *« On peut dire qu'il y a effet pervers lorsque deux individus (ou plus) en recherchant un objectif donné engendrent un état de choses non recherché qui peut être indésirable du point de vue soit de chacun des deux, soit de l'un des deux »*¹⁰⁸

L'effet pervers est donc le résultat non désiré de l'agrégation d'actions individuelles indépendantes visant une finalité rationnelle. En effet, dans les dispositions générales de l'article 1 de l'ordonnance N° 74 -1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier. Il est clairement mentionné que, *« l'Etat est le gardien de toutes les terres. Il peut, à ce titre intervenir en vue d'en assurer un usage rationnel ou pour tenir compte des impératifs de la défense ou des options économiques de la nation »*

Eu égard des prérogatives de l'Etat dans la gestion foncière, les conflits fonciers n'ont pas considérablement disparus. Le résultat sur le terrain est contraire aux attentes d'une telle loi à savoir la gestion foncière juste et équitable. C'est pourquoi pour l'adjoint au délégué des domaines et des affaires foncières de la Vallée du Ntem : *« il est très tôt de penser à une décentralisation foncière car l'Etat n'a pas la parfaite maîtrise au regard de la*

¹⁰⁸ Raymond BOUDON, *Effet pervers et ordre social*, 1977, PUF, 1979, p.20.

recrudescence des conflits fonciers »¹⁰⁹. Pour lui, la réforme foncière est un palliatif pour éviter ces conflits fonciers.

En outre, dans ce même ordre d'idée, les chefs traditionnels d'Ambam trouvent que le fait de dire que l'Etat est le seul propriétaire terrien est en réalité la source des conflits car il faut qu'il y'ait une réforme foncière qui va prendre en compte les réalités des populations rurales afin d'éviter des éventuels conflits fonciers.

En somme, ce chapitre a tenté d'expliquer les causes et les conséquences de la résistance des chefs traditionnels au projet de transformation cacaoyère dans l'arrondissement d'Ambam, chef-lieu de Département de la Vallée du Ntem. Ce faisant il a été présenté tout d'abord les causes endogènes et exogènes de cette résistance des populations locales à travers la qualité d'occupation, l'ethnicité, l'incompétence et la mauvaise manœuvre des élites locales ainsi que l'instrumentalisation et la cupidité des chefs traditionnels. Ensuite ce chapitre a aussi mis en exergue les conséquences de cette résistance des populations locales par le biais des conséquences économiques, politique et sociales. Ainsi, à l'issue de la présentation des causes endogènes et exogènes de la résistance des populations locales, il est nécessaire de mettre en exergue autre alternative de gestion foncière favorable au développement rural.

¹⁰⁹ Adjoint au délégué des domaines, du cadastre et des affaires foncières de la vallée du Ntem, entretien mené le 06/082021.

**CHAPITRE 4 : VERS UNE ALTERNATIVE DE GESTION
FONCIÈRE FAVORABLE AU DEVELOPPEMENT RURAL**

La question de la réforme foncière rurale au Cameroun est actuellement le point d'ancrage d'enjeux multiples. Elle touche particulièrement à la question de sécurité des droits exercés sur l'espace rural, à l'accès aux ressources foncières. Avec l'existence d'un droit foncier traditionnel très dynamique mais limité et un droit moderne d'emprunt mais de faible adaptabilité, la recherche des approches de solution à une alternative de gestion foncière rurale est devenue un impératif pour le développement des villages camerounais. Au regard de l'importance centrale du foncier dans le maintien de la cohésion sociale, l'alternative d'une gestion foncière est un préalable essentiel de prévention des conséquences des conflits fonciers communautaires. C'est un instrument de promotion du développement économique et social. Le présent chapitre tentera d'expliquer le bien-fondé de la reconnaissance et de l'intégration des pratiques foncières locales dans le système foncier camerounais.

I- GESTION DES TERRES PAR LA COLLECTIVITE : Une reconnaissance du système foncier coutumier

Il est question ici de montrer la nécessité d'une reconnaissance des droits fonciers coutumiers dans la gestion centralisée du foncier en milieu rural. Pour ce faire il convient d'évoquer les valeurs de l'oralité comme principe fondateur du système foncier rural. Le foncier rural est un instrument de distinction et de contrôle social. Le système foncier rural est une chance pour la gestion foncière en ce sens que chaque paysan a droit à la propriété.

I-1- Clarification de la gestion alternative des terres

La gestion alternative des terres dans le cadre de cette recherche renvoie à une gestion foncière visant à parvenir à une résolution commune d'un conflit foncier en transformant tous les intéressés en décideurs actifs et conscients de leurs responsabilités.

En d'autres termes, la gestion alternative des terres donne toutes les prérogatives de gestion foncière aux chefs traditionnels dans la mesure où elle reconnaît les pratiques sociales des populations dans le processus de développement. La gestion alternative du foncier permet aux acteurs d'engager un dialogue constructif et de trouver des solutions communes aux conflits.

I-2- Représentation sociale de l'individu et de ses droits fonciers

L'individu a toujours été au centre des préoccupations d'ordre foncier de tout le temps et de toutes les sociétés de par sa relation avec la terre. Son évolution est tributaire de l'organisation de l'occupation de l'espace tant en milieu rural tout comme en zone urbaine. La perception de l'individu au foncier est donc par essence le fruit de la culture et varie selon la

société. À cet effet, l'individu s'intègre dans un réseau de relations très particulier qui lui assure une forme de sécurité foncière. La fonction du groupe devient la garantie du confort et de la solidarité de ses membres en termes de gestion foncière. Du coup, tout ce qui peut nuire à la cohésion sociale et de la sécurisation foncière devient un élément à combattre comme ce fut le cas de la résistance des populations d'Ambam au projet Néo Industry.

Cette forme d'organisation sociale et de perception de l'individu a un impact sur les biens, notamment les ressources foncières. Dans cette optique, avec l'alternative des gestions foncières fondées sur la reconnaissance des pratiques sociales dans la gestion des terres dans un contexte où l'accès à la propriété des terres en milieu rurales devient de plus en plus un droit refusé à des millions d'hommes et de femmes, faute du titre foncier. Avec cette reconnaissance des pratiques sociales des populations rurales dans la gestion foncière, l'accès à la propriété sera facilité en milieu rural.

I-3- L'oralité, un principe fondateur du système foncier rural

Dans le droit coutumier, la terre ne s'obtient pas au moyen d'un titre foncier. Les modes d'acquisitions sont fixés, non pas par écrit, mais par la coutume. Laquelle coutume est nécessairement caractérisée par l'oralité. D'ailleurs la tradition n'est-elle pas qu'orale ? Cela signifie en clair que les règles qui régissent l'accès à la terre ne sont confiées nulle part dans un document. Elles sont transmises de bouche à oreille, de génération en génération, de père en fils. En d'autres termes, parler du caractère oral de la terre en droit coutumier revient à dire que les prescriptions régissant la transmission, la gestion et l'ensemble des transactions de la terre au sein des communautés paysannes ne sont marquées nulle part, ce sont des canons qui se transmettent par filiation. La coutume détermine, non seulement les rapports entre les hommes, mais aussi les rapports que ces derniers entretiennent avec la terre.

I-4- Le foncier rural, un instrument de distinction et de contrôle social

Dans toutes les sociétés humaines, la terre est considérée comme un bien précieux. C'est elle qui leur sert de support matériel. C'est encore elle qui offre aux humains, l'eau et la nourriture. Cependant, cette surestimation de la terre s'accroît dans les sociétés paysannes. Ici, plus que dans toute autre société, la terre revêt un caractère fondamental, car les populations de ces sociétés sont essentiellement agraires. Elle est ici à la base de leur subsistance puisqu'elles y extraient l'essentiel leur permettant d'assurer leur survie.

Ainsi vue comme unique moyen de production et d'échange, la terre, dans les sociétés traditionnelles revêt une signification toute particulière. Pour le paysan, « *ne pas en disposer,*

c'est se positionner dans un statut social inférieur ; c'est se mettre à de sujétion par rapport aux propriétaires terriens »¹¹⁰. Ces propos de Francis TIAYON se situent sur la même trajectoire que l'analyse faite plus haut se rapportant à l'exploitation que subissent les sans terres. On peut de ce fait souligner que sans la terre, le paysan est privé de tout pouvoir, de toute influence sociale, mais aussi de toute liberté.

I-5- Le système foncier coutumier : une chance pour la gouvernance foncière

Dans le système foncier coutumier, la terre ne saurait être susceptible d'une aliénation ou d'une privatisation quelconque. Elle est un bien collectif ou communautaire, par ce fait, elle se présente comme étant « *le garant par excellence de la sécurité foncière dans un milieu où la capitalisation des échanges reste encore à la traine* »¹¹¹

La chefferie traditionnelle est l'unité centrale coutumière de gouvernance foncière. De structuration variable, elle existe sur l'ensemble du territoire national. Les populations se reconnaissent un éventail de droits qui se chevauchent, se croisent et font appel à l'ancestralité, aux relations de voisinage et aux questions émergentes de développement. Les terres appartiennent rarement à une seule communauté ou même à un seul village. Pour les terres du même village, il est courant que les voisins, les consanguins et les affins, vivant ailleurs disposent de droits bien spécifiques. L'accès à la propriété foncière est fortement lié à la force du régime coutumier.

II- LA GESTION DES TERRES À AMBAM : ENTRE CONFUSION DES ROLES ET MARGINALISATION DES LOIS COUTUMIERES

Le régime foncier camerounais reconnaît la propriété coutumière, mais le problème réside dans l'applicabilité de ces lois sur le terrain. Il est question de promouvoir un cadre de gestion foncière permettant le renforcement des droits fonciers, l'accès facile aux ressources naturelles et l'amélioration des conditions de vie des populations rurales.

II-1- Caractère sacré et communautaire des terres en milieu rural

La plupart des traditions en Afrique reste dominée par une relation fondamentalement mystique et sacrée entre l'homme et la terre. Ce qui fait dire que « *l'homme africain est lié à la terre par des liens mystiques* »¹¹² De ce fait, la terre est le support et le médiateur d'une

¹¹⁰François TIAYON, *Système fonciers traditionnels et crise de l'environnement dans la vallée de Gawar*, mémoire de maîtrise en Sociologie rurale, université de Yaoundé I, 1991.

¹¹¹ Un chef traditionnel d'Ambam, extrait d'entretien réalisé le 21/80/2021 à la chefferie d'Angan.

¹¹² En raison de cette pensée qui fait de la terre en Afrique un objet sacré, d'autres auteurs ont estimé que la propriété foncière en Afrique n'est qu'une « propriété-délégation ». La justification de cette idée tient au fait que

communauté entre générations, entre vivants et invisibles. Selon Gustave MADJARIAN¹¹³, c'est l'homme qui appartient à la terre et non le contraire.

Malgré la diversité des traditions africaines, on y relève la caractéristique commune telle que le caractère communautaire de la tenure foncière. Le livre blanc de la politique foncière et domaniale du Bénin de 2011 a montré l'actualité de la notion communautaire de la terre. En définissant la propriété communautaire ou lignagère encore appelée attribution coutumière, s'oppose à l'appropriation privée individuelle, elle est encore reconnue comme un des modes d'accès à la terre en milieu rural.¹¹⁴ Les familles élargies et les ménages ne possèdent pas de droit de propriété sur le domaine occupé et mis en valeur par les membres de la communauté lignagère, mais ils exercent un droit d'usage et de jouissance sur les terres qui leur sont affectées. Le régime traditionnel des terres est en parfaite harmonie avec l'organisation sociale. À la base de la société, la famille, cellule sociale initiale sous l'autorité d'un chef investi du pouvoir de gestion.

En effet, selon l'explication donnée au caractère communautaire de la terre par Hubert OUEDRAOGO, il faut noter ce qui suit : *« confrontées à de nombreuses incertitudes écologiques et à des vulnérabilités sociales récurrentes, les sociétés africaines ont mis en place des systèmes relativement ouverts : ainsi, les droits fonciers sont investis dans le lignage, favorisant entre ses membres une répartition équitable et non une accumulation individuelle »*¹¹⁵

Au regard de cette démonstration, la terre dans les sociétés rurales africaines en générale et camerounaise en particulier, souffre d'une interférence au niveau dans la gestion foncière communautaire des terres.

II-2- L'interférence au niveau de la gestion des terres à Ambam : l'Etat ou la collectivité

Le mode de gestion des terres appliqué en zone rurale, héritage de la colonisation à savoir le fait de confier toute la gestion foncière à l'Etat au détriment des chefs traditionnels qui sont les véritables garants et dépositaires des lois coutumières en zone rurale. Cela est souvent à l'origine de la confusion des rôles dans la gestion du patrimoine foncier entre l'Etat,

« le régime foncier était et demeure tout entier sous la juridiction des génies, représentant nécessaire de Dieu, seul propriétaire véridique auprès des hommes ».

¹¹³ Gustave MADJARIAN, *L'invention de la propriété : De la terre sacrée à la société marchande*, Paris L'Harmattan, 1991, p 271.

¹¹⁴ Livre blanc de politique foncière et domaniale, Ministère de l'urbanisme, de l'habitat, de la réforme foncière et de la lutte contre l'érosion côtière, 2011, p. 26.

¹¹⁵ Hubert OUEDRAOGO, *De la connaissance à la reconnaissance des droits fonciers africains endogènes*, Paris L'Harmattan, 1992, pp34-35.

les populations et chefs traditionnels. Pour les chefs traditionnels d'Ambam, il n'est pas question de laisser toute la gestion foncière à un seul individu.

C'est pourquoi les chefs traditionnels de l'arrondissement d'Ambam font les transactions foncières sans toutefois rendre compte à la délégation du MINDCAF de la Vallée Ntem parce qu'ils estiment que c'est la terre de leurs ancêtres. Et c'est d'ailleurs ce que relève le chef service des domaines et Affaires foncières d'Ambam en dénonçant cette interférence des chefs traditionnels dans les transactions des terres à Ambam quand-il dit,

« Les chefs traditionnels font dans la double vente, ils vendent tous même le domaine privé de l'Etat. Ils sont au courant des terres vacantes. C'est pourquoi le ministre a pris des mesures pour palier à ce problème en créant un rattachement juridique qui permettra aux géomètres, lors du bornage de terrains de rattacher les terres à ces mesures juridiques et une fois qu'une terre fera l'objet de double vente cela signalera directement dans la machine »¹¹⁶

Cela dit, ces mesures visent davantage à confirmer la monopolisation du foncier par l'Etat en milieu rural. Mais les chefs traditionnels ne se soumettent pas toujours à cela et force est aussi de constater que les chefs traditionnels jettent tout leur dévolu sur la présence de la délégation du MINDCAF dans leur localité. Pour eux, c'est la source des conflits qui survient à Ambam du fait que la présence de cette délégation empêche les transactions foncières sans toutefois rendre compte aux gens du MINDCAF. C'est ce qui ressort de l'entretien avec le chef traditionnel d'aviation, une chefferie à Ambam, « on dansait qu'on a eu la délégation des domaines dans notre localité sans savoir que c'était la mort pour nous »¹¹⁷. Aussi, comme le relève le chef traditionnel du village Zaminkan,

L'Etat lui-même avait prévu de fédérer entre les deux systèmes fonciers, C'est pourquoi lorsqu'on convoque une commission consultative pour aller délimiter un terrain, le chef de village est membre, c'est lui le représentant de la communauté. Ceci dit les deux doivent fonctionner ensemble. Mais sauf que dans le cas de la vallée du Ntem cela n'a pas fonctionner car l'autorité traditionnelle était mise à l'écart¹¹⁸

La présence de la délégation du MINDCAF dans la Vallée du Ntem réduit le pouvoir des chefs traditionnels dans la gestion du patrimoine foncier rural. Dans la mesure où malgré l'existence des lois foncières coutumières même dans le régime foncier et domanial du Cameroun, la reconnaissance du droit coutumier n'est toujours pas effective à Ambam. Voilà pourquoi les chefs traditionnels se sont révoltés contre l'installation d'une industrie dans leur

¹¹⁶ Adjoint au délégué du MINDCAF de la Vallée du Ntem et chef service des domaines et des affaires foncières, entretien mené 6/08/2021.

¹¹⁷ Chef traditionnel de la chefferie aviation un quartier d'Ambam, entretien mené le 15/08/21

¹¹⁸ Chef traditionnelle du village zaminkan, entretien mené le 12/08/2021.

localité du fait qu'ils n'étaient pas associés dans cette transaction qui s'est faite entre l'Etat, le promoteur et une partie des élites.

En effet, il est nécessaire de reconnaître les lois foncières coutumières dans la gestion foncière rurale et de transférer les compétences de la gestion foncière aux dépositaires des traditions à Ambam afin d'atténuer les conflits fonciers.

II-3- La gestion communautaire des terres : un outil de cohésion sociale et de gestion pacifique des terres en milieu rural

La gestion communautaire des biens fonciers, individuels et collectifs, présente des avantages évidents. En premier lieu, cette régulation peut se prévaloir d'une véritable efficacité. Dans la mesure où la collectivité s'accorde sur l'identité de celui qui octroie des droits sur le patrimoine foncier, les règles établies ne sont pas contestées, ce qui confère au producteur un degré acceptable de sécurité foncière à bon marché et cela est un palliatif pour l'atténuation des conflits fonciers communautaires.

Contrairement à la gestion centralisée du foncier qui place l'État comme le principal régulateur du système foncier causant ainsi des crises foncières dû à l'absence réelle de cohabitation entre le droit foncier coutumier et moderne alors, la gestion foncière communautaire représente la principale source de revenus pour la chefferie. C'est pourquoi l'un des chefs traditionnels montre son indignation cette centralité de la gestion foncière lorsqu'il fustige la venue de la délégation du MINDCAF à Ambam en ces termes : « *Nous étions tous en joie lorsque nous avons reçu l'arrivée de la délégation du ministère des domaines, du cadastre et des affaires foncières ici à Ambam sans savoir que cette délégation allait nous causer beaucoup de problèmes de par sa présence.* »¹¹⁹

La légitimité du pouvoir local tient à une reconnaissance collective justifiée par son rôle d'interface entre la communauté et son environnement. Efficace à l'intérieur du territoire communautaire, ce type de régulation foncière favorise la stabilité en évitant au maximum les conflits fonciers communautaires. Malgré les atouts de la gestion foncière communautaire des terres, elle tarde à être véritablement effective sur le terrain.

II-4- La difficile pratique de gestion foncière communautaire

La reconnaissance de la propriété coutumière apparaît clairement dans l'article 1er du décret de 1896, qui exclut de la catégorie des terres « *vacantes et sans maître* » celles sur

¹¹⁹ Chef traditionnel de la chefferie du village Angan enquête réalisée le 25/08/2021

lesquelles « *les particuliers ou les personnes morales, les chefs ou les communautés indigènes, pourront éventuellement prouver des droits de propriété ou d'autres droits réels.* »¹²⁰. Pour clarifier davantage cette loi visant à reconnaître la propriété coutumière dans le système foncier, l'adjoint au délégué des domaines et des affaires foncières affirme à son tour que : « *le régime foncier camerounais est un document très bien élaboré avec des très bonnes dispositions. Prenez par exemple la reconnaissance de la propriété coutumière mais sur le terre c'est pas toujours le cas* »

Malgré l'existence d'une volonté réelle du législateur d'assurer la reconnaissance et la protection des droits fonciers coutumiers mais ces dispositions ne sont effectives que sur papier. Pourtant la résonance totale des pratiques locales dans le système foncier apparaît comme un moyen de gestion foncière pacifique et vecteur de cohésion sociale.

Les pratiques foncières modernes transforment les systèmes fonciers locaux. Les pratiques foncières observées dans l'arrondissement d'Ambam, conduisent à l'individualisation progressive des droits fonciers communautaires. Concernant la tendance à l'individualisation des droits fonciers, Philippe LAVIGNE DELVILLE et Alain KARSENTY formulent la remarque suivante :

*Les dynamiques de changements contribuent à créer de la diversité et à dessiner des trajectoires plurielles, qui ne correspondent pas à l'uniformisation rapide découlant de l'individualisation progressive des droits et de la généralisation des transactions marchandes de la terre. Partout ou presque, un certains contrôles sociaux persiste sur les ventes des terres.*¹²¹

Pour les théoriciens de l'évolution des droits sur la terre, la pression démographique et l'expropriation des terres en milieu rural conduisent inévitablement les systèmes fonciers à évoluer vers la généralisation de la propriété privée parallèlement à l'effritement et à la disparition du rôle des autorités coutumières. Or l'alternative de gestion foncière communautaire revêt un enjeu pour le développement rural.

III- LES ENJEUX D'UNE GESTION LOCALE DES TERRES

La majorité des travaux d'étude et d'expertise prône une gestion décentralisée du foncier et des ressources, redonnant aux communautés locales un pouvoir de décision, et cherchent des modes alternatifs de gestion des conflits. Dans le cadre de cette recherche, la gestion

¹²⁰ Régime foncier et domanial du Cameroun article du décret de 1986 portant sur les catégories de terre

¹²¹ Philippe LAVIGNE DELVILLE et Alain KARSENTY, *privatiser ou sécuriser*, paris L'Harmattan, 1996.

communautaire des terres est présentée comme un tremplin pour une politique foncière juste et équitable.

III-1- La problématique du droit foncier moderne

La gestion communautaire des terres est un idéal dans le système foncier camerounais, elle présente plusieurs avantages parmi lesquels la reconnaissance du statut foncier de chaque membre d'une famille, la pacification au niveau des transactions foncières et la cohésion sociale. Mais cette gestion foncière locale reste dominée par le droit foncier moderne qui fragilise le lien social entre la structure de la société paysanne et la société englobante par des lois jusqu'ici en marge des réalités des populations locales.

Depuis la conquête coloniale, l'Afrique rurale connaît une situation de pluralité juridique, une législation nationale imposée par le colonisateur, fondée sur des principes différents, et orientée vers les intérêts du colonisateur. Pour des raisons différentes, le pouvoir colonial a eu à composer avec des systèmes fonciers qu'il ne voulait ou ne pouvait pas transformer radicalement, avec des pouvoirs locaux qu'il a cherché à contrôler ou à ménager.

A partir de ce constat, l'enjeu de politiques foncières renouvelées est de rompre avec cette inadaptation massive des législations, pour donner une reconnaissance juridique aux droits existants, et construire des articulations entre systèmes fonciers locaux et droit positif. La pluralité des normes juridiques ne favorise pas son applicabilité sur le terrain ainsi que l'appropriation des paysans de ces normes foncières.

III-2- Lois et règlements difficiles à appliquer

La difficulté à faire appliquer les textes de lois et règlements relatifs à la gestion du sol donne matière à réflexion. Cette difficulté de faire appliquer les lois relève non seulement du multi juridisme en matière de législation foncière, mais aussi du niveau d'instruction faible des ménages installés à Ambam. En effet, avec la multiplication des textes de lois et règlements relatifs à la gestion du sol, les gestionnaires fonciers agrées dans l'exercice de leur mission éprouvent de nombreuses difficultés, pire encore les populations qui ne sont pas du domaine.

De ce point de vue le responsable des domaines et des affaires foncières d'Ambam reconnaît ce pluralisme juridique : « *Au Cameroun, les textes en matière foncière sont*

nombreux, tellement nombreux que même le professionnel du droit s'y perd »¹²². Dans un tel contexte de confusion généralisée des textes juridiques relatifs à la question foncière, le transfert des compétences aux collectivités territoriales décentralisées va sonner le glas des conflits fonciers qui sont parfois liés au manque d'investissement des populations à la connaissance des textes régissant le foncier et l'aménagement. Une telle initiative nécessiterait des préalables après transfert des compétences de l'État vers les collectivités locales décentralisées, la mise sur pied d'un guichet foncier communal et la réalisation d'un plan local d'occupation foncière (PLOF).

III-3- La mise sur pied du guichet foncier communal

Après reconnaissance et transfert des compétences de l'État vers les chefferies traditionnelles, il est nécessaire d'adopter une nouvelle identification juridique du foncier qui, s'adaptant au contexte des réalités sociales du milieu rural, se fonde sur l'ouverture d'un guichet foncier communal doit. Ce guichet peut constituer la plaque tournante d'une gestion foncière locale.

Les capacités du guichet foncier communal doivent être renforcées pour assurer de nouvelles missions liées à la gestion foncière communautaire notamment : la réception, le traitement et le suivi des dossiers éligibles à l'immatriculation ; la mise sur pied d'un budget destiné à l'opération ; la détermination du nombre de dossiers éligibles en rapport au budget prévu à cet effet ; la définition des critères de sélection des bénéficiaires et la délivrance des certificats de propriété ou Certificats d'Occupation Foncière (COF).

À cet effet, les agents du guichet foncier devraient avoir non seulement un niveau intellectuel confortable à même de maîtriser l'outil informatique mais aussi avoir une parfaite connaissance du milieu et des langues locales. Les dépenses pour l'achat du matériel suscité relèvent du budget de la commune.

III-4-La reconnaissance imparfaite du droit foncier coutumier

Les droits coutumiers sont un aspect essentiel de l'identité même des peuples et communautés locales. C'est par ceux-ci que se trouvent définis les droits, les obligations et les responsabilités des membres sur des aspects importants de leur vie, de leur culture et de leur conception du monde : utilisation des ressources naturelles et accès à celles-ci ; droits et obligations en matière foncière, d'héritage et de biens, entretien du patrimoine culturel et des

¹²² Adjoint au délégué des domaines, du cadastre et des affaires foncières de la vallée du Ntem, entretien mené le 06/082021

systèmes de connaissances. La simple évocation de leur reconnaissance légale ne suffirait pas à leur assurer une existence. Au-delà de l'objectif technique de réconciliation du droit foncier coutumier et moderne, la reconnaissance et la sécurisation des droits fonciers coutumiers est un nécessaire mesure de justice sociale pour pallier aux conflits foncier communautaires.

À ce titre, Étienne LE ROY avait constaté que c'est une erreur fondamentale de « *s'enfermer dans la dialectique de la propriété civiliste ou de sa monopolisation exclusive par l'État* »¹²³. Si la plupart des réformes législatives se sont évertuées à tenter de donner un statut à l'exploitant ou au résident, par la reconnaissance du droit d'usage, ce statut est loin de satisfaire les usages locaux en raison de leur extrême diversité.

IV- LES AVANTAGES DE LA GESTION COMMUNAUTAIRE DES TERRES A AMBAM

L'alternative de gestion foncière communautaire est un moyen de régulation efficiente des conflits fonciers communautaire, dans la mesure où les pratiques sociales coutumières sont reconnues et intégrées dans le système foncier. Le présent paragraphe essaiera de montrer cette alternative de gestion foncière comme un facteur favorable pour le développement rural.

IV-1- Une nécessité pour la sécurité foncière en milieu rural

La gestion communautaire des biens fonciers, individuels et collectifs, présente des avantages évidents. En premier lieu, cette régulation peut se prévaloir d'une véritable efficacité de sécurisation du foncier rural dans la mesure où la collectivité s'accorde sur l'identité de celui qui octroie des droits sur le patrimoine foncier.

Les règles établies ne sont pas contestées, ce qui confère au producteur un degré acceptable de sécurité foncière à moindre coût et ne nécessite pas une consécration de ses droits par l'Etat. Dans le même sens, chef service des domaines et des affaires foncières de la Vallée du Ntem relève les avantages de la gestion foncière communautaire :

C'est vrai que la gestion communautaire du foncier peut présenter un certain nombre davantage c'est pourquoi j'ai pris sur moi de sensibiliser les populations locales à travers la radio en leur montrant le bien fondé du titre foncier de la collectivité coutumière. Ou un village décide de titrer ses terres en mettant le nom de

¹²³ Etienne LE ROY, *La réforme du droit de la terre dans certains pays d'Afrique francophone*, Paris Karthala 1997 p. 107.

*chaque membre de famille dans le titre foncier, ceci pour éviter les situations conflictuelles lors de la vente de terres.*¹²⁴

La gestion foncière représente la principale source de revenus pour la chefferie : l'octroi de droits d'usage sur le sol et l'arbitrage de conflits qui perdurent, sont soumis à diverses taxations. Le foncier occupe une place importante dans le programme de développement rural. Il est absolument exclu de déterminer les modalités d'implantation d'une opération de développement rural en ignorant les réalités foncières, écrit Alain ROCHEGUDE¹²⁵.

Ceci est d'autant plus vrai que la plupart de programmes de développement concernent directement ou indirectement la promotion de l'agriculture en milieu rural africain. Cela suppose, dès lors une sécurisation des droits sur les parcelles de terre par la collectivité. La légitimité du pouvoir local tient à une reconnaissance collective justifiée par son rôle d'interface entre la communauté et la participation des populations locales développement rural.

IV-2- Un mode de régulation des conflits fonciers

L'alternative de gestion foncière qui implique la reconnaissance et la considération des pratiques foncières locales dans le système foncier Camerounais, favorise la résolution des conflits qui naissent des transactions foncières et passe par des interactions multiples. En effet, lorsqu'un terrain fait l'objet d'un litige foncier en milieu rural, les différentes parties concernées font recours premièrement à l'autorité traditionnelles ensuite par l'autorité administrative question de trouver des consensus à l'échelle de la chefferie.

Du fait de leur implication première dans les transactions foncières, les populations locales doivent plus solliciter la chefferie traditionnelle pour abriter les litiges fonciers. C'est ainsi que dans les villages/quartiers, les palabres sont présidées par des chefs de villages ou des quartiers. Et les décisions sont rendues par des comités de gestion des conflits. Ces décisions sont sans appel, elles ont force de loi et participent ainsi, d'une manière ou d'une autre, à la sécurisation foncière. Par exemple, lorsqu'un terrain fait l'objet d'une double vente, les chefs traditionnels exigent une caution pour départager les différents protagonistes. Cette caution est destinée au remboursement des autres acheteurs afin que le terrain revienne à l'une des parties.

¹²⁴ Extrait d'entretien avec le chef service des domaines et des affaires foncières de la vallée du Ntem le 03 -08-2021

¹²⁵ Alain ROCHEGUDE, « De la nécessité d'un droit de la terre », in Richard VERDIER et al, Systèmes fonciers à la ville et au village. Afrique noire francophone, Paris, L'Harmattan, 1986, pp p.24

La caution peut couvrir le remboursement total ou la partie. Lorsque le recours à l'instance coutumière n'a pas trouvé écho favorable à l'une des parties en présence, alors il convient de se tourner vers l'instance administrative ou judiciaire.

A l'issue d'une décision prise par une autorité compétente, une descente sur le terrain est faite. C'est ainsi qu'on délivre à l'une des parties un document tenant lieu d'acte de notoriété afin de dissiper toute velléité adverse.

IV-3- Un modèle de gestion foncière dans un contexte de centralisation foncière

La gestion foncière communautaire implique l'autonomie des collectivités territoriales décentralisées en général et particulièrement celles des chefferies traditionnelles dans la gestion libre des terres. C'est en réponse à ce besoin que l'immatriculation foncière collective est un préalable pour l'accès facile des terres en milieu rural. Le modèle de gestion foncière par la communauté dans un contexte de centralisation foncière, la sécurisation par le titre foncier de la collectivité est un facteur contre la double vente des terres. Il est à noter que ce modèle concerne uniquement l'occupation de l'espace en phase avec les réalités des populations locales.

Au terme de la descente sur le terrain, le chef traditionnel principal régulateur du système foncier en milieu rural se chargera de délivrer à chaque occupant concessionnaire un certificat d'occupation foncière (COF) ou certificat de propriété. Par la suite, elle acheminera le dossier pour une immatriculation collective qui aboutira à la délivrance des titres fonciers individuels. Ce certificat d'occupation pourra par la suite être présenté à la Délégation Département des domaines, du cadastre et des affaires foncières (DDDCAF) pour une reconnaissance étatique.

À partir du titre foncier communautaire, la chefferie règle les problèmes de l'occupation spontanée et anarchique du sol et permet aux populations locales de faire des investissements durables. En agissant ainsi, elle limite le nombre de conflits fonciers ce qui constitue une sauvegarde pour la paix et la cohésion sociale. En plus, une telle initiative rapproche l'autorité traditionnelle de ses administrés ce qui est bénéfique pour le développement rural.

Par ailleurs, Le potentiel de la gestion communautaire dans la résolution des principaux défis auxquels est exposé le milieu rural camerounais, permet de construire les bases d'une croissance inclusive. Reconnaître des droits fonciers sécurisés aux communautés rurales, identifier et protéger est un espace vital des villages, permettront de prémunir à long terme les

ruraux contre les risques de dépossession totale auxquels ils sont exposés du fait de la multiplication des investissements sur la terre et les ressources au Cameroun.

La sécurisation des droits fonciers des communautés rurales apparaît de ce fait comme le socle de toute politique efficace de développement de l'agriculture familiale, et de toute stratégie à long terme de lutte contre l'insécurité alimentaire et l'exode rural. Il faut noter que plus le droit positif est connu, moins les communautés se sentent en sécurité sur leurs terres. Si le titre foncier constitue une garantie à certains endroits, ailleurs, il constitue indirectement une menace, raison pour laquelle le titre foncier communautaire garantira davantage l'accès juste et équitable des terres aux populations rurales.

IV-4- Pour une démythification du titre foncier en milieu rural camerounais

La politique foncière héritée de la colonisation n'a pas permis une réelle utilisation de la terre comme levier de développement. Le souci de l'État post colonial a toujours été l'accaparement des terres en vue de la réalisation de ses projets de développement, ceci au détriment des populations.

Érigé le titre foncier comme unique mode de certification de la propriété foncière ajoutée à sa procédure lourde et onéreuse a rendu la sécurisation du foncier par le titre foncier mystérieux. Il reste que, seule sa démythification peut servir de catalyseur de développement en milieu rural. Ainsi, la nouvelle orientation des politiques foncières s'articule autour de la simplification de la procédure d'obtention du titre foncier.

La création des titres simplifiés pour une pacification du foncier est devenue une option car elle favorisera l'accès facile à la terre. En définissant une nouvelle législation foncière rurale, qui permettra de répondre aux enjeux spécifiques du foncier rural tout en étant partie intégrante d'une réforme globale dont les modalités de mise en œuvre rapide sont l'adéquation des lois foncières aux réalités sociales du milieu rural. A cet effet le chef traditionnel d'afanate1 relève cette inadéquation lorsqu'il dit : « *Les lois foncières ne sont pas adaptées aux réalités des populations car il est vrai que les réalités d'hier ne sont plus réalités d'aujourd'hui il incombe que les lois foncières soient à l'image des réalités du petit paysan.* »¹²⁶. A en croire ce chef traditionnel, la reconnaissance des pratiques sociales locales des populations dans la gestion foncière au Cameroun facilitera l'accès à la terre juste et équitable,

¹²⁶ Chef traditionnel de la chefferie Afanate1, extrait d'entretien mené le 20/08/2021.

Tout compte fait, il était question dans ce chapitre en occurrence le chapitre un, de montrer que la reconnaissance des pratiques sociales locales des populations dans la gestion foncière au Cameroun est une alternative fondamentale dans le processus de gouvernance foncière camerounais. Dans un contexte où les lois foncières ne s'apparentent plus aux réalités sociales des paysans du fait que le monde rural aujourd'hui tend vers la modernité alors, il devient urgent de mettre sur pied les foncières capables de répondre aux réalités quotidiennes des populations locales.

Parvenu au terme de cette partie qui a porté sur la résistance des populations locales au projet d'implantation d'une agro-industrie et sur la mise sur pied d'une alternative de gestion foncière favorable au développement rural, il a été question de montrer les fondements de la résistance des populations locales et de présenter la nécessité d'une gestion foncière communautaire. Pour parvenir à cela, il était nécessaire de présenter les causes endogènes ou les « *dynamiques du dedans* », et les causes exogènes ou encore les « *dynamiques du dehors* » ainsi que les conséquences de la résistance des populations locales à travers les chefs traditionnels d'Ambam au projet Néo Industry par la mise en œuvre d'un complexe agro-industriel dans le département de la vallée du Ntem précisément dans l'arrondissement d'Ambam. Il ressort de cette partie que plusieurs causes sont au fondement de cette crise foncière notamment l'instrumentalisation et la cupidité des chefs traditionnels, l'ignorance des populations des lois foncières et le repli identitaire. Il était aussi question d'évoquer la reconnaissance du droit foncier coutumier comme palliatif d'une gestion foncière juste et équitable au regard de la recrudescence des conflits fonciers. Il ressort également qu'une nouvelle alternative de gestion foncière est nécessaire dans un contexte de résurgence des conflits fonciers. Cette alternative qui est fondée sur la reconnaissance des pratiques sociales coutumières dans le système foncier est un palliatif pour une gestion foncière juste, équitable et favorable au développement rural.

CONCLUSION GÉNÉRALE

En définitive, il était question dans le cadre de cette recherche de réfléchir autour du sujet « *Gouvernance foncière et Développement rural : une analyse de la résistance des populations locales au projet Néo Industry dans l'arrondissement d'Ambam(Sud-Cameroun)* ». Le foncier constitue un enjeu économique pour les stratégies de développement d'une nation du fait qu'aucun développement ne s'est fait sans la résolution de question foncière. En d'autres termes, la question foncière est revêtue de nombreux enjeux dont la non prise en considération entraîne la multiplication des conflits fonciers. Ainsi, une bonne gouvernance foncière apparaît comme nécessaire pour limiter les conflits fonciers et mettre fin à la confusion que ceux-ci provoquent au sein des populations rurales. Aussi, le point de départ de cette recherche découle d'un constat selon lequel les lois foncières actuelles sont en marge des réalités de la population, c'est pourquoi il y a un décalage entre les normes foncières et le comportement des populations face aux crises foncières. C'est la raison pour laquelle il a été nécessaire de mener à bien cette recherche. Le département de la vallée du Ntem étant considéré comme l'une des réserves foncières les plus importantes au Cameroun, et compte tenu de l'actualité foncière en cours dans ce département, il était pertinent de le choisir comme champ d'investigation.

Plusieurs auteurs ont mené des recherches sur la gouvernance foncière mais la plupart de ces études se limitent plus au niveau institutionnel avec une multitude de services en charge du foncier comme cause des conflits fonciers. Dans le cadre de cette recherche, il était question d'observer de près le phénomène de la résistance des populations locales dans l'arrondissement d'Ambam dans le but de desceller le décalage qui existe entre le droit foncier coutumier et le droit foncier moderne et d'expliquer le fossé qui existe entre les textes qui régulent le système foncier camerounais et le comportement des populations locales.

Ainsi, quatre questions étaient au fondement de cette réflexion, une question principale et trois (03) questions secondaires. La question principale qui a constitué le fil conducteur de ce travail, elle a été formulée comme suit : *au regard des enjeux du foncier et de son importance pour le développement rural comment peut-on expliquer la résistance des populations locales au projet Neo-industry ?* Cette question a été subdivisée en plusieurs questions secondaires à savoir : *En quoi les objectifs assignés au projet de construction du complexe agro-industriel à Ambam ont-ils favorisé la résistance des populations locales ? Comment la dualité des normes foncières a-t-elle constitué un facteur explicatif de résistance pour les populations locales à l'implantation du projet agro-industriel dans l'arrondissement d'Ambam ? Dans*

quelle mesure l'appartenance ethnico-culturelle du promoteur du projet de construction du complexe agro-industriel à Ambam a-t-elle favorisé la résistance des populations locales ?

Pour répondre à la questions principale, l'hypothèses principale suivante a été formulée : *la résistance des populations locales peut s'expliquer par le fait que les populations locales, les propriétaires coutumiers des terres n'adhèrent pas à la vision du développement que l'Etat implémente à travers l'entreprise Néo Industry dans leur arrondissement.*

Les hypothèses secondaires ont permis de donner des réponses provisoires aux questions posées. Celles-ci ont a été formulées comme suit : *la résistance des populations locales peut se comprendre par la non adhésion des populations locales à la mise en œuvre et aux objectifs du projet d'implantions du complexe agro industriel à Ambam. L'existence des deux normes foncières, en occurrence la loi foncière moderne et la loi foncière coutumière. Cela prète à confusion dans la mesure où les populations locales et les autorités traditionnelles pensent disposer d'un droit de propriété sur les terres, d'où la multiplication des conflits fonciers et la résistance des populations locales au projet d'implantation de Néo industrie. L'appartenance tribale propage et accentue les crises foncières communautaires. Le clivage entre autochtone et allochtone contribue davantage au mépris de l'autre et au refus d'attribution des terres aux « étrangers. »*

Pour vérifier ces hypothèses, une descente sur le terrain a été faite comme nous l'exige la méthode sociologique. Deux théories ont été convoquées, notamment la théorie des maîtrises foncières et l'approche dynamiste et critique de Georges BALANDIER qui ont permis de mieux cerner l'objet d'étude. La première théorie, elle est initiée par Etienne LE ROY, se fonde sur la constatation d'un nouveau droit de la pratique sur la base d'un métissage des dispositifs de régulation foncière. Ce nouveau droit permet d'échapper à l'opposition réductionniste tradition/ modernité et de dépasser la logique binaire privé/ public, chose/bien pour admettre la logique plurale des sociétés communautaires. En mobilisant cette théorie, elle a permis d'identifier les catégories des maîtrises foncières présentes dans différents domaines fonciers. Aussi, cela a permis de comprendre et d'expliquer le rapport entre le droit foncier coutumier et le droit foncier moderne, question de clarifier un dépassement entre les deux normes foncières afin d'avoir une gestion communautaire des terres.

La deuxième théorie est celle de Georges BALANDIER, en occurrence, l'approche dynamiste et critique qui repose sur le postulat de la mobilité, de la transformabilité de toute

société. Pour l'auteur de cette théorie, l'histoire présente est le révélateur de la réalité sociale. La présente théorie a permis de constater l'inadéquation des lois foncières actuelles aux réalités sociales des populations locales. À travers cette théorie, il était aussi question de ressortir les causes exogènes et endogènes de la résistance des populations locales. Egalement, la théorie dynamiste et critique a davantage permis de comprendre qu'il y a une urgence de réfléchir à une alternative de gestion foncière qui aura pour fondement la reconnaissance des pratiques sociales locales dans le système foncier camerounais. Ceci afin de parvenir à une gestion foncière juste et équitable dénuée de tout conflit foncier car les lois foncières doivent évoluer en fonction de la dynamique sociale et en fonction des réalités des populations locales.

L'approche méthodologique choisie dans le cadre de cette recherche est *l'approche qualitative*. Elle repose sur un ensemble de techniques visant à accéder à l'intangibilité des phénomènes sociaux par interprétation à partir du point de vue des interlocuteurs et du sens qu'ils donnent à leurs attitudes ou les logiques qu'elles sous-tendent. Cette démarche s'est appuyée sur les techniques de collectes des données telles que l'observation directe, la recherche documentaire et l'entretien semi-directif. L'analyse de contenu a permis d'analyser et d'interpréter les données de terrain. Il était également question, à travers cette approche méthodologique, de comprendre plus précisément sans une grande marge de subjectivité les vrais sens des données recueillies sur le terrain en confrontant les discours recueillis autour de la question foncière aux réalités des populations locales.

Pour mieux détailler l'objet de cette recherche, le travail a été structuré autour de deux grandes parties à quatre chapitres en raison de deux chapitres par partie. La première partie s'est articulée autour de la gouvernance foncière, Neo-industry et le projet agro-industriel à Ambam. Cette première partie a tenté de revisiter l'histoire du système foncier camerounais en partant des faits historiques qui ont favorisé l'institutionnalisation du régime foncier du Cameroun. En outre, il était question de clarifier le concept de gouvernance foncière en démontrant que la colonisation foncière est à l'origine de la fragmentation au niveau des lois foncières. A cet effet, il était aussi nécessaire de présenter l'entreprise Neo-industry et son projet de construction du complexe agro-industriel à Ambam.

Ainsi, le chapitre un de cette première partie a été intitulé « *Gouvernance foncière : dualisme juridique et incidences sur la mise en œuvre des projets de développement.* » En partant d'une brève trajectoire du système foncier camerounais, ce chapitre a tenté de montrer que le dualisme juridique a des incidences sur la mise en œuvre des projets de développement.

Ce dualisme juridique caractérisé par la cohabitation de deux normes foncières en l'occurrence la loi foncière moderne et loi foncière coutumière. Il ressort de ce chapitre que, c'est au travers de la rencontre avec le colon que le système foncier camerounais va passer de la gestion communautaire des terres à la gestion individuelle avec l'immatriculation comme mode de sécurisation foncière. Cette dualité de norme juridique favorise la recrudescence des conflits fonciers impactant ainsi sur la mise en œuvre des projets de développement rural.

Le chapitre deux de la première partie a mis en exergue la présentation de Neo-industry et le projet agro-industriel à Ambam. Ce chapitre a, de prime abord, fait une exposition des richesses naturelles de l'arrondissement d'Ambam en montrant que cet arrondissement est un contexte favorable pour les investisseurs. Et de par ses atouts sur le plan économique, social et politique, l'arrondissement d'Ambam suscite l'intérêt des investisseurs ainsi que de l'Etat. Ensuite, il était nécessaire de faire une présentation de l'entreprise Neo-industry à travers son projet de construction du complexe agro-industriel à Ambam. Enfin, à travers les objectifs du projet, il était question de montrer les incidences présumées de la réalisation du projet sur le développement rural d'Ambam.

La deuxième partie de cette recherche a été réservée à certaines données factuelles de terrain. Elle a été intitulée « *La résistance des populations locales au projet de construction du complexe agro-industriel à Ambam : des causes aux alternatives de gestion foncière efficientes.* » Cette partie a également eu deux (02) chapitres. Le chapitre trois, a présenté les causes endogènes et exogènes de la résistance et ainsi que les incidences de cette résistance des populations locales sur les plans socioéconomique et politique. A cet effet, plusieurs causes ont été relevées comme étant à l'origine de ce conflit. Notamment le facteur ethnique ou encore le repli identitaire, le jeu trouble de l'élite locale, l'ignorance des populations sur des questions foncières, la cupidité et l'instrumentalisation des chefs traditionnels, ainsi que l'inadéquation des lois foncières actuelles aux réalités sociales des populations locales.

Le dernier chapitre quant à lui, a davantage mis l'accent sur l'urgence d'une alternative de gestion foncière favorable au développement rural. Dans ce chapitre, il était question de montrer que la reconnaissance des pratiques sociales des populations paysannes à travers la gestion foncière communautaire répond à leurs besoins en termes d'accès facile à la terre. De ce fait, les hypothèses formulées au départ répondent bel et bien aux réalités vécues sur le terrain ; d'où le fait que les résultats obtenus au terme de cette recherche font état de ce que la pratique de la gouvernance foncière à travers la dualité des normes foncières, continue à être source des conflits fonciers. Les lois foncières ne sont pas adaptées aux réalités des

populations locales, le manque de culture et de socialisation foncière par les populations locales et l'interférence dans la gestion foncière sont les causes de la recrudescence des conflits fonciers tant en milieu urbain qu'en zone rurale.

Cette ignorance des lois foncières par les populations, crée une confusion des rôles entre l'Etat et les chefs traditionnels dans la gestion des terres, confusion qui a eu des incidences sur le développement rural de l'arrondissement d'Ambam. Elle s'est manifestée notamment par la non implantation de cette industrie qui était un catalyseur d'emploi et de lutte contre l'exode rural avec 17mille emplois directs ; la priorité étant accordée à la main d'œuvre locale. Cette recherche s'inscrit dans le cadre de la sociologie rurale qui est une branche de la sociologie générale et permet de mieux saisir les dynamiques qui s'opèrent en milieu rural. Du fait qu'elle explique en profondeur les réalités du monde rural. Cette recherche a pour intérêt de contribuer à une connaissance objective de la réalité sociale du milieu rural camerounais en rapport avec la question de gouvernance foncière et la problématique du développement rural. Elle va aussi permettre de consolider les connaissances du milieu rural camerounais, ou du moins contribuera à l'éducation des populations sur les questions foncières. Cette recherche tente d'apporter une vision nouvelle, une considération particulière de la notion de conflit foncier en milieu rural camerounais notamment dans l'arrondissement d'Ambam. Egalement cette recherche suscitera l'attention des acteurs publics et privés impliqués dans la gestion foncière et dans le développement rural et pourrait les amener à intégrer les pratiques sociales coutumières dans le système foncier camerounais.

Pour ce qui est des obstacles dans le cadre de la réalisation de cette recherche, notre statut d'étudiant a permis dans certains cas d'avoir l'approbation et l'admiration de certains enquêtés. Mais ce statut d'étudiant, dans une certaine mesure était contreproductif, c'est-à-dire il a joué à notre défaveur car, la plupart des enquêtés se méfiaient de nous donner certaines informations, d'autres refusaient catégoriquement de nous accorder un entretien. Parmi les enquêtés qui ont refusé de collaborer, il y a le maire d'Ambam, ce dernier a refusé de se plier à l'exercice d'entretien.

En plus il a été difficile de rencontrer le promoteur du projet de transformation cacaoyère à Ambam lors de notre passage à KEKEM dans le Haut-Nkam (Ouest-Cameroun) où se trouve le siège de Néo Industry. Dès notre arrivée à l'entreprise Néo Industry, une demande a été rédigée pour rencontrer le président directeur de cette structure. Mais, c'est plutôt le directeur en charge des affaires juridiques de l'entreprise nous a accordé un entretien

dans lequel il a précisé que l'entreprise ne peut donner aucune information à propos de ce conflit dans la vallée du Ntem. D'après lui, l'entreprise a choisi le silence comme stratégie de gestion de conflit.

C'est la raison pour laquelle il ne s'est pas prononcé sur ce sujet, malgré les moyens de contournements utilisés notamment l'autorisation d'effectuer cette recherche à KEKEM délivrée par le sous-préfet de cet arrondissement et le recours à la médiation de certains natifs de ce département résidant à Yaoundé.

Au regard de la problématique de cette recherche qui ne s'est limitée que sur les incidences sociales de la résistance des populations locales, la principale limite de cette recherche relève du fait que les résultats obtenus au terme de l'analyse des données n'ont pas suffisamment pris en compte les procédés juridiques, ceci par honnêteté intellectuelle car la complexité des textes juridiques ne facilite pas souvent leur interprétation. Il ressort de cette recherche que les hypothèses évoquées au départ sont vérifiées par les données collectées lors de l'enquête. Dans la perspective du prolongement de ce travail, il serait convenable de faire des recherches en rapport avec les modalités de la mise en œuvre d'une gestion foncière communautaire afin de parvenir à une gestion foncière juste et équitable qui prendra en compte les pratiques socio-culturelles dans les systèmes de gouvernance foncière au Cameroun, et de juguler les conflits fonciers qui se multiplient, surtout en milieu rural.



BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES GÉNÉRAUX

- 1- BALANDIER Georges, 1971, *Sens et puissance. Les dynamiques sociales*, Paris, P.U.F.
- 2- BARTHES Carole, 2003, *L'Etat et le monde rural à Mayotte*, Paris, Karthala.
- 3- BEAUD Michel, 2006, *L'art de la thèse, comment préparer et rédiger un mémoire de master, une thèse de doctorat ou tout autre travail universitaire à l'ère du Net*, Paris, éditions La Découverte.
- 4- BOUDON Raymond, 1977, *Effet pervers et ordre social*, Paris, PUF.
- 5- ELLA ELLA Samuel-Beni, 2016, *Pour un véritable développement durable de la boucle du Dja, une contribution à l'enracinement de l'écologie sociale*, Yaoundé, les presses universitaires de Yaoundé.
- 6- GHIGLIONE Rodolphe, MATALON Benjamin, 2004, *Les enquêtes Sociologiques : Théories et pratiques*, Paris, Armand Colin.
- 7- KOUASSIGAN Adjete, 1966, *L'homme et la terre, paris*, Paris, Hoston.
- 8- KOUASSIGAN Adjete, 1969, *Afrique, réduction et diversité des possibilités*, Paris Edition point de vue.
- 9- MOUCHTOURIS Antigone, 2012, *L'observation : un outil de connaissance du monde*, Paris, L'Harmattan.
- 10- MICHALON Thierry, 1984, *Quel Etat pour l'Afrique ?* Paris, L'Hamarttan.
- 11- OLIVIER Lawrence, BEDARD Guy, Julie FERRON, 2005, *L'élaboration d'une problématique de recherche. Sources, outils et méthode*, Paris, L'Harmattan.
- 12- PUEPI Bernard et NJOMGANG Henry, 2003, *Le Cameroun, arts, histoire et traditions*, Paris, L'Harmattan.
- 13- QUIVY Raymond et VAN CAMPENHOUDT Luc, 2006, *Manuel de recherche en sciences sociales*, paris, Dunod.
- 14- TIENCHEU NJIAKOU André, 2005, *Droits réels et domaniaux au Cameroun*, Yaoundé, Presse universitaire d'Afrique.
- 15- ZAGRE Ambroise, 2013, *Méthodologie de recherche en sciences sociales. Manuel de recherche sociale à l'usage de l'étudiant*, Paris, L'Harmattan

OUVRAGES SPÉCIALISÉS

- 16- AUDIER Jean, 2009, *Droit rural*, Paris, Dalloz.
- 17- BARRIERE Olivier, BARRIERE Catherine, 2002, *Un droit à inventer. Foncier et environnement dans le delta intérieur du Niger (Mali)* Paris, OIR éditions.
- 18- BAREIL Céline, 2004, *La résistance au changement : Synthèse et critique des écrits*, Paris, La découverte.
- 19- BAREIL Céline et al, 1999, *Comprendre et mieux gérer les individus en situation de changement organisationnel*, Paris, Armand Colin.
- 20- BELLONCLE Guy, 1979, *Le chemin des villages*, Paris, L'Harmattan.
- 21- BENGOUFFA Abdessamed, 2005, *La problématique du changement entre concepts et réalités*, Alger, ENSP.
- 22- CAVERIVIERE Mahmat et DEBENE Moussa, 1988, *Le droit foncier sénégalais, « Mondes en devenir »*, Paris, Berger-Levrault.
- 23- CARTON Dominique Gérard, 1997, *Eloge du changement : leviers pour l'accompagnement individuel et professionnel*, Paris, L'Harmattan.
- 24- CHINDJI KOULEU Ferdinand, 2005, *Initiation à la Sociologie rurale*, Yaoundé, éditions SAAGRAPH.
- 25- CHAUVEAU Jean Pierre, Paul MATHIEU, 2008, *Dynamiques et enjeux de conflits fonciers*, Paris, Dunod.
- 26- DIOP Moustapha, 2007, *Reformes foncières et ressources naturelles en Guinée*, Paris, Karthala.
- 27- ELA Jean-Marc, 1982, *L'Afrique des villages*, Paris, Kharthala.
- 28- ELA Jean-Marc, 1990, *Quand l'Etat pénètre en brousse ...les ripostes paysannes à la crise*, Paris, Kharthala.
- 29- GOISLARD Milica Catherine, 1998, *Bibliographie et lexique du foncier en Afrique noire*, Paris, Karthala/Coopération Française.
- 30- GIANOLA Élisabeth, 2000, *La sécurisation foncière, le développement socio-économique et la force du droit ...*, Paris, L'Harmattan.
- 31- KONE Mariatou et CHAUVEAU Jean Pierre, 1998, *Décentralisation de la gestion foncière et petits reçus, pluralisme des règles, pratiques locales et régulation politique dans le centre-ouest ivoirien*, Paris, Bulletin de l'APAD
- 32- LAVIGNE DELVILLE Philippe et BOUCHER Luc, 1996, *Les bas-fonds en Afrique tropicale humide. Guide de diagnostic et d'intervention*, Paris, GRET.

- 33- Le ROY Etienne et al,1998, *La sécurisation foncière en Afrique, Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Paris, Karthala.
- 34- LE ROY Etienne ,2011, *La terre de l'autre. Une anthropologie des d'appropriation foncière*, Paris, LDGJ, Lestenso édition.
- 35- LAVIGNE Delville Philippe (sous dir), 1998, *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?* Paris Karthala.
- 36- LAVIGNE DEL VILLE Philippe et CHAUVEAU Jean-Pierre, 2002, *Quelles politiques foncières intermédiaires en Afrique rurale francophone ?* IRD, GRE
- 37- LE BRIS et Al, 1982, *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris, Karthala.
- 38- MELONE Stanislas, 1997, *La terre dans la stratégie du développement, l'expérience camerounaise : Structures sociales et institutionnelles de l'Afrique*, Paris Kharthala.
- 39- MENDRAS Henri, 1970, *La fin des paysans*, Paris, Armand, Colin.
- 40- NYAMA-Jean Marie, 2012, *Régime foncier et domanialité publique au Cameroun*, Yaoundé, Presse de LUCAC.
- 41- OWONA Joseph, 2012, *Domanialité publique et expropriation pour cause d'utilité publique au Cameroun*, Paris, L'Harmattan.
- 42- SANDRON Frédéric (éditeur), 2008, *Populations rurales et enjeux fonciers à Madagascar*, Paris, Karthala.
- 43- TIENCHEU NJIAKO André, 2004, *Droits réels et domaine national au Cameroun*, Paris, Dunod.
- 44- TJOUEN Alexandre-Dieudonné, 1982, *Droits domaniaux et techniques foncières en droit camerounais. (L'étude d'une réforme législative)*, Paris, Economica.
- 45- UMA LeLe,1977, *Développement rural, l'expérience africaine*, Paris, Economica.

MÉMOIRES ET THÈSES

- 46- BAYGA Cyrile, 2002, *Les collectivités coutumières dans la législation foncière au Cameroun*, Mémoire de licence en droit privé, Université de Yaoundé II , Yaoundé Cameroun.
- 47- GUEYE KONTEYE Boubakar ,2011, *Les actes des collectivités locales en matière foncière*, Mémoire de DEA, Géographie, Université Gaston Berger de Saint-Louis.
- 48- Ibrahima Aba, 2013, *Régimes fonciers dans la Donga : État des lieux et perspectives : Aspects juridiques et Politiques*, Thèse de doctorat en sociologie. Université d'Abomey-Calavi. Bénin, Burkina Faso, Niger, Sénégal et Togo.
- 49- KAJI Séverin Aléance, février 2010, *Les enjeux fonciers au « projet route Noun » : esquisse d'une gouvernance foncière*, Mémoire de master en Sociologie, université de Yaoundé I, Yaoundé Cameroun.
- 50- KONATE, Yahya, 2009, *Le cadre juridique du foncier pastoral : Problématique de sécurisation et esquisses de solutions. Exemples du Sénégal et de quelques pays du Sahel*, Thèse de doctorat en droit public, Université Gaston Berger de Saint-Louis.
- 51- MBIRA ABOUEM Cyrile, 2000 *Conception d'un dispositif de formation sur la question foncière au Cameroun : vision partagée par les acteurs du développement rural*, Mémoire de fin de formation au centre de formation en Agronomie Abidjan.
- 52- PUEPI Bernard, 1975, *L'évolution du système foncier et domanial camerounais*, Mémoire de licence en Géographie, Université de Yaoundé1, Yaoundé Cameroun.
- 53- PALUKU KITAKYA Anselme, 2007 *Interactions entre la gestion foncière et l'économie locale en région de Butembo, Nord Kivu*, Thèse de doctorat en faculté de Droit, université catholique de Louvain.
- 54- OUSMANE SYLL ,2005, *les échanges entre collectivités d 'centralisation d'Afrique subsahariennes st de l'Union européenne : une réussite si la condition de réciprocité est respectée »*, Mémoire de master expert en relation européennes, Université de Franche –Comite.
- 55- TIAYON François ,1991, *Système fonciers traditionnels et crise de l'environnement dans la vallée de Gawar*, Mémoire de maitrise en Sociologie rurale, Université de Yaoundé I.
- 56- YAHYA Karimou ,2009, *Le cadre juridique du foncier pastoral : Problématique de sécurisation et esquisses de solutions. Exemples du Sénégal et de quelques pays du Sahel*, Thèse de doctorat en droit public, Université Gaston Berger de Saint-Louis.

ARTICLES SCIENTIFIQUES

- 57- AHOLOU Junior, 2017 « L'apologie du droit d'exploiter des terres rurales par le code foncier et domanial au Bénin : un moyen de protection des exploitants sans titre et de lutte contre la pauvreté en milieu rural », in *Conférence annuelle de la Banque Mondiale*.
- 58- ASSAKO ASSAKO, René Joly, « La future décentralisation camerounaise. Et si la gouvernance partagée était un moteur de développement durable pour les collectivités locales ? », in MINFOPRA, IIAS, MINESUP, 2003, *Gouvernance partagée : la lutte contre la pauvreté et les exclusions, contribution du Ministère de l'Enseignement supérieur et des Universités d'Etat du Cameroun à la 2^e conférence internationale régionale*, Yaoundé, 14-18 juillet 2003, pp.526-527.
- 59- AVOHOUEME Moisson et MONGBO Robert, 2015 « Politique publique locale foncière au Benin : une catégorie sous l'emprise de l'aide internationale », in *Revue Cames* N° 5.
- 60- BABO Antoine, 2010 « Conflits fonciers, ethnicité politique et guerre en Côte d'Ivoire », in *Alternatives Sud*, N°17.
- 61- BARATAUD Fabrice et HELLEC François, 2015 « L'outil foncier, une solution délicate pour protéger les captages d'eau potable », in *Économie rurale*, N°23.
- 62- BARRIERE Olivier, 2017 « Droit foncier et pastoralisme, entre propriété et territoire », in, *Vertigo, Revue électronique en sciences de l'environnement*, N°17. journals.openedition.org/vertigo/18362.
- 63- BASSERIE Valentin, 2012, « Les initiatives des acteurs régionaux ouest-africains et continentaux en matière foncière », in *Grain de sel*, N°57.
- 64- BOKALLI Varela, 2010, « La coutume, source de droit au Cameroun », in *Revue générale de droit*, vol. 28.
- 65- BONI Salomon, 2015, « Comprendre l'esprit de la loi no 98-750 du 23 décembre 1998 portant code foncier rural en Côte d'Ivoire », in *Archives ouvertes*, N°5.
- 66- BRONDEAU Francis, 2014, « Comment sécuriser l'accès au foncier pour assurer la sécurité alimentaire des populations africaines : éléments de réflexion », in *Vertigo* vol. 1 N°14 (numéro spécial)
- 67- CHAUVEAU Jean-Pierre, 2006, « Quelle sécurisation du foncier rural en Côte d'Ivoire ? », in *Grain de Sel*, N°1.

- 68- CHASSAGUE Emmanuel,1997, « Aspects fonciers de l'aménagement de l'espace rural », in *Économie rurale*, N° 13
- 69- CHINDJI KOULEU Ferdinand, 2007, « Etat tribal et question du domaine national, L'utopie du territoire national » in *Vespérale*, N° 048.
- 70- COMBY Jean ,2007, « Reconnaître et sécuriser la propriété coutumière moderne », in *Symposium de la Banque mondiale*, N° 079
- 71- COULIBALY Camara,2012, « Le foncier en Afrique : enjeux sociologiques et culturels », in *Conférence internationale sur le titrement*, (Ouagadougou, Burkina Faso).
- 72- DARESTE Paul,1908, « Le régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française », in *Recueil de législation, de doctrine et de jurisprudence coloniales* vol.9
- 73- DELPECH Roland, 1999, « la terre et les femmes ; conflits ruraux au Cameroun du Sud » in, *Cahier science humaine*, N° 2
- 74- DELVILLE Philippe Lavigne, 2010, « La réforme foncière rurale au Bénin : Émergence et mise en question d'une politique instituant dans un pays sous régime d'aide », in *Revue française de science politique*,vol. 60.
- 75- ELLOUMI Mohamed, 2009, Développement rural, participation et nouvelle gouvernance, in *BONTE Pierre, ELLOUMI Mohamed, GUILLAUME Henri, MAHDI Mohamed, développement rural environnementaux et enjeux territoriaux*, Paris, Cérès éditions.
- 76- FAYE Amadou, 2003 « Pouvoir local et coopération au développement a boss Betho gestion sélective de l'offre des services et exclusion » in *,LEMEUR, P-Y et LUND*
- 77- LAVIGNE Delville Philippe et THIEBA Didier,2015, « Débat public et production des politiques publiques au Burkina Faso : La politique nationale de sécurisation foncière », in *Participations* ,vol. 11
- 78- LE ROY Etienne, 2000, « Actualité des droits « coutumiers » dans les pratiques et les politiques foncières en Afrique et dans l'océan Indien à l'orée du XX^{ème} siècle » ,In *Bulletin de liaison du laboratoire d'Anthropologie juridique de paris*, n°26.
- 79- HOUDEINGAR Didier, 2009, « L'accès à la terre en Afrique subsaharienne » in *L'accès à la terre et ses usages : variations internationales*, in *Rencontres Lascaux*, Nantes, France N°009

- 80- KOBO Paul,2012, « La question foncière entre maux et remèdes », in *Séminaire gouvernemental sur la question foncière en Côte d'Ivoire*.
- 81- KONE Moussa,2006, « Quelles lois pour résoudre les problèmes liés au foncier en Côte d'Ivoire ? », in *Grain de sel*, N°102
- 82- KREMER Emmanuel,1956, « Le droit foncier coutumier du Congo belge », in *Bulletin des juridictions indigènes et du droit coutumier congolais* N°9
- 83- MBOUI Aristide, 2009, « gestion de la terre ancestrale et du domaine national » in *de Saint-Louis*, N°90
- 84- PUEPI Bernard,1079, le cadastre camerounais face aux exigences du développement et aux mutations technologiques, *Article présenté au colloque international Géomatique appliquée à la gestion municipale Montréal (CANADA)*
- 85- DJOGBENO Ferdinand, 2004, « Situation foncière pastorale et perspectives de sécurisation des systèmes pastoraux au Tchad » in *La question foncière au Tchad. Actes du colloque scientifique de N'Djaména, juin-juillet 2004*.
- 86- TEYSSIER André, 2009, La régulation foncière au Cameroun : Entre régimes communautaires et aspirations citoyennes, in *Cahiers Agricultures*, 13 (6) : 522-527 <http://revues.cirad.fr/index.php/cahiers-agricultures/article/view/30475>.
- 87- THEBAUT Bernard., 1995, *Le foncier dans le sahel pastoral : situation et perspectives*, in « *Dynamiques des systèmes agraires. Terre, terroir, territoire. Les tensions foncières* », paris Karthala,
- 88- ZONGO Maurice,2009, « Terre d'État, loi des ancêtres ? : Les conflits fonciers et leurs procédures de règlement dans l'ouest du Burkina Faso », in *Cahiers du Cerleshs*, N°19.

TEXTES DE LOIS

89- Loi N° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant régime foncier.

90- Loi, Ordonnance N° 74-2 et 14-3 du 6 juillet 1974 fixant régime foncier et domanial

91- Loi N° 80-22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière domaniale.

92- République du Cameroun, 1981 Régime foncier et Domanial, imprimerie nationale Yaoundé.

DICTIONNAIRES

- 93- Allan Daniel et Rials Salomon, 2003, *Dictionnaire de la culture juridique*, Paris PUF.
- 94- ARNAUD Arold, 1993, *Dictionnaire encyclopédique de théorie et de sociologie du droit*, Paris, LDGJ
- 95- CORNU Georges ,2000, *Linguistique juridique, Droit privé*, Paris, Montchrestien.
- 96- CORNU Georges, 2009, *Vocabulaire juridique*, Paris, PUF, Quadrige.
- 97- 63-NAY Olivier, 2005, *Lexique de science politique vie et institutions politiques*, Paris, Dunod.
- 98- FERREOL Giles et al, 2002, *Dictionnaire de sociologie*, paris, Armand Colin, 3^{ème} édition.
- 99- GUINCHARD Sébastien et DEBARD Théophile, 2001, *Lexique des termes juridiques*, Paris, Dalloz.
- 100- GEORGE Pierre, VERGER Ferdinand, 2004, *Dictionnaire de la géographie*, 1^{re} édition « Quadrige ».
- 101- GUINCHARD Sébastien et DEBARD Théophile, 2001, *Lexique des termes juridiques*, Paris, Dalloz.
- 102- GRAWITZ Madeleine, 2002, *Lexique des sciences sociales* ,3^{ème} éditions, Paris, Dalloz

RAPPORTS D'ETUDES

- 103- ALDEN Wily, *A qui appartient cette terre ? le statut de propriété foncière coutumière au Cameroun*, Rapport d'étude publié en 2011.
- 104- Aura Rose, *Le droit des femmes à la terre et à la justice en Afrique*, Rapport de la conférence sur les droits fonciers des femmes africaines, Acord, Oxfam et Action Aid, 2012.
- 105- BONNET Boris, *Problématique foncière et gestion des ressources communes*. IRAM 2001.
- 106- BUHOT Carlos, *Démystifier le foncier : État des lieux de la recherche*, ADEF, 2013.
- 107- BURKINA Faso : *vers la reconnaissance des droits fonciers locaux*, AFD, juin 2014.
- 108- CEFOD/OFT, *La question foncière au Tchad*. Actes du colloque scientifique de N'Djaména, 28 juin-1er juillet. Édition IDT 2004.
- 109- CARPANO Florent *Sécurisation des droits fonciers des femmes : ouvertures et obstacles*, Rapport de l'atelier tenu le 19 novembre 2010 à Maputo (Mozambique), 2010.
- 110- COLIN Jean-Pierre et al, *Les appropriations de terres à grande échelle : Analyse du phénomène et propositions d'orientations*, Comité Technique Foncier et Développement, 2010.
- 111- *Cadre et lignes directrices sur les politiques foncières en Afrique : Politiques foncières en Afrique : un cadre pour le renforcement des droits fonciers, l'amélioration de la productivité et des conditions d'existence*, UA, BAD, CEA, 2010.
- 112- *Des politiques foncières pour promouvoir la croissance et réduire la pauvreté : résumé analytique*, Banque mondiale, 2003.
- 113- *Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale*, FAO, Rome, 2001.
- 114- *De la nécessité d'une réforme foncière pour relever les défis du développement économique, social et culturel du Sénégal*, Groupe thématique bonne gouvernance, 2009.

- 115- EDJA Hubert et LE MEUR, *Le plan foncier rural au Bénin, production de savoir, gouvernance et participation, Documents de travail de l'Unité de recherche*, Refo-Gret, 2014.
- 116- *État des lieux et analyse de la prise en compte du foncier pastoral dans les politiques et les cadres réglementaires en Afrique de l'Ouest*, Inter-réseaux développement rural, 2015.
- 117- *Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud*, Livre blanc des acteurs français de la Coopération, Comité technique « Foncier et Développement », juin 2009.
- 118- GÜNTHER et DOSSOU-yoyo, *Rapport d'évaluation du projet FI-ProAgri dans les départements Atacora-Donga : Composante Sécurisation foncière*, OWAS, 2013.
- 119- KANE Arouna et TALL Ali, *De la nécessité d'une réforme foncière pour relever les défis du développement économique, social et culturel du Sénégal, groupe thématique bonne gouvernance*, Rapport plate-forme des acteurs non étatiques pour le suivi de l'Accord de Cotonou au Sénégal, 2009.
- 120- LAVIGNE DEL VILLE Philippe et CHAUVEAU Jean-Pierre, 2002, *Quelles politiques foncières intermédiaires en Afrique rurale francophone ?* IRD, GRET
- 121- *Le droit de la terre en Afrique au sud du Sahara*, Rapport d'une étude réalisée à la requête de l'Unesco, Association internationale des sciences juridiques, 1997.
- 122- LAVIGNE DELVILLE Philippe et al, *Rapport d'étude régionale sur les marchés fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest et les outils de leur régulation*, UEMOA, 2017.
- 123- LAVIGNE DELVILLE Philippe, *Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'Ouest francophone*, Dossier Zones arides no 86, IIED, 1999.
- 124- LAVIGNE DELVILLE Philippe, *Régimes fonciers et accès aux ressources naturelles en Afrique de l'Ouest : questions et opportunités pour les 25 ans à venir*, IIED, 1999
- 125- LAVIGNE DELVILLE Philippe, *sécurisation des droits fonciers délégués e Afrique de l'Ouest*, Rapport d'étude 2001.
- 126- *La gouvernance du foncier rural au Bénin : La société civile s'engage*, SNV Bénin, Cotonou, 2014.

- 127- LE ROY Etienne, *La réforme du droit de la terre dans certains pays d'Afrique francophone*, Étude Législative no 44, FAO, 1987.
- 128- *Les États africains peuvent mieux protéger les droits fonciers communautaires*, Africa Community Rights Network, 2016.
- 129- *Livre blanc de politique foncière et domaniale*, Ministère de l'urbanisme, de l'habitat, de la réforme foncière et de la lutte contre l'érosion côtière, 2011.
- 130- *L'aménagement du Territoire et des collectivités locales*, Sénégal, 2012.
- 131- LASSERVE Durand et LE ROY Etienne ,2012, « *La situation foncière en Afrique à l'horizon 2050* », Rapport pour le comité technique "Foncier et développement"
- 132- *Manuel de procédures foncières des communautés rurales du Sénégal*, Rapport 2013.
- 133- MERLET Marie et al, *Contribution à l'élaboration d'une stratégie de sécurisation foncière des différents usagers des ressources naturelles : « Appui au plan national de l'environnement pour un développement durable »*, PNUD, 2001
- 134- NTAMPAKA Charles, *Gouvernance foncière en Afrique Centrale*, FAO ,2008.
- 135- NKUINTCHUA Thérèse, *L'état des droits fonciers des communautés en Afrique*, Rapport 2005
- 136- *Procédure de mutation des titres de propriété et des méthodes d'enregistrement*, MCA-Benin, 2009.
- 137- OUEDRAOGO Hubert, *Étude comparative de la mise en œuvre des plans fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest : Bénin, Burkina Faso et Côte d'Ivoire*, étude juridique no 42, FAO, 2005.
- 138- OUEDRAOGO Hubert et YACOUBA Moussa, *Foncier et Décentralisation : Comment intégrer le processus de décentralisation dans les pratiques de la gestion du foncier et des ressources naturelles*, Étude réalisée pour le PNUD, Bureau du Niger, PNUD-Niger, 2003.
- 139- OUEDRAOGO Hubert, *La question foncière rurale face aux défis de l'intégration régionale dans l'espace UEMOA*, UEMOA, Banque mondiale, 2009.
- 140- PRITCHARD Jean et al, *Garantir les droits communautaires aux terres et aux ressources en Afrique : guide de réforme juridique et des meilleures pratiques*, Les éditions FERN, FPP, Client Earth et CED, 2013.
- 141- *Rapport remise en cause des lois foncières et semencières*, AFSA et GRAIN, 2015

- 142- *Rapport mondial sur les sciences sociales 2016 : Lutter contre les inégalités : pistes vers un monde juste*, Unesco, 2015.
- 143- Verdier Raul, *L'ancien droit et le nouveau droit foncier de l'Afrique noire face au développement*, Rapport 1972.
- 144- WILY Lionel, *Vers une remise à plat ? : Bilan critique du droit foncier rural et forestier en Côte d'Ivoire*, Rapport 2015.



ANNEXES

**LISTES DES ANNEXES**

Annexe : 1 LES AUTORISATIONS	II
Annexe : 2 LES DECRETS.....	VI
Annexe : 3 DECRET FIXANT LE REGIME FONCIER	VII
Annexe : 4 DECRET FIXANT LES CONDITIONS D'OBTENTION DU TITRE FONCIER.....	XII
Annexe : 5 FICHE SYNTHESE DES OBJECTIFS DU PROJET NEO-INDUSTRIE (PROJET DE CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE AGRO-INDUSTRIEL A AMBAM).....	XXIII
Annexe : 6 OUTILS DE COLLECTE DE DONNEES.....	XXIV

Annexe : 1 LES AUTORISATIONS

RÉPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix – Travail – Patrie

UNIVERSITÉ DE YAOUNDÉ I

FACULTÉ DES ARTS, LETTRES
ET SCIENCES HUMAINES

DÉPARTEMENT DE SOCIOLOGIE

BP : 755 Yaoundé
Siège : Bâtiment Annexe FALSH-UYI, à côté AUF
E-mail : depart.socio20@gmail.com



REPUBLIC OF CAMEROON
Peace – Work – Fatherland

THE UNIVERSITY OF YAOUNDE I

FACULTY OF ARTS, LETTERS
AND SOCIAL SCIENCES

DEPARTMENT OF SOCIOLOGY

ATTESTATION DE RECHERCHE

Je soussigné, Professeur **LEKA ESSOMBA Armand**, Chef de Département de Sociologie de l'Université de Yaoundé I, atteste que l'étudiant **NJIANGOUPMOUN PANCHALY**, Matricule **15F582**, est inscrit en Master II, option Urbanité et ruralité. Il effectue, sous la direction du Docteur **LEUMAKO Épse NONGNI Jeannette**, un travail de recherche sur le thème : « *Gouvernance foncière et développement rural : une analyse de la résistance des populations au projet d'implantation d'une industrie de transformation cacaoyère dans la vallée du Ntem (Sud-Cameroun)* ».

Je vous serais reconnaissant de lui fournir toute information non confidentielle, susceptible de l'aider dans cette recherche.

En foi de quoi, la présente attestation lui est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Yaoundé, le **29 JUIN 2021**



Le Chef de Département

Pr Armand LEKA ESSOMBA
Maître de Conférences

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix-Travail-Patrie

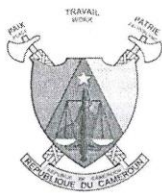
REGION DU SUD

DEPARTEMENT DE LA VALLEE DU
NTEM

ARRONDISSEMENT D'AMBAM

SOUS-PREFECTURE D'AMBAM

SECRETARIAT PARTICULIER 



REPUBLIC OF CAMEROON
Peace-Work-Fatherland

SOUTH REGION

NTEM VALLEY DIVISION

AMBAM SUBDIVISION

AMBAM SUBDIVISIONAL OFFICE

PRIVATE SECRETARIAT

N° 548 /ATR/L12.01/SP

AUTORISATION AUX FINS D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE RECHERCHE

Le Sous-préfet de l'Arrondissement d'Ambam soussigné, considérant la demande d'autorisation de recherche enregistrée sous le N° 0265 du 29 juillet 2021, ensemble l'Attestation de Recherche délivrée par le Chef de Département de Sociologie de l'Université de Yaoundé I, autorise Monsieur **NJIANGOUMOUN PANCHALY ALI**, Matricule **15F582**, inscrit en Master II, Option Urbanité et Ruralité, à effectuer, sur l'étendue de l'Arrondissement d'Ambam, des travaux de recherche sur le thème : « *Gouvernance foncière et développement rural : une analyse de la résistance des populations au projet d'implantation d'une industrie de transformation cacaoyère dans la Vallée du Ntem (Sud-Cameroun)* ».

L'intéressée devra se conformer scrupuleusement à l'éthique de la recherche.

Le Sous-préfet exhorte les Responsables des différents services publics, parapublics et privés d'Ambam, ainsi que les chefs traditionnels de l'Arrondissement d'Ambam éventuellement sollicités, à accorder toutes les facilités nécessaires au nommé **NJIANGOUMOUN PANCHALY ALI**, pour l'accomplissement adéquat de ses travaux de recherche.

En foi de quoi, la présente autorisation est établie et délivrée à l'intéressée pour servir et valoir ce que de droit.

Copie à:

- PREFET/VNT (ATCR)
- R/FMO/AMBAM
- C/SERVICES/AMBAM
- CHEFS/TRAD/AMBAM
- INTERESSE
- CHRONO-ARCHIVES.

Ambam, le _____

29 JUL 2021

Le Sous-préfet



Abeng Ndongo Yamick Antoin
Administrateur Civil
Diplômé de l'ENAM

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix-Travail-Patrie

REGION DE L'OUEST

DEPARTEMENT DU HAUT-NKAM

ARRONDISSEMENT DE KEKEM

SOUS-PREFECTURE DE KEKEM

SECRETARIAT PARTICULIER

REPUBLIC OF CAMEROON
Peace-Work-Fatherland

WEST REGION

UPPER -NKAM-DIVISION

KEKEM SUBDIVISION

SUBDIVISIONAL OFFICE OF KEKEM

PRIVATE SECRETARIAT

N^o 177 /A/F33.04/SP

LE SOUS-PREFET

A

MONSIEUR NJIANGOUMOUN PANCHALY ALI
ETUDIANT AU DEPARTEMENT DE SOCIOLOGIE DE
L'UNIVERSITE DE YAOUNDE I
Tél : 690832637

Objet : *Autorisation de recherche*

Monsieur,

Par votre lettre en date du **24 Août 2021**, vous m'avez saisi dans le but d'obtenir une autorisation pour réaliser des travaux *de recherche au sein de notre Circonscription Administrative, en vue de la rédaction de votre mémoire pour l'obtention du Diplôme de master II en sociologie dont le thème est : « La gouvernance foncière et le développement rural : une analyse de la résistance des populations au projet d'implantation d'une industrie de transformation cacaoyère dans la vallée du Ntem », et dont lesdits travaux prendront fin le 26 Août 2021.*

Y faisant suite, j'ai l'honneur de marquer mon accord pour ladite recherche. Il vous suffit dès lors de vous rapprocher des personnalités ressources qui vous apporteront tout le soutien dont vous aurez besoin.

Veillez croire, Monsieur, à l'assurance de ma parfaite considération.

KEKEM, Le **24 AOÛT 2021**

LE SOUS-PREFET



KIE RFFOLO Alan Serg.
Labour Administration
(ENAM)

YANGOUPTOUN PANCHA
 Etudiant à l'
 université de Yaoundé I
 au département de sociologie
 Master II spécialité "Urbanité
 et ruralité".
 Tel: 69083 26 37 -

MINISTRE DES DOMAINES, DU CADASTRE
 ET DES AFFAIRES FONCIERES
 Sous - Direction de l'Accueil, du
 Courrier et de Liaison
 Entrée le 3 AOUT S/N°
 Sortie le 3 AOUT S/N°

MINISTRE DES DOMAINES, DU CADASTRE
 ET DES AFFAIRES FONCIERES
 Sous - Direction de l'Accueil, du
 Courrier et de Liaison
 Entrée le 3 AOUT S/N°
 Sortie le 3 AOUT S/N°

A Monsieur le
 Ministre des domaines
 du cadastre et des
 affaires foncières.

Objet: autorisation d'entretien avec le service
 en charge d'expropriation et d'indemnisation

Monsieur, Je viens auprès de votre très
 haute bienveillance solliciter un entretien avec
 le service en charge d'expropriation et d'indemnisation
 ici dans le cadre de mes travaux de recherche académique
 sur le thème: « Expropriation foncière en milieu rural
 camerounais: étude à partir de la Vallée du Ntem »

Je joins à cette demande une photocopie
 d'attestation de recherche délivrée par le chef de
 département de sociologie de l'université de
 Yaoundé I -

Dans l'attente d'une suite favorable Je
 vous prie d'agréer Monsieur, toutes mes salutations
 les plus distinguées.



Annexe : 2 LES DECRETS

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

PAIX - TRAVAIL - PATRIE

DECRET N° 2021/2793 / PM DU 05 MAI 2021

rapportant les dispositions du décret n° 2016/3294/PM du 11 août 2016 portant incorporation au domaine privé de l'Etat des terrains nécessaires aux travaux de constitution des réserves foncières aux lieux-dits « Messama », « Meyo-Centre », « Nkoroveng », « Abang-Minko », « Nlono », « Mengama-Nkol-Eton » et « Zaminkan-Nkomayat », Arrondissements de Ma'an, d'Ambam, d'Olamze et de Kyé-Ossi, Département de la Vallée du Ntem, Région du Sud, et indemnisation des personnes victimes de destruction de cultures.-

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la Constitution ;
- Vu l'ordonnance n° 74/1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier, modifiée et complétée par l'ordonnance n° 77/1 du 10 janvier 1977;
- Vu l'ordonnance n° 74/2 du 06 juillet 1974 fixant le régime domanial, modifiée et complétée par l'ordonnance n° 77/2 du 10 janvier 1977;
- Vu la loi n° 85/09 du 04 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation ;
- Vu le décret n° 87/1827 du 16 décembre 1987 portant application de la loi n° 85/09 du 04 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation ;
- Vu le décret n° 92/089 du 04 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n° 95/145 bis du 04 août 1995 ;
- Vu le décret n° 2003/418/PM du 25 février 2003 fixant le tarif des indemnités à allouer aux propriétaires victimes de destruction pour cause d'utilité publique des cultures et d'arbres cultivés ;
- Vu le décret n° 2011/408 du 09 décembre 2011 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n° 2018/190 du 02 mars 2018 ;
- Vu le décret n° 2019/001 du 04 janvier 2019 portant nomination d'un Premier Ministre, Chef du Gouvernement ;

DECRETE :

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

ARTICLE 1^{er}.- Sont et demeurent rapportées, les dispositions du décret n° 2016/3294/PM du 11 août 2016 portant incorporation au domaine privé de l'Etat des terrains nécessaires aux travaux de constitution des réserves foncières aux lieux-dits « Messama », « Meyo-Centre », « Nkoroveng », « Abang-Minko », « Nlono », « Mengama-Nkol-Eton » et « Zaminkan-Nkomayat », Arrondissements de Ma'an, d'Ambam, d'Olamze et de Kyé-Ossi, Département de la Vallée du Ntem, Région du Sud, et indemnisation des personnes victimes de destruction de cultures.

ARTICLE 2.- Le présent décret sera enregistré, publié, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais.-

Yaoundé, le 05 MAI 2021

LE PREMIER MINISTRE,
CHEF DU GOUVERNEMENT,

Joseph DION NGUTE



Annexe : 3 DECRET FIXANT LE REGIME FONCIER**Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974
Fixant le régime foncier.****LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE.**

Vu la Constitution du 2 juin 1972 ;

Vu la loi n°73-3 du juillet 1973 autorisant le Président de la République à fixer par ordonnance le régime foncier et domanial,

Ordonne :

TITRE PREMIER**DISPOSITIONS GENERALES**

Article premier. L'Etat garantit à toutes les personnes physiques ou morales possédant des terrains en propriétés, 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 défense ou des options économiques de la nation.

Les conditions de cette intervention seront fixées par décret.

TITRE II**DE LA PROPRIETE PRIVEE**

Art. 2. Font l'objet du droit de propriété privée, les terres énumérées ci-après :

- a- les terres immatriculées ;
- b- les freehold lands ;
- c- les terres acquises sous le régime de la transcription ;
- d- les concessions domaniales définitives ;
- e- les terres consignées au « Grundbuch ».

Art. 3. Dès l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, les titulaires des droits découlant des actes énumérés en b, c, d et e du précédent article doivent les déposer au service provincial ou départemental des domaines en vue de leur publication dans les livres fonciers.

A défaut de cette publication, aucun acte constitutif, modificatif ou translatif de droit réel sur les immeubles en cause ne peut être transcrit ni opposé aux tiers.

Art.4. (Ordonnance 77-1) du 10 janvier 1977). Les titulaires de livrets fonciers ou de «certificates of occupancy» sur des terrains en milieu urbain sont tenus sous peine de déchéance, de les faire transformer en titres fonciers dans un délai de six ans à compter du 5 août 1974 ; date de publication de l'ordonnance N° 1 du 6 juillet 1974 ; ledit délai est porté à 15 ans pour les terrains en milieu rural.

Toutefois, la transformation des « certificates of occupancy » délivrés aux personnes physiques de nationalité étrangère et aux personnes morales ne pourra être opérée qu'après examen cas par cas.

Art.5. (Ordonnance 77-1 du 10 janvier 1977). Les titulaires de jugements définitifs constitutifs ou translatifs des droits sur terrains en milieu urbain doivent également sous peine de déchéance, en saisir le service des domaines compétent dans un délai de dix ans à compter du 15 août 1974, date de publication de l'ordonnance n°1 du 6 juillet 1974, en vue d'obtenir leur transformation en titres fonciers ; ledit délai est porté à 15 ans pour les terrains en milieu rural.

Toutefois, lorsque ces jugements portent sur des immeubles habités par des occupants de bonne foi, ceux-ci jouissent en cas de vente desdits immeubles d'un droit de préférence qui n'exerce dans le cadre de l'aménagement de la zone concernée.

Tous les litiges fonciers pendants devant les juridictions et introduits en dehors de la procédure de l'immatriculation sont de la compétence des commissions prévues à l'article 16 ci-dessous. Les dossiers y relatifs sont transférés à ces commissions dès l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Art.6. Les procédures d'obtention de titre foncier ou de « certificate of occupancy » en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance seront poursuivies jusqu'à leur terme, conformément à la réglementation en vigueur.

Les « certificates of occupancy » délivrés en application du présent article seront transformés en titres fonciers dans les conditions fixées à l'article 4 ci-dessus.

Art.7. Les conditions d'obtention du titre foncier ainsi que les règles relatives à son annulation sont fixées par décret.

La constitution des privilèges et hypothèques, le régime des inscriptions des prénotations et de la saisie immobilière sont fixées par la loi.

Art.8. Les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers doivent à peine de nullité, être établis en la forme notariée.

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

En outre, les vendeurs, les bailleurs ainsi que les notaires et greffiers-notaires auteurs desdites actes sont passibles d'une amende de 25.000 à 100.000 francs et d'un emprisonnement de 15 jours à 3 ans ou d'une de ces deux peines seulement.

Sont passibles de mêmes peines :

1. Ceux qui vendent ou louent un même terrain à plus d'une personne ;
2. Ceux qui, n'ayant pas qualité, procèdent à des ventes ou location d'immeuble appartenant à autrui ;
3. Les notaires ou greffiers-notaires qui prêtent leur concours aux personnes visées ci-dessus ou qui passent des actes sur les immeubles situés en dehors du ressort territorial de leur étude ;
4. Ceux qui font immatriculer un immeuble en omettant sciemment de faire inscrire des hypothèques, droit réels ou charges dont ledit immeuble est grevé ;
5. Ceux qui, sans autorisation de la personne qualifiée, exploitent ou se maintiennent sur un terrain dont ils ne sont pas propriétaires. Dans ce cas, la juridiction ordonne le déguerpissement de l'occupant à ses propres frais.

Art.9. Sous réserve des lois et règlements relatifs à l'urbanisme, à l'hygiène et à la police, les propriétaires peuvent exploiter sur leurs terrains, les carrières telles qu'elles sont définies par la réglementation minière.

Art.10. (Loi N° 80-21 du 14 juillet 1980)

- 1) Les personnes physiques ou morales de nationalité étrangère désirant investir au Cameroun ainsi que les missions diplomatiques ou consulaires et les organisations internationales peuvent conclure des baux ou acquérir des propriétés immobilières, sauf dans les zones frontalières.

Les actes établis à cet effet doivent, à peine de nullité, être revêtus :

- du visa du ministre chargé des domaines en ce qui concerne les particuliers ;
 - du visa du ministre des affaires étrangères et du ministre chargé des domaines en ce qui concerne les missions diplomatiques et consulaires et les organisations internationales.
- 2) Toutefois, l'acquisition des propriétés immobilières par les missions diplomatiques et consulaires accréditées au Cameroun ne peut être autorisée que sous condition de réciprocité.
La superficie totale cessible ne peut dépasser 10.000 m² pour chaque mission, sauf dérogation spéciale accordée par le gouvernement.
 - 3) En cas de revente, l'Etat jouit d'un droit de préemption sur le rachat de l'immeuble compte tenu du prix initial, de la mise en valeur réalisée et de l'amortissement. Les actes établis à cet effet doivent, à peine de nullité, être soumis au visa préalable du ministre chargé des domaines.
 - 4) Les acquisitions visées ci-dessus n'entraînent pas l'aliénation des ressources du sous-sol.

Art.11. Dans le cadre des opérations d'aménagement ou de rénovation des centres urbains, il pourra être procédé au remembrement du parcellaire existant. La procédure du remembrement sera fixée par décret.

Art.12. Pour la réalisation des objectifs d'intérêt général, l'Etat peut recourir à la procédure d'expropriation.

Cette procédure est engagée soit directement lorsqu'elle vise à réaliser des opérations d'intérêt public, économique ou social, soit indirectement à la demande des communes, des établissements publics ou des concessionnaires de service public, lorsque les tentatives de règlement à l'amiable entre ces organismes et les propriétaires se sont révélées infructueuses.

La procédure d'expropriation et les modalités d'indemnisation sont fixées par un texte particulier.

Art.13. Les organismes bénéficiaires de l'expropriation sont tenus d'indemniser les victimes sur leur budget.

Il n'est dû aucune indemnité pour destruction vétustes ou menaçant ruines ou de celles réalisées en infraction aux règles d'urbanisme.

Sont éteintes en matière immobilière, toutes actions intentées contre l'Etat en vue de la réparation des dommages causés aux collectivités ou aux individus par application de la législation antérieure au 1^{er} janvier 1960.

Ne donnent lieu à aucune révision les indemnités d'expropriation ou de déguerpissement allouées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

TITRE III

DU DOMAINE NATIONAL

Art.14. Constituent de plein droit le domaine national, les terres qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, ne sont classées dans le domaine public ou privé de l'Etat ou des autres personnes morales de droit public.

Ne sont pas incluses dans le domaine national les terres faisant l'objet d'un droit de propriété telle que définie à l'article 2 ci-dessus.

En cas de déchéance prévue aux articles 4 et 5 de la présente ordonnance ou de non aboutissement de la procédure visée à l'article 6 les terrains sont d'office incorporés au domaine national.

Art 15. Les dépendances du domaine national sont classées en deux catégories :

1. 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. Les terres libres de toute occupation effective.

Art 16. Le domaine national est administré par l'Etat en vue d'en assurer une utilisation et une mise en valeurs rationnelles.

A cet effet, sont créés des commissions consultatives présidées par les autorités administratives et comprenant obligatoirement les représentants des autorités traditionnelles.

Art.17. Les dépendances du domaine national sont attribuées par voie de concession, bail ou affectation dans des conditions déterminées par décret.

Toutefois, les collectivités coutumières, leurs membres ou toute autre personne de nationalité camerounaise qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, occupent ou exploitent paisiblement des dépendances de la première catégorie prévue à l'article 15, continueront à les occuper ou à les exploiter. Ils pourront, sur leur demande y obtenir des titres de propriété conformément aux dispositions du décret prévues à l'article 7.

Dans le respect de la réglementation en vigueur, un droit de chasse et de cueillette leur est également reconnu sur les dépendances de deuxième catégorie prévue à l'article 15, tant que l'Etat n'aura pas donné à ces terres une affectation précise.

Art. 18. (Ordonnance 77-1 du 10 janvier 1977) En vue de la réalisation des opérations d'intérêt public, économique ou social, l'Etat peut classer au domaine public ou incorporer dans son domaine privé ou dans celui des autres personnes morales de droit public, des portions du domaine national.

TITRE IV

DE LA FISCALITE FONCIERE

Art. 19. Les opérations foncières donnant lieu à perception de droit sont les suivantes :

- Etablissement du titre foncier ;
- Inscriptions diverses dans livre foncier ;
- Délivrance de relevé des inscriptions du livre foncier ou de divers certificats à la demande des personnes morales ;
- Travaux topographiques, topométriques ou cadastraux.

Les tarifs de ces droits sont fixés, le cas échéant, par la loi de finances.

Art. 20. La perception des recettes visées à l'article précédent est effectuée par les receveurs des domaines sur ordre de versement établi par les services compétents des domaines et du cadastre.

Art. 21. Les agents habilités à constater les infractions à la présente ordonnance sont désignés par le ministre chargé des domaines.

Art. 22. La présente ordonnance qui abroge les dispositions contraires en la matière ainsi que le décret – loi du 9 janvier 1963 et la « Land and Native Rights Ordinance » du 1^{er} janvier 1948 sera enregistrée, publiée au journal officiel en français et en anglais et exécutée comme loi de la République unie du Cameroun.

Yaoundé, le 6 juillet 1974.

EL HADJ AHMADOU AHIDJO.

Annexe : 4 DECRET FIXANT LES CONDITIONS D'OBTENTION DU TITRE FONCIER

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.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE.

Vu la condition du 2 juin 1972, modifiée et complétée par la loi n 75-1 du 9 mai 1975 :

Vu l'ordonnance n 74-1 du 16 juillet 1974 fixant le régime foncier, notamment son article 7.

DECRETE :

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Article premier. Le titre foncier est la certification officielle de la propriété immobilière.

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

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

Art. 2. (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 dommages-intérêts contre l'auteur du dol.
- (2) L'action est portée devant la juridiction civile du lieu de situation de l'immeuble.
- (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 produits, procéder au retrait du titre foncier irrégulièrement délivré.
- (4) Le retrait du titre foncier délivré entraîne la mutation sans frais dudit titre au nom du propriétaire initial, s'il s'agit d'un immeuble immatriculé. L'immeuble est remis au même et semblable état où il se trouvait avant la délivrance du titre, s'il s'agit d'un immeuble non immatriculé.
- (5) Le retrait du titre foncier prévu à l'alinéa 3 du présent article ne peut, sauf cas de fraudes du bénéficiaire, intervenir que dans le délai du recours contentieux:

- (6) Un titre foncier est nul d'ordre public dans les cas suivants :
- lorsque plusieurs titres fonciers sont délivrés sur un même terrain ; dans ce cas, ils sont tous déclarés nuls de plein droit, et les procédures sont réexaminées 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 totalité ou en partie sur une dépendance du domaine public ;
 - lorsque le titre foncier 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.
- (7) La nullité du titre foncier prévue à l'alinéa 6 ci-dessus est constatée par un arrêté du ministre chargé des Affaires foncières, susceptible de recours devant la juridiction administrative compétente.
- (8) Les agents publics reconnus auteurs ou complices des actes irréguliers ayant entraîné le retrait ou la constatation de nullité d'un titre foncier, sont sanctionnés conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n° 80/22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale.

CHAPITRE II

DES MODES D'OBTENTION DU TITRE FONCIER

Section I

DE LA TRANSFORMATION DE DIVERS ACTES EN TITRE FONCIER

Art. 3. La demande de transformation en titre foncier :

- des actes d'acquisition de terrains inscrits au « Grund-buch » ;
- des actes acquisition de terrain selon les règles de la transcription ;
- des arrêtés d'attribution définitive d'une concession domaniale ;
- des livrets fonciers, ou des certificates of occupancy ;
- des jugements définitifs ou translatifs de droits réels ;
- des conventions entre Africains passées sous le régime du décret du 29 septembre 1920, abrogé par la loi du 27 juin 1961 relative aux actes notariés,
- des actes d'acquisition des « Freehold lands »,

est adressé au chef de service provincial des domaines du lieu de situation de l'immeuble.

Elle doit être timbrée et contenir les indications suivantes :

- nom, prénoms, date et lieu de naissance, filiation, profession, domicile, situation de famille ;
- tous renseignements permettant d'identifier l'immeuble ;
- les transferts, transactions, baux, hypothèques et autres charges qui grèvent l'immeuble.

Art. 4. A l'appui de la demande doivent être joints, outre le plan et le procès-verbal de bornage de l'immeuble, tous les contrats et actes publics ou privés constitutifs des droits réels dont l'immatriculation est requise

Art. 5. Si l'immeuble n'est pas borné, le Conservateur Foncier des domaines requiert son bornage aux frais du propriétaire.

Le bornage est effectué en présence des voisins, par un géomètre assermenté du cadastre.

En cas de contestations sur les limites de l'immeuble, le géomètre assermenté fait ressortir le plan, la partie litigieuse. Le différend est porté selon le cas, soit devant le Ministre chargé des domaines qui statue en dernier ressort, s'il s'agit de terrains domaniaux, soit devant la juridiction compétente, s'il s'agit de terrains privés.

Toute contestation portant sur la propriété du terrain est irrecevable.

Art. 6. Les actes faisant objet d'un litige ne peuvent être transformés en titres fonciers qu'après notification au Conservateur foncier compétent, de la décision définitive par l'autorité ou la juridiction qui a statué en dernier ressort.

Art. 7. La demande de transformation du « Certificate of occupancy » en titre foncier doit en outre être appuyée d'un procès-verbal de mise en valeur et d'un certificat d'acquiescement auprès de l'administration des domaines des redevances ou loyers échus.

Si les redevances payées à la date du dépôt de la demande de transformation sont inférieures au prix officiel du terrain domanial, le requérant est astreint au paiement de la différence.

Art. 8. Les « Certificates of occupancy » délivrés aux personnes physiques de nationalité étrangère et aux personnes morales pourront être transformés, soit en titre fonciers, soit en baux, dans le respect des dispositions des articles 4 et 10 de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, et du décret fixant les modalités de gestion du domaine privé de l'Etat

Section II

DE L'OBTENTION DU TITRE FONCIER A PARTIR DU DOMAINE NATIONAL OCCUPE OU EXPLOITE

PARAGRAPHE PREMIER

Des personnes habilitées à solliciter l'obtention d'un titre foncier :

Art. 9. Sont habilitées à solliciter l'obtention d'un titre foncier sur une dépendance du Domaine national qu'elles occupent ou exploitent :

- a) les collectivités coutumières, leurs membres ou toute autre personne de nationalité camerounaise, à condition que l'occupation ou l'exploitation soit antérieure au 5 août 1974, date de publication de l'ordonnance N° 74-1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier.
- b) Les personnes déchues de leurs droits par application des articles 4, 5, et 6 de l'ordonnance N° 74-1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier

Art. 10. Les administrateurs des biens d'une succession ne peuvent obtenir en leur nom, des titres fonciers sur ces biens.

PARAGRAPHE II**Procédure****Art. 11. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).**

- (1) Toute personne habilitée à solliciter l'obtention d'un titre foncier sur une dépendance du domaine national doit constituer un dossier comprenant :
 - une demande en quatre (4) exemplaires dont l'original est timbré, indiquant ses nom et prénoms, sa filiation, son domicile, sa profession, son régime matrimonial, sa nationalité, le nom sous lequel l'immeuble doit être immatriculé ;
 - la description de l'immeuble (situation, superficie, nature de l'occupation ou de l'exploitation, estimation de sa valeur, indication des charges qui le grèvent).
- (2) La demande signée, ne doit viser qu'un immeuble composé d'une seule parcelle. Si une route ou une rivière traverse le terrain, celui-ci fait l'objet d'autant de demandes qu'il y a de parcelles distinctes.
- (3) Les demandes portant sur les terres libres de toute occupation ou de toute exploitation sont irrecevables. Elles sont instruites selon la procédure de concession.
- (4) Suivent également la procédure de concession, les demandes portant sur des mises en valeur réalisées après le 5 août 1974, sauf s'il est établi par la Commission consultative que ces mises en valeur étaient précédées par une occupation ou une exploitation non probante réalisées avant le 5 août 1974.

Art. 12. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).

- (1) Le dossier est déposé auprès du chef de district ou du sous-préfet du lieu de situation de l'immeuble.
- (2) Dès réception du dossier, et dans les soixante douze (72) heures, le sous-préfet ou le Chef de District délivre, sans aucune formalité préalable sur le terrain, un récépissé à l'adresse y indiquée, puis le transmet dans les huit jours à la Délégation Départementale des Affaires Foncières.

Art. 13. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).

- (1) Dès réception du dossier, le délégué départemental des Affaires foncières fait publier dans les quinze jours, par le chef de service départemental des affaires foncières, un extrait de la demande par voie d'affichage dans les locaux du service, de la sous-préfecture; du district, de la mairie et à la chefferie du village concerné.
- (2) Sur proposition du chef de service départemental des affaires foncières, le sous-préfet ou le chef de district territorialement compétent, président de la commission consultative, fixe par décision, la date de constat d'occupation ou d'exploitation.
- (3) Lorsqu'il y a plusieurs demandes, il est établi chaque mois, à la diligence du chef de service départemental des affaires foncières, et par décision du préfet ou du chef de district concerné, un calendrier des travaux de la Commission consultative.
- (4) En vertu des dispositions de l'article 16 de l'ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier, seule la Commission consultative est compétente pour établir les constats d'occupation ou d'exploitation des dépendances du domaine national de 1^{ère} catégorie en vue de l'obtention du titre foncier.

- (5) Lorsque l'immeuble à immatriculer intéresse plusieurs circonscriptions administratives, les commissions consultatives concernées siègent ensemble, à l'initiative de celle qui détient le dossier.
- (6) 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 de bornage sont à la charge du requérant.
- (7) 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.
Le chef de village et un notable du lieu font obligatoirement partie de ce comité.
- (8) A peine de nullité, aucun bornage d'immatriculation ne peut être effectué par le géomètre seul.

Art. 14. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).

- (1) A l'issue du bornage, un plan et un procès-verbal sont dressés par le géomètre.
- (2) Le plan est signé du géomètre. Le procès-verbal de bornage est signé du géomètre, du président de la Commission consultative, du chef de service départemental des Affaires foncières, du chef du village concerné et des riverains.

Il y est fait mention :

- des nom et prénoms des participants ;
- des mises en valeur et de leurs auteurs ;
- de la description des limites reconnues, de la longueur des côtés.

Chacun des sommets du polygone formé par l'immeuble est désigné par un numéro d'ordre.

Le plan de bornage est rattaché aux points de triangulation ou de polygonisation.

Art. 15. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).

- (1) Dans les trente (30) jours qui suivent la réunion de la Commission consultative prévue à l'article 13 ci-dessus, le délégué départemental des Affaires foncières transmet au délégué provincial des Affaires foncières le dossier comprenant outre les pièces énumérées à l'article 11 du présent décret, le procès-verbal de la Commission consultative, cinq (5) exemplaires du plan et le procès-verbal de bornage de l'immeuble.
- (2) Le chef de service provincial des Affaires foncières l'inscrit dans le registre provincial de suivi des réquisitions d'immatriculation, lui affecte un numéro, examine la régularité des pièces produites, le vise le cas échéant, et établit un avis de clôture de bornage qu'il fait publier dans le bulletin des avis domaniaux et fonciers prévu à l'alinéa 4 ci-dessous.
- (3) Le dossier est transmis au Conservateur Foncier pour suite de la procédure s'il est visé, et au délégué départemental des Affaires foncières pour redressement s'il n'est pas visé.
- (4) Le bulletin des avis domaniaux et fonciers est publié par chaque délégation provinciale du ministère chargé des Domaines et des Affaires Foncières.

Son organisation et ses modalités de fonctionnement sont fixées par un décret du Premier Ministre.

PARAGRAPHE III

Des oppositions et des inscriptions

Art. 16. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).

- (1) A partir du jour du dépôt au district ou à la sous-préfecture de la réquisition d'immatriculation, et jusqu'à l'expiration d'un délai de trente (30) jours à compter de la publication du bulletin des avis domaniaux et fonciers de l'avis de clôture de bornage, toute personne intéressée peut intervenir :
- a) soit par voie d'opposition et uniquement s'il y a contestation sur l'auteur, ou l'étendue de la mise en valeur ;
 - b) soit par demande d'inscription de droit, en cas de prétention élevée sur l'existence d'un droit réel ou d'une charge susceptible de figurer au titre à établir.
- (2) Les oppositions et les demandes d'inscription de droits sont formées par requête timbrée comportant l'indication des noms, prénoms, domicile des intervenants, les causes d'intervention et l'énoncé des actes, titres ou pièces sur lesquels elles sont appuyées.

La requête formée avant la séance de la commission consultative est adressée au chef de district ou sous-préfet du lieu de situation de l'immeuble qui doit la soumettre à l'examen de ladite commission le jour de la descente sur le terrain.

Art. 17. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).

Les oppositions ou les demandes d'inscriptions des droits non examinées le jour du constat d'occupation ou formulées ultérieurement sont adressées au Conservateur Foncier qui doit les consigner dès réception et dans l'ordre d'arrivée, dans un registre spécial.

Art. 18. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).

- (1) A l'expiration du délai prévu à l'article 16 ci-dessus sur la réception des oppositions ou des demandes d'inscription de droits, le Conservateur Foncier notifie au requérant à domicile élu, toutes les mentions inscrites au registre des oppositions.
- (2) Le requérant doit, dans un délai de trente (30) jours, à compter de la date de notification, soit rapporter au Conservateur Foncier, mainlevée formelle des oppositions ou des demandes d'inscription, soit lui déclarer y acquiescer, soit enfin lui faire connaître son refus d'acquiescement et l'impossibilité pour lui d'obtenir mainlevée.

Art. 19. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).

En cas d'absence, d'opposition, de demande d'inscription de droits ou de production de la mainlevée d'opposition, le Conservateur Foncier procède à l'immatriculation de l'immeuble sur le livre foncier, conformément aux dispositions de l'article 35 ci-dessus.

Art. 20. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).

- (1) Les oppositions ou demandes d'inscription de droits non levées à l'expiration du délai prévu à l'article 18 alinéa (2) ci-dessus, sont soumises au gouverneur territorialement compétent pour règlement après avis de la commission consultative.
- (2) Sur proposition du chef du service provincial des Affaires Foncières; le gouverneur peut par arrêté selon le cas, autoriser le conservateur foncier ;

- soit à immatriculer le terrain au nom du requérant, avec inscription des droits le cas échéant ;
 - soit à faire exclure avant immatriculation, la parcelle contestée ;
 - soit enfin à rejeter la demande d'immatriculation.
- (3) La décision du gouverneur est susceptible de recours hiérarchique devant le ministre chargé des Affaires foncières.
- (4) La décision du ministre chargé, des Affaires foncières est susceptible de recours devant la juridiction administrative compétente.

Art. 21. Lorsque l'opposition touche à la fois la mise en valeur et la limite des circonscriptions administratives, la commission des litiges frontalier instituée par décret n°74-490 du 17 mai 1974 est seule compétente pour statuer, à l'exclusion des commissions consultatives.

Section III

DE L'OBTENTION DU TITRE FONCIER A LA SUITE DE DEMEMBREMENTS OU FUSION D'IMMEUBLES IMMATRICULES

PARAGRAPHE PREMIER

Des cessions

Art. 22. La cession à titre gratuit ou à titre onéreux d'un immeuble emporte mutation du titre foncier initial au nom de l'acquéreur.

Art. 23. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).

Le notaire ayant établi l'acte de vente adresse au Conservateur Foncier du lieu de situation de l'immeuble un dossier comprenant :

- une demande timbrée indiquant les nom et prénoms, la filiation, le domicile, le régime matrimonial et la nationalité de l'acquéreur ou du cessionnaire ;
- un plan de l'immeuble dûment visé par le chef de service départemental du cadastre du lieu de situation de l'immeuble ;
- l'acte notarié établi dans le respect des dispositions de l'article 8 de l'ordonnance N° 74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier ;
- la copie du titre foncier initial, produite par le vendeur ou le cédant.

Art. 24. La résolution de la vente d'un immeuble entraîne la mutation du titre délivré à l'acquéreur au nom du propriétaire initial.

L'action est portée devant le tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble.

PARAGRAPHE II

Du démembrement

Art. 25. Les démembrements d'un immeuble à la suite de ventes successives, de partage ou de cessions à titre gratuit, emporte morcellement de titre foncier initial au profit des acquéreurs, de copartageants ou des cessionnaires.

Art. 26. Il est procédé au bornage de chacun des lots par un géomètre assermenté du cadastre ou agréé, qui rapporte cette opération sur le plan initial. Un titre foncier et un plan distincts sont établis pour chacun des lots.

Toutefois, en cas de mutations partielles, il n'est pas nécessaire d'établir un nouveau titre foncier pour la partie de l'immeuble qui, ne faisant pas objet d'une mutation, reste en possession d'un indivisaire.

Le titre déjà délivré et le plan joint sont revêtus des mentions utiles.

Art. 27. L'obtention du titre foncier a lieu dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 23 du présent décret.

Art. 28. Si la délivrance du titre foncier est consécutive à un partage, les copartageants produisent l'acte de partage établi par un notaire s'il s'agit d'un partage amiable, ou un jugement définitif d'un partage judiciaire.

PARAGRAPHE III

De la fusion

Art. 29. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).

- (1) En cas de fusion d'immeubles contigus, le propriétaire obtient l'établissement d'un nouveau titre foncier sur lequel sont mentionnées toutes les inscriptions grevant les anciens titres.
- (2) Ces derniers sont nécessairement annulés par le Conservateur Foncier. Avis de cette annulation est inséré au bulletin des avis domaniaux et fonciers

CHAPITRE III

DISPOSITIONS COMMUNES

Section I

DES PRECAUTIONS A PRENDRE AVANT L'ETABLISSEMENT DU TITRE FONCIER

Art. 30. Les plans annexés aux actes visés à l'article 3 ci-dessus doivent, avant toutes publications dans le livre foncier, faire l'objet d'un visa confirmatif du service du cadastre qui devra s'assurer qu'ils restent en tous points concordants à la configuration initiale des immeubles concernés, et qu'ils n'empiètent pas sur des dépendances du domaine publique naturel ou artificiel.

Art. 31. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).

Avant de procéder à toute transformation des actes en titres fonciers, le Conservateur Foncier doit vérifier sous sa responsabilité les pièces déposées et s'assurer en outre :

- de l'identité et de la capacité des parties ;
- de la disponibilité de l'immeuble.

Art. 32. L'immeuble est tenu pour disponible lorsqu'il n'existe sur l'acte à transformer aucune inscription de nature à le mettre d'une manière absolue ou relative, temporairement ou définitivement hors de commerce.

Ne sont pas disponible des immeubles frappés d'expropriation

Art.33. Les charges portées sur les divers actes soumis à transformation en titres fonciers doivent, lorsqu'elles ne sont pas éteintes apparaître sur les nouveaux titres fonciers sans que leur inscription donne lieu à perception de droits supplémentaires.

Art. 34. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).

Le Conservateur Foncier annule et annexe à ses archives les actes produits à l'appui de la réquisition d'immatriculation.

Toutefois, si un acte concerne, outre la propriété à immatriculer, un immeuble distinct de cette propriété, le conservateur foncier remet aux parties une copie de cet acte avec une mention d'annulation relative à l'immeuble immatriculé.

Section II

DES ETABLISSEMENTS AU TITRE FONCIER

Art. 35. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).

Chaque cas d'immatriculation donne lieu à l'établissement par le conservateur foncier d'un titre foncier comportant obligatoirement :

- la description de l'immeuble avec indication de sa consistance, sa contenance, sa situation, ses limites, ses tenants et ses aboutissants ;
- l'indication de l'état civil du propriétaire ;
- les droits réels existant sur l'immeuble et les charges qui le grèvent ;
- un numéro d'ordre et un nom particulier ;
- le plan de l'immeuble dûment signé par un géomètre assermenté et visé par le chef de service départemental du cadastre du lieu de situation de l'immeuble.

Art. 36. Lorsqu'un titre est établi au nom d'un mineur ou de tout autre incapable, l'âge du mineur et la nature de l'incapacité sont indiqués sur le titre.

Art. 37. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).

Si la délivrance du titre foncier est consécutive à une vente, le conservateur foncier doit, avant de demander le morcellement ou d'opérer la mutation ou la fusion, s'assurer que :

- la transformation a été effectuée dans le respect des dispositions de l'article 8 de l'ordonnance N° 74/1 du 6 juillet 1974 susvisée ;
- l'immeuble est situé dans le rayon de sa compétence et qu'il est celui visé dans l'acte translatif du droit ;
- le plan annexé à l'acte a été dûment visé par le chef du service départemental du cadastre du lieu de situation de l'immeuble ;
- l'acte est régulier du point de vue de sa forme extérieure eu égard à la réglementation en matière d'enregistrement

Art. 38.

(1) Après l'immatriculation de l'immeuble, des titres spéciaux peuvent être établis sur la demande des intéressés au nom de l'usufruitier, de l'emphytéote, du superficiaire, de l'antichrèse, pour garantir l'inscription des droits réels qu'ils exercent sur le terrain immatriculé. Toutes références utiles sont mentionnées dans ces cas, sur le titre de l'immeuble établi au nom du propriétaire.

- (2) Le propriétaire, à l'exclusion de toute autre personne a droit à un duplicatum du titre foncier et du plan y annexé. Ce duplicatum unique, est nominatif et le Conservateur Foncier en certifie l'authenticité en y apposant sa signature et le timbre du service.
- Tout usufruitier, emphytéote, antichrèse, ou superficiaire a également droit à un duplicatum authentique exacte et complet du titre spécial dont il a pu requérir l'établissement.
 - Les autres titulaires de droit réel n'ont droit qu'à la délivrance des certificats d'inscription nominatifs portant copie littérale des mentions relatives aux droits réels aux charges inscrites.
- (3) Lorsque deux ou plusieurs personnes sont propriétaires indivis d'un immeuble, le titre, son duplicatum et le plan y annexé porte les noms des indivisaires. Le duplicatum est délivré au propriétaire figurant en tête de liste. Les autres propriétaires n'ont droit, sur leur demande, qu'à des copies conformes de livres fonciers.

Section III

DE LA RECTIFICATION DU TITRE FONCIER

Art. 39. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).

- (1) Lorsque des omissions ou des erreurs ont été commises dans le titre de propriété ou dans les inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification.
- (2) Le Conservateur Foncier peut en outre rectifier d'office, sous sa responsabilité les irrégularités provenant de son fait ou du fait d'un de ses prédécesseurs, dans les documents ayant servi à l'établissement du titre ou à toutes inscriptions subséquentes.
- (3) La rectification est autorisée par décret du Premier Ministre si elle porte atteinte aux droits des tiers. Ce décret précise le cas échéant, les modalités de sauvegarde des droits des tiers;
- (4) Dans tous les cas, les premières inscriptions sont laissées intactes et les corrections inscrites à la date courante.
- (5) Toutes inscriptions utiles opérées sur les livres fonciers conformément aux dispositions du présent décret sont portées, radiées, réduites ou rectifiées par le Conservateur Foncier, au moyen de mentions sommaires faites sur les titres fonciers et les duplicata délivrés. Ces mentions doivent être signées et datées.

Art. 40. Toutes les fois qu'une modification est portée sur le titre foncier, elle doit l'être en même temps, sur le duplicatum remis au propriétaire. A défaut de production du duplicatum par le propriétaire, après sommation restée sans effet, le propriétaire est déchu de son droit et n'en est relevé que dès accomplissement de la formalité requise. Pendant la durée de la déchéance, aucun morcellement ou mutation ne peut être effectuée en faveur des tiers qui peuvent le cas échéant, se voir en dommages – intérêts contre le propriétaire.

Les plans annexés au titre foncier sont modifiés en conséquence.

Section IV

DE LA CONSULTATION ET DE LA PERTE DU TITRE FONCIER

Art. 41. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).

Le Conservateur Foncier peut délivrer à toute personne intéressée, soit un certificat établissant la conformité du duplicatum d'un titre foncier ou des seules mentions désignées dans la réquisition, soit un certificat attestant qu'il n'existe aucune inscription sur un titre foncier.

Art. 42. Au cas où l'immeuble visé se trouve grevé d'une hypothèque à inscription différée, mention en est faite sur le certificat requis avec indication de la durée de validité de l'opposition, si toutefois la nature du renseignement demandé exige cette révélation.

Art. 43. (Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005).

- (1) En cas de perte du duplicatum du titre foncier, le Conservateur Foncier ne peut en délivrer un nouveau qu'au vu d'une ordonnance du président du tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble, rendue à la requête du propriétaire.
- (2) L'ordonnance déclare nul et sans valeur entre les mains de tout détenteur, le duplicatum perdu. Un avis est publié dans ce sens au bulletin des avis domaniaux et fonciers, à la diligence du Conservateur Foncier.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 44. Les erreurs ou omissions entachant les titres fonciers délivrés antérieurement à la publication du présent décret peuvent être corrigées conformément aux dispositions de l'article 39 ci-dessus.

Art. 45. Les procédures d'immatriculation ou de « certificat of occupancy » en cours sont instruites jusqu'à leur terme conformément aux dispositions du présent décret.

CHAPITRE VI

DIPOSITIONS DIVERSES

Art. 46. Le présent décret qui fera l'objet en tant que de besoin, d'arrêté du Premier Ministre, abroge en ce qui concerne la procédure et le fonctionnement du régime de l'immatriculation :

- le décret n°66-307-COR du 25 novembre 1966 sur l'immatriculation des droits fonciers coutumiers ;
- le décret du 21 juillet 1932 fixant le régime de l'immatriculation ;
- le décret n°71-116-COR du 7 juin 1971 et son arrêté d'application n°620 du 3 janvier 1972 relatif à la transformation des jugements et livrets en titre foncier ;

sera enregistré et publié selon la procédure d'urgence puis au Journal officiel en français et en anglais.

Yaoundé, le 27 avril 1976

Le Président de la République,

EL HADJ HAMADOU AHIDJO

**Annexe : 5 FICHE SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DU PROJET NEO-INDUSTRIE
(PROJET DE CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE AGRO-INDUSTRIEL A
AMBAM)**

Projet	NEO INDUSTRY S.A : DEMANDE D'ATTRIBUTION EN BAIL DE CERTAINES PARCELLES DU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT CONTENUES DANS CERTAINES RESERVES FONCIERES SOIT UNE SURFACE TOTALE DE TERRAIN SOLLICITEE DE 23 829 HECTARES
Sous-ensemble	<ul style="list-style-type: none"> - Réserve foncière N°1 MESSAMA : sollicite 6484 ha sur les 6879ha 45a 03ca que forme ladite réserve ; - Réserve foncière N° 3 Abang Minko – Niono : sollicite 10763 ha sur les 10868ha 50a 78ca que constitue cette réserve et - Réserve foncière N°5 ZAMINKAN : sollicite 6582ha sur les 10407ha 42a 23ca que constitue cette réserve.
Site d'implantation	<ul style="list-style-type: none"> - Réserve foncière N°1 MESSAMA (titre foncier N°578/VNT) - Réserve foncière N° 3 Abang Minko – Niono (titre foncier N°580/VNT) et - Réserve foncière N°5 ZAMINKAN (titre foncier N°582/VNT)
Objectif du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Développement des plantations industrielles de cacao - Accompagnement techniques des populations riveraines dans la cacao culture et utilisation prioritaire de la main d'œuvre locale - Création des structures sociales de base dans les localités ciblées à moyen terme
Résultats attendus de l'Administration	<ul style="list-style-type: none"> - Campagne de sensibilisation et d'implication des populations riveraines - Sécurisation par bornage des réserves foncières sollicitées - Constat et évaluation des mises en valeur observées pour indemnisation par l'entreprise le cas échéant - Transmission du dossier complet à la très haute hiérarchie pour suite de la procédure
Dispositions réglementaires prises à date	<ul style="list-style-type: none"> - Réserves foncières sollicitées immatriculées au nom de l'Etat du Cameroun - Commission locales de sensibilisation, délimitation et de constat constituées par arrêté préfectoral
Actions menées	<ul style="list-style-type: none"> - Sensibilisation des populations riveraines entamée en 2017 - Tenue effective de deux réunions de lancement partiel de l'activité de bornage - bornage amorcé de la réserve foncière N°1 (MESSAMA) et N°3 (Abang Minko – Niono), en attente de moyens conséquents pour suite de l'activité de bornage. - Signature par le Ministre des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières représentant l'Etat du Cameroun, d'un contrat de bail emphytéotique provisoire de 35 ans avec NEO Industry en Mai 2020
Actions attendues	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuite sensibilisation des populations - lancement de l'activité de bornage de l'ensemble des réserves sollicitées - Constat et évaluation des biens mis en cause
observations	mise en œuvre de la politique gouvernementale impulsée par le Président de la République de passer à l'agriculture de seconde génération

Annexe : 6 OUTILS DE COLLECTE DE DONNEES

GUIDE D'ENTRETIEN

Bonjour Madame/Monsieur je me nommeétudiant au département de sociologie de l'Université de Yaoundé I. Je mène dans le cadre de ma formation académique une recherche portant sur le thème : « *Gouvernance foncière et développement rural dans la Vallée du Ntem : une analyse de la résistance des populations aux innovations locales* ». Cela étant, cet entretien est exclusivement d'ordre académique et par conséquent, je puis vous rassurer d'une utilisation confidentielle de vos réponses et vous prie également d'être le plus franc possible.

I - Historique, objectifs et implémentation du projet

- 1) Pouvez-vous nous faire une présentation de votre structure ?
- 2) Quels étaient les objectifs du projet d'implantation d'une industrie de transformation cacaoyère dans la Vallée du Ntem ?
- 3) Ces objectifs avaient des avantages pour les populations locales ?
- 4) Pourquoi avoir choisi cette zone géographique pour installer une industrie de transformation cacaoyère ?
- 5) Quelles sont les raisons pour lesquelles les populations locales se sont insurgées contre l'installation de votre projet dans leur localité ?
- 6) Cette résistance des populations est-ce en rapport avec votre ethnie ?

II- L'administration en charge de la gestion foncière dans la région du Sud

- 1- Avez-vous eu connaissance du conflit foncier dans la vallée du Ntem ?
- 2- Comment expliquez-vous ces irrégularités observées ?
- 3- Quel était le rôle de l'Etat dans l'attribution de terrain au promoteur du projet ?
- 4- A qui appartient réellement cette partie de terrain à l'Etat ou les populations locales ?
- 5- Pourquoi l'Etat est-il toujours le seul garant des terres en dépit de la dynamique sociale ?
- 6- Ce mode de gouvernance foncière n'est-il pas à l'origine de ce conflit ?
- 7- Selon vous comment concilier les normes foncières (lois foncières coutumières et positives) pour parvenir à une gestion foncière équitable et juste ?
- 8- Quelles sont les procédures d'obtention de terre pour un grand investissement ?

- 9- Au regard des conflits fonciers légions au Cameroun n'est-il pas nécessaire de transférer les compétences de la gestion foncière aux collectivités locales ?
- 10- Quelle est votre analyse de la pratique foncière quotidienne au Cameroun ?

III- L'autorité traditionnelle

- 1- Pourquoi êtes-vous contre l'installation de cette industrie dans votre localité ?
- 2- Quelles sont les raisons de ce désaccord ?
- 3- Reprochez-vous des choses à l'Etat ?
- 4- Que reprochez-vous au promoteur du projet ?
- 5- Le terrain qui est sous conflit était-il une propriété de l'Etat ou bien c'est un bien communautaire ?
- 6- Pensez-vous que ce projet n'était pas bénéfique pour votre localité en termes de développement local ?
- 7- Quelle est votre appréciation de la pratique foncière au Cameroun ?

1- GUIDE D'ENTRETIEN POUR LE PROMOTEUR DU PROJET

Date de l'enquête :

Nom de l'enquêté :

1-Historique

Pouvez-vous nous faire une présentation de votre structure ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

2- Objectifs

Quels étaient les objectifs du projet d'implantation d'une industrie de transformation cacaoyère dans la Vallée du Ntem ?

.....
.....
.....

Ces objectifs avaient des avantages pour les populations locales ?

.....
.....
.....

3- Implantation du projet

Pourquoi avoir choisi cette zone géographique pour installer une industrie de transformation cacaoyère ?

.....
.....
.....

.....
.....

Quelles sont les raisons pour lesquelles les populations locales se sont insurgées contre l'installation de votre projet dans leur localité ?

.....
.....
.....
.....

Cette résistance des populations est-ce en rapport avec votre ethnie ?

.....
.....
.....
.....

2- GUIDE D'ENTRETIEN POUR LE DELEGUE DEPARTEMENTAL MINDCAF
DE LA VALLEE DU NTEM

Date de l'enquête :

Nom de l'enquêté :

1- Connaissance et cause du conflit

Avez-vous eu connaissance du conflit foncier dans la vallée du Ntem ?

.....
.....
.....
.....

Comment expliquez-vous ces irrégularités observées ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2- Le statut foncier

Quelles sont les procédures d'obtention des terres pour un grand investissement ?

.....
.....
.....

A qui appartient réellement cette partie de terrain à l'Etat ou les populations locales ?

.....
.....
.....

Ce mode de gouvernance foncière n'est-il pas à l'origine de ce conflit ?

.....
.....
.....

Pourquoi l'Etat est-il toujours le seul garant des terres en dépit de la dynamique sociale ?

.....
.....
.....

Ce mode de gouvernance foncière n'est-il pas à l'origine de ce conflit ?

.....
.....

3- Pratique foncière

Pourquoi l'Etat est-il toujours le seul garant des terres en dépit de la dynamique sociale ?

.....
.....

Ce mode de gouvernance foncière n'est-il pas à l'origine de ce conflit ?

.....
.....

Selon vous comment concilier les normes foncières (lois foncières coutumières et positives) pour parvenir à une gestion foncière équitable et juste ?

.....
.....

Au regard des conflits fonciers légions au Cameroun n'est-il pas nécessaire de transférer les compétences de la gestion foncière aux collectivités locales ?

.....
.....

Quelle est votre analyse de la pratique foncière quotidienne au Cameroun ?

.....
.....

3- GUIDE D'ENTRETIEN POUR LE MAIRE DE LA COMMUNE RURALE
D'AMBAM

Date de l'enquête :

Nom de l'enquêté :

Mode de tenure foncière

Le conflit foncier qu'a connu la Vallée du Ntem ne met pas en cause le transfert des compétences aux communes ?

.....
.....
.....
.....
.....

Quel rôle aviez-vous joué dans la résolution de ce conflit ?

.....
.....
.....
.....
.....

Quelle appréciation faites-vous de la gouvernance foncière au Cameroun au regard des conflits fonciers récurrents ?

.....
.....
.....

4- GUIDE D'ENTRETIEN POUR L'AUTORITE TRADITIONNELLE

Date de l'enquête :

Nom de l'enquêté :

1- Connaissance et cause du conflit

Avez-vous été informée de la mise en œuvre de ce projet ?

.....
.....
.....
.....
.....

Pourquoi êtes-vous contre l'installation de cette industrie dans votre localité ?

.....
.....
.....
.....

Quelles sont les raisons de ce désaccord ?

.....
.....
.....
.....

Reprochez-vous des choses à l'Etat ?

.....
.....
.....

Que reprochez-vous au promoteur du projet ?

.....
.....
.....

Le terrain qui est sous conflit était-il une propriété de l'Etat ou bien c'est un bien communautaire ?

.....
.....
.....

2- Pratique foncière et développement local

Pensez-vous que ce projet n'était pas bénéfique pour votre localité en termes de développement local ?

.....
.....
.....
.....

Quelle est votre appréciation de la pratique foncière au Cameroun ?

.....
.....
.....
.....

5- GUIDE D'ENTRETIEN POUR LES POPULATIONS LOCALES

Date de l'enquête :

Nom de l'enquêté :

Connaissance du projet : avez-vous eu une information au sujet du projet Néo Industry ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Pourquoi êtes-vous contre l'installation de cette industrie dans votre localité ?

.....
.....
.....

Que reprochez-vous au promoteur du projet ?

.....
.....
.....

TABLE DES MATIÈRES

DEDICACES.....	i
REMERCIEMENTS	ii
SOMMAIRE	iii
RÉSUMÉ	iv
ABSTRACT	v
LISTE DES ILLUSTRATIONS	vi
Liste des figures	vi
Liste des photos.....	vi
Liste des tableaux	vi
LISTE DES ABRÉVIATIONS	vii
INTRODUCTION GÉNÉRALE	1
I- CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE LA RECHERCHE.....	2
II- PROBLÈME.....	4
III- PROBLÉMATIQUE	6
1- Formalisation des dispositions foncières coutumières.....	6
2- La décentralisation comme catalyseur de la gouvernance foncière.....	7
3- Les pesanteurs de la bonne gouvernance foncière.....	8
4- Gouvernance foncière et développement rural	9
IV- QUESTIONS ET HYPOTHÈSES DE RECHERCHE.....	10
IV-1-1- Question principale	10
IV-2-1-2- Les questions spécifiques ou secondaires	10
IV-2- Les hypothèses de recherche	11
V- INTÉRÊT ET OBJECTIFS DE LA RECHERCHE	11
V-1-Objectifs de la recherche.....	11
V-1-2-Intérêt de la recherche	12
VI- MÉTHODOLOGIE	13
VI-1-Cadre théorique	13
VI-1-1-La théorie des maîtrises foncières	13
VI-1-2-La théorie dynamiste et critique de Georges BALANDIER	14
VI-1-3-Technique de collecte des données	15
VI-2-La recherche documentaire.....	15
VI-2-1- L'observation directe	16

VI-2-2- L'entretien semi-directif.....	17
VI-2-3- Techniques d'analyse des données.....	20
VII- CLARIFICATION CONCEPTUELLE.....	21
VIII- PLAN DE TRAVAIL.....	24
PREMIÈRE PARTIE : GOUVERNANCE FONCIÈRE, NÉO INDUSTRY ET LE PROJET AGRO-INDUSTRIEL À AMBAM	26
CHAPITRE 1 : GOUVERNANCE FONCIÈRE : DUALISME JURIDIQUE ET INCIDENCE SUR LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT.....	28
I- GOUVERNANCE FONCIERE AU CAMEROUN : de l'origine à nos jours.....	29
I-1- Historique.....	29
I-2- L'appropriation foncière sous administration coloniale allemande	30
I-3- L'appropriation de la terre sous administration coloniale française.....	31
I-4- L'appropriation de la terre dans le Cameroun britannique.....	32
I-5- De la période coloniale à l'époque moderne : Quelles approches de la question foncière ?.....	34
II- GOUVERNANCE FONCIERE ET DUALISME JURIDIQUE AU CAMEROUN	36
II-1- L'approche dualiste des normes foncières : la marque de la colonisation	36
II-2- La loi foncière moderne ou droit foncier positif	37
II-3- La loi foncière coutumière	39
II-4- Les droits rattachés à chaque système de normes	39
III- INCIDENCES DU DUALISME JURIDIQUE SUR LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT..	41
III-1- Incidence liée à la procédure d'obtention du titre foncier	41
III-2- Incidence liée à l'interférence des deux systèmes de normes foncières : droit moderne et droit coutumier.....	41
III-3- Incidence liée au processus d'indemnisation des populations locales après une expropriation pour cause d'utilité publique	42
CHAPITRE 2 : NÉO INDUSTRY ET LE PROJET AGRO-INDUSTRIEL À AMBAM.....	44
I- PRESENTATION SOMMAIRE DE L'ARRONDISSEMENT D'AMBAM.....	45
I-1- Localisation	45
I-2- Démographie, taille et structure de la population.....	46
I-3- Aspect au foncier.....	48
II- ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À AMBAM	49
II-1- L'agriculture.....	49
II-2- Élevage et pêche.....	50
II-3- La chasse.....	50

II-4- Exploitation forestière.....	51
III- NÉO INDUSTRY : LE PROJET AGRO-INDUSTRIEL À AMBAM.....	51
III-1- L'entreprise Néo-Industry	51
III-2- Projet agro-industriel à Ambam : genèse de sa création.....	52
III-3- Objectifs du projet	52
III-4- Incidences de son implantation à Ambam	53
IV- GOUVERNANCE FONCIÈRE : LA PROBLÉMATIQUE DU DÉVELOPPEMENT RURAL À AMBAM	54
IV-1- La gestion foncière à Ambam.....	54
IV-2- Le droit de propriété et les logiques des populations locales	55
IV-3- Le cheminement de la notion de développement	56
IV-4- Le développement rural en question.....	56
IV-5- Le rôle du foncier dans le développement rural	57
IV-6- Enjeux de la gouvernance foncière à Ambam	58
DEUXIÈME PARTIE : RÉSISTANCE DES POPULATIONS LOCALES AU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE AGRO-INDUSTRIEL À AMBAM : DES CAUSES AUX ALTERNATIVES DE GESTION FONCIERE EFFICIENTES.....	62
CHAPITRE 3 : CAUSES ET CONSÉQUENCES DE LA RÉSISTANCE DES POPULATIONS LOCALES AU PROJET DE CONSTRUCTION DU COMPLEXE AGRO-INDUSTRIEL À AMBAM	64
I- LES CAUSES EXOGÈNES DE LA RÉSISTANCE DES CHEFS TRADITIONNELS	65
I-1- La procédure d'attribution des terres par Néo Industry.....	65
I-2- Le jeu trouble de l'élite locale : manque de concertation entre le élites.....	66
II- LES CAUSES ENDOGÈNES DE LA RÉSISTANCE DES CHEFS TRADITIONNELS.....	68
II-1- Le repli identitaire : l'appartenance ethnique du promoteur du projet.....	68
II-2- Causes liées à l'ignorance des populations sur les questions foncières	70
II-3- Les limites des autorités traditionnelles	70
III- INCIDENCE SOCIOECONOMIQUE DE LA RÉSISTANCE DES CHEFS TRADITIONNELS SUR LE DÉVELOPPEMENT RURAL DE L'ARRODISSEMENT D'AMBAM	72
III-1- Incidences économiques	72
III-2- Incidences sociales.....	73
III-3- Incidences politiques	73
IV- L'INDEMNISATION DES POPULATION LOCALES : gestion et problèmes y afférents.....	74
IV-1- Loi relative au processus des indemnisations.....	75
IV-2- Le recensement des mises en valeur des populations.....	75

IV-3- Le retard dû à l'octroi des indemnités.....	76
IV-4- L'effet pervers de l'ordonnance "74"	76
CHAPITRE 4 : VERS UNE ALTERNATIVE DE GESTION FONCIÈRE FAVORABLE AU DEVELOPPEMENT	
RURAL.....	79
I- GESTION DES TERRES PAR LA COLLECTIVITE : Une reconnaissance du système foncier coutumier.....	80
I-1- Clarification de la gestion alternative des terres.....	80
I-2- Représentation sociale de l'individu et de ses droits fonciers	80
I-3- L'oralité, un principe fondateur du système foncier rural	81
I-4- Le foncier rural, un instrument de distinction et de contrôle social	81
I-5- Le système foncier coutumier : une chance pour la gouvernance foncière.....	82
II- LA GESTION DES TERRES À AMBAM : ENTRE CONFUSION DES ROLES ET MARGINALISATION DES LOIS COUTUMIERES.....	82
II-1- Caractère sacré et communautaire des terres en milieu rural.....	82
II-2- L'interférence au niveau de la gestion des terres à Ambam : l'Etat ou la collectivité.....	83
II-3- La gestion communautaire des terres : un outil de cohésion sociale et de gestion pacifique des terres en milieu rural.....	85
II-4- La difficile pratique de gestion foncière communautaire.....	85
III- LES ENJEUX D'UNE GESTION LOCALE DES TERRES	86
III-1- La problématique du droit foncier moderne	87
III-2- Lois et règlements difficiles à appliquer.....	87
III-3- La mise sur pied du guichet foncier communal	88
IV- LES AVANTAGES DE LA GESTION COMMUNAUTAIRE DES TERRES A AMBAM	89
IV-1- Une nécessité pour la sécurité foncière en milieu rural	89
IV-2- Un mode de régulation des conflits fonciers	90
IV-3- Un modèle de gestion foncière dans un contexte de centralisation foncière	91
IV-4- Pour une démystification du titre foncier en milieu rural camerounais.....	92
CONCLUSION GÉNÉRALE	95
BIBLIOGRAPHIE.....	102
OUVRAGES GÉNÉRAUX	103
OUVRAGES SPÉCIALISÉS.....	104
MÉMOIRES ET THÈSES	106
ARTICLES SCIENTIFIQUES.....	107
TEXTES DE LOIS.....	110

DICTIONNAIRES	111
RAPPORTS D'ETUDES	112
ANNEXES.....	I
LISTES DES ANNEXES	I
TABLE DES MATIÈRES	XXIV