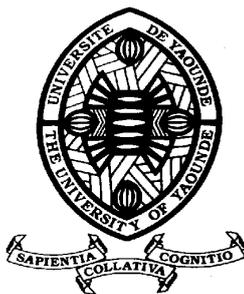


UNIVERSITE DE YAOUNDE 1

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

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



THE UNIVERSITY OF YAOUNDE 1

**POST GRADUATE SCHOOL FOR SOCIAL
AND EDUCATIONAL SCIENCES**

**DOCTORAL RESEARCH UNIT FOR
HUMAN AND SOCIAL SCIENCES**

**DEPARTEMENT D'HISTOIRE
DEPARTMENT OF HISTORY**

LES CONFLITS FONCIERS DANS LA COMMUNE DE SOA AU CAMEROUN (1993 – 2020)

**Mémoire présenté et soutenu publiquement le 27 Juillet 2023
pour l'obtention du diplôme de Master en Histoire**

Option : Histoire des Relations Internationales

Par

Félicité Armelle NGONO ATENGA
Licenciée en Histoire

COMPOSITION DU JURY

Président du jury : Virginie WANYAKA BONGUEN, Pr Université de Yaoundé I

Examinatrice : Eveline APISAY, CC Université de Yaoundé I

Rapporteur : Gabriel Maxime DONG MOUGNOL, Pr Université de Yaoundé I

JUIN 2023





Je remercie Dieu le Tout-puissant pour sa fidélité
Toute ma reconnaissance à ma famille et mon cher époux,
Pour tout leur soutien.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	II
REMERCIEMENTS	III
SIGLES ET ACRONYMES	IV
LISTE DES ILLUSTRATIONS	V
RESUME	VI
ABSTRACT	VII
INTRODUCTION GENERALE	1
CHAPITRE I : PRESENTATION DU CONTEXTE FONCIER A L'AVENEMENT DE L'UNIVERSITE DE YAOUNDE II A SOA	21
I- PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE DE SOA	22
II- LE CONTEXTE FONCIER DANS LA COMMUNE DE SOA À L'AVÈNEMENT DE L'UNIVERSITÉ ET QUELQUES TEXTES JURIDIQUES DU RÉGIME FONCIER AU CAMEROUN.	34
CHAPITRE II : LES CAUSES, LES ACTEURS ET LES TYPES DES CONFLITS FONCIERS DANS LA COMMUNE DE SOA	43
I- LES CAUSES DES CONFLITS FONCIERS DANS LA COMMUNE DE SOA	44
II- LES ENJEUX ET LES TYPES DES CONFLITS FONCIERS DANS LA COMMUNE DE SOA	59
CHAPITRE III : LA GESTION ET LES CONSEQUENCES DES CONFLITS FONCIERS DANS LA COMMUNE DE SOA	78
I- GESTION DES CONFLITS FONCIERS ET ÉVOLUTION DES DEMANDES DE TITRES FONCIERS	79
II- LES CONSÉQUENCES DES CONFLITS FONCIERS	99
CHAPITRE IV : LES PERSPECTIVES EN VUE DE LA RESOLUTION DES CONFLITS FONCIERS	104
I. RENFORCEMENT DES MÉCANISMES DE RÉOLUTION DES CONFLITS FONCIERS, LE RESPECT ET L'APPLICATION DE LA LOI FONCIÈRE.	105
II. L'APPLICATION DE LA LOI FONCIÈRE, LA SENSIBILISATION DES POPULATIONS ET LES SANCTIONS SUR LES FRAUDES FONCIÈRES	113
CONCLUSION GENERALE	118
ANNEXES	122
SOURCES ET REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES	144
TABLE DES MATIERES	151

REMERCIEMENTS

Nous exprimons notre reconnaissance et à tous ceux qui ont contribué, d'une façon ou d'une autre, à la concrétisation de ce travail de recherche. Nos remerciements, vont d'abord à l'endroit du Professeur GABRIEL MAXIME DONG MOUGNOL, pour sa disponibilité, sa patience et ses grandes qualités intellectuelles et professionnelles. En dépit de son agenda chargé, il a toujours trouvé le temps pour nous encadrer, nous lui rendons un grand hommage.

Nos remerciements vont aussi à l'endroit des enseignants du département d'Histoire de l'Université de Yaoundé 1, qui ont toujours participé à notre réussite tout au long de notre parcours académique.

Nous tenons encore à remercier les autorités de Soa, à savoir celles de la Mairie de Soa, de la Sous-Préfecture de Soa, de la chefferie de Nsan qui, à travers les informations, ont contribué à la réalisation de ce mémoire. Merci également aux personnels du tribunal de Mfou et le Ministère des Domaines, du cadastre et des Affaires foncières qui nous ont été d'une grande utilité. Et à tous nos informateurs, toute notre gratitude.

Nos profonds remerciements à nos camarades de promotion Abdel – Salam Abdoulaye Harine et Djébaroum Madjitoingar, pour leur encouragement et soutien.

A ma mère, mon époux Adalbert Dim, mes frères, et mes enfants, au couple Lamboni, pour leur soutien multiforme, toutes nos sincères gratitude.

SIGLES ET ACRONYMES

ASPS :	Archives de la Sous-Préfecture de Soa
BAD :	Banque Africaine de Développement
BUCREP :	Bureau Central des Recensement et des Etudes de population
DUDH :	Déclaration Universelle des Droits de l'Homme
DUP :	Destruction pour cause d'Utilité Publique
ENIET :	Ecole Nationale des Instituteurs de l'Enseignement Technique
FAFINSA :	Filature Africaine de Fibre Naturelles Synthétiques et artificielles
INS :	Institut National des Statistiques
IPES :	Institut Privé de L'Enseignement supérieur
IRIC :	Institut des Relations Internationales du Cameroun
HYSACAM :	Hygiène et Salubrité du Cameroun
MAETUR :	Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux
MAGZI :	Mission d'Aménagement et de Gestion des Zones Industrielles
MINADER :	Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural
MINDCAF :	Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières
MINHDU :	Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
ONU :	Organisation des Nations Unies
PCDS :	Plan Communal de Développement de Soa
SOFAMAC :	Société de Fabrication des Matériaux de Construction

LISTE DES ILLUSTRATIONS

1- GRAPHIQUES

GRAPHIQUE 1 : représentation graphique de la démographie de la commune de Soa.....	29
GRAPHIQUE 2: Diagramme en bâton présentant l'évolution des délivrances des titres fonciers	97

2- CARTE

CARTE 1 : Localisation de la commune de Soa.....	24
--	----

3- PHOTOS

1 : Présentation des maisons des autochtones sur le site actuel de l'Université de Yaoundé 2 avant la création de l'ENIET et de l'Université de Yaoundé 2.....	497
2 : Présentation de l'entrée de l'Université de Yaoundé II à Soa	49
3 Présentation des mini – cités, enjeux économiques dans la commune de Soa.....	63
4: Présentation d'un site marécageux en discussion entre riverains	71
5 Présentation de l'importance du marécage dans la commune de Soa.....	73
Erreur ! Signet non défini.	
6: Présentation de l'empiètement sur le terrain d'autrui, type de conflit foncier allogène et allogène	74
7: Présentation du non- respect des limites entre voisins.....	76
8: Présentation des modes de gestion des conflits fonciers pratiques sur le site de l'Université de Yaoundé II- Soa.....	83
9: Présentation des modes de gestion des conflits fonciers pratiques sur le site de l'Université de Yaoundé II- Soa.....	85
10 : Maison en matériaux provisoires pour le gardiennage du site de l'Université de Yaoundé II-Soa.....	87

4- TABLEAUX

1: Composition administrative de la commune de Soa	26
2: Situation démographique dans la commune de Soa en 2014.....	28
3 : Nombre de titres fonciers délivrés dans la commune de Soa entre 1993 et 2012.....	95

RESUME

Le thème de la présente recherche qui porte sur ‘ ‘ Les conflits fonciers dans la commune de Soa (1993- 2020), met en exergue le problème de développement qui peut favoriser l'évolution des conflits fonciers. Or les peuples africains ont toujours reconnu la terre comme étant un bien sacré et précieux, bien que le développement et l'urbanisation ont presque réussi à changer cette conception. L'Etat qui est le maillon fort et principal de la chaîne, à travers ses projets structurants et éducatifs ne tient pas compte de cette réalité, les populations de même ne sont pas exclues de cette déformation de la culture africaine. Comprendre cette thématique revient à savoir comment sont nés et ont évolués les conflits fonciers à Soa dès la création de l'Université de Yaoundé 2 ? Les sources mobilisées pour la rédaction de ce mémoire sont de natures orale et écrite. Les analyses quant à elles, respectent l'approche diachronique. La présente recherche traite les conflits fonciers dans la commune de Soa (1993- 2020). Elle met en relief les causes et les acteurs des conflits fonciers, les enjeux et les types des conflits fonciers à Soa, puis la gestion, et les conséquences sur l'harmonie et l'équilibre social. Certes l'Etat fait certains efforts pour y remédier, mais le problème persiste c'est pourquoi quelques pistes de solutions ont été proposées pour contribuer à la construction d'une paix durable.

Mots clés : développement, acteurs fonciers, conflits fonciers, gestion des conflits fonciers.

ABSTRACT

The theme of this research, which concerns land conflicts in the municipality of Soa (1993-2020), highlights the development problem which can favor the evolution of land conflicts. However, African peoples have always recognized the land as a sacred and precious asset, although development and urbanization have almost succeeded in changing this conception. The State, which is the strong and main link in the chain, through its structuring and educational projects does not take this reality into account, the populations are not excluded from this distortion of African culture. This research deals with Land conflicts in the municipality of Soa (1993-2020). It is underpinned by the following problem "How land conflicts were born and evolved in Soa from the creation of the University from Yaoundé 2? The sources mobilized for the writing of this dissertation are oral and written. The analyzes respect the diachronic approach. It highlights the various problems observed because it is not spared from the influence of development with the creation of the University of Yaoundé 2 in Soa in 1993. This is due to its proximity to the capital Yaoundé. Thus the land conflicts oppose the State to the natives of the current site of the university, the natives and non-natives who create a climate of instability and insecurity vis-à-vis the individuals concerned. In addition, these land disputes in Soa involve several actors, and are managed differently, with consequences for social harmony. Admittedly, the State is making some efforts to remedy this, but the problem persists, which is why some possible solutions have been proposed to contribute to the construction of lasting peace.

Keywords: development, land actors, land conflicts, land conflict management.

INTRODUCTION GENERALE

1- Contexte de l'étude

L'acquisition de la terre est une priorité dans la vie de l'homme, peu importe où il se trouve. De prime abord, il sied de signaler que cette vision de la relation entre l'homme et le foncier s'inscrit dans la vision commune des Etats membres de l'Organisation des Nations Unies¹. En outre, il ressort sans ambages de l'histoire du peuple africain que la terre revêt un caractère sacré et précieux tant dans les sociétés centralisées que décentralisées² ; au point où il n'est pas impossible de qualifier cette conception africaine d'élément déclencheur de toute lutte au sujet de la terre depuis le temps de la traite négrière, de la colonisation et jusqu'à nos jours.

Dans le passé tout comme dans le présent, les conflits fonciers en Afrique figurent parmi les problèmes majeurs dont la résolution ou la non- résolution a une incidence sur la construction du tissu social et donc sur l'instauration d'une paix durable. Au Cameroun en particulier, les statistiques démontrent que plus de la moitié des audiences en justice concerne les litiges fonciers³. Pendant que, sous un autre angle, l'Etat fait lui-même apparaître cette situation cadavéreuse de la gestion foncière. Il s'agira par exemple de la requête adressée en novembre 2008 par le gouvernement camerounais au Groupe de la Banque Africaine de Développement (BAD) en vue de bénéficier d'un appui pour la modernisation des secteurs du cadastre et des domaines. Cette demande a été motivée par le manque de sécurisation de la propriété, du cadastre, des domaines et de la conservation foncière au Cameroun. Ainsi dit, l'absence d'un cadastre national fiable a fait alourdir le poids d'errements dans l'aménagement urbain et rural, en même temps qu'il entretient un doute sur le foncier préjudiciable aux affaires. Par ailleurs, le régime foncier au Cameroun est le reflet de l'évolution historique et politique, voire économique qu'a connue le pays. Prenant en compte ses trois différents colonisateurs (Allemagne, France et Angleterre), le Cameroun a été façonné par divers types d'occupations qui lui ont successivement légué ses pratiques foncières dont les différentes législations tranchent avec les us et coutumes des communautés locales⁴. Bien qu'ayant construit et mis en place, après les indépendances de 1960 et 1961,

¹ Nations Unies, "Nouveau programme pour les villes, Conférence des Nations Unies sur le Logement et le Développement Urbain National", Habita III, du 17 au 20 Octobre 2016, p 69.

² G.M Dong Mognol, "Migrations internes et problèmes fonciers au Cameroun : les cas de Makenéné et Mbangassina dans la région du Mbamde 1926 à nos jours", Thèse de Doctorat /Ph.D en Histoire, Université de Yaoundé 1, 2007, p.36

³ <http://www.voaafrique.com/a/formation-sur-les-litiges-fonciers-au-cameroun/4955872.html>, Consulté le 13 février 2022.

⁴ F. Moisant, "Géo FRS : une nouvelle voie pour la sécurisation et la gestion du foncier au Cameroun ?", Mémoire Master en Sciences de l'environnement, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes, 2015, p.6.

une législation qui reprend les règles coutumières de gestion des terres ainsi que les principes instaurés durant les “colonisations” successives, les réformes de 1974 et de 2005 n’ont véritablement pas réussi à mettre fin aux conflits fonciers. Les cas de la commune de Soa en sont une illustration parfaite.

En effet, depuis 1993, la commune de Soa connaît une détérioration de sa situation foncière marquée, entre autres par des clivages entre nationaux à propos de la terre. Sous cet angle, dans la commune de Soa, la terre constitue un enjeu de lutte entre divers acteurs qui mettent en œuvre plusieurs stratégies afin, de s’en approprier à titre individuel et définitif. Dans ce contexte, d’une part, comme le note d’ailleurs G.Ndock Ndock, « ils utilisent de l’argent comme seul étalon de mesure et moyen prééminent de transfert ou d’acquisition des droits sur le sol...»⁵. D’autre part, cette prise d’assaut, issue des politiques publiques, ne s’accompagne pas d’une renégociation des espaces fonciers ; d’où les conflits fonciers pluriels qui se tissent entre les établissements étatiques, la population et le pouvoir coutumier dans la commune de Soa. Pourtant, la création d’une institution est de prime abord favorable au développement socio-politique et économique de la zone concernée. Et c’est donc dans ce contexte que va être créée l’Université de Yaoundé 2 à Soa⁶, ce qui va attirer de nouvelles populations. Il est donc évident que la création d’une institution étatique peut aussi être à l’origine des conflits fonciers. Ainsi dit, c’est donc dans un contexte des conflits fonciers permanents dans la commune de Soa et d’une trajectoire révélatrice des solutions quasi inadéquates, voire inexistantes que s’inscrit la présente recherche ; d’où la thématique : “Les Conflits Fonciers dans la Commune de Soa (1993- 2020) “.

Ainsi, pour mieux cerner la présente recherche dans ses tenants et ses aboutissants, il est nécessaire de donner les raisons de choix de ce sujet.

1- Les raisons de choix du sujet

Les raisons de choix de toute étude tiennent avant tout à son originalité et à la nouveauté des éléments qu’elle apporte à la réflexion générale. De ce fait étant une jeune camerounaise et originaire de Soa, et en tant que telle nous ne saurions demeurer indifférente face à la déchirure sociale dans notre commune d’origine du fait des disputes foncières qui sont parfois mortelles s’intéresser à la question des conflits fonciers est presque un devoir intellectuel et moral d’où le thème :” les conflits fonciers dans la commune de Soa (1993-

⁵G. NdockNdock, “ Métropoles et enjeux fonciers dans les villes satellites au Cameroun : cas de Soa à la périphérie Nord-Est de Yaoundé”, *International Journal of Advanced studies and research in Africa-IJASRA*, Volume 5, N°1, June 2014, p. 3.

⁶ Rappelons ici que l’Université de Yaoundé II a été créée en 1993 à la faveur du Décret n° 93/O26 du 19 janvier 1993 portant transfert à Soa de deux facultés de l’ancienne Université de Yaoundé

2020)'' L'étude sur les problèmes fonciers est un fait qui est toujours d'actualité dans la mesure où beaucoup de personnes connaissent encore les difficultés liées à la privation de leur terre malgré l'existence des textes régissant la matière et la place, puis le poids des pratiques coutumières au Cameroun. Par ailleurs, sa proximité avec la capitale Yaoundé fait d'elle une ville satellite et l'existence de l'université de Yaoundé II sur ses terres une opportunité non seulement pour la jeunesse estudiantine, mais aussi pour les investisseurs dans l'immobilier et le commerce, de s'épanouir. Ainsi, par les conflits fonciers, le tissu social est souvent déchiré ; d'où le but sensibilisateur de ce travail. A la suite des raisons du choix de cette recherche il convient de définir les concepts de ce thème pour mieux le comprendre.

2- Clarification conceptuelle

L'analyse définitionnelle de ce thème d'étude s'intéresse d'abord à la notion de « conflit », puis à celle du « foncier », ensuite à notion de « commune »

A. Le concept conflit

La clarification du concept « conflit » présente tout un intérêt majeur. Étant partie intégrante et un des termes clés de l'agenda international, le terme « conflit » englobe plusieurs aspects complexes. A titre d'illustration, le « conflit armé » qui est la perspective la plus large proposant une vision des enjeux de la paix et de la coopération internationale, prenant les individus, les groupes armés, les États et leurs expériences comme les principaux points de référence. En d'autres termes, sous cet angle, il s'agit des conflits qui opposent deux ou plusieurs États ; les guerres de libération nationale dans lesquelles les peuples luttent contre la domination coloniale, l'occupation étrangère ou un régime raciste et veulent en général exercer leur droit à l'auto détermination, sont généralement assimilées à des conflits armés internationaux. A côté, il y a aussi le conflit économique, le conflit identitaire, idéologique, etc., d'où l'importance de spécifier la portée de ce concept selon l'optique de la présente recherche⁷.

Du latin « conflictus », le terme « conflit », étymologiquement signifie heurt, choc, lutte, attaque ; il exprime un état de crainte et mieux encore un état de menace. Il est dérivé de « conflagere » qui signifie heurté, opposé et qui est composé du préfixe « con » qui signifie

⁷ Françoise Bouchet-Saulnier, *Dictionnaire pratique du droit international humanitaire*, 3^{ème} éd., Paris, La Découverte, 2006, p.493.

« ensemble »⁸. Ainsi, de manière combinée, il n'est pas impossible d'affirmer qu'étymologiquement l'expression « conflit » signifie « choc se produisant lorsque les éléments, des forces antagonistes entrent en contact ». Toutefois, très complexe, cette définition permet la confusion avec la notion de « la sécurité sociale » définie par le texte de la DUDH comme étant le droit dont dispose toute personne à obtenir la satisfaction des droits économiques, sociaux et culturels indispensables à sa dignité et au libre développement de sa personnalité, grâce à l'effort national et à la coopération internationale, compte tenu de l'organisation et des ressources de chaque pays⁹. Il s'agit, précise Serge Guinchard et Thierry Debard, d'un ensemble des régimes assurant la protection de l'ensemble de la population contre les différents risques sociaux et implique beaucoup plus une obligation de faire¹⁰. Le risque est que cette définition ne laisse pas voire directement les sujets de ladite sécurité encore moins le domaine du litige. Dès lors, il s'avère important d'analyser cette notion dans le cadre de la présente recherche.

En effet, s'il est à admettre dans cette étude que le terme conflit renvoie à un système dans lequel les parties (et non les Etats) sont en désaccord et s'engagent chacun à participer et à défendre leurs intérêts, il ne saurait aucunement se réduire à un engagement unilatéral d'usage de la force armée pour faire face à des situations des dangers susceptibles de mettre en péril la paix et la sécurité. Sous cet angle, dans cette étude, le conflit s'entend avant tout comme un défaut d'arrangement en bonne et due forme, une défaillance d'attente ou de (ré) négociation entre les parties sur une question bien déterminée, en l'occurrence la terre ou le terrain. Cependant, il faut admettre que, derrière ce vocable se profile, à grands traits, plusieurs éléments dont la violation des droits fondamentaux, la perturbation ou le risque de la perturbation de l'ordre social, etc. C'est cette définition qui est à retenir dans ce mémoire. Ainsi définie, cette notion met en face une variété d'acteurs pouvant différer largement quant à leurs revendications, compositions et motivations politiques, économiques, religieuses ou mixtes. Dans ce travail, au terme « conflit », s'associe l'adjectif « foncier » qui exige aussi une clarification sémantique.

⁸ [Http://www.lalanguefrancaise.com/dictionnaire/definition/confli](http://www.lalanguefrancaise.com/dictionnaire/definition/confli). Consulté le 12 février 2022 à 0 8H 30.

⁹ Article 22 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme du 10 Décembre 1948.

¹⁰ Serge Guinchard et Thierry Debard, *Lexiques des termes juridiques*, 25^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2017, pp 1881-1882

B. Le concept ‘ foncier’

Le terme foncier mérite une attention singulière dans la présente réflexion. D’après le dictionnaire Larousse, le concept foncier est ce qui est relatif à un fond de terre, à sa propriété, à son exploitation et à son imposition. Ici on veut tout simplement se référer à l’achat ou la vente d’un terrain qu’on compte s’en approprier pour soi. C’est dans cette logique que :

Etienne le Roy définit le terme foncier comme étant :

Ensemble particulier des rapports sociaux ayant pour support la terre... Ces rapports sociaux sont principalement déterminés par les facteurs économiques (accumulation primitive du capital et extraction de rente), les facteurs juridiques (normes d’appropriation et modalités de règlement des conflits) puis par les techniques d’aménagement pouvant matérialiser et caractériser ces rapports sociaux en autant des régimes distincts. Mais plus substantiellement, c’est la politique qui influe sur la manière de poser et de traiter la problématique foncière ¹¹

. Ainsi, le terme « foncier » apparaît comme un élément déclencheur du rattachement non seulement qui a pour synonyme la terre, en plus l’acquisition d’un terrain implique les moyens financiers, réglementé par les normes juridiques en incluant le droit foncier coutumier et moderne. Au-delà donc de cette connotation ancestrale quant aux modes d’acquisition, par le vocable « foncier », il y a à voir aussi les questions relatives à la gestion des terres, à l’exercice des droits (d’usage, de transfert d’administration) ainsi que les rapports hégémoniques et politiques qui en découlent. Cette définition dévoile alors mieux la réalité, les pratiques de la nation camerounaise quant à son mode de gouvernance foncière existant même avant les indépendances et celle mise en place après les indépendances. Après le concept ‘foncier’, intéressons-nous à présent à celui de la ‘commune’.

C. La commune

Selon la législation camerounaise en vigueur en la matière, la commune est une collectivité décentralisée de base dont la mission générale est le développement local et l’amélioration du cadre et des conditions de vie de ses habitants¹². C’est cette définition

¹¹ Roland Marius Kouakou, ‘ Socio-histoire de violence criminelle autour du foncier rural dans l’ouest ivoirien : de Fengolo S/P de Duekoué, Mémoire de Master, Sociologie et anthropologie, Université Alassane Ouattara de Bouaké en Côte d’Ivoire, 2015, p.15

¹²<http://www.minddevel.gov.cm/index.php/les-commune> Consulté le 10 février 2022 à 0 8H 00.

d'ordre législatif qui sied dans le cadre de cette étude. L'intérêt de ce choix se justifie par le fait que cette définition permet de mettre à l'écart tout débat au sujet des collectivités décentralisées ; le présent travail ne visant pas à s'interroger sur l'applicabilité du droit administratif.

On peut alors distinguer : la commune rurale, la commune urbaine, la commune d'arrondissement. En outre, la commune est créée par Décret du Président de la République qui en fixe la dénomination, le ressort territorial et le chef-lieu. Par ailleurs, les compétences suivantes sont transférées aux communes : la promotion des activités de production agricoles, pastorales, artisanales et piscicoles d'intérêt général ; la mise en valeur des sites touristiques communaux ; la construction, l'équipement, la gestion et l'entretien des marchés, gares routières et abattoirs ; l'organisation d'expositions commerciales locales ; l'appui aux micro-projets générateurs de revenus et d'emplois. En définitive, la Région du Centre compte une Communauté Urbaine (Yaoundé) et soixante-dix communes parmi lesquelles la commune de Soa¹³. A la suite de cette définition des concepts il est judicieux de faire la délimitation spatiale et temporelle de ce thème.

8-Intérêt du sujet

Le thème sur ‘‘ les conflits fonciers dans la commune de Soa (1993-2020)’’ est d'un grand intérêt non seulement pour la recherche mais également pour les différents acteurs des conflits fonciers à savoir : la population autochtone, l'Etat, et les allogènes : car le problème est crucial non seulement au Cameroun en général, en particulier dans la commune de Soa. Ou la création d'une institution étatique peut parfois faire l'objet des conflits fonciers au sein de cette commune. Il importe alors de toucher du doigt ce problème, de relever les causes, les manifestations et les conséquences qui en découlent de 1993-2020, afin de pouvoir faire une sensibilisation, une prévention, trouver le juste milieu pour satisfaire les parties en présences, limiter si possible éradiquer en vue d'une bonne cohésion sociale. Au cas où cette étude atteindrait son but, il serait susceptible d'intéresser les décideurs ou mieux, l'administration locale, les autorités municipales, appelées à gérer ces conflits, mais qui ont parfois un déficit d'informations historiques. Les populations de Soa et d'ailleurs auraient également intérêt à s'en imprégner pour éviter tous les pièges liés à la gestion foncière. C'est pourquoi une bonne méthodologie s'impose afin de cerner tous les contours de ce thème de recherche.

¹³<http://WWW.mindedelev.gov.cm/index.php/les> communes consulté le 10 février 2022 à 08h

3- Délimitation spatio-temporelle

Le thème portant sur Les conflits fonciers est de nature à s'étendre sur un vaste champ et domaine d'analyse. Entendu qu'une dissertation est un devoir orienté vers une démonstration assez précise, il importe donc de le délimiter pour faciliter son appréhension. De ce fait, une délimitation géographique ou spatiale (**A**) sera établie pour permettre de tracer les bornes de la présente étude. Ensuite une délimitation temporelle (**B**) pour une meilleure étude du sujet dans son historique en prenant en compte ici certains faits marquants dans l'espace.

A. La délimitation spatiale

Ce travail de recherche se circonscrit dans la commune de Soa, située au Cameroun dans la région du centre, département de la Mefou et Afamba, arrondissement de Soa, à quatorze kilomètres au Nord- Est de la capitale Yaoundé et d'une superficie de 325kilomètres carrés. Elle est limitée au Sud par les communes de Nkolafamba¹⁴ et la commune d'arrondissement de Yaoundé V ; à l'Ouest par les communes d'Obala et d'Edzendouan. La commune compte quarante villages dont trente-sept en zone rurale et trois en zone urbaine, répartis en quatre groupements (Mbendé, Ntouessong, Ebang et Ngali). Mentionnons encore que la commune de Soa est composée de forêt, de savane et des cours d'eau parmi lesquels Mbendé, Afamba. C'est donc cet espace qui a été choisi comme cadre géographique d'étude sur les conflits fonciers. La délimitation géographique précisée, qu'en est-il de l'aspect temporel ?

B. La délimitation chronologique

Sur le plan temporel, et quant aux événements auxquels on devrait s'attendre, la réflexion part de l'année 1993, période correspondant à la création de l'Université de Yaoundé II à Soa, suite aux réformes de l'enseignement supérieur. Ce qui a impliqué la mise en pratique de la déconcentration et de la décongestion de l'Université de Yaoundé (Ngoa-Ekellé) en deux universités d'Etat et la création d'autres universités d'Etats, aussi sur l'ensemble du territoire national. Ces institutions universitaires sont comme les instruments d'accélération du développement et de l'urbanisation au Cameroun ; c'est-à-dire que leur existence a eu une incidence sur les infrastructures, l'agglomération et le brassage des

¹⁴ Plan Communal de Développement de la commune de Soa'', Octobre 2015, pp25-28

populations. Néanmoins, il se posera le problème du désaccord entre les autochtones et l'université suite à la prise de terre par l'Etat, mêlant ainsi les parties dans des conflits fonciers. Il revient par conséquent d'étayer les multiples conflits observés sur cette borne chronologique 1993- 2020. C'est le cas de la commune de Soa. Dès lors on verra alors la population de Soa croissante au fil des années, ce qui se traduira par l'achat des terrains soit pour les logements universitaires encore appelés « mini-cité » soit pour les particuliers désirant s'installer à Soa. De tout ce qui précède, il ressort alors que la commune de Soa soit un champ pour cette étude. Cependant d'autres espaces et en des dates différentes ont fait l'objet d'étude sur le domaine foncier ; d'où l'apport de la revue critique de la littérature à ce travail scientifique.

4- La revue critique de la littérature

Concernant la revue critique de la littérature, plusieurs chercheurs scientifiques ont écrit sur la thématique des conflits fonciers à travers les thèses, mémoires, articles et d'autres ouvrages on peut alors citer :

Les réflexions doctorales de Gabriel Maxime Dong Mougol sur les « Migrations internes et problèmes fonciers au Cameroun : les cas de Makenéné et de Mbangassina dans la région du Mbam de 1926 à nos jours »¹⁵, faut savoir que la terre en Afrique est un bien précieux et sacrée, mettant par ailleurs en relief le droit coutumier foncier dans les sociétés centralisées et décentralisées dans lesquelles la gestion et la répartition des terres restent bien différentes tout en ayant un point commun qu'est l'attachement à la terre de nos ancêtres. Martelant sur les régimes fonciers coloniaux et leur impact sur le Cameroun et les camerounais, l'auteur affirme que les peuples camerounais ont lutté contre l'expropriation de leurs terres par les colons qui avaient abusé de leur autorité citant ainsi à titre illustratif l'exemple des peuples Douala qui ont combattu avec Rudolph Douala Manga Bell et les autres chefs contre l'autorité allemande. La thèse mentionne les migrations dans la zone de Mbangassina et Makenéné, ce sont les facteurs de celles-ci qui seraient alors à l'origine des différents conflits fonciers observés dans ces zones entre principalement autochtones et allogènes. En définitive, il va de soi que notre étude, sans pour autant s'opposer à la pensée de celle de Dong Mougol, s'en démarque néanmoins par le fait qu'elle est singulière (ne parlant de tout le Cameroun) et se focalise sur la commune de Soa qui est une ville estudiantine marquée par l'investissement de l'immobilier et du commerce, contrairement à Mbangassina

¹⁵ Dong Mougol, « Migrations internes et problèmes fonciers »

et Makenéné qui sont convoitées pour l'agriculture. En outre, la chronologie et le contexte ne sont pas pareils.

Parlant des “Droits fonciers au Cameroun : évolution de l'époque coloniale aux réformes nationales” de Francois Nkankeu et André Ngamini dans *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impact socio-économico-politiques au Cameroun*, ceux-ci mettent en exergue les droits fonciers au Cameroun et leur évolution depuis l'époque colonial jusqu'aux réformes nationales¹⁶. Faisant mention des nouveaux conflits en milieu urbain au Cameroun, la conquête foncière puis les mécanismes de résolution des conflits fonciers au Cameroun ceci en prenant des cas précis tels que celui des autochtones « sans terre » à Yaoundé, ils laissent apparaître l'idée selon laquelle les tensions foncières sont aussi caractérisées par les enjeux divergents d'acteurs qui mettent alors en scène l'Etat et les agro-industries les autochtones et allogènes. Toutefois, la concentration sur une zone spécifique est difficilement constatable dans l'ouvrage faisant ainsi de Soa un champ d'étude en friche. Certes, les conflits fonciers dans la commune de Soa et les différents conflits fonciers d'ailleurs peuvent sembler similaires, mais ils ne sont pas identiques.

Gaston Ndock Ndock parlant des “métropoles et enjeux fonciers dans les villes satellites au Cameroun. Cas de Soa à la périphérie Nord-Est de Yaoundé”¹⁷, estime que les capitales africaines ont des effets d'entraînement déstructurant sur les systèmes séculaires traditionnels de gestion du patrimoine foncier des petites villes situées dans les zones d'influence immédiate. Dans ce sens, le phénomène de métropolisation de Yaoundé agit comme un élément restructurant des pratiques liées au foncier au sein d'une ville satellite comme Soa. De ce point de vue, en partant de l'idée d'un symbolisme ancré dans le référent ancestral comme matrice inspiratrice du modèle de gestion du foncier coutumier dans le contexte d'exemption des effets de métropolisation, le foncier devient une valeur marchande au même titre que les autres biens que l'on acquiert par achat sur lesquels l'acheteur revendique pleinement ses droits privés. En effet, on remarque dès lors que pour l'auteur, la situation-problème résulte beaucoup plus dans le rapprochement de villes ou dans le phénomène de métropolisation et de moins à moins dans l'affrontement de deux ordres juridiques et traditionnels. Et ce point constitue le grand point de démarcation avec ce travail car, ce n'est pas le rapprochement qui ferait défaut, mais l'action non concertée des acteurs,

¹⁶ F. Nkankeu et A. Ngamini, “ Droits fonciers au Cameroun : évolution de l'époque coloniale aux reformes nationales”, in F .Nkankeu et C .Bryant, in *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économiques au Cameroun*. Montréal, Laboratoire de développement durable et dynamique territoriale, Août 2010 pp 10-13

¹⁷ Ndock Ndock , “ Métropoles et enjeux fonciers “

l'absence de négociation et le désaccord nourri par l'entêtement du privilège administratif dont jouissent par exemple les établissements publics.

En outre, dans son œuvre sur ‘Le contentieux de la propriété foncière au Cameroun ‘Robinson Tchapmegni dans sa thèse de Doctorat, pose la question fondamentale de savoir comment est organisé le système de règlement des litiges fonciers résultant de l'accès à la terre au Cameroun. Il aussi parle du droit camerounais de la procédure en touchant les litiges¹⁸ fonciers dans les entrailles, revient sur la problématique foncière au Cameroun et éclaire sur les droits domaniaux et leurs techniques¹⁹. En plus il évoque la situation des déguerpis des domaines de l'Etat, qui sont souvent dans une impasse juridique. Cependant, l'objectif de ce travail n'est pas celui de revenir sur les questions pratiques et techniques du cadastre, mais plutôt d'étudier et de comprendre le problème foncier dans son fond dans la commune de Soa, afin de proposer des outils innovants pouvant réduire les conflits fonciers.

En consultant le Plan Communal de Développement Soa, l'on constate que comme son nom l'indique, il est rédigé pour la conception du développement de la commune. Il présente sa situation géographique, son historique et sa composition humaine ainsi que les divers plans d'investissements annuels entre autres les marchés et projets prioritaires pour le développement²⁰. En fait ce document rend les informations relatives à la Commune de Soa. En outre évoque les faiblesses de ce plan qui freinent la bonne réalisation de ses projets. Toutefois, il ne traite pas particulièrement des conflits fonciers dans la commune de Soa.

Dans le régime foncier et domanial au Cameroun il apparait différentes lois et ordonnances, décrets et arrêtés, circulaires et instructions qui régissent le foncier et le domaine au Cameroun. Il s'agit entre autres des lois concernant les domaines du cadastre et des services fonciers, les expropriations, la procédure du titre fonciers, l'annulation du titre foncier ; regroupés dans les lois et ordonnances de 1974, les décrets de 1979, 2005 et bien d'autres sans omettre les lettres circulaires. Ceci montre en conséquent comment l'Etat est le garant de toutes les terres, et comment les populations doivent se comporter chacun dans sa propriété ; étant donné que l'obtention d'un terrain hérité ou acheté exige un titre foncier ou à ce niveau surtout au sein des collectivités coutumières n'importe qui n'est pas habilité à le posséder. Cet ouvrage éclaire donc sur la procédure à suivre et l'établissement du titre foncier

¹⁹R. Tchapmegni, ‘Le contentieux de la propriété foncière au Cameroun.’, Thèse de Doctorat en Droit, Université de Nantes, 2008

²⁰ ‘Plan de Développement de Soa’ 2015

car l'absence de ce document est parfois sources de conflits fonciers dans la société. Bref cet ouvrage est d'un apport capital car il sensibilise informe et éclaire chaque citoyen sur le droit foncier au Cameroun.²¹

André Kayo Sikombé dans "La dynamique des institutions universitaires dans la politique de développement urbain au Cameroun", présente l'historique de la création des institutions universitaires publiques et privées au Cameroun. Il remonte alors à la date de 1962 puis en 1993 avec la réforme de l'enseignement supérieur, point de départ de la déconcentration et de la décongestion de l'université de Yaoundé²² en plusieurs universités d'Etat et la création de plusieurs instituts supérieurs de l'enseignement privé (IPES) à travers le territoire national²³. L'intérêt que présente son étude est qu'elle offre un historique singulier au sujet des établissements universitaires qui du reste, ont une connotation avec la problématique des conflits fonciers de la commune de Soa. Cependant, l'auteur ne se donne pas le souffle pour analyser les litiges naissants entre les établissements universitaires et les autochtones ; D'où la pertinence de la présente recherche.

On ne saurait clore la présentation de la revue de la littérature sans revenir sur la communication du juge Alexis Ndzuenkeu sur la conférence dirigée par Robinson Tchammegni, dont le thème central est : "La problématique de la propriété foncière au Cameroun" ou il met en relief l'efficacité de la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale ; la procédure d'immatriculation,²⁴ la désacralisation souhaitable du formalisme dans les transactions. De tout ce qui précède, il est vrai que cet article, parle des principaux problèmes liés aux fonciers, mais n'évoque pas l'environnement de travail qui est une ville estudiantine, où les conflits fonciers peuvent avoir ou ont réellement d'autres causes et enjeux.

Ici l'occasion de citer Honoré Mimche dans son article "L'accès à la propriété à Yaoundé : une stratégie autochtonisation de « gens venus d'ailleurs »". Pour cet auteur, l'analyse est à sens unique et inverse par rapport à notre sujet. C'est-à-dire que, pour cet analyste, les conflits fonciers sont favorisés par un facteur majeur qu'est celui d'une forte migration de la population rurale vers la zone urbaine de Yaoundé. Par conséquent, la

²¹ Ministère des domaines, du Cadastre et des affaires foncières, Régime Foncier et Domanial au Cameroun, janvier 2008.

²³ A. KayoSikombé, "La dynamique des institutions universitaires dans la politique de développement urbain au Cameroun", in L.Ngwé, H.P Pokam, *Enseignement Supérieur au Cameroun depuis 1993 : Dynamiques et perspectives*, Dakar, CODSRIA, 2016

²⁴ A. Ndzuenkeu, " L'efficacité de la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale " in R. Tchammegni, *La problématique de la propriété foncière au Cameroun*, Mbalmayo, novembre 2005, p37-49

vulnérabilité²⁵ des migrants nourrit le phénomène de la monétarisation des terres par l'attribution des faux titres et autres documents juridiques faux²⁶.

Celine Tcheutchoua Tchendji dans son mémoire de Master sur ‘‘ Les Manifestations des conflits fonciers dans les quartiers périphériques de Yaoundé V’’ dans lequel elle martèle que les conflits fonciers dans cette commune datent des années 1990 et ont pour facteurs justificatifs : la croissance démographique, la pauvreté et monétarisation de la terre, la résistance du droit coutumier puis les lourdeurs administratives²⁷. Par contre, la présente étude se penche non pas sur la migration rurale vers les entités urbaines, mais sur la réception des activités d'ordre urbain dans les périphériques en l'occurrence celle de Soa qui du reste, n'est pas sans conséquence des effets de la croissance démographique.

Cédric Kamga dans son mémoire de Master en Géographie ‘‘ foncier et aménagement du quartier Simbock à la périphérie Sud-Ouest de la ville de Yaoundé’’²⁸ dans lequel il fait un état des lieux du quartier Simbock, montre la place et le poids du foncier sur l'aménagement de ce quartier qui se traduit par l'achat des terrains et l'évolution rapide des logements qui donne un nouveau visage à celui-ci. Or plusieurs problèmes fonciers sont alors liés à la gestion foncière et pour l'aménagement du quartier Simbock ; d'où le problème.

Fabien Moisant, dans son mémoire de Master en science environnementale qui porte sur : ‘‘GéoFRS : Une nouvelle voie pour la sécurisation et la gestion du foncier au Cameroun ?’’ Dans lequel il fait l'état des lieux de la situation foncière au Cameroun depuis la période précoloniale puis l'héritage laissé par les différents systèmes coloniaux. Il propose alors une nouvelle approche avec pour appui Géo FRS (Le foncier optimisé, rationalisé et sécurisé) ou il l'objectif principal est d'étudier et comprendre les problèmes de sécurité foncière au Cameroun afin de donner des solutions sur un outil basé sur une banque de données tout en s'inspirant et impliquant d'autres acteurs tels que MINDCAF, MAETUR, MAGZI, INS, INC, Géomètre, les associations. En les conciliant avec occupants, propriétaires, commune, chefferies, concessionnaires, notaires, CAMPOST pour une nouvelle voie pour sécuriser et gérer le foncier au Cameroun²⁹. Certes l'auteur parle de la gestion foncière au Cameroun mais ne spécifie pas l'espace de travail de cette recherche.

²⁶ H. Mimche, ‘‘ L'accès à la propriété à Yaoundé : une stratégie d'autochtonisation de « gens venus d'ailleurs », Migrations et Adaptation des Migran, *Sixième conférence africaine sur la population*, Ouagadougou, Décembre 2011.

²⁷ C. Tcheutchoua Tchendji, ‘‘ Manifestations des conflits fonciers dans les quartiers périphériques de Yaoundé V’’ Mémoire de Master en Géographie, Université de Yaoundé 1, 2019 - 2020

²⁸ C. Kamga, ‘‘ Foncier et aménagement au quartier Simbock à la périphérie Sud-Ouest de la ville de Yaoundé’’, Mémoire de Master en Géographie, Université de Yaoundé, 2019

²⁹ Moisant, ‘‘Géo FRS’’

Elisa Chiara, mémoire de Master en Philosophie et Psychologie dans : “ L'accès des femmes au foncier irrigué dans la commune de Bama, Burkina- Faso : Entre innovation sociale, autonomisation économique et sécurité alimentaire.” Ou elle met en a problématique des femmes et l'accès au foncier au Burkina- Faso, entre coutumes et politiques foncières, la discrimination au niveau du genre et les difficultés rencontrées par ces dernières. Elle montre alors les modes d'accès aux terres des femmes dans les différentes ethnies de la commune de Bama ; le rôle de femme par rapport au foncier dans son foyer, dans sa famille et au niveau de la société à travers leur contribution dans l'approvisionnement alimentaires des ménages³⁰.

D.Y. Ndiaye, mémoire de Master en Géographie intitulé :” Le développement agricole face aux nouveaux enjeux fonciers dans la commune rurale Palmarin Facao” ou il pose la problématique de l'accès à la terre dans la commune rurale de Palmarin Facao au Sénégal, en mentionnant les méthodes d'accès et de sécurisation des terres, tout en ressortant les multiples enjeux fonciers qui suscitent les problèmes fonciers. Par la suite il propose la décentralisation et la gestion foncière par les collectivités locales.³¹

Rojie. Tadjie, dansson article “l'expansion urbaine et acuité des problèmes fonciers au Cameroun” dans lequel il met en relief le problème foncier comme obstacle à l'extension urbaine en se basant sur la tradition et ce qu'elle renferme qui pourrait voir régresser voir perdre ses valeurs et son originalité. Lance donc un appel à l'Etat à la recherche de la maîtrise des sols et à appliquer effectivement les réformes foncières. Et d'autres parts à l'étatisation des terres par l'Etat.³²

Michelle Sonkoue et al, dans cette œuvre intitulée : “Résoudre les conflits fonciers par le dialogue : leçons aux marges d'une aire protégée du Cameroun” ou ils traitent de la question foncière dans le Dja au Sud du Cameroun. Ils mettent en exergue les droits des populations locales de cette zone et leur cohabitation dans les grandes plantations et dans lesquelles on rencontre les problèmes fonciers. Ils montrent alors une issue pour la paix qui est le dialogue, tout en montrant le bien fondé du dialogue au sein d'une zone pour la résolution des conflits. A cet effet tous les acteurs du foncier sont interpellés pour le rétablissement de la paix.³³

³⁰E. Chiara, ”L'accès des femmes au foncier irrigué dans la commune de Bama, Burkina- Faso : Entre innovation sociale, autonomisation économique et sécurité alimentaire”, mémoire de Master en Philosophie et Psychologie, Université de Ouaga , 2017

³¹ D.Y. Ndiaye, “ Le développement agricole face aux nouveaux enjeux fonciers dans la communauté rurale de PalmarinFacao”, mémoire de Master en Géographie, Université Cheikh AntaDiop du Sénégal, 2012.

³²R. Tadjie, “ L'expansion urbaine et acuité des problèmes fonciers au Cameroun” *in Recht in Africa-Law inAfrica- Droit en Afrique*, n°20, 2017

³³M. Sonkoue et al, “Résoudre les conflits par le dialogue : leçons aux marges d'une aire protégée du Cameroun”, LandCam, première Edition, Royaume- Unis, 2020

Gaston.Ndock Ndock et *al*, cette œuvre :’’Métropolisation de Yaoundé et mutations des structures foncières à Soa : ville satellite de Yaoundé ‘‘ dans laquelle ils montrent comment le développement l’urbanisation peuvent être les facteurs des problèmes fonciers dans cette zone satellite qui est à proximité de Yaoundé. Ils montrent aussi la situation foncière à Soa avant la création de l’université de Yaoundé² Soa. Cette œuvre met également en relief l’évolution des demandes des titres fonciers à Soa.³⁴

Owona Mendouga, dans son article intitulé :’’la propriété foncière chez les bétis au Cameroun’’ ou il parle de la gestion des terres chez les bétis avant l’arrivée des blancs donc la colonisation. Il informe alors sur la place que la terre avait dans la société bété, une place sacrée et précieuse. Évoque les modes d’acquisition des terres tribales, la conception foncière et son évolution. En outre parle de l’ampleur des conflits fonciers à l’intérieur des lignages et les conséquences de ces conflits.³⁵

J.E. Nnomenko’o, a écrit dans son article sur ‘‘ La problématique du statut de la propriété foncière coutumière au Cameroun’’, la terre a un statut particulier dans les coutumes camerounaises, elle a donc une place prépondérante et joue un rôle important dans la société.

J. Binet, a écrit dans son article ‘‘ Droit foncier coutumier au Cameroun’’ ou il a fait une étude foncière des grands groupements culturels camerounais, dans laquelle il montre la valeur originale de la terre chez les peuples camerounais. Le sol apparaît comme un usufruit confié aux hommes par les divinités. En outre il montre comment était géré la terre par les peuples camerounais, les techniques d’acquisition d’un terrain, les représentations des limites ou frontières. Ou la terre reste un bien collectif et sacré. Dans cette œuvre il met également en relief les aspects du droit moderne qui influence le droit coutumier et ses valeurs primordiales. Et qui va donc causer une conception de la terre par ces derniers.³⁶

Etienne LeBris et all, dans l’ouvrage *Enjeux fonciers en Afrique noire* qui est une étude réunie, un recueil dans lequel plusieurs chercheurs et penseurs africains et non africains se sont exprimés sur la problématique foncière en Afrique noire. Donc le but premier est de critiquer et dépasser une image caricaturale de l’Afrique noire précoloniale afin de restituer l’histoire originale de l’Afrique. Et de montrer les différentes variations historiques autour de la problématique foncière et les questions qu’elle suggère à l’échelle nationale des pays

³⁴G.N.Ndock et *al*’’ Métropolisation de Yaoundé et mutations des structures foncières à Soa, ville satellite de Yaoundé’’ in Yongsu Nguendo Blaise, The international journal Advanced studies and research in Africa, Montréal, n°12, Vol1, 2015

³⁵O. Mendouga,’’ la propriété foncière traditionnelle chez les bétis du Cameroun’’ in Tchapmegni R *la problématique foncière au Cameroun*, Mbalmayo,2015

³⁶J.Binet ‘‘ Droit foncier coutumier au Cameroun’’, *extrait du Monde non Chrétien*, Paris, 1951.

africains. C'est que les penseurs vont analyser les contours des problèmes fonciers en Afrique, ceci à travers les différentes sous-régions en Afrique.³⁷

Moussa Alladjaba et Hervé Tchekoté, dans “ conflits fonciers et problématique de développement rural de la Sous- Préfecture de Mongo, région du Guéra (Tchad)”, dans lequel ils parlent des problèmes fonciers en montrant l'évolution du cadre de la gestion foncière et son système. Ils évoquent aussi les enjeux pour les agriculteurs, pour l'élevage transhumant et les différents acteurs qui entrent en jeu. Il est énoncé la typologie des conflits au sein de cette zone et l'impact de ceux-ci sur le développement en milieu rural.³⁸

Certes, il existe un certain nombre d'écrits au sujet de la malheureuse situation des conflits fonciers en Afrique, mais pas assez sur le Cameroun ; moins il y' en a encore sur la commune de Soa. Par conséquent il importe de déterminer la problématique de ce sujet sur les conflits fonciers dans la commune Soa.

5- Problématique

La question foncière est d'une importance capitale de nos jours car, le problème se fait ressentir dans le monde entier et, donc en Afrique et au Cameroun ; en particulier dans la localité de Soa qui est une ville estudiantine suscitant de nombreuses convoitises d'investissements immobiliers. Il est donc question de mettre en exergue les causes, les manifestations et l'évolution de ces conflits fonciers.

En effet, d'une part et de prime abord, tout part du constat selon lequel la terre est ambivalente : facteur de progrès du fait de sa présence, source des conflits par son absence et de sa mauvaise gestion, sa gestion elle-même un défi à relever, l'optimisation de son utilisation un enjeu d'ordre public, sa législation moins incluse et non participative³⁹. D'autre part, la gestion du foncier coutumier se révèle comme l'objet de litige car au départ non équitable par ces mécanismes pourtant les chefs traditionnels demeurent des acteurs incontournables dans la résolution des litiges fonciers⁴⁰. En effet, il convient de mentionner que les années 1990 marquent le visage nouveau de la ville de Soa avec la création de l'Université de Yaoundé 2, en 1993 plus précisément. C'est dès lors que les conflits fonciers vont davantage se multiplier dans cette commune. Plusieurs personnes cherchaient en effet à

³⁷E.Le .Bris, Le Roy et F. Leimdorfer, *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris, OSTORM-Karthala, 1982

³⁸ M. Alladjaba et H.Tchekoté, “ Conflits fonciers et la problématique de développement rural dans la Sous-Préfecture de Mongo, Région du Guéra (Tchad), in *European Scientific Journal*, Vol. 14, n°32, 2018pp 22-25.

³⁹S. Nguiffo, *Réformer le foncier au Cameroun : des pistes pour l'action*, Note de politique foncière de la société civile, Land CAM, Yaoundé, 2020, pp 1-26

⁴⁰C. Monembou et M. Sonkoué, “Un code de conduite pour une gestion foncière coutumière équitable envers les jeunes et les femmes au Cameroun”, Centre pour l'environnement, Yaoundé, Mars, 2020, pp 1-4

investir sur les logements sociaux encore appelés « mini-cités ou cités », posant par la suite le problème d'appropriation des terres sans négociations préalables. D'autres sont titulaires des terres sans titre. D'autres sont propriétaires des terres avec faux titres. D'autres sont auteurs ou victimes d'une double vente, voire triple vente pour un même terrain.

Résoudre ce problème revient à répondre aux questions : comment sont nés et ont évolués les conflits fonciers à Soa dès la création de l'Université de Yaoundé en 1993 ? Telle est la question centrale qui sous- tend cette recherche

Attendu qu'il ne peut aucunement exister des conflits sans acteurs encore moins des causes sans effets, il va donc de soi qu'en marge de la question principale on cherchera aussi à savoir : Comment se présente la commune de Soa ? Quelles en sont les causes de ces conflits fonciers ? Quels types de conflits fonciers peut- on relever au sein de cette commune de Soa ? Quelles sont les conséquences et les perspectives pour ce problème ? Autour de ces questions secondaires, ont mené une réflexion en quatre articulations. Avant d'aborder cette étude en chapitre il convient de faire quelques précisions théoriques sur les conflits.

6- Étude théorique

Dans l'étude théorique, quelques théories sur les conflits ont été relevé parmi lesquelles la pensée fonctionnaliste classique qui postule que les conflits sociaux témoignent plutôt d'un dysfonctionnement du système de régulation. Emile Durkheim y voit alors l'effet pathologique d'un affaiblissement de la solidarité sociale, surtout lorsque l'anomie s'impose à tous les acteurs sociaux, remplace la coopération et se solde par la concurrence. Autrement dit, pour les fonctionnalistes, lorsque les règles sont bafouées ou n'existent pas, ou sont mal établies, cet état de choses suscite les conflits au sein de la société. Dans ce cas d'espèce sur les conflits fonciers dans la Commune de Soa, il existe bel et bien un dysfonctionnement entre deux systèmes : le droit coutumier et le droit moderne qui est la principale origine de ces conflits fonciers dans ladite commune. Voilà pourquoi cette théorie guide ces analyses menées dans le présent mémoire.

Quant à la théorie marxiste « le conflit est inscrit dans la nature même du social et procède au caractère essentiellement contradictoire des rapports sociaux historiquement imposant qui sont donc tous ramenés à des conflits de classes définis par la propriété ou la non propriété des moyens de production et aboutissent inéluctablement aux révolutions qui transforment l'organisation économique, politique et sociale. ». Pour cette théorie, la naissance des classes sociales est à l'origine des conflits, car ces derniers (prolétaires) veulent aussi s'affirmer et avoir une place dans la société. Et c'est cette théorie qui est pratiquée par

certaines habitants dans la localité de Soa ou certains riches continuent d'imposer leur loi au détriment des pauvres.

A côté de la théorie marxiste existe la théorie de l'instrumentalisation de Philippe Braud qui fait voir que le groupe ethnique est envisagé comme le produit d'un travail social et politique qui répond à des impératifs stratégiques. Ici, le politique qui représente l'Etat ordonne ses stratégies d'occupation d'un site sous prétexte que les populations autochtones et leur enfant bénéficieront de la connaissance et du développement ; c'est dans cet esprit que l'Etat s'est investi dans le site de l'Université de Yaoundé 2 Soa.

Et pour Antony Giddens, le vrai succès des démocraties est d'avoir réussi à « institutionnaliser » les conflits des classes sociales, de sorte que cette capacité régulatrice a permis de limiter les déchirements de l'unité nationale.

Mentionnons la théorie de la sélection naturelle de Darwin. Qui comprend deux lois à savoir : La loi du fort et la loi du meilleur. On retient alors de ces théories que les conflits sont un désaccord entre deux entités et l'Homme lui-même est auteur de ces conflits du fait du non-respect des normes préalablement établies par lui-même. Après l'étude théorique, il est capital de donner l'intérêt de ce thème

9- Méthodologie

La méthodologie peut être définie comme : « l'étude du bon usage des méthodes et techniques. Elle permet de savoir utiliser ces dernières comme il se doit, c'est-à-dire savoir comment les adapter le plus rigoureusement possible, d'une part à l'objet de recherche et d'autre part aux objectifs poursuivis. »⁴¹

La méthodologie est donc un travail prépondérant dans ce travail de recherche, pour atteindre les objectifs fixés par celui-ci, en apporter les éléments de réponse, obtenir les connaissances fiables et exactes pour résoudre ce problème ; afin d'avoir des informations. On s'est référé aux bibliothèques, les centres de recherches ; ou à travers l'étude des mémoires, des thèses, des articles bref des ouvrages que d'autres auteurs ont écrit, étant en relation avec ce thème de recherche, afin d'avoir plus de connaissances. La recherche documentaire est poursuivie dans les archives publiques telles que la Sous – Préfecture de Soa, le ministère des domaines, du cadastre et des affaires foncières du Cameroun, le tribunal

⁴¹ Aktouf Omar, *Méthodologie des sciences sociales et approche qualitative des organisations : une introduction à la démarche classique et une critique*, Montréal, PUQ, 1987, p. 203

de Mfou. Puis on s'est servi des sources webographiques tel que GOOGLE. Ensuite il était important pour l'étude des cas de procéder à l'enquête sur le terrain.⁴² Un questionnaire a été au préalable bien conçu. Les entretiens se sont effectués suivant une méthode de tête à tête, avec prise de notes et enregistrement.

Les informations ont été choisies suivant des critères de sélection rigoureuse, prenant encore leur appartenance à la commune, leur maîtrise des lois foncières traditionnelles ou modernes, soit aussi en raison de leur implication dans le déroulement des résolutions de ces conflits comme acteurs ; l'implication dans leur sélection. Les autorités administratives et communales locales ont été des cibles privilégiées pour le recueil des sources orales. La méthode d'analyse a priorisé la diachronie et synchronie. A la suite des informations recueillies on va procéder à la rédaction et aux corrections. La méthodologie ainsi appliquée, on va poursuivre cette étude avec l'organisation du travail.

10-Difficultés rencontrées

Ce travail de recherche n'a pas été facile, plusieurs difficultés ont été rencontrées notamment sur la recherche des informations dans les services en charge du foncier. Ceci est due à certaines lenteurs administratives ou c'est après plusieurs rendez-vous qu'on peut vous recevoir, donc il faut s'armer de patience et de tolérance. Également sur le domaine économique, faire la recherche nécessite davantage les moyens financiers. Et concernant les informateurs il y'avait beaucoup de crainte de se prononcer sur la question foncière, ou alors préfère garder l'anonymat.

11- Organisation du travail

Au-delà de l'introduction qui offre une présentation générale de ce sujet et une conclusion générale, ce travail est divisé en quatre chapitres.

Le chapitre 1, porte sur la présentation générale de la commune de Soa et le droit foncier camerounais, la gestion foncière dans la commune de Soa avant la création de l'université. Il s'agit de faire une présentation historique et géographique de la commune de Soa en y attachant d'autres institutions affichant un intérêt évident dans l'abord de ce sujet. De mettre en évidence les différentes activités menées dans la commune de Soa. D'autre part, il présente les dispositifs fonciers tels qu'organisés au Cameroun, de passer en revue la

⁴² M. Bloch, *Apologie pour l'histoire ou le métier d'historien*, Paris, Armand Collins, 1993.

question de l'évolution du droit foncier camerounais, et celle de l'acquisition du titre foncier au Cameroun.

Le chapitre 2 va évoquer les causes des conflits fonciers dans la commune de Soa à savoir la création de l'université de Yaoundé II, le non-respect de la loi foncière (faux titres fonciers, doubles ventes), l'abus d'autorité, la désinformation des populations et le manque de sensibilisation par les pouvoirs publics. Puis il va être présenté les enjeux, les acteurs et les types des conflits fonciers repartis en quatre types que sont : les conflits fonciers entre l'université et les autochtones, les autochtones et autochtones, allogènes et allogènes et allogènes et autochtones.

Le chapitre 3 portera sur la gestion des conflits fonciers dans la commune de Soa. Puis de l'évolution des demandes des titres fonciers et des conflits fonciers dans la commune de Soa. Et les conséquences de ceux-ci sur les individus et l'Etat qui va influencer sur la stabilité et la paix sociale dans cette zone.

Le chapitre 4 il sera proposé quelques perspectives à savoir le renforcement des mécanismes de résolution, la réforme foncière, la sensibilisation des populations par l'Etat et la sanction et la prévention de ces litiges. Ceci en vue d'une résolution durable et efficace afin de limiter à court terme et éradiquer le plus tôt possible ces conflits fonciers.

**CHAPITRE I : PRESENTATION DU CONTEXTE
FONCIER A L'AVENEMENT DE
L'UNIVERSITE DE YAOUNDE II A
SOA**

La question foncière est un fait très courant dans la société et ceci à travers les différentes couches sociales (riches et pauvres), ou les mêmes causes et effets semblent souvent apparemment similaires mais ne le sont pas toujours effectivement. Les problèmes fonciers se notent de ce fait, dans tous les espaces du monde ; que ce soit dans les villes ou dans les campagnes, ceci en fonction des enjeux auxquels font face les différents acteurs. C'est ainsi qu'en Afrique en général et en particulier au Cameroun, ces conflits fonciers sont visibles et sont l'une des causes primordiales des procès dans les tribunaux. Et c'est la raison pour laquelle dans ce travail de recherche, la spécificité sur la commune de Soa a été mentionnée, puisque celle-ci n'est pas épargnée. Il importe alors de faire dans ce premier chapitre, une présentation de la zone d'étude et son historique, le contexte foncier de cette dernière et évoquer le droit foncier au Cameroun.

I- PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE DE SOA

Faire la présentation générale de la commune Soa revient à situer sa zone d'étude, les activités menées dans celle-ci et mentionner son historique.

A - Présentation de la zone d'étude

Le sujet sur les conflits fonciers dans la commune de Soa exige tout d'abord de faire une présentation générale afin de bien cerner l'espace de travail de la présente recherche. Elle consiste de faire ressortir : la situation géographique, la démographie, le relief et climat, et les activités exercées, puis présenter l'historique de cette commune qui sont les éléments prépondérants pour l'attraction de nouvelles populations, pouvant contribuer à la prolifération d'éminents conflits fonciers.

1) Situation géographique et démographie

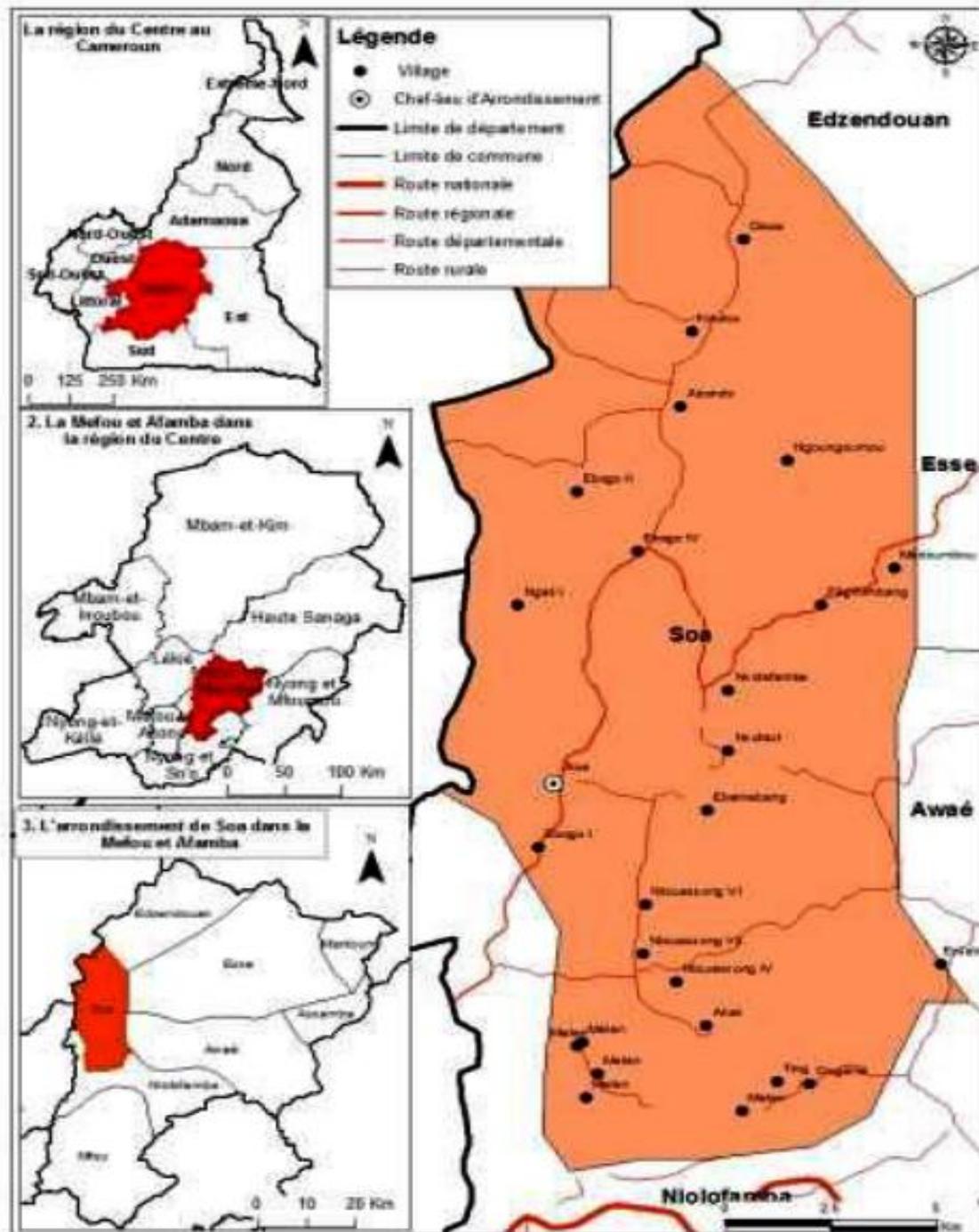
La commune de Soa est située au Cameroun dans la région du Centre, Département de la Mefou et Afamba. Elle est à 14Km au Nord – Est de Yaoundé à 3° 59 de Latitude Nord et 11° 36 de longitude Est, avec une superficie de 325Km.⁴³ Soa est limitée au Sud par la commune de Nkolafamba et la commune d' Arrondissement de YaoundéV, à l'Ouest par la commune d'Obala, à l'Est par la commune d' Esse et d'Awae et au Nord par les communes d'Edjendouan et d'Obala. La commune de Soa compte quarante (40) villages dont trente-sept (37) en zone rurale et trois (03) en zone urbaine ; répartis dans quatre (04) groupements

⁴³ACP. CAM et PNDP, ' Rapport du Plan Communal', Yaoundé, octobre 2015, p 25

(Mbendé, Ntouessong, Ebang et Ngali)⁴⁴. Elle est une ville universitaire qui abrite l'université de Yaoundé II, l'université panafricaine et plusieurs institutions privées et publiques. Avec sa proximité de Yaoundé, fait d'elle une ville satellite et attrayante.

⁴⁴ ACP. CAM et PNDP, "Rapport du Plan Communal de Développement", Yaoundé, Octobre 2015.p. 26.

CARTE 1 : Localisation de la commune de Soa



Source : ACP. CAMetPNDP, ‘Plan Communal de Développement de Soa’ p26

La carte ci-dessus montre la localisation de la commune de Soa sur la carte du Cameroun, dans le Département de la Mefou et Afamba et l’Arrondissement de Soa. Cette carte informe

que la commune de Soa occupe une position stratégique non seulement de sa proximité de la capitale Yaoundé mais de ses Arrondissements voisins. En plus l'avenue de l'Université va favoriser cette position en attirant davantage la croissance rapide de la population et l'évolution des conflits fonciers.

Tableau 1: Composition administrative de la commune de Soa

Groupements	Zones	Villages
Mbendé	Zone urbaine	Soa-ville, Ebogo I, Nkolfoulou I, Nsan
	Zone rurale	Koulou, Ngougoumou, Essimel, Essong-Mintsang, Oboa
Ntouessong	Zone urbaine	
	Zone rurale	Ovangoul, Ongandi, Ting-Melen, Nkoltsit, Mebougou, Andon, Mbansan Iet II, Ntouéssong, IV, V, VI, VII, VIII, IX
Ebang	Zone urbaine	Nkozoa, Ebang I et II, Nkometou
	Zone rurale	Akak I, Meyos
Ngali	Zone urbaine	
	Zone rurale	Ebogo II, III, et IV, Ngali I, Foulassi, Ngali I et II, Abondo

Source : Tableau réalisé à partir du rapport du plan communal de développement de Soa, 2015, pp 34- 36

Ce tableau ci-dessus montre la répartition administrative de la commune de Soa ; elle est subdivisée en quatre groupements et la zone de Soa-ville et compte quarante (40) villages dont trente-sept (37) en zone rurale et trois (03) en zone urbaine. Il ressort que la commune de Soa est en majorité de zone rurale dans laquelle la population est faible. Par contre l'espace urbain qui est réduit à une population dense et crée alors un déséquilibre au niveau de la composition administrative dans cette commune de Soa qui va influencer la démographie et le domaine foncier. En plus cette démographie galopante va s'étendre sur les villages ruraux et des conflits fonciers entre les autochtones et les allogènes.

- La démographie

La commune de Soa a une population galopante ceci s'explique par le rapport des multiples recensements : en 1963 elle comptait 15 082 habitants, en 2005 elle a doublée à 30 588, et en 2014 elle est à 69 084 dont 19 885 pour Soa ville soit 212 hab. /Km⁴⁵.

La zone urbaine est un espace ou est concentrée la plus grande partie de la population de cette commune ; compte tenu de son rapprochement de la Capitale Yaoundé et de l'université qui abrite les étudiants ressortissants de diverses nationalités, une pluralité d'ethnies et des religions Soa est par conséquent une zone cosmopolite dans laquelle chaque habitant recherche tout d'abord un lopin de terre en vue d'une stabilité. Tous ces éléments a priori favorisent la progression rapide de cette population. En outre la durée du séjour dans la commune et l'amélioration de la situation professionnelle sont deux facteurs qui déterminent les stratégies résidentielles ascendants des migrants urbains en général. La démographie de Soa est donc présentée dans le tableau et le graphique ci- après, en fonction de l'espace et selon le recensement de 2014.

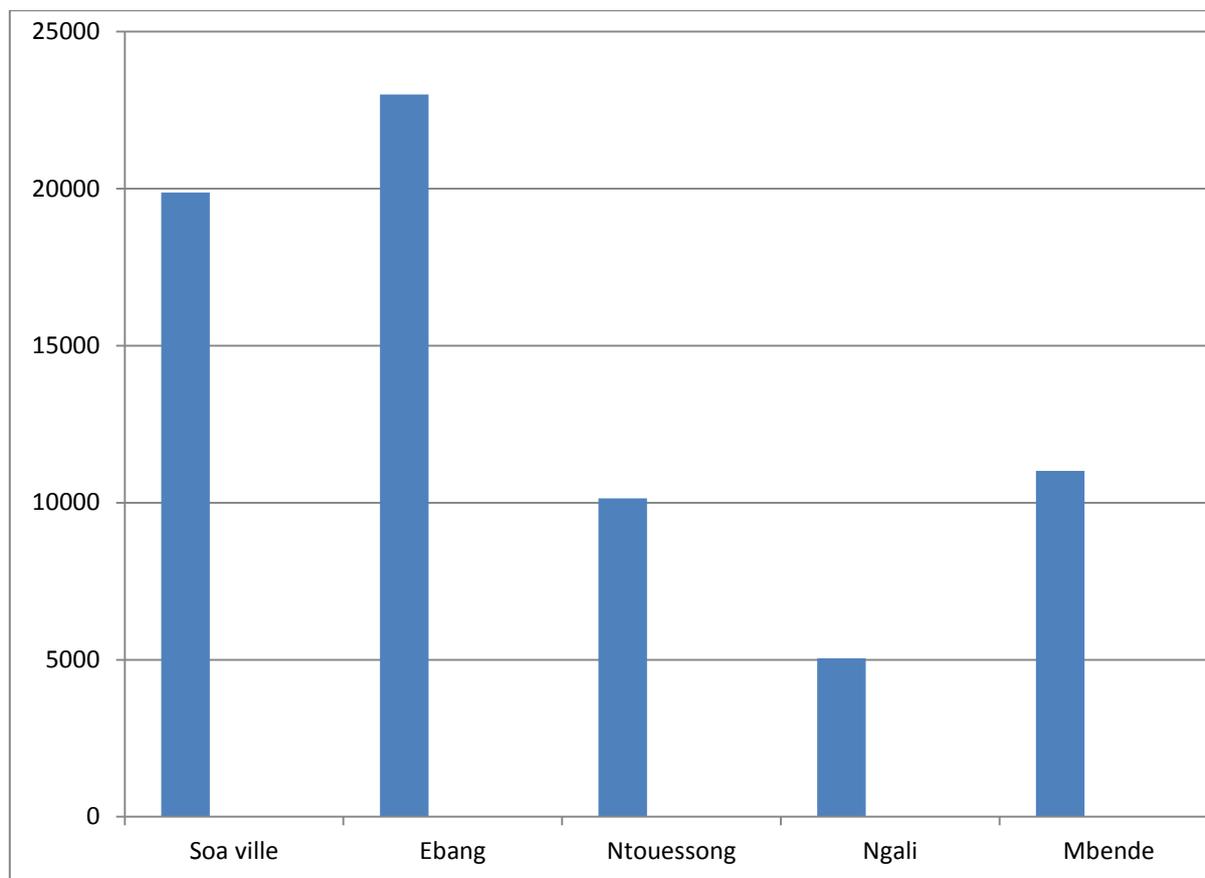
⁴⁵ACP. CAM et PNDP, 'Rapport du Plan Communal', p.15.

Tableau 2: Situation démographique dans la commune de Soa en 2014

Espace	Ensemble de la population				
	Village et quartier	Hommes	Femmes	Total	Population des jeunes (15-34 ans) (34,7%)
Soa ville	10510	9375	19885	6900	2086
Ebang	9600	13400	23000	7982	2302
Ntouessong	4165	5976	10141	3516	1015
Ngali	2025	3023	5048	1715	520
Mbende	5642	5368	11010	3820	1153
Total	31942	23933	7076		

Source :ACP. CAM et PNDP, ‘‘Plan Communal’’, 2015, pp. 34-37.

Le tableau ci-dessus montre la situation démographique de la commune de Soa en 2014 répartie à Soa-ville et dans les différents groupements de Soa. Il ressort alors de ce tableau que les zones près des centres urbains tels que Soa-ville et Ebang sont les plus peuplés. Tandis que les groupements situés éloignés du centre-ville sont moins peuplés. Et ceci, est en partie causée par le développement qui peuvent alors aboutir aux conflits fonciers.

GRAPHIQUE 1 : représentation graphique de la démographie de la commune de Soa

Source : Plan communal de développement de la commune de Soa, 2015, p 34- 37

Le graphique ci-dessus montre le nombre total d'habitants de la commune de Soa du recensement général de 2014. Les habitants sont donc répartis par les quatre groupements et quartier qui constituent Soa ; le constat fait est que les zones urbaines ou à proximité de la ville sont les plus peuplées et très jeune c'est le cas de Soa – ville. Or dans les villages en retrait la population est plus vieillissante. Tout ceci est par conséquent ce qui explique le taux élevé des conflits fonciers au sein de cette commune cependant même dans les villages ils sont récurrents.

2) Le climat et relief de la commune Soa

La commune de Soa se trouve dans la zone équatoriale du Cameroun, son climat est donc composé de quatre saisons⁴⁶ : la saison pluvieuse et humide qui est la plus dominante il y'a alors la grande saison pluvieuse en septembre- octobre- novembre, puis la petite saison pluvieuse en mars- avril. Quant à la saison sèche Soa a également deux saisons sèches la grande saison sèche qui est de Décembre en Janvier et la petite saison sèche en mi – juillet et mi- Aout

Le relief de la commune de Soa est composé des collines (Ndeedzla, Minsole, Bomena, et Nkonda).⁴⁷ Elle renferme aussi les forêts primaires à Ntouessong V et secondaires à Ntouessong V, Ebang, Koulou, Mebougou et Ngoungoumou. Puis des marécages tels que Mbende – Assi, Foulou, Abondo, Ebang II : Il est donc celui d'un plateau disséqué qui s'incline du Centre vers le Nord, passant de 740m à 800m dans le petit massif de Ndogo, à l'extrême Centre – Est de 580m à 600m d' altitude à la pointe Nord de l'Arrondissement suivant une pente douce de 0.66°/°. ⁴⁸ L'altitude moyenne est de 675m. Le relief de Soa est heurté avec ses multiples vallées très encaissées propices à la pisciculture. Ajoutons les zones de forte pente à EbogoIII, Nkolbewa, par Mbansan II, Mbansan I, Ototon, Ndi, Nso'o par Ntouessong VI. Mentionnons également les ravins qui sont les zones à risque tels qu'à Akak II, Ovangoul, tingmelen et Mbansan II⁴⁹. Concernant l'hydrographie elle repose sur la rivière Afamba et ses affluents que sont : Mbendé, Mbélé et Foulou. La commune de Soa est ainsi arrosée par plusieurs rivières qui se déversent au Nord de la Sanaga. La présentation générale faite il est utile d'évoquer les différentes activités et l'historique de la commune de Soa.

B) Activités dans la commune de Soa et historique de la commune

Compte tenu de la proximité de Soa de la capitale Yaoundé, sans omettre son climat favorable et la création de l'université diverses activités sont observées et de ce fait influence le domaine foncier.

1- Activités dans la commune de Soa

Plusieurs activités sont menées au sein de cette commune d'abord l'agriculture est la plus pratiquée surtout par les autochtones ou populations locales et même par les allogènes ceci pour leur subsistance et le petit commerce. Puis dans certain cas la vente de terrain. A la

⁴⁶ACP.CAM.PNDP, 'Rapport du plan communal', pp34- 37

⁴⁷Ibid

⁴⁸Ibid.

⁴⁹Ibid.

suite des populations locales les habitants de Soa pratiquent aussi l'élevage ici les ressortissants de l'Ouest sont majoritaires, ils font alors dans l'élevage des porcs, poulaillers etc. Relevons également le commerce qui est accentué dans cette commune : le commerce des produits agricoles par les bayam – sélam, les quincailleries, les alimentations, la restauration, les superettes, les poissonneries etc. Ajoutons à ceci le secrétariat – bureautique, les établissements bancaires, les services électro – informatique autour du campus universitaire sans omettre les activités intellectuelles avec l'université de Yaoundé II par ses facultés de gestion et juridique.⁵⁰ Il y'a aussi les sociétés industrielles dans la métallurgie, dans l'agro- industrie parmi lesquelles : HYSACAM, SOFAMAC, FAFINSA, etc. Il est aussi noté l'investissement dans l'immobilier avec la construction des mini – citées, des studios, des appartements, et des maisons où résident les étudiants, et des familles l'immobilier à Soa est par conséquent très rentables aux bailleurs et aux concierges. Enfin les activités ludiques tels que les salles de jeux, bars. Soa exerce aussi les activités administratives avec la présence d'une sous – préfecture, d'une mairie, les établissements maternelles, primaires et secondaires. Il y'a aussi l'activité des motos taximan qui est intense dans cette commune. Et sans exclure les activités religieuses par plusieurs obédiences telles que les chrétiens, musulmans et d'autres. Le constat fait est que ces multiples activités attirent une forte concentration de la population qui devient problématique pour une bonne cohésion foncière. Pour avancer dans ce travail il convient de faire retour arrière en parlant de l'historique de cette commune.

2- Historique de la commune de Soa

L'histoire la commune de Soa remonte à la période des Allemands au Cameroun dans les années 1800. Il faut relever que dans cet espace qui est maintenant la commune de Soa les peuples vivaient déjà là et était organisés avec des chefferies décentralisées. C'est précisément en 1888 lorsque les lieutenants et explorateur allemands Kundt et Tappenbeck arrivent pour la deuxième expédition allemande sur le territoire Kamerun⁵¹. Ils y trouvent une population assez dispersée en pleine migration vers le Sud. Leur présence stabilise le peuplement de cette région où d'ailleurs ils auront moins de difficultés.

C'est donc en 1895 que le Major Hans Dominik, demande au Chef Essomba Ngonti (oncle de Charles Atangana) de lui confier de jeunes gens afin de les former à l'école de Kribi. Parmi eux, les jeunes Ewondo tels : Charles Atangana Ntsama et ses deux frères

⁵⁰. Sikombé, " La dynamique des institutions", p. 149.

⁵¹ACP. CAM et PNDP, "Rapport du Plan Communal", p. 43.

Essomba et Tsoungui. On y trouve aussi un jeune Etenga de Soa, le nommé Messi Manga dont la mère est la sœur aînée de Charles Atangana Ntsama, alors que d'un autre côté la mère de ce dernier était originaire de Soa. En 1899, leur formation est interrompue par la guerre entre les Allemands et les Bulu d'Oba Mbenti. Le Major Hans Dominik les emploie à toutes les tâches, mais le plus en vue de tous de par sa serviabilité et son intelligence est incontestablement Charles Atangana Ntsama ; il deviendra en 1911 le Chef supérieur des Ewondo, des Bene et des Etenga⁵².

Après la débâcle allemande au Cameroun, car il faut mentionner ici que Charles Atangana avait servi les Allemands avant la défaite de celle pendant la première guerre mondiale qui s'achevait en 1918. L'Allemagne est dépossédée de toutes ses colonies y compris le Cameroun qui avait été partagé entre la France et la Grande Bretagne : c'est la germanophilie qui règne au Cameroun d'où la méfiance de Jules Carde à l'endroit de Charles Atangana. C'est ainsi que dès sa conviction fut faite, par arrêté du 1^{er} janvier 1922, il est rétablit dans ses fonctions de chef supérieur des Yaoundé et Bané.⁵³ Dès lors il offre ses services aux français. Et c'est sensiblement vers cette période qu'il décide de créer des plantations au village de sa mère. Le site est parsemé de layons délimitant les différentes concessions dans lesquelles il installe ses cousins pour superviser les travaux. La localité prend alors le nom de « Minlanmi Atangana Ntsama ». Ce fut le noyau originel de la ville de Soa. Il en fera par la suite un lieu de repos et de concertation avec les chefs et les grands notables de la région qui se réunissaient à huis clos dans les assemblées appelées « Esoa » en langue Béti, d'où la dénomination de Soa attribuée à la localité. Soa est donc un lieu avant tout de rassemblement. Soa va donc évoluer administrativement pour devenir une commune.

Plus tard en 1924 Messi Manga Paul rentre de l'Allemagne, Charles Atangana Ntsama le fait nommer Chef de groupement de la région Nord de Yaoundé et officier d'état-civil dans laquelle Soa faisait partir : Ce territoire qui s'étendait jusqu'à Nkolmesseng, Elig-Edzoa au Sud, Nkoumetou et Afamba au Nord. Par la suite en 1952, selon le critère du degré d'urbanisation les communes mixtes rurales sont créées et attribut au territoire de Soa faisant partir de Djoungolo, le statut de Commune sous la dénomination de « Commune Mixte Rurale de Djoungolo Nord ». A cette époque, la localité de Soa s'appelle aussi couramment « Metondo », du nom d'une essence arbustive de savane très répandue dans la zone. En 1964, le décret présidentiel N° 64/DF/221 du 20 juin 1964 crée dans la localité un district sous

⁵² ACP.CAM et PNDP, "Rapport du plan communal" p 43

⁵³ D. Abwa *Commissaires et hauts-commissaires de la France au Cameroun (1916-1960)*, Yaoundé, Presses Universitaires de Yaoundé et Presses de l'Université Catholique d'Afrique Centrale, 1998, p113

l'appellation de « District d'Okoa »⁵⁴. La modification du nom en District de Soa interviendra quelques temps après. La Commune prend alors la dénomination de « Commune Rurale de Soa ». En 1979, la localité devient chef-lieu d'Arrondissement. Depuis 2004, la mise en application progressive des lois sur la décentralisation, plus précisément la Loi N° 2004/018 du 22 juillet 2004 qui institue la nomenclature unique pour toutes les Communes du Cameroun, a transformé la dénomination de la Commune devenue « Commune de Soa ». Soa depuis sa création a été dirigée par plusieurs personnalités parmi lesquelles :Eloumndene Prosper qui était le 1er Maire nommé, il régna pendant 16 ans (1959- 1975). En reconnaissance des services rendus par ce pionnier, fondateur de la ville de Soa, une Place lui a été dédiée, baptisée « Place Eloumndene Prosper » et inaugurée le 06 juin 1998 par le Gouverneur de la Province du Centre, Monsieur OumarouKoue. De 1975 à 1985 Soa avait été dirigé par les chefs de District et Sous-préfet Maire eurent pour principaux adjoints, les fils de Soa ci-après : Ondigui Christophe, Emini Ndzinga Jean, et Etoga Login.

De 1985 à 1996 c'est la période des Administrateurs Municipaux nommés par l'exécutif à savoir : Messi Jean qui administrait de 1985 à 1987, puis Nkodo Abomo Pascal qui avait administré de 1987 à 1996.

Après ce temps des administrateurs nommés, dès 1996 les Maires sont élus par les conseillers municipaux : car c'était le contexte de la démocratie pour les pays africains en général et en particulier dans la commune de Soa au Cameroun ; celle-ci ne restera pas exclue. Il y'a donc eu comme premier maire élu Essama Embolo qui a exercer de 1996 à 2002. Puis Mbedé Laurentine de 2002 à 2007, et de 2007 à nos jours c'est Essama Embolo qui est Maire de la commune de Soa.

Au terme de cette partie, il était question de faire la présentation générale de la commune de Soa qui est une périphérie de Yaoundé ; à savoir son climat tropical, son relief regorgeant les collines et une forte population en majorité jeunes, de diverses ethnies et nationalités, dans laquelle sont exercées plusieurs activités entre autre agriculture et commerce. Elle dégage aussi l'historique de la commune de Soa. La présentation générale de la commune ainsi donnée : la deuxième partie sera poursuivie par le contexte foncier dans la commune de Soa à l'avènement de l'université et quelques textes juridiques du régime fonciers au Cameroun.

⁵⁴Décret présidentiel n°64/DF/221 du 20 juillet 1964 portant réorganisation et création de nouvelles unités administratives dans le Département de la Mefou

II- LE CONTEXTE FONCIER DANS LA COMMUNE DE SOA À L'AVÈNEMENT DE L'UNIVERSITÉ ET QUELQUES TEXTES JURIDIQUES DU RÉGIME FONCIER AU CAMEROUN.

L'évolution administrative de la commune de Soa a favorisé l'attraction et la mise en place des différents services administratifs. Ceci est en partie due à sa proximité de la capitale : d'abord en 1976, le centre d'émission de radiodiffusion du poste national ou 93 hectares de terrain a été affecté au Ministère de l'information et de la culture entraîné le bitumage de la route Soa – Yaoundé.⁵⁵ Il est à noter ici que le Centre d'émission de radiodiffusion est constitué des services techniques et des logements pour le personnel d'où l'appellation « camp Radio ». Par la suite le décret du 11 janvier 1982 pour la création de l'ENIET (Ecole Normale d'Instituteurs d'Enseignement Technique) qui va former les enseignants. C'est donc dans ce contexte que va être observé deux modes de d'acquisition de terres.

A) Le contexte foncier dans la commune de Soa à l'avènement de l'Université : les modes d'acquisition d'un terrain.

Avant la création de l'Université dans la commune de Soa en 1993 deux modes d'acquisition de terrain étaient réguliers : à savoir l'acquisition indirecte des terres aux autochtones ou sont concernés les chefs de village et chefs de famille. Et l'acquisition directe par concession des lots divisés en parcelles par la Mairie de Soa.

1) La gestion foncière : mode d'acquisition indirecte par les autochtones

Dans ce mode d'acquisition, lorsqu'une personne désirait obtenir une parcelle de terrain ce dernier se rapprochait d'une famille qui dispose du terrain, puis après avoir remplir les conditions par la famille (le père, la mère y compris les enfants) à savoir un montant d'argent équivalent à la partie voulue.⁵⁶ Il est à relever que dans ce cas le montant était variable et n'était pas vendu en mètres carrés donc on estimait juste une parcelle qui pouvait être une superficie quelconque ; c'est ainsi qu'ils portaient maintenant voir le chef du village pour informer le village que ce lot n'appartenait plus à la famille. De ce fait il fallait alors établir un certificat d'abandon de droit coutumier ou certaines conditions étaient posées par le chef à savoir offrir la nourriture aux populations.⁵⁷

⁵⁵ NdockNdock, « Métropoles et enjeux fonciers », p. 87.

⁵⁶ P. Guéno, 65 ans, enseignant, Soa, entretien du 14 juillet 2022

⁵⁷ *Idem*

Il y'avait un autre moyen celui par lequel l'acquéreur rencontrait toujours la famille pour remplir les conditions demandées, puis rencontrer le chef de village pour informer le village. Or dans ce cas un reçu de paiement était délivré à l'acheteur. C'est de ces façons que les autochtones procédaient dans la vente de terrain dans la commune de Soa. Toutefois ces modes d'acquisitions de terrains peuvent être sources de problèmes car dans le cas du certificat d'abandon de droit coutumier il ne garantit pas l'appartenance juridique du terrain à l'acquéreur mais plutôt un titre foncier. La gestion foncière par les autochtones ainsi expliquée qu'en est-il de la gestion administrative dans ce contexte.

2) La gestion foncière administrative.

La gestion foncière administrative fait référence à l'octroi des terres par concession des lots divisés à la Mairie de Soa qui avait obtenu ces parcelles de certains villages. Dans le but de favoriser le développement de la commune de Soa en tenant compte des services qu'elle abritait. En outre la navette de certains fonctionnaires de l'Etat en service dans cette banlieue de la capitale Yaoundé ; la mairie de Soa procède à la vente de terrains ou les lotissements sont faits ceci dans les quartiers de Soa comme Dallas, aux alentours du Lycée de Soa dans les années80.

En effet, obtenir un lot était relativement simple. Une demande timbrée à 100fcfa, la formulation détaillée du plan du logement et la précision du matériel à utiliser. A ceci, il faut une somme d'un montant forfaitaire de 30.000 FCFA représentant le coût administratif pour un permis de construire. Ainsi cela prouvait la bonne foi de l'acquéreur qu'il voulait l'obtenir pour un investissement afin de faire fonctionner la ville ; celle-ci étant en création il fallait donc les gens pour investir. Il est à rappeler qu'ici un délai d'un an était donné pour mettre l'espace en valeur l'issue duquel le lot pouvait être retiré et revendu à une autre personne. Ainsi les lots de terrains sont vendus

Au bout de près de dix ans de service le maire qui était administrateur principal a fait un appel à la population pour l'achat des lotissements de terrains ceci à un prix favorable et accessible. Et c'était en majeure partie les allogènes : Bamiléké, Bétis, haoussa et bien d'autres. Et par la suite les titres fonciers étaient délivrés. Ceci veut tout simplement dire que la mairie avait très bien organisé ces appropriations des terres à des montants abordables et ne faisait aucune distinction de tribus ou d'ethnies et c'est ce qui traduit l'image cosmopolite de cette Commune. Ces deux modes de gestion foncière dans la commune de Soa prendront une

tournure nouvelle avec la venue de l'Université d' où une connaissance sur le droit foncier au Cameroun s'impose⁵⁸.

Il ressort alors que c'est dans ce contexte foncier que va évoluer la commune de Soa jusqu'à la création de l'Université en 1993. Relevons ainsi quelques lois foncières au Cameroun relatives à ce sujet.

B) L'avènement de l'Université de Yaoundé 2 à Soa et quelques lois et décrets fonciers au Cameroun

Il serait impossible de parler de " conflits fonciers dans la commune de Soa (1993 – 2020)" sans toutefois évoquer l'arrivée de l'Université dans la commune de Soa et relever certains décrets et lois juridiques mis en place par l'Etat du Cameroun, afin de bien déterminer et comprendre les contours de cette problématique.

1) L'avènement de l'Université de Yaoundé 2 à Soa

L'Université de Yaoundé 2 est créée dans la commune de Soa suite au décret n° 93/026 du 19 janvier 1993, l'Université de Yaoundé 2 est organisée par le décret N° 93/037 du 29 janvier 1993. Elle est ainsi née suite à la réforme de l'enseignement supérieur du Cameroun, point de départ de la déconcentration et de la décongestion de l'Université de Yaoundé en plusieurs universités d'Etat et la création de plusieurs instituts supérieurs de l'enseignement privés (IPES).⁵⁹ Elle est l'issue de l'éclatement de l'ancienne Université de Yaoundé en deux nouvelles institutions. Elle est donc à la fois jeune et ancienne.⁶⁰

L'arrivée de l'université au milieu de la commune de Soa va donner un visage nouveau à cette banlieue de Yaoundé et va attirer une vaste population. Puisque le but premier de l'Etat lors de la création d'une institution est non seulement éducatif mais également pour le développement de cette zone. Cette institution est alors basée sur le site qui appartenait à l'ENIET. Elle est composée de deux facultés : la faculté des Sciences Juridique et Politique puis la faculté des sciences Économique et de Gestion, elle couvre aussi plusieurs écoles de formation telles que l'IRIC.

⁵⁸C. Ngapout, 65 ans, ménagère, Soa, entretien du 5 juillet 2022.

⁵⁹. Sikombé, "La dynamique des institutions" p140

⁶⁰<http://WWW.Auf.Org>, consulté le 16 Novembre 2022 à 21 heures

2) Quelques lois foncières au Cameroun

Le droit foncier peut donc être défini comme l'ensemble des règles qui régissent la gestion des terres urbaines ou rurales. Ceci dans le but de sensibiliser, d'éviter les conflits fonciers et proposer quelques solutions qui peuvent être utiles pour la cohésion et la paix sociale. L'Etat du Cameroun accorde donc d'après ses lois, ordonnances et décrets à chaque citoyen la possibilité d'avoir une propriété et de l'exploiter pour l'épanouissement de ses populations ; il garantit à toutes les personnes physiques ou morales possédant des terrains en propriété, le droit d'en jouir et d'en disposer librement⁶¹.

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 économique de la nation.⁶² Dans cet article le régime foncier assure le droit à toute personne d'avoir une propriété pour lui bien que l'Etat est le garant de toute propriété pour mieux cerner cela il est judicieux d'expliquer le domaine public et privé de l'Etat, par la suite le domaine national.

- Le domaine public et privé de l'Etat

L'Etat est le principal propriétaire des terres au Cameroun ceci est l'héritage laissés par les trois systèmes coloniaux au Cameroun à savoir le système Allemand puis Français et Anglais ; ou les colons avaient la main mise et le contrôle de tout espace. L'Etat est donc prioritaire et a la grande responsabilité de gérer les terres pour l'usage des services public .C'est ce qui explique le pourquoi dans la commune de Soa avant la création de l'Université de Yaoundé 2 Soa la mairie avait procédé à la distribution des lots communautaires par achat (lot qui appartenait au départ à certains autochtones).

Il est donc présent partout et cette loi est immuable ainsi est mentionnée dans l'Ordonnance n°74-2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial, chapitre 1^{er} du domaine public article 2 '' font partir du domaine public, tous les biens meubles et immeubles qui, par nature ou par destination, sont affectés soit à l'usage direct du public, soit aux services publics. Les biens du domaine sont inaliénables, imprescriptibles et insaisissablesle domaine public se divise en domaine public naturel et en domaine public artificiel ''⁶³ En outre les servitudes de passage (souvent appelées bordures de route) pour, implantation, d'appui et de circulation nécessaire à l'établissement, à l'entretien et à l'exploitation des

⁶¹Ordonnance n°74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, *Régime foncier et Domanial au Cameroun*, janvier 2008, p. 31.

⁶²*Ibid.*

⁶³Ordonnance n°74-2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial, *Régime foncier et domanial au Cameroun*, 2008, pp35-37

lignes télégraphiques, des conducteurs d'énergie et des conduites d'eau classées dans le domaine public peuvent être imposées par décret à des immeubles privés. Il découle alors ici que le domaine public de l'Etat est tout espace acquis par l'Etat et qui est ensuite utilisé pour les populations par le biais d'une vente à ses dernières et c'est le cas de la commune de Soa dans ce travail de recherche.

Ajoutons ici le domaine privé de l'Etat est un espace acquis par l'Etat pour la construction des immeubles, des institutions, hôpitaux et bien d'autres visant à l'éducation, à la santé et la protection des populations. C'est le cas dans ce travail de recherche où le site de l'université de Yaoundé 2 à Soa se trouve il est alors expliqué dans les articles suivants

Le domaine privé de l'Etat est mentionné dans les articles 10, 11, 12 et 13 du chapitre II de l'ordonnance n°72-2 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier il est donc cité :

Article 10 – ‘‘Font partie du domaine privé de l'Etat :

- 1) Les biens meubles et immeubles acquis par l'Etat à titre gratuit ou onéreux selon les règles du droit commun ;
- 2) Les terrains qui supportent les édifices, constructions, ouvrages, et aménagement réalisés et entretenus par l'Etat ;
- 3) Des immeubles dévolus à l'Etat en vertu :
 - De l'article 120 du traité de Versailles du 28 juin 1919 ;
 - De la législation sur les séquestres de guerre ;
 - D'un acte de classement intervenu par l'application des législations antérieures à la présente ordonnance ;
 - Du classement du domaine public ;
 - Du à l'expropriation pour cause d'utilité public.⁶⁴
- 4) Les concessions rurales ou urbaines frappées de déchéances ou du droit de reprise ainsi que les biens des associations dissoutes pour faits de subversion, atteintes à la sûreté intérieure de l'Etat.⁶⁵
- 5) Les prélèvements décidés par l'Etat sur le domaine national par application des dispositions de l'article 18 de l'ordonnance fixant le régime foncier.’’

Il découle alors de ces articles que l'Etat peut rendre privé un meuble, immeuble, concession rurales ou urbaines pour servir à l'utilité publique cependant il doit procéder à l'expropriation aux ayants droit. S'agissant de l'expropriation pour cause d'utilité

⁶⁴Ordonnance n°74-2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial, *Régime foncier et domanial au Cameroun*, 2008, pp35-37

⁶⁵*Ibid.*

commune, elle prévoit que l'expropriation ouvre droit à l'indemnisation pécuniaire ou en nature selon les conditions définies par la présente loi. En outre l'indemnité due aux personnes évincées est fixée par le décret d'expropriation étant donné qu'elle ouvre automatiquement droit à une indemnisation au préalable, l'indemnisation dépens alors des terrains nus, des cultures, des constructions ou toutes autres mises en valeurs, quelle qu'en soit la nature, dument constatées par une commission dite commission de constat et d'évaluation

L'indemnisation des terrains nus et non viabilisés est faite selon les modalités ci-après ;

- Lorsqu'il s'agit d'un terrain résultant d'une détention coutumière ayant donné lieu à l'obtention d'un titre foncier, l'indemnité ne peut dépasser le taux minimum officiel des terrains domaniaux non viabilisés de la localité de situation du titre foncier
- Les modalités de détermination de la valeur des cultures détruites, sont fixées par décret
- La valeur des constructions et des autres mises en valeur, est déterminée par la commission de constat et d'évaluation
- Il n'est dû aucune indemnité pour destruction des constructions vétustes ou menaçant ruines ou de celles réalisées en infraction aux règles d'urbanisme ou aux dispositions législatives ou réglementaires fixant le régime foncier
- **Du domaine national**

Il est à relever que l'ordonnance de 1974 signée par le premier président du Cameroun Amadou Ahidjo marque une nouvelle ère dans l'histoire foncière. Le domaine national est donc constitué de toutes les terres du territoire national exceptées celles du domaine public ou privé de l'Etat.⁶⁶ Ce domaine est administré par l'Etat en vue d'assurer une utilisation et une mise en valeur rationnelle. Il est donc représenté par les commissions consultatives présidées par les autorités administratives comprenant obligatoirement les représentants des autorités traditionnelles.⁶⁷

Le domaine national est ainsi classé en deux catégories à savoir : les terrains d'habitation, les terres de cultures, 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

⁶⁶ Ordonnance n°74-2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial, in *Régime foncier et domanial au Cameroun*, 2008, p 37

⁶⁷ *Ibid.*

probante.⁶⁸ Ensuite il les terres libres de toute occupation. Par conséquent toutes les terres appartiennent au domaine national.

- Le titre foncier

Les problèmes fonciers ne cessent de s'accroître de nos jours ceci soit par ignorance, soit par négligence ou encore la mauvaise foi. La nécessité d'une connaissance accentuée des textes juridiques fonciers s'impose alors ; de ce fait posséder un titre foncier sur sa propriété devient une priorité voire une obligation. Le titre foncier est donc un acte délivré par une autorité administrative (chef de service provinciale des domaines) à l'issue d'une procédure administrative de cet acte (B) est incontestable. Le titre foncier est aussi la certification officielle de la propriété immobilière. A ce titre c'est la seule preuve de la propriété foncière au Cameroun(A).⁶⁹ Il convient par conséquent de donner les procédures à suivre pour l'obtention d'un titre foncier, puis l'établissement du titre foncier au Cameroun.

Obtenir un titre foncier n'est pas souvent une chose aisée ; les collectivités coutumières sont habilitées à obtenir un titre foncier, ici on fait allusion aux peuples autochtones qui ont occupés ou exploités les terrains à une date antérieure au 5 août 1974.⁷⁰ Et dans ce cas seuls les personnes faisant partie de la succession de la famille ; les administrateurs ne peuvent pas obtenir un titre foncier, seul le successeur sur les collectivités coutumières.⁷¹ Ensuite il y a aussi l'obtention du titre foncier à la suite de démembrement ou fusion d'immeubles immatriculés : dans ce cas il est question de muter le titre foncier initial au nom de l'acquéreur suivi du morcellement tout en appliquant la procédure.

Pour l'obtention du titre foncier à partir du domaine national occupé ou exploité, il faut donc : constituer un dossier qui comprend une demande en quatre (4) exemplaires ou sont données les informations de l'identité, faire une description de l'immeuble puis déposer le dossier auprès du Chef de District ou Sous – Préfet du lieu de situation du terrain qui dans les soixante-douze heures (72) délivre un récépissé à l'adresse indiquée qui sera alors transmis dans les huit jours à la Délégation Départementale des affaires foncières. Le Délégué Départemental des affaires foncières fait publier dans les quinze jours, par le chef de service Départemental des Affaires Foncières.

⁶⁸ Ordonnance n°74-2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial, *in Régime foncier et domanial au Cameroun*, 2008, p 37

⁶⁹ S.P. Billong, ‘‘ le contentieux de l'annulation du titre foncier devant le juge administratif ’’ in R.Tchapmegni(*dir*), *La problématique de la propriété foncière au Cameroun*, Mbalmayo, novembre 2005, p.74.

⁷⁰ Ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, p 47, 2008

⁷¹ 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 , chapitre II de la section II du paragraphe II, 2008, pp47- 48,

Dès que la procédure dans les services de la Délégation Départementale est achevée, on procède au bornage de l'immeuble par un géomètre assermenté du cadastre en présence des riverains ; le bornage peut se poursuivre par un comité constitué du chef et un notable désigné par le président de ladite commission. A l'issue du bornage un plan et un procès-verbal sont dressés par le géomètre signé respectivement par le géomètre, le président de la commission consultative, du Chef de Service Départemental des Affaires Foncières, du Chef de village concerné et des riverains.⁷² Après, le dossier est transmis au conservatoire foncier ou il sera visé et au délégué pour redressement s'il n'est pas visé. Le dossier ainsi visé et sans opposition peut maintenant être établi car chaque cas d'immatriculation donne lieu à l'établissement par le conservateur foncier d'un titre foncier comportant obligatoirement :⁷³

- La description de l'immeuble avec indication de 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
- Le 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.⁷⁴

Après l'immatriculation de l'immeuble, des titres spéciaux peuvent être établis sur la demande des intéressés au nom de l'usufruitier, ou toutes les références utiles sont mentionnées et sur lequel est établi le nom du propriétaire : ceci pour garantir l'inscription des droits réels qu'ils exercent sur le terrain immatriculé.

L'obtention du titre foncier est ainsi une longue procédure ou la finalité est l'établissement du titre foncier qui fait partie du droit foncier au Cameroun. Puisqu'il est une pièce capitale pour posséder une propriété foncière et une nécessité pour le Cameroun en général et en particulier dans la commune de Soa.

Au terme du chapitre un qui portait sur la présentation générale de la commune de Soa, la gestion foncière avant la création l'université et les textes juridiques du domaine foncier au Cameroun. Il ressort que la Soa est une commune située à proximité de la capitale du Cameroun : Yaoundé soit 14Km au Nord-Est, avec un climat et un relief accessible, la présence des institutions étatiques à l'instar de l'université favorise une forte démographie

⁷²Décret 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 , chapitre II de la section II du paragraphe II, 2008, pp47- 48

⁷³ Décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 *in régime foncier et domanial au Cameroun*, 2008, p 55

⁷⁴*Ibid.*,

cosmopolite. En outre il été évoqués les différentes activités menées au sein de cette commune, tout en retraçant son historique qui remonte à l'arrivée des allemands au Kamerun en 1884 qui va progressivement évoluer en commune mixte rurale de Djougolo puis en « District d'Okoa » ensuite en chef-lieu d'arrondissement et en « commune de Soa ». Il était ici judicieux de mentionner le contexte foncier qui prévalait jusqu'à l'avènement de l'université de Yaoundé 2 Soa à savoir l'acquisition par les autochtones et l'acquisition par l'administration. Par la suite quelques textes juridiques se référant au domaine public et privé de l'Etat, au domaine national et au titre foncier question de mieux déterminer les entraves ou les dérives de ces textes qui sont alors à l'origine des conflits fonciers à Soa et c'est ce qui fera l'objet du chapitre II de la présente recherche.

**CHAPITRE II : LES CAUSES, LES ACTEURS ET
LES TYPES DES CONFLITS
FONCIERS DANS LA COMMUNE
DE SOA**

Depuis le début des années 1990, le processus de démocratisation en Afrique subsaharienne a inauguré une nouvelle ère de conflits urbains entre groupe de populations autochtones et allogènes. Tout ceci n'a pas épargné le Cameroun. C'est dans ce contexte que ce dernier va donc se lancer dans la décongestion de l'Université de Yaoundé en d'autres universités sur l'ensemble du territoire national. Celle-ci se matérialise par le décret n°93/026 du 19 janvier 1993 portant transfert de l'ancienne Université de Yaoundé. L'implantation d'une institution étatique ou privée est à priori de contribuer à propulser le développement et l'urbanisation de la zone qui l'abrite. Or, elle peut aussi être dans une certaine mesure à l'origine des problèmes fonciers parce que l'université attire non seulement les étudiants mais d'autres couches sociales qui cherchent un endroit où résider soit temporairement, soit définitivement. En conséquence, tous ces nouveaux venus ont un dénominateur commun : celui du logement. C'est ainsi que plusieurs causes font l'objet de multiples conflits observés. Toutefois, il est vrai qu'avant la création de cette institution publique la problématique foncière se faisait ressentir mais pas à cette vitesse. Il convient alors de mettre en évidence dans la présente recherche, les différentes causes des conflits fonciers, les acteurs puis les types de conflits fonciers. Ce travail se poursuit de ce pas en parlant des causes conflits fonciers dans la commune de Soa.

I- LES CAUSES DES CONFLITS FONCIERS DANS LA COMMUNE DE SOA

Les causes des conflits fonciers sont multiples et peuvent varier en fonction de l'espace et du temps. Dans le cas d'espèce de la commune de Soa, il va être évoqué le transfert des terrains à l'Etat, le non-respect de la loi foncière et l'abus d'autorité, puis la désinformation et le manque de sensibilisation par les pouvoirs publics.

A- Le transfert des terres à l'Etat et le non-respect de la loi foncière

Les conflits liés à l'usage de l'espace sont le résultat de l'insatisfaction d'une partie de la population quant à des actions entreprises et projetées par les pouvoirs publics.⁷⁵ En outre les conflits liés au partage des retombés de l'investissement qui traduisent des revendications relatives à l'accès à l'emploi, aux conditions de travail, aux investissements sociaux à usage collectif sont parfois les causes des conflits fonciers⁷⁶. L'une des causes principales de la contestation des droits fonciers, y compris pour des grandes concessions, est qu'ils se

⁷⁵Nnomenko'o, "la problématique coutumière", 2019, p.10.

⁷⁶*Ibid*

superposent très souvent sur des terres coutumières non enregistrés, dont la propriété est revendiquée par des personnes autres que les titulaires des droits attribués par l'Etat. On se retrouve donc très souvent avec des droits enregistrés par des personnes qui ne disposaient pas de droits coutumiers préalables sur les terres concernées⁷⁷.

1- Le transfert des terres à l'Etat

S'agissant du transfert des terrains à l'Etat, il est question des terres appartenant aux autochtones qui ont été transférées à l'Université de Yaoundé II à Soa. Par contre l'émergence d'une zone passe souvent avec la création des structures éducatives telle que l'école, elle a toujours été considérée comme un facteur de développement pour la société. En plus, l'Université est un ensemble complexe d'institutions dispensant un enseignement supérieur et contribuant de ce fait à la formation des cadres d'un pays, à l'appui du développement.⁷⁸ C'est ainsi que les institutions universitaires sont perçues à la fin de la deuxième Guerre mondiale, comme l'un des principaux critères du rayonnement politique, économique et culturel des pays dits "civilisés", non seulement parce qu'elles diffusent les connaissances scientifiques et techniques, mais aussi parce qu'elles accélèrent le développement et la concentration des infrastructures et l'agglomération des hommes.⁷⁹ Aujourd'hui, elles sont considérées par les chercheurs comme indicateur de référence pour la stabilité et la renommée d'un pays. C'est dans ce but également que va être créée l'Université de Yaoundé 2 dans la commune de Soa. Sauf qu'ici les problèmes fonciers sont observés entre autochtones et l'Université qui représente l'Etat. Pour le cas d'espèce, les autochtones en majorité estiment qu'ils n'ont pas été dédommagés d'où leurs revendications.

L'histoire remonte alors dans les années 1990, plus précisément en 1993 lorsque Joseph Titus Edzoa, ministre de l'enseignement supérieur, arrive à Soa sur le site de l'ENIET qui était de 18 hectares de terrain, pressenti pour devenir le site de l'actuelle Université de Yaoundé 2.⁸⁰ Il venait pour rencontrer son cousin Magloire Amougou, il vit le site de l'ENIET et affirma que le gouvernement n'a pas les moyens pour relancer le Droit à Yaoundé car l'unique Université du Cameroun était devenu insuffisant pour les facultés qui la composaient. Sa décongestion en d'autres universités sur l'ensemble du territoire national

⁷⁷Nguiffo, "Reformer le foncier au Cameroun", p.6.

⁷⁸Sikombé, "La dynamique des institutions", p. 140.

⁷⁹*Ibid.*, p. 41.

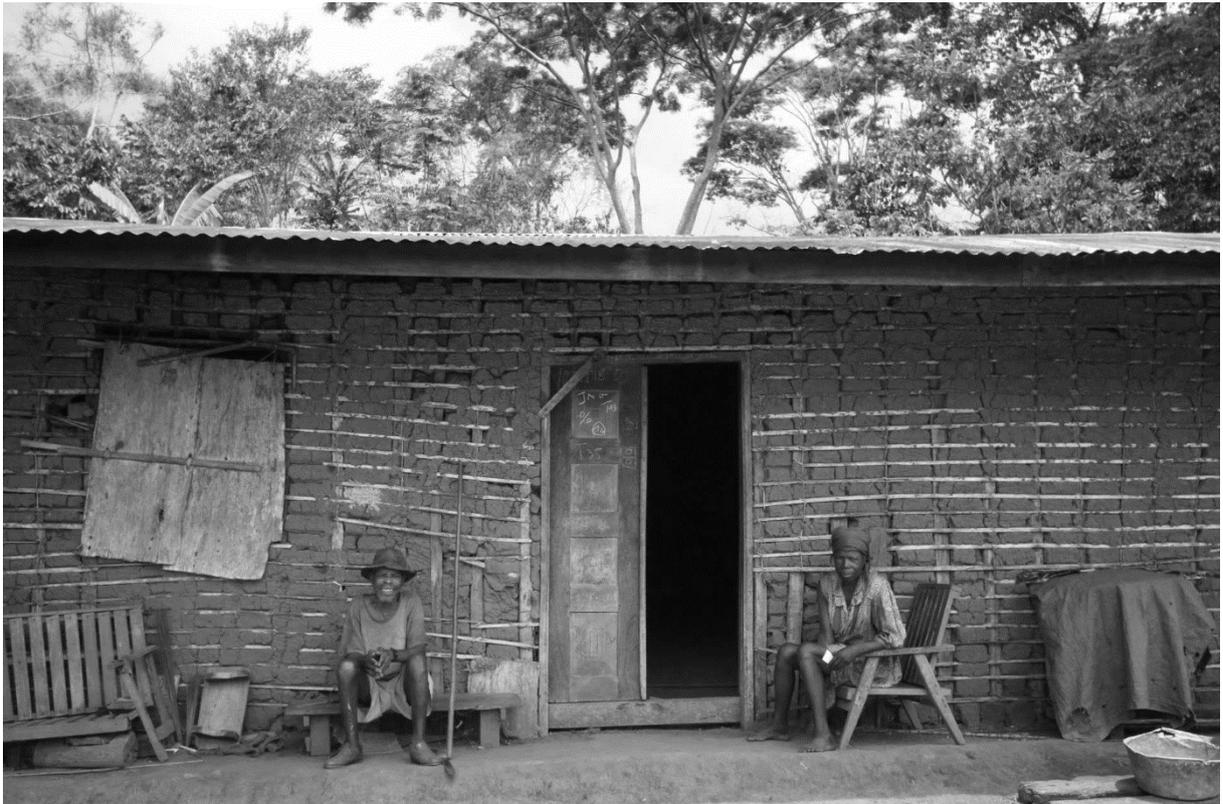
⁸⁰Messi, 62 ans, catéchiste, et autochtone de Soa, Soa, entretien du 10 janvier 2022.

s'imposait. De ce fait il nécessita de l'avis de Yaoundé c'est-à-dire qu'il devait poser le problème à sa hiérarchie qui n'est autre que le chef de l'Etat, afin de concrétiser son souhait.⁸¹

Trois mois après, le décret de création des universités y compris celle de Yaoundé 2 à Soa est publié. L'Université va dorénavant occuper les locaux de l'ENIET⁸². L'ENIET est donc relocalisée en Nkolfoulou toujours dans la commune de Soa. Le campus de Soa va agrandir l'espace parce que ce site n'était qu'une dizaine d'hectares était très insuffisante pour université. Cette institution a en effet deux titres fonciers séparés par la rivière Foulou pour une superficie de plus de 300(trois cent hectares). Le problème avec les autochtones survient au moment de l'acquisition du terrain par l'Université. Ils déclarent qu'ils n'ont pas été dédommagés de leurs terres, étant donné qu'à cette époque presque tout le monde ne possédait pas de titre foncier les terres étaient donc censées appartenir au domaine national. Ceci est par conséquent l'une des causes des conflits fonciers au sein de cette commune.

⁸²Messi, 62 ans, catéchiste et autochtone de Soa, Soa, entretien du 10 janvier 2022.

PHOTO 1 : Présentation des maisons des autochtones sur le site actuel de l'Université avant la création de l'ENIET et l'Université de Yaoundé 2 à Soa



Source : Photos recueillies par Ngono Atenga Armelle auprès des autochtones de Soa

Les photos ci-dessus montrent certaines maisons d'habitation des autochtones à Soa sur le site actuel de l'Université. En effet, il y avait cet endroit les maisons d'habitations faites

en terre battue. Ainsi il y'avait des familles qui vivaient comme on peut observer cet homme sur cette photo, ceci était sur le site actuel de l'Université de Yaoundé 2 à Soa ; espace qui fait alors de nos jours un problème de dédommagement en faveur des principaux autochtones concernés dans cette commune de Soa. Pourtant cette zone a bel et bien vu le développement et est désormais une ville satellite de la capitale Yaoundé.

PHOTO 2 : Présentation de l'entrée de l'Université de Yaoundé II à Soa actuel site



Source : Ngono Atenga Armelle, photo prise sur le site de l'Université de Yaoundé II-Soa, le 25 Mai 2023.

Cette photo montre l'entrée du campus universitaire de Yaoundé II-Soa. En effet, d'après les informateurs autochtones, c'est à cet endroit que vivaient les autochtones et c'est de là qu'ils ont quitté pour aller pour certains, en face de la mission Catholique Saint Marc de Soa, pour d'autres à "entrée Complexe" et d'autres encore proche du site de l'Université. Cette photo apporte des confirmations sur l'impact du développement dans une zone, car

contrairement aux photos observées plus haut, il y'a un contraste. Et c'est justement ce changement qui est en partie à l'origine des conflits fonciers au sein de cette commune.

2- Le non-respect de la loi foncière

A la Sous-Préfecture de Soa, 80% de litiges fonciers se rapportent aux conflits fonciers. Sont mis en cause des facteurs d'ordre moral et social à savoir la mauvaise foi des propriétaires coutumiers et la voracité des spéculateurs fonciers ainsi que des plus nantis qui veulent s'accaparer la plus grande partie des terrains, pour laisser la portion congrue à la tranche de population démunie et vulnérable⁸³.

La cupidité des propriétaires fonciers coutumiers se décline par la pratique de l'escroquerie foncière qui se traduit par les reventes des mêmes parcelles de terres à plusieurs acquéreurs non avertis⁸⁴. Ceci s'explique alors dans les différents procès-verbaux de la Sous-Préfecture de l'Arrondissement de Soa. C'est et le cas du conflit foncier qui opposa Denise Nkemdji à Zacharie Aloa et Josephine Edzimbi sur une parcelle du domaine national sise à Ebogo I à Soa. En effet Denise Nkemdji a bénéficié d'une concession à titre onéreux les droits d'une parcelle de terrain d'environ de 1000m² relevant du domaine national auprès de Zacharie Aloa, mais ce dernier en complicité avec sa sœur aurait attribué le même site à un nouvel acquéreur. Cette dernière déclare alors :

Je veux tout simplement que Joséphine Edzimbi et son frère Zacharie Aloa libèrent mon terrain.... J'ai tous les papiers qui attestent que monsieur Zacharie Aloa m'a légué ses droits en plus de la concession obtenue auprès du Ministre de Domaine du Cadastre et des Affaires Foncières, ces deux complices veulent m'escroquer⁸⁵.

En réalité, Zacharie Aloa a reconnu qu'il a effectivement vendu le terrain à Joséphine Nkemdji. En effet, il dit qu'après le mariage de sa sœur cadette, selon lui qui n'avait surement plus sa place avait au village. Comme ce Monsieur, plusieurs autochtones, en l'absence prolongé à l'intérieur du territoire nationale, ou à l'étranger dilapide les biens familiaux. Ceci est alors la source de bon nombre de conflits fonciers à Soa. C'est que sa sœur à son tour va réclamer sa part d'héritage elle s'exprime alors ;

Depuis que j'ai connu cette dame, je l'ai appelée pour qu'on discute, mais elle a refusé. Un matin alors que je passai, je l'ai trouvée dans mon champ et malgré

⁸³Ndock, "Métropoles et enjeux", 2015, p. 82.

⁸⁴*Ibid.*, p.81.

⁸⁵ Archives de la Sous – Préfecture de Soa : "Procès-verbal de règlement de litige foncier opposant Dame Nkemdji épouse Nkiyé Denise au Sieur Aloa Zacharie et Dame Edzimbi Joséphine, 14 Décembre 2020"

qu'elle ait détruit mes cultures, elle était la première à aller me porter plainte à la chefferie. Et ce terrain appartient à notre famille, mes frères ont déjà presque tout vendu, c'est le seul terrain qui pouvait me revenir. J'y ai bâti ma maison.

Il ressort alors de ces trois interventions que Denise Nkemdji a effectivement acheté une parcelle de terrain chez Zacharie Aloa qui n'aurait pas informé sa sœur Edzimbi quand il vendait, mais l'a informée après la vente ; or auparavant sa sœur travaillait les champs sur le même espace. Et que par la suite elle s'est mariée et de retour, constate qu'elle n'a pratiquement plus de terrain. Malheureusement celle-ci s'en prend à Denise Nkemdji qui est la nouvelle propriétaire de ce terrain. Toutefois Joséphine Edzimbi est informée que cette parcelle de terrain n'est plus pour leur famille mais elle décide d'y construire. C'est pourquoi Joséphine Nkemdji porta plainte, afin d'obtenir ses droits. La cause de ce litige est donc la mauvaise gestion du patrimoine familial et escroquerie car, certains successeurs sont égoïstes et sont prêts à faire une double vente au détriment des autres concernés. Pourtant, le successeur n'est que le gardien du titre foncier et un gestionnaire juste pour avoir son nom sur le titre foncier ne fait pas de lui le seul bénéficiaire de l'héritage. La conséquence est que ce sont les individus visés dans le titre foncier qui sont propriétaires et non la collectivité concernée⁸⁶.

Il est également à noter ici que le partage du terrain aux filles est aussi la cause de ce litige foncier or dans certaine tribu au Cameroun, surtout chez les Ewondo, les filles héritent aussi au même titre que les garçons. Dans d'autres encore comme chez les Bétis, de façon générale, la fille peut héritée si elle n'est pas partie en mariage, n'obtient pas la même quantité que le garçon.⁸⁷ Au non- respect de loi comme cause de litige foncier dans la commune de Soa. Ajoutons encore cet exemple de non- respect de la loi foncière dans la commune de Soa dans le village Okoa.

Par ailleurs, le litige foncier opposant Marguérite Mvodo Mboudou à Véronique Manga, Jean- Pierre Ndongo, Vincent Eyenga Ndongo et Ahanda Manga au lieu-dit Okoa.⁸⁸ En effet Marguérite Mvodo Ebogo a saisi Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Soa par une requête adressée le 1^{er} Août 2017, dans laquelle elle a engagé une procédure d'immatriculation directe, mais celle-ci fait l'objet de certaines oppositions d'où sa plainte.

⁸⁶Tchapmegni, "Le contentieux de la propriété", 2008, p.165

⁸⁷Mendouga, "La propriété foncière", pp. 101-102.

⁸⁸ ASPS : " Procès-verbal de règlement de litige foncier opposant Dame MvodoEbogoMboudou Véronique et les Sieurs Ndongo Jean Pierre, EyengaNdongo Vincent et Ahanda Martin au lieudit Okoa Arrondissement de Soa, 04 octobre 2017."

Le désaccord survient d'abord entre ses filles et elle, suite à la décision de leur frère Michel Mboudou, qui l'accuse de borner le terrain sans tenir compte des orphelins de ses défunts frères, ceci est alors la conséquence des limites avec leurs voisins. Bien qu'ayant fait le partage au niveau de la chefferie, et en présence de Ndongo. Cette dernière est surprise de voir celui-ci en train de défricher et de planter le plantain sur ladite parcelle de terrain discutée. Ce terrain est alors au centre de ce litige, et oppose différents protagonistes. En effet Marguérite Mvodo Ebogo Mboudou a un problème au niveau des limites de son terrain avec ses voisins. Elle estime que ces voisins à savoir Véronique Manga, Jean- pierre Ndongo, Vincent Eyenga Ndongo et Ahanda Manga n'ont pas raison de s'opposer à l'immatriculation de son terrain puisqu'ils ont occupé son domaine. Cependant ces voisins et même son propre fils ne sont pas d'accord par rapport aux limites que celle-ci veut immatriculer. C'est ainsi que l'une des protagonistes Véronique Manga affirme que "je sais que dame Mvodo Ebogo Mboudou a une cacaoyère qu'elle exploite. Mais subitement elle se retrouve derrière ma maison et pourtant chacun connaît ses limites. Je ne reconnais pas être dans sa parcelle".

Et, un autre voisin, Martin Ahanda qui, se plaint également des limites de son terrain :

Lorsque je reviens ici après ma retraite, grande est ma surprise de constater qu'il y'a déjà plein de bornes. Je ne l'ai pas détruit. Je souhaiterai qu'on descende sur le site car les limites qu'on me présente aujourd'hui réduisent ma cacaoyère... Mon terrain ne ferait même pas 200m2 partant de la route jusqu'à la chefferie. Quelle plantation pouvait être si petite à l'époque ? ⁸⁹

La cause du litige foncier est la mauvaise gestion familiale et l'empiètement sur les limites de terrain d'autrui donc il s'agit ici du non- respect de la loi foncière. Le problème ici est l'empiètement sur le terrain d'autrui.

Il est à noter que ce type de litige est très récurrent dans cette commune comme l'a mentionné les différents interlocuteurs. Quand un propriétaire de terrain n'est pas là sur place pour une raison quelconque, les voisins, les frères trouvent alors souvent le plaisir d'empiéter ou même de revendre son terrain. De ce fait, les conflits fonciers peuvent opposer des personnes d'un même lignage ou des lignages différents. Cela peut provenir d'une erreur de lecture généalogique. Dès lors qu'une erreur d'interprétation généalogique se glisse dans le

⁸⁹ASPS :'' Procès-verbal de règlement de litige foncier opposant Dame Mvodo Ebogo Mboudou Véronique et les Sieurs Ndongo Jean Pierre, EyengaNdongo Vincent et Ahanda Martin au lieu dit Okoa Arrondissement de Soa, 04 octobre 2017.''

code existentiel ou rationnel, les uns et les autres peuvent accaparer des terres qui, a priori, ne leur reviennent pas⁹⁰.

L'une des causes des conflits fonciers découlant de ce procès-verbal sont les mésententes et le désordre qui existe au sein des familles, dans lesquelles le chef de famille ou tout autre membre de famille, à l'insu de ses frères, vend le patrimoine familial et l'utilise seul au détriment de la famille. Et ce fait reste aussi à l'origine des conflits fonciers car' ils ne respectent pas la loi- foncière. Dans les causes des litiges fonciers dans la commune de Soa, il y'a aussi l'abus de pouvoir, l'ignorance et le manque de sensibilisation de l'Etat.

3- L'injustice, l'ignorance et le manque de sensibilisation de l'Etat.

L'injustice, l'ignorance puis le manque de sensibilisation de l'Etat sont les maux qui favorisent les problèmes fonciers dans la société camerounaise en général et en particulier dans la commune de Soa ; bien que celle-ci soit une zone ou le droit est enseigné et pratiqué. On en retrouve encore cette gangrène ; d'où l'importance d'évoquer cela dans ce travail de recherche.

L'injustice ici est l'apanage de certaines personnes qui sont de la haute sphère politique. Certaines autorités utilisent leur pouvoir pour écraser le plus petit, sans défense en s'en appropriant le terrain d'autrui et parfois en vendant le terrain en question. Puisqu'ils estiment qu'ils peuvent faire ce qui leur semble bon et là encore, au mépris du faible. C'est ainsi qu'il y'a eu le litige foncier opposant Aurelie Marie Nguenèà la famille Emini représentée par Lucien Emini Ndzinga II, par ailleurs Chef de groupement Ntouessong sise au lieu-dit Ntouessong IV.⁹¹ Il ressort que la requérante aurait hérité de son feu père nommé François Abah Mbega une vaste dépendance du Domaine National situé à Ntouessong IV, non loin d'une dépendance du Domaine National occupée et exploitée par la famille Emini ; laquelle famille aurait profité de son éloignement du village pour s'accaparer cette parcelle de terrain en détruisant leurs cultures. La concernée Nguené s'exprime ainsi que :

J'ai subi trop d'injustice de la part du Chef de Groupement Monsieur Emini Ndzinga II et compagnie qui, ont empiété mon titre foncier d'une contenance superficielle de quatre hectares (O4 ha), mais aussi n'ont pas respecté les limites et ont annexé ma

⁹⁰Owona, "Enjeux et perspectives", p. 30.

⁹¹ ASPS : "Procès-verbal de règlement de litige foncier opposant Dame Nguené Aurelie Marie à la famille NdzingaEmini à la procédure d'immatriculation initiée par EminiEmini Jean sur une dépendance du domaine national sise au lieu-dit Ntouessong IV, 03 mai 2019"

parcelle de terrain d'une contenance de onze hectares (11ha) ; parcelle que j'ai hérité de mon feu père Abah Mbega François⁹².

Dans ces propos, il est constaté que celle-ci serait victime d'injustice par le Chef de Groupement qui est une autorité traditionnelle et administrative. C'est ainsi que dans le monde en général et en particulier au Cameroun, plus précisément dans la commune de Soa ou les personnes dotées d'un quelconque pouvoir, l'utilisent pour dominer les autres. Ceci est aussi un facteur des conflits fonciers. Le cas d'injustice relevé comme facteur de conflits foncier dans la commune de Soa qu'en est-il du cas de l'ignorance ?

L'ignorance est un problème grave pour celui qui en souffre car, ce dernier est maintes fois dupé et abusé. Dans le domaine foncier, ceci est dû à la non connaissance de la loi foncière et des droits fonciers. En effet, c'est un fait qui persiste sur l'origine des conflits fonciers s'agissant de l'ignorance, surtout en l'endroit des propriétaires coutumiers. C'est la non mise en valeur des terres qui pose un énorme problème au niveau du partage. Si la terre, n'est pas susceptible d'appropriation privée, les fruits du travail de la terre font en revanche l'objet d'un droit de propriété privée absolue. De génération en génération et à la faveur de l'accroissement démographique, des prérogatives naissantes font muter le droit à l'exploitation concédé exceptionnellement à titre individuel aux membres de la communauté en droit de propriété transmissible comme héritage aux générations futures.⁹³ Et on a pour exemple le cas du litige foncier opposant sieur Atangana Charles et consorts à dame veuve Emini née Ebombo Mboudou Christine sur une dépendance de 15ha 17A 63CA sis à Ebogo I Arrondissement de Soa dans la Mefou et Afamba.

En effet, dame Emini Christine fait savoir qu'elle s'oppose à l'immatriculation de ce terrain car, il appartient à ses beaux-parents qui sont nés là et que ce problème avait commencé en 1955 puis le procès a continué en 1967 dans lequel son beau-père a eu raison lors du procès au tribunal de Soa. Cependant ses beaux-parents n'avaient pas mis toutes leurs terres en valeur, d'où le véritable problème. Puisque la partie adverse qui est la famille Atangana avait mise en valeur leurs terres y compris celles de la famille Emini ceci par une cacaoyère : la famille Atangana veut maintenant immatriculer toutes les terres qui sont d'une

⁹² ASPS : "Procès-verbal de règlement de litige foncier opposant Dame Nguéné Aurelie Marie à la famille Ndzinga Emini à la procédure d'immatriculation initiée par Emini Emini Jean sur une dépendance du domaine national sise au lieu-dit Ntouessong IV, 03 mai 2019"

⁹³ Collin et al., "Etablissement Urbain et insécurité foncière", p. 101.

superficie de 15 hectares et donner deux hectares à la famille Emini comme c'est cette surface qui est mise en valeur⁹⁴.

Dans ce cas, on relève le cas d'ignorance de la famille Emini parce que non seulement celle-ci n'avait pas protégé son espace par un titre foncier, mais aussi parce qu'elle ne l'a pas exploitée. Ceci est un exemple parmi tant d'autres observés dans la commune de Soa et est davantage la cause des conflits fonciers. Avec l'avenue de l'Université les propriétaires coutumiers vont se lancer dans la vente du terrain. Ajoutons que la situation géographique est un atout du fait que ce village Ebogo1 se trouve même sur la route de Soa, c'est justement à ce moment que certains découvrent leur ignorance.

Plusieurs causes sont alors à l'origine des conflits fonciers il faut évoquer par conséquent le partage de l'héritage ; il importe donc de citer le litige foncier opposant Mathurin René Mewoli à Patrice Foulou Ottou à Ntouessong VI. Il est question du partage de l'héritage d'une superficie de 12hectares.Mewoli qui a porté plainte raconte qu'il est le seul héritier dans sa famille, étant donné qu'il est le fils unique et que ses deux oncles décédés n'avaient pas eu d'enfant. Le problème survient quand Foulou vient présenter le testament qu'a laissé l'oncle de Mewoli en la personne de Martin Ndzinga ou il lègue tout son héritage à Foulou qui semble-t-il, n'est pas sa parenté⁹⁵.A présent, les deux frères Mewoli père et Martin Ndzinga ont bien partagé leur héritage il ne reste que la parcelle de l'oncle feu Marcel Messi qui n'a pas eu d'enfants et qui n'a pas non plus laissé un testament. Mewoli a alors entrepris immatriculer cette parcelle de terrain et de partager avec d'autres membres de la famille puis a commencé à vendre ledit terrain.

Mais tout ceci n'arrange pas les deux parties, ils sont toujours en désaccord puisque le premier, Mewoli, n'accepte pas de partager la parcelle de son oncle avec Foulou.⁹⁶ Le second Foulou n'entend pas partager le terrain avec d'autres personne de la famille d'où la cause du problème. Bon nombre de familles ne parviennent pas souvent à partager l'héritage encore dans un contexte d'évolution rapide de la commune, les intérêts et se multiplient au sein des familles.

Par ailleurs il y'a également le phénomène de revente de terrain par les successeurs comme il avait été relevé lors des modes d'acquisition de terres avant la création de l'université de Yaoundé II Soa dont celui de l'acquisition de terrain par mode indirect qui

⁹⁴ ASPS : ‘‘Procès-verbal de règlement du litige opposant Sieurs Atangana Charles et consorts à Dame veuve Emini née Ebombo Mboudou Christine sur une dépendance du domaine national de 15HA 17A 63CA sis à EbogoI Arrondissement de Soa, Département de la Mefou et Afamba, 10 août 2006.’’

⁹⁵ ASPS : ‘‘Procès-verbal relatif à l'examen du litige foncier opposant Sieur Mewoli Mathurin René à Sieur Foulou Ottou Patrice au lieu-dit NtouessongVI, 13 Août 2020’’

⁹⁶*Ibid.*

consistait à la vente de terrain par les autochtones. Plus tard avec l'avenue de l'université, leurs enfants vont demander aux acquéreurs de racheter le terrain car ils prétendent que leurs parents avaient été trompés donc réclamer une somme d'argent complémentaire. Ceci est parfois l'une des causes des conflits fonciers dans la commune de Soa.

De tout ce qui précède il ressort que plusieurs causes sont à l'origine des conflits fonciers. Il a été mentionné plus, haut le transfert des terrains à l'Etat, le non-respect de la loi foncière et l'ignorance due à la désinformation sont les fléaux qui minent la commune de Soa et font l'objet des différents litiges énoncés. Toutefois d'autres causes des conflits fonciers peuvent être observées donc la liste est loin d'être exhaustive et plusieurs acteurs sont impliqués.

B- Les acteurs des conflits fonciers dans la commune de Soa

Obtenir un terrain est presque un impératif pour toute personne qui souhaite être indépendant et chez soi. Que ça soit un héritage ou un achat de terres les différentes couches sociales sont concernées, dès lors la gestion des terres devient très compliquée et complexe puis fait appel à plusieurs entités, répartie en deux dans la présente recherche que sont : l'Etat et la population.

1- L'Etat

L'Etat est le principal propriétaire des terres sur l'ensemble du territoire national. Il est le gardien et le gestionnaire des terres sur le domaine national, public et privé.⁹⁷ C'est l'instance de régularisation des droits de propriété à travers la délivrance des titres fonciers et l'établissement des déclarations d'utilité publique. Il est le bras séculier en matière d'expropriation et de contribution des réserves foncières nécessaires aux opérations urbaines. Il fait aussi partir des administrations les plus convoitées par les propriétaires terriens et les spéculateurs en quête de sécurisation foncière. Les codes de procédures simplifiés de demande de titres fonciers y sont élaborés mais rarement respectés à la lettre.⁹⁸

L'Etat est donc représenté par les multiples services qui le composent, le MINDCAF (Ministère des Domaine, du Cadastre et des Affaires foncières), constitue une réforme majeure pour la prise en charge de la gestion foncière au Cameroun.⁹⁹ Ce ministère est en charge de l'élaboration, de la mise en œuvre et de l'évaluation de la politique du

⁹⁷ Ordonnance n°74-1 du 6 juillet 1974, *Régime foncier et domanial au Cameroun*, 2008, p.31.

⁹⁸ Collin et al, 'Etalement urbain et insécurité', 2010, p.106

⁹⁹ Moisant, 'GéoFRS : une nouvelle', 2017, p.18

gouvernement en matière domaniale, foncière et cadastrale. En outre de l'application, du règlement de la loi foncière et participe à l'établissement des titres fonciers, à la protection et à la gestion du patrimoine foncier national. A ce titre il est responsable :

- ° De la gestion des domaines public et privé de l'Etat
- ° De la gestion du domaine national et des propositions d'affectation
- ° De la protection des domaines public et privé de l'Etat contre toutes atteintes, en collaboration avec les administrations concernées
- ° De l'élaboration et la tenue des plans cadastraux
- ° De l'acquisition et l'expropriation des biens immobiliers au profit de l'Etat et des établissements publics administratifs et des sociétés à capital public, en collaboration avec des administrations et organismes concernées.
- ° De la gestion et du suivi des locations administratives.¹⁰⁰ Par ailleurs il contribue à la résolution de certains conflits fonciers.

Il est organisé en plusieurs directions spécialisées et complémentaires répondant avec efficacité et efficience. On note ainsi les services régionaux, départementaux et au niveau de l'arrondissement composé de commission de descente sur le terrain lors des acquisitions et règlement de litiges fonciers. Cependant force est de constater que les moyens et les résultats font défaut sans omettre le non-respect de la loi foncière.¹⁰¹ Ajoutons comme acteur représentant l'Etat la Préfecture et la Sous-Préfecture qui joue un rôle important dans les procédures domaniales, pour l'établissement du titre foncier et à la résolution des conflits fonciers.

A la base il y'a les chefferies de premier, deuxième et troisième degré. Les autorités traditionnelles (chefs autochtones) sont aujourd'hui les principaux maîtres des institutions foncières à travers lesquelles se dessinent tous les enjeux d'appropriation de la terre. En effet les chefs sont les gestionnaires des terres, sur lesquelles ils réclament le plus souvent un droit coutumier inaliénable fondé sur des éléments religieux.¹⁰² Les chefs sont compétents pour mener la conciliation sur les conflits fonciers au sein de leur circonscription et se matérialise alors par l'élaboration d'un procès-verbal. Ils peuvent offrir, louer, échanger ou vendre une parcelle de terre, directement à ceux qui sur la base de leurs réseaux de relations, engagent des négociations avec les chefs « autochtones » pour la vente des terres aux immigrants. Ce sont ces derniers qui peuvent aussi faire des propositions et des opportunités de vente en cours. En

¹⁰⁰ Décret n°2004/320 du 08 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n°2007/268 du 07 septembre 2007. Régime Foncier et Domanial au Cameroun, 2008, pp 109 110

¹⁰¹ *Ibid.*

¹⁰² Mimche, « l'accès à la propriété », 2011, p.10.

plus, parmi les acteurs fonciers constituant l'Etat, on mentionne aussi les notaires, les géomètres et les conservateurs fonciers. Tous ces acteurs de l'Etat fonctionnent ensemble avec les populations, parfois sont en désaccord.

2- Les populations

Concernant les populations, elles sont contrôlées et gérées par l'Etat, sont également les acteurs des conflits fonciers dans la commune de Soa. A ce titre les populations autochtones sont citées, celle-ci ont bénéficié de l'héritage de leurs ancêtres. Il permet la reproduction sociale et les inégalités dans l'accès à la terre entre les catégories familiales car il permet de légitimer les droits coutumiers des premiers immigrants devenus « propriétaires ». De ce fait ceci peut expliquer cette course à l'appropriation foncière principalement par l'achat et la recherche des titres fonciers comme procédé de formalisation conventionnelle des transactions foncières.

Ces transactions foncières mettent en jeu une multiplicité d'acteurs aux logiques variées à partir de quoi on peut lire l'insécurité foncière. Tant à l'intérieur des structures familiales et lignagères qu'à l'extérieur, on retrouve une constellation de relation sociale entre personnes qui s'impliquent dans les pratiques de formalisation des droits fonciers.¹⁰³ Car elles sont parfois victimes d'ignorance qui, se matérialise par des cas d'expropriation. Il est à relever que ces populations résident généralement sur leurs terres, toutefois elles n'exploitent pas souvent tout leur espace terrien puisqu'elles font pour la grande partie l'agriculture et surtout celle de subsistance : ce qui explique les petites parcelles de terrain mis en valeur et ceci est due aux faibles moyens financiers qui va alors favoriser la vente rapide et à moindre coût dès l'avenue de l'université Soa.

Ajoutons les allogènes qui sont aussi les acteurs des conflits fonciers dans cette commune : on entend alors par allogène les peuples qui, vivants dans une nation, y sont minoritaires et qui, tout en conservant leur langue, leur culture, coexistant sans être acculturés par la nation qui les accueille.¹⁰⁴ C'est ainsi que dans cette commune de Soa différents groupes d'allogènes aux tribus différentes sont observés. Parmi ce nombre il y'a les étudiants, les fonctionnaires, les personnes qui opèrent dans le secteur informel, dans l'agriculture et dans l'élevage. Ceux –ci achètent les parcelles de terre pour se faire un abri soit provisoire soit définitif. De plus la commune de Soa est proche de la capitale. Ces acteurs sont donc souvent

¹⁰³Mimche, 'l'accès à la propriété', 2010, p10

¹⁰⁴ Dictionnaire français Larousse

en conflit avec les autochtones, parfois entre allogènes. D'autres acteurs fonciers évoqués dans la présente recherche sont les facilitateurs et les spéculateurs.

Les facilitateurs sont également les acteurs fonciers, ces derniers jouent un rôle pour la recherche des acheteurs de terrain, et font cela contre un pourcentage sur l'argent ou le terrain en question. On ne peut omettre qu'ici, ceci est due à la prolifération des étudiants juristes en majorité qui généralement ont terminé le cycle licence à l'université, se trouvant au chômage se lance dans cette activité de démarcheurs de terrain. Entre les nombreux demandeurs de titres de propriété et l'administration en charge des questions foncières s'interposent généralement les facilitateurs. Ce sont en général les praticiens du droit et les géomètres qui tirent parti de l'ignorance des procédures par les masses populaires, ou encore les agents de l'administration, officiellement condamnés mais officieusement commis à cet effet, pour négocier les prébendes auprès des demandeurs d'immatriculation.¹⁰⁵

Les spéculateurs quant à eux regroupent les personnes physiques et morales qui soucieuses d'effectuer des placements dans l'immobilier anticipent sur le développement urbain pour se tailler des patrimoines fonciers importants. Sont concernés d'une part, les personnes exerçant des professions libérales (commerçants, entrepreneurs, assureurs et avocats) qui trouvent en cette activité une façon de préparer leur retraite. Et d'autre part, les hauts dignitaires de l'administration, qui le plus souvent acquièrent les terres soit sous forme de « récompense pour les services rendus », soit par anticipation au développement urbain du fait de leur appartenance aux sphères de décisions.¹⁰⁶ En plus ces spéculateurs jouent la fonction d'éclaireur car ils orientent, conduisent et les assistent les populations autochtones quelque fois ignorant dans les procédures foncières afin d'échapper aux arnaques. Tous ces acteurs énoncés plus haut contribuent à l'évolution des conflits fonciers au sein de cette cité en majeure estudiantine ou plusieurs enjeux sont mis en jeu.

II- LES ENJEUX ET LES TYPES DES CONFLITS FONCIERS DANS LA COMMUNE DE SOA

Dans la société, la terre demeure un atout primordial dans la vie l'homme en matière d'héritage ou par appropriation au moyen de l'achat, ne cessent de susciter des convoitises entre les différents acteurs. En effet, il provient des enjeux que comportent le domaine foncier et créent par conséquent les désaccords et les conflits au sein de la société. La commune de

¹⁰⁵ Kana et al '' Etalement urbain et insécurité', 2010, p.106

¹⁰⁶ *Ibid.*, p. 107.

Soa ne reste pas en retrait face à ce fléau, elle est aussi exposée au jeu des enjeux et se manifestent de manière complexes.

A- Les enjeux fonciers dans la commune de Soa

Bon nombre d'enjeux entrent en ligne étroite sur la problématique foncière, au sens large, l'enjeu foncier est l'ensemble des rapports entre les hommes en ce qui concerne la terre et les ressources naturelles qu'elles portent. Il s'agit donc d'un rapport social, qui a de multiples dimensions sociales, économiques, politiques, juridiques. Ainsi le contrôle de la terre, ou de l'affectation des droits sur la terre a des enjeux politiques forts. Au-delà de son importance économique, sociale et affective, la terre est également une importante source de pouvoir. En fait, contrôler la terre, c'est contrôler les moyens d'existence de ceux qui l'occupent. Cela donne au détenteur de la terre un réel pouvoir sur les utilisateurs¹⁰⁷.

1- Les enjeux fonciers socio- politiques dans la commune de Soa

Les enjeux fonciers socio-politiques font référence aux intérêts, aux ressources résultant du foncier exercé par certaines personnes de la société qui s'établissent et font assoir leur pouvoir soit pour des besoins personnels soit au profit du public : c'est le cas souvent de l'Etat. Il est donc le principal propriétaire du domaine national, pour un besoin d'utilité public, pour la construction d'un édifice public, d'une école, d'un hôpital, ou même des bâtiments administratifs ; peut se donner le droit d'occuper une parcelle de terrain.

A la commune de Soa l'Etat a eu un enjeu socio-politique pour implanter l'université de Yaoundé2 Soa, dans lequel ce dernier s'est approprié plus de 300hectares de terre qui est énorme du point de vue des populations autochtones de ce village. Ceci est pareil pour les religieux ; lorsque ceux-ci veulent ouvrir une église et une école bref en rapport avec l'église, elle acquiert également de vastes espaces de terres : c'est l'illustration des églises catholiques. Il est alors à noter que les enjeux socio-politiques de l'Etat et des institutions religieuses non seulement favorisent le développement en plus un avantage pour les populations et ses environs.

Par ailleurs sur le domaine socio-politique il y'a une catégorie de grandes personnalités de la société qui usent de leurs pouvoir pour s'en accaparer les terres puisque ceux-ci sont en majorité insatiables. C'est ainsi qu'on peut voir les terrains de ces grands au sein de la commune de Soa bien que ces terres ne soient pas toujours exploitées. Cependant font des réserves pour leur progéniture ; car il faut toujours relever que la proximité de la

¹⁰⁷Alladjaba et Tchekoté, "Conflits fonciers et problématique de développement rural dans la sous-préfecture de Mongo, région du Guéra(Tchad)", in *européens scientific journal*, vol 14, n°32 novembre 2018, p. 25.

commune de Soa à la capitale Yaoundé est un enjeu important pour les potentiels acquéreurs en quête d'un logement.

Le processus de consommation de l'espace urbain traduit réellement un certain nombre d'enjeux fonciers pour les familles migrantes. Parce que convoité à la fois par les populations autochtones et nouveaux arrivants, le capital foncier et immobilier est au cœur des interactions familiales et les conflits successoraux et sociaux. Il met en jeu les relations familiales et le devenir des patrimoines familiaux. Dans ce sens la migration urbaine devient un catalyseur des types de relations familiales et sociales avec d'autres groupes sociaux, plongeant en permanence les familles migrantes dans une situation d'insécurité et d'arnaque de la part de ceux qui se disent « propriétaires fonciers ». ¹⁰⁸ Sont alors au centre d'enjeux multiples, parfois contradictoires, dont elle est l'enjeu fondamental. ¹⁰⁹ En somme l'enracinement urbain par le logement est une transformation dans les rapports à l'espace, mais il est surtout révélateur des formes d'adaptation qui peuvent émerger, dans les comportements familiaux sociaux et démographiques. Les enjeux socio-politiques mis en exergue qu'en est-il des enjeux fonciers économiques dans la commune de Soa ?

2- Les enjeux fonciers économiques dans la commune de Soa

La richesse et le bien être restent à priori la nécessité primordiale des hommes. Aussi longtemps que les hommes vivent, la terre est un enjeu majeur, un enjeu économique. Par ailleurs, la terre est une ressource essentielle pour la survie des populations, la terre nourrit, permet de prospérer et développer. Elle est également plus qu'un simple élément de développement de production économique. L'occasion ici est de rappeler que la commune de Soa abrite l'université de Yaoundé2, l'ENIET¹¹⁰ et plusieurs autres institutions universitaires et industrielles. Ceci va donc attirer de nombreuses convoitises de la part des investisseurs ; ils vont d'abord investir dans les logements communément appelés « mini-cité », et par la suite dans les appartements et les studios.

Il est à préciser qu'à Soa les chambres pour étudiant peuvent coûter à moyenne de 50 000frs (cinquante mille francs) à 10 000frs (dix mille franc) pour les contrats plus ou moins de d'un an et dix mois. Les mini-cités sont parfois les immeubles à plusieurs étages et modernes, en plus il y'a les simples chambres. Tout varie donc en fonction de la situation sociale de l'étudiant qui désire une chambre. Il ressort alors que plusieurs hauts commis de

¹⁰⁸Mimche, "L'accès à la propriété", 2011, p.10.

¹⁰⁹ *ibid*

¹¹⁰ ENIET : Ecole Nationale d'Instituteur de l'enseignement technique.

l'Etat investissent surtout dans les grands immeubles des résidences universitaires parmi lesquels le Ministre de la République tel Philémon Yang, Jean-Baptiste Bokam et sans oublier les directeurs et bien d'autres de la haute sphère politique. C'est donc un secteur très rentable car l'université de Yaoundé compte à elle seule des milliers d'individus d'où un sérieux enjeu économique. Toutefois tous les étudiants ne résident pas à Soa mais font plutôt la navette.

PHOTO 3 : Présentation des mini – cités, enjeux économiques dans la commune de Soa



Source : Ngono Atenga Félicité Armelle, photo prise au quartier campus Soa, le 27mai 2023

La photo ci-dessus montre l'abondance des logements pour étudiants encore appelés mini- cités. Ces chambres situées près du campus universitaire coûtent chers par rapport aux autres quartiers de Soa qui sont éloignés, au prix variant de 10000frs à 50 000frs. Il faut alors noter que les immeubles sur la photo sont pour la grande partie, ont été achetés chez les autochtones par les personnes influents de la société. Ceci parce qu'ils comportent d'énormes enjeux économiques et favorise davantage les problèmes fonciers au sein de cette commune.

Ajoutons également ceux qui investissent dans les plantations, qui sont toujours les acquéreurs terrains bien que d'autres peuvent faire dans la location des terres auprès des autochtones. Ceux-ci font alors dans les plantations de plantains, manioc, tomate, ananas etc. dans les villages environnant le centre-ville de la commune de Soa comme Ndong, Mebougou, Nkoltsit, Ntouessong et ainsi de suite ; l'agriculture est par conséquent une activité prépondérante à Soa. Ces cultures vivrières sont alors vendues dans les marchés de Yaoundé et de la place, à ce niveau les enjeux sont perceptibles car le résultat est visible.

Il faut aussi mentionner dans ce travail de recherche les propriétaires des fermes pour l'élevage des poules, des porcs. Plusieurs personnes ont acheté les terrains pour faire l'élevage à ce nombre on peut citer toutes les couches sociales et la présence omniprésente des grandes personnalités du pays. On se rappelle de la ferme de Pierre Minlo'o Medjo¹¹¹ qui avait acheté un terrain à Soa et y avait bâti sa ferme de porc, poulet etc et dans la pisciculture. D'ailleurs la mairie de Soa lui a attribué son nom à un quartier de Soa « quartier Minlo'o ». Pareil pour le ministre Augustin Frédéric Kodock qui avait aussi une ferme.

Le domaine foncier pour l'économie est capital, toutes les tranches sociales trouvent leur compte, même ceux qui achètent les terres, construisent les boutiques pour location bénéficient des revenus. En effet le local des boutiques coûte cher dans la commune de Soa, à proximité de l'université ou au centre. Par exemple au marché une boutique est louée entre 25 000frs à 15 000frs voir au-delà de cette somme.

Les snacks bars, les restaurants, salles de jeux, buvettes sont d'autant d'enjeux qui poussent les acteurs fonciers à s'installer et à y investir dans la commune de Soa. C'est donc dans ce sens qu'avoir accès à une propriété foncière revient à consolider son assise économique, à renforcer son train de vie quotidien, à assurer sa sécurité journalière, donc, son instinct de conservation. La terre est, en ce sens, génératrice de richesses matérielles.¹¹² Les enjeux fonciers mis en exergue dans la présente recherche, il est judicieux de mettre en relief les types de conflits fonciers au sein de cette commune de Soa.

B- Les types des conflits fonciers dans la commune de Soa

Zone cosmopolite, la commune de Soa est constituée des peuples d'horizons divers et des différentes couches sociales, ceux-ci ont pour objectif premier ; se stabiliser, avoir un

¹¹¹ Pierre Minlo'o Medjo fut délégué général à la sûreté nationale du Cameroun de 2000 à 2004 a construit un camp où il habitait à l'époque et dans lequel il y'avait les fermes pour poulaillers, porc et pisciculture.

¹¹² Owona, « Enjeux et perspectives », 2005, p .31.

logement pour vivre. Augmenter leur chiffre d'affaire en investissant dans l'immobilier, et pour d'autres, comme pour certains autochtones améliorer leur condition de vie qui semble très précaires. C'est dans cette logique que chacun va se positionner soit honnêtement soit usant par ruse, d'escroquerie et d'abus de pouvoir. Il ressort par conséquent différents types de conflits fonciers qui sont repartis en quatre groupes : les conflits fonciers Etat-autochtones, les conflits fonciers autochtones- autochtones, les conflits fonciers allogènes et autochtones, les conflits fonciers allogènes- allogènes.

1- Les conflits fonciers Etat-autochtones / les conflits fonciers autochtones-autochtones

Les conflits fonciers entre l'Etat et les autochtones sont assez perceptibles dans la commune de Soa, ceci est due en partie à sa situation géographique qui a joué un rôle stratégique dans la politique de développement de l'Etat. Il faut savoir, que l'Etat est le propriétaire et le gestionnaire du domaine national. Il s'inscrit alors dans ce sens, en implantant les services, les institutions, les écoles pour l'éducation et l'évolution des populations locales mais aussi à celles migrantes.

En plus les populations coutumières et locales sont pour plupart du temps, très conciliante avec les projets de l'Etat : mais le véritable problème se situe au niveau de l'expropriation, du déguerpissement et du dédommagement de ces populations. Et c'est le cas avec la création de l'université de Yaoundé² Soa. Certes l'Etat avait donné une somme très minime pour l'avis de certains autochtones, en plus, elles estiment que plus de 300hectares de terre est extrêmement suffisant pour l'établissement d'une institution complète de l'université. Étant donné que, le Cameroun est dans un contexte de décentralisation qui fait en sorte que de nouvelles universités soient créées sur l'ensemble du territoire national d'où l'inquiétude des populations autochtones sur la prise énorme de leur terre par l'Etat.

S'agissant des questions d'accès à la terre, on assiste alors à un déchirement entre l'Etat et les collectivités tribales. Ces dernières font un distinguo entre les droits fonciers des collectivités et ceux des individus sur la terre. S'agissant des premiers droits, ils sont conférés par l'autochtonie, c'est à dire la première occupation d'une terre vacante par une collectivité migrante. Mais à côté de ce mode originaire, il y'a la dépossession, qui peut être brutale, par les invasions tribales, ou pacifique, dans ce cas, la dépossession résulte d'une hospitalité prolongée qui finit par se transformer en un droit foncier au profit de l'occupant¹¹³.

¹¹³Tchamegni, 'L'actualité sur la question', 2005, pp 31-32

Ce type de conflit foncier se traduit alors par l'opposition permanente des autochtones sur les sujets de l'Etat qui exploitent le terrain de l'université de Soa. Ils pensent toujours qu'ils sont propriétaires, puisqu'ils déclarent qu'on ne les a presque rien donné sur ce terrain. Ils s'opposent alors farouchement à l'expropriation de « leurs terres » c'est pourquoi ceux qui cultivent les champs, ayant l'accord des personnels de l'université, les autochtones ne sont pas de cet avis, bien que l'université leur avait donné la latitude de faire les champs. Or les autochtones ont trouvé un marché juteux celui de la location des terres. Le problème surgit donc quand une personne cultive sur le terrain de l'Université sans louer, donc sans donner quelque chose, une somme d'argent à ceux-ci ; on peut alors observer des éclats de voix, des menaces et de fois des destructions des cultures qui va au niveau du vol des cultures. C'est ce climat qui prévaut au quotidien sur le site de l'université de Soa entre les autochtones et l'Etat.

Tout ceci est le résultat d'un bon de consensus au sein des familles qui s'accordent rarement sur les droits des uns et des autres sur la terre, ou parce que ces familles ne comprennent pas le bien fondé d'un titre foncier, les terres longtemps sans être exploitées restent du domaine national, l'Etat ayant la possibilité d'y faire construire des infrastructures sans aucun dédommagement.¹¹⁴ Et s'est qui s'est produit chez les autochtones qui occupaient l'actuel site de l'université ; ceci ne possédaient pas tous les titres fonciers au moment de l'expropriation de leurs terres : c'est la raison pour laquelle d'autres autochtones pour ne pas risquer de telles expropriations, et à cause des rivalités, bloquent toute initiative d'immatriculation collective, beaucoup de gens choisissent, en contexte d'urbanisation rapide, de vendre leurs terres à vil prix, au mépris ou par ignorance de la législation afférente.¹¹⁵ C'est ce qui explique encore le pourquoi certaines populations autochtones de la commune de Soa avaient alors vendu leurs terres bien avant l'arrivée de l'université : certes ils ont été dédommagé par une faible somme d'argent c'est pourquoi ils continuent de revendiquer et de perpétuer ces conflits fonciers. Il est à noter que les désaccords fonciers dans la commune de Soa s'étendent au niveau des autochtones.

Les conflits fonciers autochtones et autochtones impliquent l'héritage : Au Cameroun, dans toutes les tribus et ethnies la terre est sacrée. Elle est considérée comme le lien avec les ancêtres, c'est pourquoi bon nombre de peuples ont du mal à vendre. Or avec l'urbanisation et le développement les autochtones se lançaient dans la vente de terrain. Ceci causa alors

¹¹⁴ Ndegue, "Dynamique foncière ethnocratie et défi de l'intégration ethnoculturelle du Cameroun" in *Antropologie et société*, vol 43, 2019, pp211-231.

¹¹⁵ *Ibid*

plusieurs problèmes dans les familles. C'est la raison pour laquelle, les familles dites autochtones c'est-à-dire celles qui représentent les groupes ethnoculturels les plus anciens qui occupent cette partie centrale du territoire camerounais, ou Soa en fait partie. Sont déchirés par des litiges fonciers causés par la vente illicite, par des expropriations et par des revendications de ceux qui s'estiment abusés ou lésés dans le partage de cette ressource dont le prix vaut de l'or.¹¹⁶

Ces conflits se perpétuent par le biais de procès dont les interminables rebondissements qui trahissent le niveau élevé de corruption dans le système judiciaire.¹¹⁷ Cette illustration des villes périphériques de la banlieue de Yaoundé n'exclut pas la commune de Soa. Quelques autochtones usent du fait qu'ils soient des administrateurs du titre foncier parce que leur nom y figure sur le titre foncier, ils utilisent cet argument pour dominer, tromper les autres membres de famille ; c'est ainsi qu'on peut voir les oppositions lors des ventes de terrains, les luttes, les coups de machettes, les menaces qui s'achèvent souvent à la gendarmerie et au tribunal. Ce phénomène est très récuré au sein de cette commune où l'égoïsme a pris le dessus sur la morale. Ces conflits opposent les membres d'une famille, les familles d'une même collectivité villageoise, parfois des communautés tribales entre elles, voire des communautés tribales contre l'État. On se rend compte que les conflits fonciers au Cameroun dépassent la sphère familiale pour devenir un problème national. Ce constat pourrait à première vue laisser croire que rien n'est fait au niveau des pouvoirs publics pour maîtriser la situation¹¹⁸.

Il faut dire que le rejet de l'autre commence à l'intérieur même des familles, à cause des lopins de terres qui font l'objet de discussions. On peut nier à certains d'être des "vrais fils" de la famille, les attaques à la filiation s'avérant souvent une manœuvre de la prédilection pour écarter quelques-uns du partage de terrain. C'est ce qui explique le pourquoi dans d'autres familles autochtones, les frères qui restent au pays ou bien tout simplement au village, vendre tout le patrimoine familial au détriment de ceux qui ont quitté le village soit pour se chercher ailleurs soit pour cause même d'être fonctionnaire. Car, les siens restés sur place prétendent qu'ils n'ont plus part à l'héritage, bref qu'ils n'ont plus leur place dans leur propre village. Ces tensions peuvent rester lavées et contrôlées grâce à des médiations au sein de la parenté. Cependant la perte de crédibilité et le manque de leadership des figures de l'autorité traditionnelle rendent ces médiations de plus en plus difficiles, voir inutiles. Et va avoir un impact sur les relations autochtones et allogènes qui par la suite les victimes vont

¹¹⁶ Ndegue "Dynamiques foncière ethnocratie" p. 214

¹¹⁷ *Ibid.*

¹¹⁸ Tchapmegni, "Contribution de la propriété", 2010, p. 9.

faire opposition et fragiliser ces relations sur le domaine foncier entre ces deux catégories d'individus "autochtones" et "allogènes".

2- Les conflits fonciers autochtones et allogènes / allogènes et allogènes dans la commune de Soa

Les conflits fonciers revêtent encore un autre caractère qui implique les autochtones et allogènes mais également entre allogènes et allogènes. Dans certaines localités périphériques, les conflits ont réduit à des violences interethniques. Ces conflits nombreux et répétitifs sont le résultat de la conjonction de la saturation foncière et de l'incertitude des statuts fonciers au sein des deux groupes.¹¹⁹ Ils sont généralement consécutifs aux pratiques d'escroquerie, et d'exploitation associées à la vente foncière.¹²⁰ Sur cette logique, la terre reste aujourd'hui une source d'insécurité existentielle entre migrants et « autochtones », la terre étant un nouveau facteur d'accumulation chez les « autochtones ». En plus la marchandisation de la terre due à la course, à l'appropriation foncière tant chez les ethnies migrantes que chez les ethnies autochtones. Avec l'affaiblissement des pouvoirs locaux de gestion foncière et le développement des productions commercialisées, l'orientation vers l'appropriation individuelle apparaît forte et dominante.

Les conflits fonciers opposant les autochtones et allogènes se traduisent alors par l'escroquerie des propriétaires fonciers coutumiers. Ils sont par moment responsables des doubles ventes dans la mesure où, ils vendent le même terrain à plus d'une personne et aussi si on peut qualifier ça de regret ou de revendication. Les générations actuelles au milieu d'une famille « autochtone » ont tendance à remettre en cause les accords fonciers contractés par leur aîné de la famille c'est-à-dire ce que leurs parents avaient vendus aux acquéreurs. Ils pensent qu'ils avaient été bernés, trompés d'où leur revendication à revaloriser le terrain déjà vendu. Ces situations sont alors renforcées par l'absence des documents adéquats établissant la rétrocession des terres aux migrants.

En effet à la base le transfert des terres ou l'achat a été fait et consenti par un abandon coutumier, un accord verbal qui ne garantissent pas être le véritable le propriétaire de la parcelle de terre. La remise en cause de la légalité du droit de propriété se traduit ainsi par la modification du contenu des accords suite à l'imprécision des droits concédés, des investissements autorisés de la durée des transactions foncières, des modalités de cession de transfert et d'héritage, d'exploitation de ressources ligneuses et non ligneuse situées dans les

¹¹⁹Mimche, "L'accès à la propriété", 2011, p. 12.

¹²⁰*Ibid.*

limites des espaces objets d'accords.¹²¹ Il faut alors dire qu'ici les migrants ou allogènes se trouvent à dépenser plus d'argent pour racheter cette parcelle de terre car ils sont maintenant en quête de protéger leur espace avec un titre foncier.

Tous ces aspects font l'objet d'une interprétation divergente et parfois contradictoires entre les catégories d'acteurs en présence avec des évolutions brusques et au rapide gré des stratégies en d'acteurs en présence.¹²² En plus dans cette situation d'incertitude, les migrants sont l'objet d'arnaque et d'escroquerie de la part des agents de l'administration, lorsqu'ils veulent formaliser les transactions foncières, les agents administratifs étant souvent des membres du groupe social dominant.¹²³ Ils vont toutefois céder au risque de tout perdre. En outre, lorsque les litiges fonciers opposent des familles autochtones bété à des acquéreurs allogènes, on glisse facilement dans la xénophobie. Ces derniers sont alors considérés comme les envahisseurs, des occupants illégaux ou des voleurs. Ces personnes acquièrent généralement les terres en vidant les dispositions légales en la matière. Il est à rappeler que là encore pour obtenir un terrain légal il faut s'assurer de prendre toutes les mesures légales en vigueur bien que ce ne soit pas toujours une affaire facile, mais ça vaut la peine. Surtout qu'on sait l'ampleur de ces conflits fonciers qui met les populations en désaccord permanent.

En tout état de cause il faut aussi reconnaître qu'il y'a aussi des acquéreurs de bonne foi dont les titres de propriétés sont contestés par des familles qui ne se reconnaissent plus dans les conditions de vente préalablement consenties pour une diversité de raisons. Cette situation est aujourd'hui l'une des principales sources de confrontations intrafamiliales et entre "les gens d'ici", les autochtones et les acquéreurs, parfois qualifiés "d'étrangers" et "d'envahisseurs"¹²⁴. Par la suite d'autres conflits vont surgir entre allogènes et allogènes.

S'agissant des conflits fonciers opposant allogènes et allogènes, ils sont multiples et réguliers entre les populations migrantes. Ceci provient d'abord de l'empiètement sur le terrain d'autrui. On parle d'empiètement lorsqu'un propriétaire foncier, en construisant sur son fond, déborde sur le terrain du voisin. Ce type de conflit est très régulier dans la commune de Soa. Il faut souligner que dans la plupart des cas, ce type relève des personnes financièrement et socialement assis c'est-à-dire des hauts fonctionnaires, hommes d'affaires, des personnes nantis de la république. Qui usent de leur pouvoir pour occuper abusivement le terrain d'autrui.

¹²¹Ndegue, "Dynamiques foncières ethnocratiques", 2005, p. 230.

¹²²*Ibid*

¹²³*Ibid*

¹²⁴*Ibid*

C'est l'exemple d'une grande mini-cité à Soa située derrière le lycée général de Soa nommée « gloire à Dieu » ici son nom n'a rien à comparer à son empiètement. Cette cité appartient à une haute personnalité de l'Etat, elle a été construite non seulement sur la servitude mais a aussi empiété sur le terrain de son voisin. Ce qui est lamentable sur ce problème, c'est que la propriétaire du terrain a laissé une très grande cour devant ces deux immeubles et exploiter le derrière du voisin et la voie publique, puisque la cité est dans la barrière. Ceci pénalise toute une servitude au point où l'accès devient difficile surtout pour les véhicules c'est pourquoi son voisin s'est senti dans l'obligation de revendre ce terrain car ce qu'il avait prévu de faire n'était plus possible. Le nouveau voisin qui avait racheté ce terrain souffre pour accéder à son domicile. Ces derniers sont obligés de verser les camions de sable et de gravier plus haut et payer les gens pour transporter et déposer au lieu du chantier, et dépenser encore plus d'argent.

Cette situation d'empiètement, perdure depuis la construction de ces immeubles, en revanche les voisins ne cessent de se disputer au sujet de la route, un climat de tension règne constamment mais personne n'ose indexer directement la concernée même la mairie y évite.

Un autre type de conflit foncier ici entre allogènes et allogènes : la discussion des marécages. Le développement et l'urbanisation font en sorte que même les endroits qui n'avaient presque pas de valeur sont devenus comme l'or. Donc ce qui concerne le domaine foncier à Soa rien n'est plus à négliger. Plusieurs voisins sont divisés, en désaccord permanent au sujet du marécage. En effet ceux-ci exploitent le marécage soit pour les étangs donc dans la pisciculture, soit pour l'élevage, soit pour cultiver ou encore pour construire. On peut alors voir les éclats de voix, les luttes opposant les différents acteurs et souvent les descentes des commissions en charge du domaine foncier.

PHOTO 4: Présentation d'un site de marécageux en discussion entre riverains



Source : Ngono, photos prises au quartier école publique de Soa, le 15mai 2023

Les deux photos ci-dessus montrent deux espaces différents dans le marécage. Sur la première photo on observe l'eau du marécage et la deuxième photo montre un endroit sec avec la terre

ferme. Il faut dire qu'il y'a près de deux décennies tout cet endroit était comme la première photo mais avec l'agriculture cet espace avec l'eau s'est réduit. De nos jours un conflit est donc né entre les deux riverains la famille Nguélé et la famille Fotso. La famille Fotso accuse la famille Nguelé d'avoir occupé tout l'espace marécageux y compris ce qui est pour eux. Or la famille Nguélé affirme que cet endroit était abandonné, étant donné que le marécage n'était pas vendu donc chacun pouvait utiliser. Le véritable problème est que cet endroit est devenu praticable et avec beaucoup d'enjeux, et crée des tensions entre les deux familles.

PHOTO 5: Présentation de l'importance du marécage dans la commune de Soa

Source : Ngonu, photos prises au quartier école publique de Soa, le 15mai 2023

Les photos ci-dessus explique comment le marécage occupe déjà une place très prisée de la part de certaines populations en occurrence les ressortissants de l'Ouest. Ce marécage est situé derrière l'école publique de Soa qui donne à la rivière Mbélé. Des décennies avant, cet endroit était impraticable mais au fil des années les populations riveraines s'y intéressent. Car il faut le reconnaître que le marécage n'était pas vendu, puisque les gens ne considéraient pas. Mais de nos jours, avec l'urbanisation et la forte démographie, il est devenu un sujet de dispute et de division entre les voisins. Dès lors ceux-ci veulent à présent l'exploiter pour la construction comme l'espace ne fait que durcir. Conséquence tous les riverains sont à présent intéressés. Cette situation est régulière entre les populations allogènes et à l'origine des litiges fonciers.

PHOTO 6: Présentation de l’empiètement sur le terrain d’autrui, type de conflit foncier allogène et allogène



Source : Ngono Atenga Félicité Armelle, photo prise au quartier Soa – Lycée à Soa, le Mars 2023

La photo ci-dessus montre le type de problème qui oppose les allogènes et allogènes qui est en zone urbaine de la commune de Soa. Il s’agit du cas d’empiètement sur le terrain d’autrui ;

on alors voire comment le bâtiment en étage a été construit sur la servitude, et le tas de sable est celui appartenant au voisin qui est plus bas et qui a de la peine à arriver chez lui avec un camion de sable puis que la voie a été réduite. Il se sent dans l'obligation de payer les gens pour déplacer le sable sur son terrain. C'est donc un problème très sérieux entre voisins.

Evoquons encore les litiges au niveau des limites des voisins à ce stade les principaux protagonistes ne respectent pas les normes de construction de laisser au moins 1mètre entre les principaux riverains. C'est une situation très fréquente dans cette commune surtout au milieu des allogènes, qui suscite de nombreux problèmes fonciers, qui influence la stabilité et la paix sociale. La photo ci – dessous le prouve encore un autre cas visible.

PHOTO 7: Présentation du non- respect des limites entre voisins



Source : Ngono, photo prise au quartier Soa –Lycée, le 15 mars 2023

La présente photo montre le non- respect des limites entre voisins, effet le premier voisin à construire en débordant les limites, car les autres fenêtres de la maison donnent

directement sur le mur de la nouvelle maison en construction. Alors il y'a les disputes entre les deux protagonistes car l'un accuse l'autre ainsi de suite ce qui crée donc un climat de tension au point de fois ils ne parviennent pas à se saluer.

Au terme de ce deuxième chapitre de la présente recherche, il était question de mettre en exergue les causes, les enjeux, les acteurs et les types de conflits fonciers au sein de la commune de Soa. Il ressort alors que plusieurs causes sont à l'origine des problèmes fonciers ; de prime abord le transfert des terres à l'université de Yaoundé2 qui, va apporter un nouveau visage à la banlieue de Yaoundé. Ensuite le non-respect de la loi foncière, l'abus du pouvoir et l'ignorance malgré qu'on se trouve dans une cité de droit. Puis il a été mentionné les enjeux socio - politiques et les enjeux économiques. Les acteurs fonciers à savoir l'Etat et la population. Et enfin les types de conflits fonciers ont été énoncés et quatre types ont été notés à savoir : les conflits entre l'Etat et les autochtones, les conflits fonciers autochtones et autochtones, les conflits fonciers autochtones et allogènes et les conflits fonciers allogènes et allogènes. De tout ce qui précède, il est évident et sûr que la commune de Soa vit effectivement les conflits fonciers qui déstabilisent l'unité et la sécurité des populations et se manifestent de diverses façons. Il convient donc dans la présente recherche de savoir comment sont gérer les conflits fonciers à Soa ?

**CHAPITRE III : LA GESTION ET LES CONSEQUENCES
DES CONFLITS FONCIERS DANS LA
COMMUNE DE SOA**

Les politiques de développement élaborées et appliquées par l'Etat ont une grande influence sur la stabilité foncière au Cameroun. Ceci est perceptible dans la commune de Soa, où l'administration est appelée à créer les services éducatifs et hospitaliers dont l'objectif est, le développement et l'épanouissement des citoyens. Ce processus est par conséquent jonché d'embûches qui entravent sur la sécurité sociale. Chacun désire s'installer, y faire une résidence pour demeurer provisoirement ou définitivement. Or, tous les individus n'ont pas le même pouvoir et les mêmes moyens ; ce qui crée un déséquilibre, une désorganisation de la société et va influencer sur la gestion des conflits fonciers. Il faut noter que, dans ce contexte, les plus nantis se croient parfois être au-dessus de la loi que les moins nantis. En plus, la malhonnêteté et la corruption de certaines personnes sont alors la conséquence visible du non-respect de la loi foncière et du manque de punition vis-à-vis de l'Etat. Dans ce troisième chapitre de la présente recherche, il est important de montrer comment sont gérés les conflits fonciers au sein de cette commune à la suite des différents types de conflits évoqués plus haut. Et enfin il s'agit de mettre en évidence les conséquences de ces problèmes fonciers.

I- GESTION DES CONFLITS FONCIERS ET ÉVOLUTION DES DEMANDES DE TITRES FONCIERS

Les problèmes fonciers débouchent facilement sur des conflits. La terre représente un actif économique et un moyen de subsistance important. Elle est étroitement liée à l'identité, l'histoire et la culture communautaire. Les communautés peuvent donc facilement se mobiliser lorsque des problèmes fonciers surgissent, faisant de la terre un élément central de conflit.¹²⁵ Gérer les conflits relatifs à la terre devient alors très difficiles. Cependant les efforts sont mis en place dans la gestion des conflits fonciers à Soa.

¹²⁵Kaye et Yahya, "Guide pratique pour la prévention", 2012, p. 30.

A- Gestion des conflits fonciers

Il a été relevé certaines étapes dans la gestion des conflits fonciers dans la commune de Soa depuis la création de l'Université de Yaoundé 2 à Soa ;

Il y'a alors l'étape préliminaire, qui est souvent celle des rencontres entre les deux protagonistes, puis dans le cas où il n'y a pas de consensus, font appel à autorité traditionnelle.

1. Assise auprès de la chefferie

De façon générale, la gestion des conflits débute d'abord par le désaccord entre deux entités. Concernant les conflits fonciers, les deux adversaires commencent par un simple dialogue ou le plaignant exprime son mécontentement vis-à-vis de son voisin, de son frère ou même de l'Etat. Ceci aboutit alors à une assise. Quand l'étape préliminaire n'a pas porté les fruits, on se réfère à la chefferie.

C'est le cas du conflit foncier opposant Denise Nkemdji épouse Nkiye à monsieur Zacharie Aloa et sa sœur Joséphine Edjimbi, sur une parcelle du domaine national au village Ebogo 1 par Soa. Ici Zacharie Aloa et sa sœur avait alors interpellé Denise Nkemdji à qui Zacharie Aloa avait vendu le terrain.¹²⁶ Et cette parcelle appartiendrait à sa sœur qui était partie en mariage.

Le problème se pose lorsque la sœur Zacharie Aloa vient réclamer sa part d'héritage, et décide d'investir sur ce domaine. C'est pourquoi son frère et elle, avaient essayé de convaincre Denise Nkemdji de s'asseoir, puis d'en discuter. Sauf que, cette dernière estima qu'elle n'avait plus rien à traiter avec cette famille, étant donné qu'elle avait déboursé de l'argent pour l'achat de ce domaine. En plus, elle avait déjà engagé les procédures au niveau des affaires foncières, elle n'avait donc aucun intérêt prendre part à cette assise.

L'occasion est de rappeler qu'il s'agit d'un conflit entre les autochtone et allogène. Denise Nkemdji est une immigrée qui, avait acheté le terrain à Zacharie Aloa, mais sa sœur Joséphine Edzimbi la sœur de ce dernier, n'a pas eu sa part de butin sur ladite vente de l'héritage, compte alors, par tous les moyens, avoir une part sur cette parcelle. C'est ainsi qu'ils vont interpeler Denise Nkemdji pour discuter en organisant une assise. C'est la raison pour laquelle cette dernière avait catégoriquement refusé cette assise. Elle n'a donc pas eu lieu, d'où l'intervention des autorités administratives.

¹²⁶ASPS :'' Procès-verbal de règlement de litige foncier opposant Dame Nkemdji épouse Nkiyé Denise au Sieur Aloa Zacharie et Dame Edzimbi Joséphine sur une parcelle du domaine national sise à Ebogo1, Arrondissement de Soa, 14 Décembre 2020, p 1''.

De même, dans les conflits fonciers entre les membres d'une même famille (les autochtones), les assises familiales sont tenues pour voir comment solutionner ces problèmes. A ce niveau, s'ils ne trouvent aucune entente, ces derniers vont faire appel à l'autorité traditionnelle.

En outre, la ville camerounaise est à l'image de la société africaine où la terre est l'une des rares ressources naturelles dont dispose librement l'Etat. Elle tente une synthèse harmonieuse entre les valeurs coutumières et les apports du modernisme. Mais l'univers traditionnel résiste à l'avancée des structures nouvelles et dresse des obstacles à l'expansion de la ville. C'est pour dire que la situation foncière des villes camerounaise est complexe à cause de sérieuses résistances que les collectivités coutumières opposent à l'Etat.¹²⁷ C'est ce qui justifie ainsi le nœud du problème dans la gestion des conflits fonciers au Cameroun, et particulièrement dans la commune de Soa.

En revanche, dans certains cas, les problèmes fonciers trouvent quelques fois les solutions. C'est pourquoi l'Etat qui est le gestionnaire des terres sur l'ensemble du territoire national, est représenté au bas de l'échelle par les chefferies traditionnelles ou encore les chefs de quartier.

C'est le cas de la grande famille Atenga au village Andon. Le problème ici, se trouve entre les cousins d'une même famille au sujet de l'héritage, du terrain. En effet, il s'agit des enfants de deux frères décédés à savoir Henri Eyébé et Jean Atenga qui, n'arrivaient pas à s'entendre sur le partage du terrain légués par les parents. Les enfants du frère cadet Jean Atenga, refusent de partager l'héritage avec les enfants de leur oncle car, ils disent que ce dernier n'a rien fait au village, étant donné qu'il était catéchiste de profession ; qu'il avait quitté le village depuis très longtemps.¹²⁸ La problématique foncière sur l'héritage, de nos jours reste un fait crucial dans la société africaine, dans la mesure où il est possible de renier son propre sang pour un lopin de terre, sous prétexte qu'il n'était pas au village, qu'il n'avait pas investi. Un tel désaccord se poursuit au niveau de l'assise familiale. Si aucune solution n'est trouvée, le litige va continuer à la chefferie du village Andon.¹²⁹

C'est ainsi qu'au terme de plusieurs assises consécutives, le chef de groupement et le chef du village avaient trouvé un terrain d'entente, en donnant une part de l'héritage aux enfants Eyébé. Même si ce n'était pas grand comparé à ce qu'ils avaient déjà vendu ; puisque

¹²⁷Tadjé, " L'expansion urbaine et acuité", 2017, p. 172.

¹²⁸M.Atenga, 64ans, enseignante et femme autochtone de Soa, Soa, entretien du 15 septembre 2022

¹²⁹*Idem.*

à Soa, l'urbanisation vient à grand pas. Au terme de ce litige, la chefferie a joué pleinement son rôle.

Par ailleurs, le phénomène d'urbanisation et de développement qui, se complète avec la forte démographie, favorise les conflits fonciers et rend de plus en plus difficile leur gestion tant dans le cadre des assises familiales, qu'entre voisin. C'est ainsi qu'ils se multiplient au jour le jour. Il faut alors dire que la structure foncière traditionnelle, qui, met en lumière un ensemble de pratique puisant dans le règlement ancestral, dans des espaces faiblement soumis à la pénétration des acteurs d'origine sociale et culturelle étrangère, subit une mutation sous la pression de la force financière relativement significative des allochtones.¹³⁰ Quand les protagonistes ne s'entendent pas à la chefferie, ils vont vers la sous-préfecture et les autres institutions en charge.

2. Assises administratives et commissions

La gestion des conflits dans toutes les sociétés en général est très difficile. Les systèmes statutaires sont souvent faibles. Cela signifie que dans de nombreux pays, plus de 70% des terres ne sont généralement pas incluses dans le registre foncier. En fait, seul 25 à 30 pays dans le monde entier possèdent une couverture cadastrale complète à ce jour.¹³¹ Les tribunaux peuvent ne pas être accessibles, en raison des procédures longues et coûteuses qui, les mettent hors de portée de l'ensemble de la population en dehors du riche.¹³²

Tout ceci provient du non-respect de la loi foncière qui se traduit par, l'escroquerie la corruption. Ces maux résistants, sont une gangrène qui ronge la société et, est visible dans la commune de Soa. C'est dans ce prisme que les principaux acteurs des conflits fonciers vont faire valoir leur droit puisque la terre demeure un enjeu majeur. Et l'objectif, étant l'équilibre et la stabilité sociale à Soa. Cependant d'autres modes de gestion de conflits fonciers sont mis en exercice notamment par les autorités de l'Université qui représente l'administration ils sont donc expliquées par les photos ci- dessus

¹³⁰Ndock , ‘‘Métropoles de Yaoundé’’ , 2014, p. 83.

¹³¹Kaye et Yahya, ‘‘Guide pratique pour la prévention’’ , 2012, p. 31.

¹³²*Ibid.*

PHOTO 8: Présentation des modes de gestion des conflits fonciers sur le site de l'Université de Yaoundé II- Soa.



Sources : Ngonu Atenga Armelle, photo prise sur le site de l'Université de Yaoundé II-Soa le 28 Mai 2023.

La photo ci-dessus illustre un autre mode de gestion des conflits fonciers pratique et efficace sur le site de l'Université de Yaoundé 2 à Soa. Car ce site à plusieurs endroits avait fait l'objet de litiges entre les personnes de mauvaise foi qui se prenaient pour des propriétaires ; c'est le cas de Monsieur Koudjou qui avait été victime d'arnaque de la part des vendeurs,

puisque non seulement il ne s'était pas suffisamment renseigné. En plus à ce moment il n'y avait rien pour mettre en garde les usagers que c'est un domaine privé. C'est pourquoi, grâce à cette plaque de sensibilisation et de prévention, l'Université a joué un grand rôle dans la gestion des conflits fonciers sur son site. Car cette plaque indique clairement de quoi il est question. Ceci est donc un moyen de gérer ces conflits au sein de cette commune.

PHOTO 9 : Présentation des modes de gestion des conflits fonciers pratique sur le site de l'Université de Yaoundé II- Soa.



Sources : Ngono Atenga Armelle, photo prise sur le site de l'Université de Yaoundé II-Soa le 28 Mai 2023

La photo ci-dessus explique un mode de gestion des conflits fonciers pratique entre l'Université de Yaoundé II-Soa, les autochtones et les populations riveraines. Il faut rappeler que la superficie du site de l'Université de Yaoundé II-Soa s'élève à plus de 300 hectares.

Avant que l'Université ne prenne les dispositions de délimitation, le site était exposé aux ventes illicites des terrains par certains individus mal intentionnés. A cet effet, plusieurs personnes ont été arnaquées dans ces ventes illicites. Ceci à amener l'Université à prendre des mesures de protection d'où la construction du mur de délimitation sur le site pour remédier à cette situation conflictuelle au sein de cette commune de Soa.

PHOTO 10 : Maison en matériaux provisoires au site de l'Université de Yaoundé II-Soa



Source : Ngono Atenga Armelle, photo prise sur le site de l'Université de Yaoundé II-Soa le 28 Mai 2023

La photo ci-dessus indique l'une des maisons provisoires faites en planche qui servent non seulement de magasins de stockage des matériaux de construction du mur mais aussi d'habitation des ouvriers de construction et des agents de sécurité du site. En effet elle est aussi de sensibilisation pour les usagers souvent sur ce site, c'est également un mode gestion de problèmes fonciers

La gestion des conflits fonciers dans la commune de Soa se poursuit aussi par des assises administratives et les commissions. C'est l'exemple du litige foncier opposant Denise Nkemdji à Zacharie Aloa et Joséphine Edzimbi, et où l'assise préalable, et à la chefferie avait connu un échec. S'était poursuivi à la sous-préfecture où Denise Nkemdji s'était plaint, car elle avait constaté que son terrain avait été attribué à un nouvel acquéreur.

Cette rencontre s'est donc passée sous le contrôle du sous - préfet de l'arrondissement de Soa et, des membres de la chefferie d'Ebogo I par Soa. En effet Joséphine Edzimbi s'est obstinée à revendre, puis construire sur la parcelle de terrain qui était déjà attribuée à Denise Nkemdji. Celle-ci avait bénéficié d'une concession coutumière, d'une parcelle de terrain, d'environ de 1000m² auprès de Zacharie Aloa qui est le frère de Joséphine Edzimbi. Or Denise Nkemdji avait déjà une concession provisoire accordée par le Ministre de Domaine du cadastre et affaires foncières.¹³³

“Elle reconnaissait bien que son frère avait vendu la parcelle en question, je demande que la loi soit appliquée”¹³⁴. avait affirmé la plaignante pour sa cause. Et le sous-préfet de l'arrondissement de Soa avait rappelé à l'attention de Zacharie Aloa et sa sœur que :

La parcelle de terrain ne saurait faire l'objet d'un quelconque partage tel que proposé, parce que Dame Nkemdji a déjà obtenu une attribution de concession de la part du Ministre du domaine du cadastre et des affaires foncières. Le domaine étant géré par l'Etat, tous les travaux de construction engagés sur la dite parcelle feront l'objet d'une

Il veut tout simplement dire que, comme ce terrain n'appartient plus légalement à cette famille, la maison construite par Joséphine Edzimbi devrait être détruite. Par ailleurs, il a ajouté en disant que les deux frères sont coupables d'escroquerie foncière et les mettant en garde contre une éventuelle poursuite en justice. Il faut dire qu'au terme de ce conflit foncier, la parcelle de terrain a été attribuée à Denise Nkemdji, car elle est la propriétaire légitime.

De toute évidence, la terre est un facteur fondamental pour les populations rurales et leurs communautés. Il ne s'agit pas d'un bien comme un autre, nécessaire au ménage, mais de la base sur laquelle repose leurs moyens d'existence et leur subsistance. C'est pourquoi, on enregistre des répercussions sociales lorsque la capacité d'accéder aux terres est entravée. Et il faut également se référer aux lois et coutumes de chaque tribu, clan, peuple. C'est ce qui explique en partie les conflits fonciers au sein des familles autochtones ou certains membres

¹³³ ASPS : “Procès-verbal de règlement de litige foncier opposant Dame Nkemdji épouse Nkiyé au Sieur Aloa Zacharie et Dame Edzimbi Joséphine sur une parcelle du domaine national sise à Ebogo I, Arrondissement de Soa, p. 1”.

¹³⁴ *Ibid.*

véreux sont prêts à tout, pour vendre à eux seuls tout l'héritage. Mais les lois étatiques, ne tiennent pas compte de tout cela, car une fois que la parcelle de terrain a été vendue, la procédure d'immatriculation et l'élaboration du titre foncier est entamée, ledit terrain appartient déjà au nouveau « propriétaire », l'acquéreur.

Dans la gestion des conflits fonciers, la durée de résolution est souvent indéterminée. Elle peut alors être de longue durée ou de courte durée. Il faut souligner que les habitudes et les enjeux jouent un rôle important dans ce processus. En plus, les problèmes fonciers, peuvent se transmettre de génération en génération, ce qui rend la tâche difficile. Le cas du litige foncier qui oppose Charles Atangana et sa famille à la veuve Emini et sa famille le montre à suffisance.¹³⁵

Le terrain discuté, est une parcelle de 15ha (hectares) situé à Ebogo I. En effet, le village Ebogo est localisé sur la route Soa – Yaoundé, à proximité de l'université et du carrefour Nkolfoulou. Le terrain en question se trouve plus proche de la décharge des ordures de Nkolfoulou. Il a une position stratégique, qui est d'un grand intérêt pour les protagonistes. Ce problème remonte à de longues années, plus précisément en 1955, avec les beaux- parents de la veuve Emini. Il va donc évoluer en présentant de multiples facettes. D'après Madame Emini son beau-père, aurait eu raison en 1957, puis en 1967, un autre procès avait eu lieu au tribunal de Soa qui donna également raison à son mari.¹³⁶ Cependant ce terrain n'était pas protégé par un titre foncier. Mais qu'est- ce qui s'est passé pour que le problème surgisse de nouveau ?

En 1997, le défunt mari d'Emini avait fait opposition au bornage de ce terrain. Il faut alors tout de même reconnaître que la famille Atangana avait mis le terrain en valeur, en plantant le cacao. Entre temps la famille Emini n'avait presque pas exploitée. Les assises se sont ainsi multipliées au niveau des deux familles, et à la chefferie, mais sans succès. C'est ainsi que les assises vont se poursuivre auprès des autres autorités administratives en charge des problèmes fonciers à savoir, les services départementaux des affaires foncières et la Sous-Préfecture

Les conflits prennent une tournure dangereuse à partir du moment où les mécanismes sociaux et les institutions nécessaires à leur résolution deviennent inopérants, ouvrant la voie à la violence. Les sociétés dans lesquelles les institutions sont peu solides, les systèmes politiques sont fragiles, et les dissensions internes sont vives, s'exposent au risque de conflits

¹³⁵ASPS : 'Procès-verbal de règlement du litige opposant Sieurs Atangana Charles et consort à Dame veuve Emini née Ebombo Christine sur une dépendance de 15HA 17A 63 CA sis à Ebogo I, Arrondissement de Soa, Département de la Mefou- et- Afamba, le 10 Août 2006, p. 1.

¹³⁶*Ibid.*

et de violences prolongés.¹³⁷ C'est ce qui pourrait, ainsi être à l'origine de la longue durée de ce conflit foncier. La parcelle en question discutée est fondamentalement pour la famille Emini. Toutefois, cette dernière n'avait pas viabilisé, ni immatriculé ses terres. En revanche, la famille Atangana a mis en valeur ces terres bien qu'elles ne soient pas pour autant les leurs. C'est la raison pour laquelle le service départemental des affaires foncières, la Sous-Préfecture et la Préfecture ont été saisis. Lors de la première assise, du 10Août 2006, Emini était absente, l'assise a été reportée au 14septembre 2006. Durant cette assise, les protagonistes sont intervenus et les conclusions faites avaient considéré que l'opposition de la veuve, Emini née Christine Ebombo Mboudou n'était pas fondée. Donc elle n'avait pas raison. Néanmoins lui ont donné 4 hectares de terrain.¹³⁸

Cet arrangement ne plut la veuve Emini. A cet effet, elle va de nouveau s'opposer au niveau de la préfecture de Mfou, arguant que la famille Atangana l'aurait trompé, elle déclare ceci :

Mais après la discussion l'on est arrivé à la conclusion que le terrain soit partagé 11ha17a63ca à la famille Atangana et 4ha à la famille Emini. A ma grande surprise quand on fait le lever de la parcelle supposée nous revenir, elle n'a qu'une contenance d'1ha. C'est la raison pour laquelle j'ai fait opposition au dossier d'immatriculation de toute la parcelle et j'ai déposé une requête à la préfecture de Mfou.

Cependant Charles Atangana conçoit les choses différemment quand il affirme que : « la parcelle litigieuse était exploitée par son père Ateba »¹³⁹.

Ce qui explique le pourquoi, il n'a pas donné cette parcelle de terrain à la famille Emini, puisqu'il estime que son père avait exploité les terres en question, chose que la famille adverse n'a pas faite. Tout ceci porte alors préjudice à la famille Emini. Bien que le chef de canton, le chef de village d'Ebogo1, et les autres témoins ont tout de même affirmé que dans le temps la partie litigieuse appartenait à la famille Emini Abah. Au terme de ces diverses interventions, et dans le souci de préserver la paix et la sécurité sociale, le jugement final pris par le préfet a donc attribué 11ha 17a 63ca à la famille Atangana et 04 (quatre) ha pour la

¹³⁷Kaye et Yahya, "Guide pratique pour la prévention", 2012, p. 10.

¹³⁸ ASPS : "Procès-verbal de règlement litige opposant Sieur Atangana Charles et consorts à Dame veuve Emini née Ebombo Mboudou Christine sur une dépendance du domaine national de 15HA 17A 63CA sis à Ebogo 1, Arrondissement de Soa, Département de la Mefou et Afamba, Août 2006"

¹³⁹*Ibid.*

famille Emini Abah représentée par Christine Emini¹⁴⁰. Ce qui veut dire concrètement qu'un titre foncier pour une superficie de 4ha va être établi au nom de Christine Emini. Finalement ce conflit a eu un consensus, un résultat.

Il faut dire que les conflits fonciers de ce genre, sont multiples au sein de cette commune. Ils laissent apparaître d'autres points au sein des communautés locales ou d'autres cas vont être expliqués dans la présente recherche. Il importe de rappeler que ce travail de recherche, vise la paix et la stabilité sociale d'abord à Soa, dans tout le pays, et au-delà de nos frontières. Il convient de mettre en exergue les différents contours observés sur la gestion des conflits fonciers pour limiter les mêmes causes et les mêmes effets. C'est la raison pour laquelle cette autre illustration de gestion foncière à Soa est évoquée.

Il est question du litige foncier qui implique plusieurs acteurs, des mêmes familles et voisins. Il oppose alors Marguérite Mvodo Ebogo Mboudou à ses voisins Véronique Nanga et Jean- pierre Ndongo, Vincent Eyenga Ndongo et Martin Ahanda au village Okoa dans l'arrondissement de soa.¹⁴¹ En effet, Marguérite Mvodo Ebogo Mboudou avait fait une requête, parcequ'elle a engagé une procédure d'immatriculation. Mais celle-ci a fait l'objet d'opposition ; d'où l'objet de la présente commission qui est composée du sous-préfet de Soa.

Concernant la gestion de ce conflit foncier il capital de faire un retour en arrière, car Marguérite Mvodo Ebogo Mboudou avait d'abord eu un litige avec son fils Michel Mboudou, qui selon elle, avait voulu border leur terrain sans tenir compte de ses sœurs et de ses défunts frères qui ont laissé des enfants. Cependant Mboudou, le fils considère cela comme du mépris de sa personne. Il estime qu'il est le seul garçon, et qu'il avait proposé à ses sœurs de faire le titre foncier ensemble, en tenant compte des limites avec les riverains, mais, elles ont refusé. Elle avait alors saisi le sous-préfet qui l'a renvoyé auprès du chef de village pour pouvoir régler ce problème¹⁴².

A la chefferie, le chef a partagé le terrain en tenant compte de tous les ayants- droits. C'est ainsi que ces filles avaient décidé de border le terrain. Mais, contre toute attente Jean- Pierre Ndongo se trouvait sur le terrain en question entrain défricher, pourtant, il avait assisté à l'assise à la chefferie, de plus il avait menacé Mvodo d'une machette : « Il m'a d'ailleurs

¹⁴⁰ ASPS :'' Procès-verbal de règlement du litige foncier opposant Dame Emini Christine à la famille Atangana Charles sur une parcelle de terrain située à cheval entre Ebogo I et Nsan (Soa), 02 Août, 2007.

¹⁴¹ ASPS : Procès-verbal de règlement de litige foncier opposant Dame Mvodo Ebogo Mboudou Marguérite à Dame Manga Véronique et les Sieurs Ndongo Jean Pierre, EyengaNdongo Vincent et Ahanda Martin au lieudit Okoa, Arrondissement de Soa.''

¹⁴² ASPS :'' Procès-verbal de règlement de litige opposant Dame Mvodo Ebogo Mboudou Marguérite à Dame Manga Véronique et les Sieurs Ndongo Jean – pierre, EyengaNdongo Vincent et Ahanda Martin au lieudit Okoa, Arrondissement de Soa''

menacé à l'aide d'une machette »¹⁴³Ce conflit foncier est alors à ce moment loin d'être terminé. Puisque la mère Mvodo et ses filles reprochent à leur frère Michel Mboudou, d'être toujours à l'origine de tous leurs problèmes. Ce que réfute leur frère, il souhaite alors de nouveau s'entretenir avec la famille. En plus les protagonistes reprochent à Mvodo d'empiéter sur leur parcelle.

C'est pourquoi, lors de cette assise, le Sous- Préfet Serge Hervé Sal Biwelé avait ordonné une descente sur le terrain en question pour voir de plus près la situation. De retour de la descente, il propose qu'une sous – commission soit constituée des géomètres, des différents protagonistes, du représentant du MINH DU¹⁴⁴.

La deuxième séance avait eu lieu pratiquement un an après, précisément le 09Août 2018, convoqué par monsieur le sous-préfet, le rapport de la sous-commission avait confirmé les limites en fonction des mises en valeur des uns et des autres.¹⁴⁵Et avait constaté, qu'il y'avait une piste entre la cacaoyère et le terrain de Ndongo, et que Ebombo était venue border sa parcelle, elle n'a informé personne même le chef du village, ce qui est considéré comme un manque de respect à l'autorité.

La commission, avec l'aval du Sous- Préfet, avaient donc conclut que le début de la cacaoyère adulte revienne à la famille Ndongo, et la parcelle litigieuse soit maintenant la limite entre les deux familles. Pour la deuxième partie discutée entre les familles Mboudou, Ahanda et Manga, la parcelle litigieuse revenait à Ahanda. Bien que celui- ci aie empiété le terrain de la famille Mboudou, et qu'une servitude de 8(huit) mètres soit créé entre la famille Ahanda et Manga.

Il faut relever que dans la commune de Soa, il y'a une diversité de conflits fonciers et dans lesquels la gestion n'est pas toujours identiques. C'est le cas du litige foncier opposant Marie Aurelie Nguéné à la famille Emini au village Ntouessong IV par Soa.¹⁴⁶ En effet Marie Aurelie Nguéné qui a saisi la commission consultative chargée de la gestion du domaine national du ressort de l'Arrondissement de Soa convoquée par le Sous-Préfet de l'Arrondissement de Soa en la personne de Bellia Nguiaro, s'est plainte de la famille Emini qui est le Chef de groupement de Ntouessong au sujet de la parcelle de terrain de 11hectares (11ha) qu'elle aurait héritée de son feu père nommé François Mbega Abah.. Il se pourrait que

¹⁴³ASPS :'' Procès-verbal de règlement de litige, 04 Août 2017, p. 2.''

¹⁴⁴ MINH DU : Ministère de l'Habitat, du Développement Urbain.

¹⁴⁵ASPS :'' Procès-verbal de règlement du litige, 09 Août 2018, p. 8.''

¹⁴⁶ ASPS : ''Procès-verbal de règlement de litige foncier opposant Dame NguénéAurelie Marie à la famille NdzingaEmini et à Dame Bilounga née OnanaAboudi Lucie à la procédure d'immatriculation initié par Emini Jean sur la dépendance du domaine national sise au lieudit Ntouessong IV, 30 /04/ 2019.''

la famille Emini aurait profité de son éloignement du village pour s'accaparer de cette parcelle de terrain tout en détruisant leurs cultures.

Cependant la famille Emini dit ne pas avoir empiéter, ni s'accaparer du terrain de Marie Aurelie Nguéné, et cette dernière avait bel et bien titré son terrain qui s'élève à 4Hectares (4ha). Ici il est question d'un problème d'empiètement de terrain. Il faut rappeler qu'il y'avait eu les immatriculations des deux protagonistes sur ces parcelles de terrain. Mais seulement Aurelie Nguéné attendait du géomètre qu'il lève tout le terrain, à sa grande surprise sauf 4Hectares (4ha) n'a été levé. Et plus tard ladite partie litigieuse avait été levée par la famille Emini. C'est de là que surgit le problème car les deux familles ne parvenaient plus à s'entendre. C'est ainsi que la commission avait été saisie afin d'y mettre un terme. Il faut dire que cette situation n'était pas facile à gérer. Alors les descentes sur le terrain en question ont été effectuées pour vérifier les faits allégués notamment l'empiètement des limites du titre foncier d'Aurèlie Nguéné.¹⁴⁷

Il ressort donc des descentes sur le terrain exécuté par les géomètres que, d'après les témoignages de la notabilité et des riverains, il a été demandé l'établissement du titre foncier sur la parcelle discutée au profit de la famille Emini Ndzinga, et 6 560m² au niveau des limites pour Aurelie Nguéné.¹⁴⁸

De tout ce qui précède, il ressort que, la gestion des problèmes fonciers est très compliquée et complexe, surtout quand les acteurs sont les membres d'une même famille, mais aussi entre autochtones et allogènes. Plus encore entre l'Etat et les autochtones ou les promesses faites par l'Etat tardent à se concrétiser. Il faut reconnaître que c'est une situation qui perdure. Or, c'est lui le garant, et le protecteur des droits de ses populations. Ceci crée alors, un climat d'insécurité et de méfiance. Heureusement, certains acteurs en charge, participent à la gestion de ceux – ci. Même si son ampleur est sans précédent pour cette localité à l'ombre de Yaoundé.¹⁴⁹ Dans la suite de la présente recherche il convient de montrer l'évolution des titres fonciers à Soa avant et après la création de l'université.

B- L'évolution des demandes des titres fonciers et des conflits fonciers

Le développement éducatif et structurel d'une zone, est la conséquence de grande croissance démographique dans les banlieues de Yaoundé. La terre devient un centre majeur

¹⁴⁷ ASPS :'' Procès-verbal de règlement litige foncier opposant Dame Marie Aurelie Nguéné à la famille Ndzinga Emini à la procédure d'immatriculation initiée par Emini Jean sur une dépendance du domaine national sise au lieu-dit Ntouessong IV, 30/ 04/2019.''

¹⁴⁸ *Ibid*

¹⁴⁹ Ndock et al, 'Métropolisation de Yaoundé'', 2012, p. 80.

d'intérêt pour cette population autochtone, qu'allogène. Il importe ici, de montrer l'évolution des titres fonciers, qui est une pièce capitale dans le domaine foncier et l'évolution des conflits fonciers.

1- L'évolution des demandes des titres fonciers

La proximité de la commune de Soa à la capitale Yaoundé, avec les institutions étatiques et privées qu'elles abritent, attirent au fil du temps un flux énorme de la population. Il faut mentionner qu'avant la création de l'université au sein de cette localité en 1993, l'exploitation des registres domaniaux de la mairie de Soa, révèle qu'environ 90% de ces demandes de lots provenaient des habitants de Yaoundé, composés de toutes les couches sociales et de toutes les catégories socio – professionnelles. Cependant, jusqu'ici la propriété foncière à Soa n'est guère assez valorisée, ce qui justifiait alors le faible recours à la procédure d'immatriculation, prescription forte de la législation domaniale et foncière moderne.¹⁵⁰

Même à partir des années 1990 à l'avènement de l'université l'obtention d'un titre foncier n'était pas une priorité. Puisque les problèmes fonciers n'étaient pas très réguliers, et que la terre n'était pas encore une source de richesses pour certains, et un impératif pour d'autres. Mais, au fur et à mesure que les années passaient, la localité de Soa était devenue l'objet de plusieurs convoitises pour les individus qui voulaient investir dans la banlieue de Yaoundé. Cet appétit foncier va développer les malversations financières entre les vendeurs et les acquéreurs. Par ailleurs, on rencontre le cas des acheteurs de terrain qui, finissent par empiéter sur le domaine du propriétaire et de réclamer des droits inaliénables sur la parcelle frauduleusement prise et, parfois sans succès.¹⁵¹ Aussi, l'absence du titre foncier est souvent à l'origine de ceux-ci, d'où, l'évolution des problèmes fonciers qui a pour corollaire l'élaboration des titres fonciers. C'est la raison pour laquelle dans ce travail cet aspect a été évoqué et représenté par le tableau et le graphique ci- dessous.

¹⁵¹Ndock et al, "Métropolisation de Yaoundé", 2012, p.80

Tableau 3: Nombre de titres fonciers délivrés dans la commune de Soa entre 1993 et 2012

PÉRIODE EN ANNÉES	NOMBRE DE TITRES FONCIERS
Avant 1993	373 Titres fonciers délivrés
De 1993 à 1997	32 Titres fonciers délivrés
De 1998 à 2002	195 Titres fonciers délivrés
De 2003 à 2007	208 Titres fonciers délivrés
De 2008 à 2012	1416 Titres fonciers délivrés

Source : Ndock et *al*, “Métropolisation de Yaoundé”, n° 12, Vol 1, 2015, p. 18.

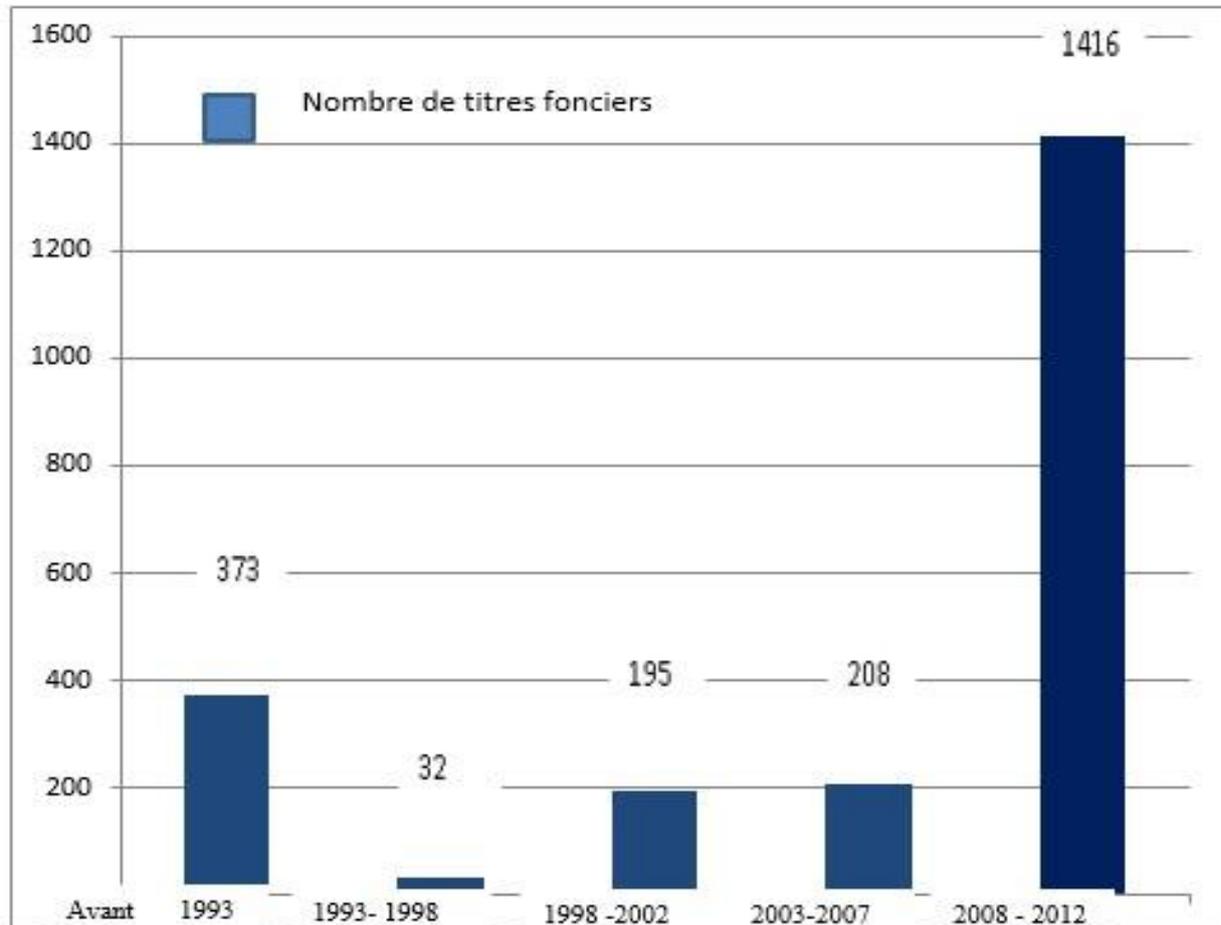
Ce tableau montre le nombre de titre fonciers délivrés dans la commune de Soa et son évolution. Le constat est qu’avant la création de l’Université de Yaoundé 2 à Soa, il y’a

eu un taux énorme de titre fonciers ceci est sûrement sans doute due au centre de radio de Yaoundé et à la création de l'ENIET. Les populations venues à Soa sécurisaient leurs terrains bien que la problématique foncière ne se faisait pas tellement ressentir. Il fait également ressortir un paradoxe. En effet, de 1993 (date de création de l'Université de Yaoundé 2 à Soa) à 1997, il y'avait un faible taux de possession de titres fonciers. Ceci prouve le climat qui prévalait à la commune de Soa, soit une absence des conflits fonciers. De surcroît, les populations en général, ne trouvaient pas la nécessité de posséder un titre foncier étant donné que la menace ne se faisait pas ressentir.

De 1998 à 2002, on observe une évolution par rapport aux quatre années précédentes, qui traduit non seulement l'augmentation de la population, mais davantage la prudence des populations à éviter les litiges fonciers qui pourraient survenir. Ce qui veut aussi dire que les gens prennent conscience de l'importance de la propriété foncière.

En outre, le tableau informe que durant la période de 2003 à 2008, il y'a eu une légère augmentation des titres fonciers, et il faut savoir que même au niveau de la Sous – Préfecture de Soa, les procès des litiges fonciers sont réguliers, c'est ce qui explique cette légère augmentation des titres fonciers délivrés. De 2008 à 2012, on constate que le nombre de titres fonciers délivrés a atteint son pic. Ce qui peut expliquer la croissance des conflits fonciers ou chacun prend conscience de protéger son terrain.

GRAPHIQUE 2: Diagramme en bâton présentant l'évolution des délivrances des titres fonciers



Source : Ndock et al, "Métropolisation de Yaoundé.", 2015, p 18.

Le graphique ci-dessus représente l'évolution des délivrances de titres fonciers dans la commune de Soa après la création de l'université en 1993. D'après les services départementaux du cadastre, des domaines et des affaires foncières, il y'a 7275 terrains sécurisés de 1993 à 2012, enregistrés dans l'Arrondissement de Soa, dont 2224 sont immatriculés et 5021 sont régulièrement morcelés. On remarque alors, qu'avant l'université, le nombre de personnes ayant les titres fonciers n'était pas élevé, même s'il faut préciser qu'à cette période il n'y'avait pas encore une forte population. Par conséquent les problèmes fonciers n'étaient pas récurrents. Toutefois, elle présageait l'aspect d'une banlieue de

Yaoundé puisqu'il y'avait plusieurs services tel que le Centre d'information de la radio, l'ENIET.¹⁵²

Cette figure fait également ressortir un paradoxe. En effet, de 1993 (date de création de l'Université de Yaoundé 2 à Soa) à 1997, il y'avait un faible taux de possession de titres fonciers. Ceci prouve le climat qui prévalait à la commune de Soa, soit une absence des conflits fonciers. De surcroît, les populations en général, ne trouvaient pas la nécessité de posséder un titre foncier étant donné que la menace ne se faisait pas ressentir.

De 1998 à 2002, on observe une évolution par rapport aux quatre années précédentes, qui traduit non seulement l'augmentation de la population, mais davantage la prudence des populations à éviter les litiges fonciers qui pourraient survenir. Ce qui veut aussi dire que les gens prennent conscience de l'importance de la propriété foncière.

En outre, le graphique informe que durant la période de 2003 à 2008, il y'a eu une légère augmentation des titres fonciers, et il faut savoir que même au niveau de la Sous – Préfecture de Soa, les procès des litiges fonciers sont réguliers, c'est ce qui explique cette légère augmentation des titres fonciers délivrés. De 2008 à 2012, on constate que le nombre de titres fonciers délivrés a atteint son pic. Cette hausse est sans doute liée à la recrudescence des conflits fonciers depuis les années 2000. Il faut reconnaître qu'ici comme partout ailleurs, dans les zones en développement et proches des capitales, la malhonnêteté foncière est croissante dans toutes les couches et catégories sociales. Il est clair que ceci aurait pour base une mauvaise moralité. Raison pour laquelle on a vu l'évolution rapide et massive des titres fonciers. L'évolution des titres fonciers évoqués, il est judicieux de montrer évolution des conflits fonciers.

2- Évolution des conflits fonciers à Soa

Selon les procès-verbaux consultés à la Sous- Préfecture de Soa, et d'après l'évolution des titres fonciers, il découle effectivement que, avant la création de l'université et durant la décennie 1990, les problèmes fonciers n'étaient pas tellement visibles. Il a été constaté qu'il n'y avait pas assez des procès-verbaux pendant cette période ; ce qui confirme alors cette faible évolution des conflits fonciers.¹⁵³ Par contre, dès les années 2000, il y'a une réelle évolution du nombre des litiges fonciers qui se traduit avec l'abondance des procès-verbaux auprès de la Sous – Préfecture. Cette progression s'explique aussi par la forte croissance de la

¹⁵² ENIET : École Normale des Instituteurs de l'Enseignement Technique.

population et des mauvaises mentalités qui sont légions au sein de cette commune. Ces conflits fonciers vont donc avoir des conséquences dans cette zone.

II- LES CONSÉQUENCES DES CONFLITS FONCIERS

Les conflits fonciers restent un sujet sensible qui menace la cohabitation pacifique des communautés en Afrique subsaharienne. Ils ont été associés à des troubles et à des effets économiques. En plus, en Afrique la terre a un caractère précieux et capital pour chaque individu. Alors les problèmes fonciers, comme ceux de la famille sont complexes et de plus déroutants.¹⁵⁴ Par ailleurs, les facteurs de développement et d'urbanisation favorisent en partie les problèmes fonciers au sein de la société. Car, bon nombre d'individus quittent le village pour la ville, dans le but d'améliorer les conditions de vie. Cet exode rural, joue aussi un rôle dans la prolifération des conflits fonciers. Et sans omettre, les grands et puissants investisseurs ou les enjeux deviennent énormes. A ce stade, la gestion des conflits fonciers se complique et entraîne plusieurs conséquences qui impactent sur la paix et la sécurité sociale. Ses conséquences dans la présente recherche ont été réparties en deux : les conséquences directes et les conséquences indirectes.

A- Les conséquences directes

S'agissant des conséquences directes, on se réfère aux actions posées par les différents protagonistes des conflits fonciers observés. Il y'a donc les divisions, les déchirures au sein des familles et la pression financière.

1- Les divisions

Les conflits fonciers ont plusieurs retombés dans la société, qui peuvent s'expliquer de diverses façons, ceci entre les différents acteurs.

Concernant l'Etat et les autochtones, il est question du site de l'Université. Il est alors observé des divisions, ou les acteurs ne s'affrontent pas directement mais par personnes interposées. On assiste donc à la destruction des champs, au vol des cultures, aux menaces par certains autochtones qui, prétendent que les personnes qui travaillent sur ce terrain n'ont pas leur place ; surtout quand ceux-ci ont été recommandés par les services de l'université. Ils ne cessent de réclamer leur dédommagement. Cette situation met en difficulté ceux qui

¹⁵⁴.Dikoumè, 'Les problèmes fonciers au Cameroun', Juin 1971, p.2.

travaillent sur ces terres. Parfois il y'a les éclats de voix, les luttes. Travailler sur le site du campus sans passer par les autochtones est un véritable problème dans cette zone. Les actes de violences y sont posés constamment, rendant le climat tendu.

Les problèmes fonciers ont aussi pour conséquence les guerres fratricides entre les membres d'une même famille à savoir les frères, cousins, se trouvent séparés à cause de la terre. Le mal sous toutes ses formes peut alors trouver un terrain fertile, y élire domicile et causer des ravages.¹⁵⁵ Les frères de même sang se trouvent alors en désaccord, vont jusqu'à séparer les enfants qui sont des cousins. Les familles sont détruites¹⁵⁶. Elles se livrent aux menaces verbales, physiques et mystiques à cause d'un lopin de terre. Il faut alors relever qu'en Afrique en général, au Cameroun et plus précisément à Soa, la terre a perdu son sens original, puisque autrefois, bien avant l'arrivée des blancs, les peuples africains s'aimaient, se supportaient et ne donnaient pas une importance éphémère à la terre. Au contraire, ils considéraient son frère, ils se partageaient. On peut alors dire que la morale a disparu des esprits de certaines populations autochtones de Soa au point où les gens désormais ne jurent que par la vengeance, le crime, la mort¹⁵⁷. Ces guerres fratricides sont récurrentes à Soa, les familles sont non seulement déchirées, mais encore soumises aux pratiques de sorcellerie. Il faut dire qu'ici, même les décisions juridiques lors des assises n'influencent pas toujours ces guerres fratricides qui se répètent sans cesse au sein des familles. De fois, d'autres membres de familles craignent de poser leur pied au village de peur de représailles ou d'attaque de sorcellerie. L'insécurité et la méfiance sont alors le quotidien des familles en conflits à Soa.

Les conflits fonciers ont aussi des conséquences entre les autochtones et allogènes. Quand un vendeur a trompé son acheteur par une double vente il y'a souvent les cas dénoncés d'emprisonnement d'une partie par l'autre. Le coupable est parfois dénoncé, puis mis en prison. C'est l'exemple de Mvondo, un autochtone de Soa, au village Andon, qui a été mis en prison mainte fois pour avoir vendu le terrain à plusieurs personnes et pour escroquerie.¹⁵⁸ En outre les individus qui empiètent sur les terrains des voisins se disputent régulièrement. Ces conflits ont des répercussions diaboliques sur la vie économique.

¹⁵⁵ .Owona, "Enjeux et perspectives", p. 30.

¹⁵⁶ Mendouga, "La propriété foncière traditionnelle", p102

¹⁵⁷ .Owona, "Enjeux et perspectives", p. 29.

¹⁵⁸ Atenga, 64ans, enseignante et femme autochtone de Soa, Soa, entretien du 15 septembre 2022

2- Les conséquences sur la vie économique

Les incidences des conflits fonciers sont élevées dans les pays caractérisés par les institutions faibles et des systèmes politiques fragiles, et qui risquent d'être projetés dans des cycles de retards économiques si des résolutions retentissantes ne sont pas mises en place. Dans la plupart des pays d'Afrique, les droits de propriété, notamment sur les terres, sont protégés par des règles, des pratiques et des normes informelles. Cependant, les imperfections associées aux règles informelles ont conduit à des incidences élevées des conflits fonciers.¹⁵⁹ Ce qui veut dire que s'engager sur un problème foncier, c'est penser au volet économique, car ceci comporte beaucoup de dépenses en argent. C'est pourquoi, lorsque quelqu'un se lance dans un problème foncier ; c'est du temps, c'est de l'argent qu'on choisit de sacrifier à l'autel de la destruction, de la perte de l'un comme de l'autre. En effet, il faut à tout prix et par tous les prix en finir avec celui qui fait obstruction à la jouissance des terres convoitées.¹⁶⁰

En plus le phénomène de corruption qui met en jeu les moyens financiers, pour souvent faire avancer le dossier ou encore bloquer ou retarder ceux de son adversaire. Il faut rappeler, que les procédures administratives nécessitent des moyens financiers, pour la constitution du dossier, les descentes des commissions sur le terrain, les assises et tout ce qu'elle comporte pour gérer un conflit foncier. Les concernés se trouvent constamment à dépenser. Les problèmes fonciers ont des conséquences non seulement sur les concernés, mais influence aussi la société présentement et dans l'avenir.

B- Les conséquences indirectes des conflits fonciers

La problématique foncière a une influence sur les individus impliqués dans les différents litiges. Elle impacte aussi l'environnement en menaçant la paix et en fragilisant la loi foncière.

2 – La menace de la paix publique

L'une des conséquences indirectes des conflits fonciers, à long terme est la menace de la paix. Étant donné que les litiges fonciers ont créé les haines et les divisions, avec le temps il a été observé la recrudescence de ces problèmes entre adversaires. On peut alors qualifier cela de bombe à retardement, puisque les problèmes ne sont toujours gérés avec droiture et justice. Même dans le cas contraire, certaines personnes restent insatisfaites de la décision prise par l'autorité. Par conséquent, elles gardent des rancunes qui deviennent des tâches indélébiles,

¹⁵⁹Akama et Kollie, 'l'impact des conflits fonciers', n° 76, p.3.

¹⁶⁰*Ibid*

qu'ils ont transmises à leur descendance. Et plus tard ces problèmes ressurgissent quand le climat semblait calme. Une instabilité est alors générée entre les différents protagonistes. C'est bien évidemment l'illustration des autochtones et de l'université, sur le site du campus. Ce problème est là depuis 1993, jusqu'à ce jour, les autochtones continuent à réclamer leurs droits, bien que, l'Etat ait promis de régulariser cette situation. Rien n'est toutefois encore fait concrètement. Ces populations manifestent alors de temps en temps et menace la paix autour d'elle.

C'est pourquoi, il est important de bien gérer et régler les litiges fonciers en tenant compte de tous les détails et contours. Car ceci, comme dans certains cas évoqués plus tôt, va continuer à impacter les familles, l'Etat et ses populations, les voisins. Les relations sont détériorées et la méfiance installée. De surcroît, ces situations d'instabilité sont liées directement à la fragilisation de la loi foncière.

2 – La fragilisation de la loi foncière.

Les textes réglementaires modernes sont souvent, soit non appliqués, soit méconnus des populations et parfois des autorités chargées de leur application. Ils se révèlent actuellement inadaptés pour favoriser une gestion durable des ressources naturelles sans conflit.¹⁶¹ La fragilisation de la loi foncière, est due au non – respect de celle-ci. En effet, les acteurs des conflits fonciers que sont l'Etat et ses composantes, puis la population en sont souvent les responsables. En plus, le problème majeur auquel l'Etat est confronté est celui de l'inapplicabilité des textes et des politiques.¹⁶² Ceux-ci sont auteurs de corruption, d'injustice qui s'explique lors des démarches d'expropriation ou même de déguerpissement d'utilité publique, ils ne respectent pas leur engagement envers les populations en question. Ou, parfois se manifeste par une certaine discrimination au point certains sont bénéficiaire et l'autre privé quand il s'agit des indemnisations.

En outre, lors des conflits fonciers opposant des personnes puissantes et riches à des personnes démunies et vulnérables, il est parfois très difficile d'appliquer la loi. Ainsi, la corruption est placée au centre même de la résolution du problème. Conséquence le pauvre n'a plus de droit et est lésé. Tout ceci à cause de la fragilisation dans l'application de la loi foncière.

Par ailleurs, de nombreux litiges fonciers sont des conflits séculaires qui opposent les mêmes acteurs toute leur vie durant et parfois leurs progénitures respectives qui prennent le

¹⁶¹ .Abdoul-Moumoumi et al, ‘Gestion et prévention des conflits’, p 10

¹⁶² Alladjaba et Tchekoté, ‘Conflits fonciers et problématique’, n° 32, Vol 14, 2018, p 214

relais après la mort des parents. Dans ce cas les conflits fonciers sont devenus un véritable héritage que les familles se lèguent de génération en génération. Il en découle une multiplication du nombre de récidivistes, preuve évidente d'un échec de l'amendement¹⁶³.

Au sortir de ce troisième chapitre de la présente recherche, il était question de mettre en exergue la gestion des conflits fonciers et les conséquences dans la commune de Soa. Il ressort alors que gérer les litiges fonciers à Soa n'est pas une affaire facile pour toutes les entités impliquées dans ces problèmes. Celles – ci procèdent donc par des assises et des commissions dirigées par les autorités en charge. Puis il été relevé l'évolution dans la délivrance des titres fonciers et des conflits fonciers après la création de l'université. Il faut dire que, cette évolution est liée à l'urbanisation de la zone et à la forte croissance démographique. Ensuite les conséquences relatives à ces problèmes fonciers ont été évoquées. Parmi celles-ci, figurent les conséquences directes et les conséquences indirectes qui, influencent la paix et la stabilité au sein de cette commune au moment des faits, mais aussi dans l'avenir. A cet effet il est impératif de proposer quelques solutions dans le chapitre.

¹⁶³Ndzukenku, ' L'efficacité de la répression', p. 44.

**CHAPITRE IV : LES PERSPECTIVES EN VUE DE LA
RESOLUTION DES CONFLITS
FONCIERS**

Le monde en général, fait face à la problématique foncière. En plus, selon rapport 2016 de l'ONU – Habitat, le conflit foncier est un problème ordinaire dans presque toutes les sociétés du monde, il n'éclate pas sans cause. Il est soit motivé de manière inhérente, soit ancré sur le profil socio – économique de la justice, les injustices sociétales et le favoritisme politique.¹⁶⁴ Sans omettre l'ignorance et le manque de sensibilisation permanente de l'Etat. Il est donc évident que toutes ces causes sont la résultante des multiples conflits fonciers observés chaque jour. Ceci a donc pour corollaire l'instabilité et le déséquilibre au sein de la société, ainsi la paix est menacée. Il est alors capital, tout en sachant que ce sujet est complexe et toujours d'actualité d'apporter une modeste contribution en présentant quelques solutions relatives à la question. Il revient donc à évoquer les éléments de réponses sur, le renforcement des mécanismes de résolution des conflits, du respect et de l'application de la loi foncière. Par la suite, de la sensibilisation et de l'information des populations, enfin des sanctions sur les fraudes foncières.

I. RENFORCEMENT DES MÉCANISMES DE RÉOLUTION DES CONFLITS FONCIERS, LE RESPECT ET L'APPLICATION DE LA LOI FONCIÈRE.

S'agissant des perspectives pour la résolution des conflits fonciers, et pouvant servir à l'équilibre social. Il est noté que plusieurs indicateurs sont là pour permettre d'espérer à un avenir meilleur de la propriété foncière au Cameroun, et de son système d'administration des terres. Un travail en profondeur mérite d'être réalisé pour atteindre l'objectif escompté.¹⁶⁵ Il alors est judicieux de mettre en relief dans la présente étude les éléments de renforcement de mécanismes de résolution, puis du respect et de l'application de la loi foncière pouvant servir davantage pour le maintien de la paix.

¹⁶⁴Maiko et Kollie, ‘‘ L'impact des conflits fonciers’’, n° 172, 2021, p. 5.

¹⁶⁵Tchapmegni, ‘‘ La situation de la propriété’’, 2007, p 10.

A- Le renforcement des mécanismes de résolution

Plusieurs mécanismes de résolution des conflits fonciers existent au Cameroun. La volonté étatique de généralisation de la propriété foncière mérite d'être saluée et, surtout encouragée. Mais l'Etat du Cameroun devra encore faire des efforts pour garantir la gratuité de la procédure d'immatriculation. Il est important de rappeler que les mécanismes de résolution commencent au sein des familles, des villages et la commune. De nouvelles générations toujours nombreuses arrivent à l'âge adulte et demandent des terrains, et l'appropriation légale, définitive par l'immatriculation des terrains qui apparaît comme la seule solution durable.¹⁶⁶ Pourtant, le processus de bornage de terrains est long et coûteux, et apparaît de ce fait pour les interlocuteurs comme un goulot d'étranglement.

Les populations autochtones trouvent très difficile de s'engager à cette démarche et pouvoir suivre jusqu'à son terme à cause des frais officiels (250 000FCFA minimum, sans compter la quittance à payer.), et officieux (pots de vin à tous les maillons de la longue chaîne du processus) que le demandeur doit déboursier dans le circuit administratif, et jusqu'à la descente sur le terrain de la commission de bornage.¹⁶⁷ Cette commission est souvent composée d'au moins huit (08) personnes à prendre en entièrement en charge (frais de déplacements, de mission, et de réception) par toute personne qui obtient l'agrément que son terrain est borné. Cette charge très lourde est de nature à démotiver les éventuels requérants dans un contexte de pauvreté et de manque de moyens de transport.¹⁶⁸ Et tout ceci favorise la montée des litiges fonciers. A cet effet l'Etat devra aussi réduire le nombre d'intervenants à la chaîne de production des titres fonciers, il devra en un mot, assouplir la procédure d'obtention du titre foncier, et fixer un délai limite pour la délivrance, (03) mois en occurrence.¹⁶⁹

En plus, on ne peut omettre l'arbre à palabre africaine qui a toujours joué un rôle capital au sein de la société africaine. L'idée de cohésion sociale étant au cœur du règlement des litiges fonciers dans les communautés africaines, surtout quand on sait qu'ils sont consolider par les liens de sang. De surcroît son objectif n'est pas toujours de juger ou de condamner l'une ou l'autre partie, mais de trouver un consensus, l'équilibre. Ceci est utile

¹⁶⁶Balépa, "Enjeux et perspectives", 2010, p 327.

¹⁶⁷*Ibid*

¹⁶⁸ ASPS : Procès-verbal relatif à l'examen du litige foncier opposant Sieur Mewoli Mathurin à Sieur Foulou Ottou Patrice au lieu-dit Ntouessong VI

¹⁶⁹Tchampegni, "La situation de la propriété", 2007, p 11.

chez les familles autochtones et même allogènes qui peuvent y recourir, avant de se référer à l'autorité administrative et judiciaire.

C'est pourquoi à la diversité des cas de figure représentant les conflits fonciers, correspond une pluralité des mécanismes étatiques pour le règlement des différends en la matière. Deux organes principaux sont mis à contribution par l'administration en occurrence : les commissions administratives, et le ministre en charge des affaires foncières.¹⁷⁰

S'agissant du cas d'expropriation pour l'utilité public : comme c'est le cas du site de l'université de Yaoundé 2 et les autochtones. L'accent est mis sur l'amélioration du régime d'expropriation, de compensation et rétrocessions des terres appartenant aux différents concernés. L'Etat à travers ses services en charge, doit toujours s'assurer d'impliquer les véritables bénéficiaires dans le processus de dédommagement. Ainsi, les responsables s'occupant de l'expropriation et de l'indemnisation des populations peuvent veiller au délai prévus pour le dédommagement et de s'assurer que, les ayants droits ont réellement bénéficié de ce qui leur ai dus. Si possible les répartir en famille pour le dédommagement. La bonne gouvernance doit être l'expression de la volonté de nos peuples à créer des valeurs devant nécessairement guider notre existence dans le monde.¹⁷¹

En plus l'Etat devra trouver un moyen efficace pour protéger les populations, très majoritaires vivant essentiellement de l'agriculture et des prélèvements dans la faune et la flore. Puisque ces derniers défendent également l'idée d'une formalisation en détail du droit à la restitution de la terre lorsqu'il est établi que l'Etat ou les particuliers ont abusés des ayants droit. Il est alors question de définir les critères d'expropriation et d'indemnisation clairs et justes. Et s'assurer que le processus d'indemnisation couvre tous les dommages et toutes les parties concernées afin que l'expropriation ne se traduise pas par une paupérisation des victimes.¹⁷² Il est toujours important d'apporter d'autres propositions dans le cadre des expropriations à savoir :

- ✓ Une précision des contours de l'utilité publique, et des conditions de son utilisation par l'administration, ainsi que des bénéficiaires cela éviterait des malentendus entre les deux acteurs.
- ✓ Une prise en compte de l'ensemble des biens et des droits compromis par l'expropriation (exhaustivité dans l'évaluation des dommages, y compris les droits fonciers légitimes mais non immatriculés) et une prise en compte des droits fonciers

¹⁷⁰Tchapmegni, 'Le contentieux', p. 94

¹⁷¹Owona, 'Enjeux et perspectives', p 34

¹⁷²Nguiffo et Seigneret, 'La réforme foncière', p 3

collectifs et individuels même non immatriculés. En ce moment, les droits collectifs sont exclus de l'évaluation, et cet effet oublié se traduit par un appauvrissement du fait des communautés victimes.¹⁷³ Car les propriétaires légitimes sont souvent ignorants de ce qu'ils doivent protéger leur héritage par un titre foncier, puisqu'ils estiment que, eux et leurs ancêtres y ont toujours vécu. Donc l'Etat devrait redéfinir cette procédure.

- ✓ Une revalorisation significative des taux d'indemnisation, et une révision des modalités de détermination de la valeur. La valeur de remplacement devrait être la règle. Comme ce fut le cas des autochtones sur le site de l'université de Yaoundé 2 à Soa ou ils n'avaient pas reçu grand-chose. Certes, c'était pour l'utilité publique et commune, mais qu'en sera-t-il pour l'avenir de ses populations ? Donc l'Etat devrait tenir compte de tous ces contours et trouver le juste milieu pour les deux acteurs.
- ✓ Une distinction nette entre le régime des expropriations et des destructions pour causes d'utilité publique (DUP) et le régime des expropriations hors du cadre de la DUP. Dans de nombreux cas, les destructions des biens des communautés hors DUP donnent lieu au paiement d'indemnités sur la base des taux prévus pour les expropriations pour cause d'utilité publique, qui sont bien plus bas que les taux du marché.¹⁷⁴
- ✓ Un recours prioritaire à l'indemnisation en nature, lorsque cela est possible, afin d'éviter que les communautés ne se manipulent de fortes sommes en espèces, et n'arrivent pas à reconstituer leur patrimoine détruit. Pour cela l'Etat devrait accompagner ses populations à bien gérer leurs indemnités qui restent leur seul patrimoine ainsi que pour leur descendance, afin que celles-ci ne soient pas exposées au besoin futur. Et ceci contribuera davantage à la stabilité et à la sécurité sociale.
- ✓ Une détermination, préalable aux destructions, des modalités de recours rapides et suspensives au bénéfice des victimes. La systématisation de l'indemnisation préalable et la mise en place de mécanismes permettant aux victimes un recours rapide en cas de contestation des expropriations, ou des compensations.

Car la recherche de la paix sociale et de l'unité prônée par l'Etat devrait être encouragée et poursuivie, au détriment des revendications foncières, fussent-elles des autochtones, qui iraient à son encontre et menaceraient la paix sociale.

Par ailleurs, le renforcement de ces mécanismes est aussi de mettre fin aux conflits fonciers qui se perpétuent de génération en génération. L'accent est donc mis ici sur

¹⁷³ Nguiffo, " Réformer le foncier", p 22

¹⁷⁴ *Ibid*

l'efficacité, l'impartialité et la capacité du chef, du juge à protéger efficacement la propriété foncière et les individus tout en appliquant la loi foncière sans l'entraver par des actes de corruption et d'affinité. Il est alors important d'impliquer davantage les riverains à l'opération de bornage, afin d'éviter les représailles qui surgissent souvent entre les différentes familles voisines. L'Etat devrait donc affiner et renforcer leur arsenal juridique en matière de conflits fonciers. Il doit dans ce sens pratiquer le droit relatif aux litiges fonciers pour qu'à court terme soient expurgés séquelles et relents comportementaux d'un âge y afférents.¹⁷⁵ En plus les commissions peuvent veiller, en tenant compte de toutes les oppositions émises au cours de la procédure d'immatriculation.

Le renforcement des mécanismes de résolutions de conflits fonciers s'inscrit aussi dans une stratégie d'amélioration des données foncières et de l'utilisation des sols, cette méthode peut être adoptée au niveau de la commune de Soa et même à l'échelle nationale. Selon Alden, au Cameroun près de 85% des terres sont régis par le régime coutumier¹⁷⁶. Et la commune de Soa n'est pas exclue étant donné que seuls les quartiers qui sont au centre-ville de la localité sont les lotissements qui ont été attribué à la mairie de Soa. Le reste provient de l'héritage légué par les parents. Et ce qui veut alors dire par conséquent que la plupart des résidents et des utilisateurs de ces terres ne possèdent pas toujours de titre de propriété, ce qui les place dans une situation précaire et inquiétante compte tenu des changements économiques en cours dans le pays.

En effet, le Cameroun, à l'instar de nombreux autres pays africains, est confronté à une pression foncière de plus en plus importante due à une demande croissante des investissements socio-éducatifs, une demande sans cesse croissante de terres plus vastes pour l'agriculture. Cette demande est stimulée par la décision du gouvernement camerounais de s'engager dans l'agriculture de seconde génération. Elle est aussi due à une demande sans cesse croissante de logements et de développement urbain et rural, et de la forte croissance démographique, qui agit comme catalyseur sur la pression foncière en stimulant d'autres formes de demandes. Or la majorité de ces terres sont non enregistrés, sans titres fonciers se trouve dans les zones rurales dans lesquelles le développement et l'urbanisation font pression.

Pourtant, d'autres experts pensent que le système foncier camerounais est dépassé et non adapté aux réalités locales. Il devient donc difficile pour les populations rurales, qui vivent pour la plupart dans des conditions précaires, de faire respecter leurs droits de propriété sur les terres qu'elles occupent et utilisent depuis des générations. Les terres non enregistrées

¹⁷⁵Owona, "Enjeux et perspectives", p 34

¹⁷⁶Ayamena, Rapport sur la stratégie, p 12.

sont de facto déclarées de l'Etat, bien que des "droits d'usage" soient reconnues. C'est pourquoi la maîtrise des données foncières est cruciale. Les lacunes des instruments de régulation foncière et la non- maîtrise des données foncières sont généralement à l'origine de conflits fonciers entre autochtones et allochtones, entre l'Etat et les communautés rurales, et entre autochtones et autochtones.¹⁷⁷

Par ailleurs, l'Etat doit mettre en place le dialogue multi-acteurs autour de la gestion des espaces au niveau local. Dans un souci d'efficacité de la gestion des espaces et des ressources, et de prévention des conflits entre les différents usagers. Ces dispositifs pourraient être construits autour des communes et rassembleraient les autorités traditionnelles, les représentants des groupes marginalisés dans les communautés, et les principaux investisseurs utilisant la terre dans la commune.¹⁷⁸ C'est pourquoi, le dialogue est primordial entre dans les moyens utilisés dans la recherche de la paix. Ceci peut se faire entre deux personnes, deux familles, entre l'Etat et les populations. Il faut savoir que la résolution des conflits fonciers peut toujours se faire par le dialogue. Il sera nécessaire pour les parties prenantes afin de gérer les espaces au plan local, en s'appuyant sur les communes et en impliquant tous les acteurs locaux : représentants des autorités traditionnelles, femmes, jeunes, communautés autochtones, administrations publiques locales.¹⁷⁹ Donc établir un dialogue entre Il va alors s'accompagner d'une réconciliation des protagonistes.

En outre, accélérer le processus de délivrance des titres fonciers qui est au trop lent et en tâché de malversations financières qui, freinent celui-ci. Il faut par conséquent détecter et contrôler les faux titres fonciers qui favorisent les fraudes aboutissant aux conflits fonciers. C'est pourquoi le titre foncier a perdu sa valeur initiale ; puisque c'est chacun qui use de son pouvoir et de ses relations pour obtenir le domaine qu'il désire peu importe s'il ait raison ou pas. Ces actes doivent être réprimés par les différents acteurs des mécanismes de résolution afin de rétablir la justice et la paix.

B- Les réformes foncières pour la résolution des conflits

Concernant le renforcement des mécanismes de résolution, il faut s'appesantir sur les réformes liées aux fonciers. Du fait que le développement du pays est pensé, orienté et dirigé par l'Etat.¹⁸⁰ La terre est un élément important du développement et que la nécessité d'instaurer une nouvelle conception du droit foncier est imposée, une maîtrise de la terre par

¹⁷⁷ Ayamena, Rapport sur la stratégie, p 13

¹⁷⁸ Nguiffo, "Réformer le foncier", p 24

¹⁷⁹ Nguiffo et Seigneret, "La réforme foncière", p 4

¹⁸⁰ Tadjie, "Expansion urbaine", p182

les pouvoirs publics à travers : les réformes de la politique foncière, de la loi foncière et de l'administration foncière.

La réforme de la politique foncière peut généralement être exhaustive, elle peut prendre jusqu'à cinq à se développer et peut nécessiter une adoption par le Ministère en charge des affaires foncières et au parlement lui-même. A cet effet, les décideurs politiques doivent veiller à ce que la nouvelle législation reconnaisse et protège les droits fonciers des communautés rurales, notamment les peuples autochtones.¹⁸¹ Pour un début, il est préférable d'identifier les problèmes politiques à résoudre ou bien les nouvelles politiques exigées pour résoudre les problèmes urgents. Une telle approche soulève des problèmes de rétrospection et de coordination. Un organisme central comme, par exemple une commission foncière peut contribuer à assurer coordination et cohérence entre les politiques.¹⁸²

Quant à la réforme de la loi foncière, elle peut prendre de nombreuses formes dans les environnements conflictuels, ceci dépendra du type de conflit foncier qui existe au sein des familles, entre voisins, et entre l'Etat et ses populations. Ce qui aussi dire qu'à un moment il faut faire une pause, une évaluation du droit coutumier et du droit moderne qui permettra de corriger et d'apporter de nouvelles réformes au niveau de la loi foncière. Ce qui veut encore dire que, le processus d'harmonisation essaie de réconcilier les différents systèmes de droit foncier et de pratique. Les tâches à exécuter comprennent notamment : de comprendre les différents systèmes en usage (les occupations statutaires, coutumières, religieuses, informelles et conflictuelles) et la manière dont ils sont reliés les uns aux autres et au droit statuaire ; déterminer sur le plan juridique quelles lois ou pratiques seront reconnues par les systèmes statutaires, en développant des règles précises déterminant quelle loi appliquée à une parcelle spécifique, en fonction de l'emplacement de la parcelle, des mesures précédentes prise par l'Etat et du statut personnel de l'ayant-droit.¹⁸³

La réforme doit harmoniser et aligner la législation foncière et les lois sectorielles sur les ressources naturelles afin d'assurer une gouvernance rationnelle qui évite les conflits inévitablement causés par les incohérences entre les lois.¹⁸⁴ La nouvelle législation devrait améliorer la sécurité foncière de tous les détenteurs de droits qu'ils soient enregistrés ou pas, pour promouvoir la paix sociale et le développement économique inclusif.

En plus, l'Etat doit favoriser les systèmes locaux comme mécanisme principal de résolution des litiges, en encourageant activement les institutions locales ou en établissant une

¹⁸¹ Nguiffo et Seigneret, 'La réforme foncière', p 1

¹⁸² Kaye et Yahya, Guide pratique, p 61

¹⁸³ *Ibid*

¹⁸⁴ Nguiffo et Seigneret, 'La réforme foncière', p 2

exigence légale obligeant les citoyens à rechercher des solutions locales avant de saisir le tribunal. C'est pourquoi il est souhaitable que l'Etat incorpore davantage les systèmes locaux aux systèmes modernes. L'objectif sera de veiller à ce que les décisions prises par le biais des systèmes locaux deviennent légalement contraignantes. Des mécanismes de suivi et d'obligation redditionnelle de faible niveau peuvent être établis et des renvois croisés entre les systèmes locaux et nationaux peuvent être autorisés. Des fonctionnaires de l'Etat peuvent participer aux processus locaux de résolution de litiges ou tenir d'un rôle *ex-officio* en tant qu'observateur.

S'agissant des réformes de l'administration, comme pour les autres réformes institutionnelles, il est généralement recommandé surtout dans l'après- conflit. Même dans des situations relativement stables, les réformes peuvent prendre des décennies et coûter d'énormes moyens financiers à les mettre en œuvre. Le rythme et la nature des réformes dans les environnements conflictuels devraient être liés à des objectifs politiques clairs, y compris une amélioration de la sécurité d'occupation, l'appui à la résolution des litiges à la restitution, la réglementation des marchés fonciers.¹⁸⁵ A cet effet l'Etat devrait créer dans toutes les communes un relais de l'administration foncière, dont le personnel travaillera sous la double supervision de l'exécutif communal et des services déconcentrés de l'administration foncière.

La commune pourrait, assurer la collecte et le traitement initial des dossiers, validés par les services de la conservation. Elle pourrait aussi être mise à contribution dans l'identification initiale des victimes des expropriations et des destructions. En outre, assurer la cohérence des dispositions sur le foncier dans les textes en vigueur organisant la gestion des terres et des ressources naturelles.¹⁸⁶ Ensuite, l'Etat devrait continuer de collaborer avec les acteurs locaux, notamment les autorités traditionnelles et publiques, pour garantir que le processus de réformes soit inclusif et exhaustif.

Le renforcement des mécanismes de résolution des conflits fonciers et les réformes foncières évoqués, l'application de la loi foncière, la sensibilisation et les sanctions sur les fraudes foncières sont une autre piste de solution.

¹⁸⁵Nguiffo et Seigneret, 'La réforme foncière', p 1

¹⁸⁶Nguiffo, 'Réformer le foncier', p 20

II. L'APPLICATION DE LA LOI FONCIÈRE, LA SENSIBILISATION DES POPULATIONS ET LES SANCTIONS SUR LES FRAUDES FONCIÈRES

Plusieurs maux favorisent l'évolution des conflits fonciers, pour résoudre ces problèmes, l'application de la loi foncière, la sensibilisation des populations et les sanctions sur les fraudes foncières vont permettre dans une certaine mesure à réduire les problèmes fonciers au sein de la société.

A- L'application de la loi foncière

Dans les sociétés, le non- respect et l'inapplication de la loi foncière, est en majeure partie à l'origine des conflits fonciers. Pour remédier à cela ou dans une certaine mesure limiter ses effets, le regard est tourné premièrement vers chaque citoyen qui a le devoir de participer à l'équilibre au sein de la société. Ceci en mettant un terme aux mauvaises mentalités qui se traduisent par l'abus du pouvoir, la corruption, les partis pris et bien d'autres maux qui sont un obstacle à l'application de la loi foncière. En revanche chaque individu doit prendre en considération le respect de la loi foncière en appliquant les textes, afin de limiter les problèmes fonciers quotidiens.

Ensuite le regard est tourné vers les autorités parmi lesquels les chefs de village ou de district, les Préfectures et les Sous- Préfectures, le MINDCAF, le MINADER, le MINH DU.¹⁸⁷ Qui représentent l'Etat à travers ses différents services sur l'ensemble du territoire national, sont tout autant interpellés au respect et l'application de la loi foncière. Ces services doivent alors refouler toutes formes de corruption, de manipulation et devenir des exemples et des modèles tout en jouant le rôle régulateur. Car il faut rappeler ici que, même dans la délivrance des titres ces autorités ne respectent pas toujours les textes. C'est l'exemple des montants pour obtenir un titre foncier, le prix varie en fonction de la personne et des services ce qui d'ailleurs devenue comme une norme, or c'est de la fraude. C'est pourquoi ces services sont appelés au respect et à l'application de la loi.

Le respect de la loi foncière oblige aussi de dresser un inventaire de toutes les expropriations pour cause d'utilité publique n'ayant pas donné lieu à une indemnisation des personnes affectées. Puis d'effectuer un audit des droits fonciers existants qui ont été accordés soit par immatriculation directe, soit par concession foncière ou par rétrocession de la

¹⁸⁷ MINDCAF : Ministère du Domaine, du Cadastre et des Affaires foncières
 MINADER : Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural
 MINH DU : Ministère de l'Habitat et du développement Urbain

propriété foncière de l'Etat. Afin de vérifier que l'octroi des droits était bien conforme à la législation en vigueur au moment du transfert.¹⁸⁸

Il est judicieux d'interpeler aussi les juges de la justice qui sont auteurs des décisions des litiges fonciers et des sanctions, dans la mesure où il doit être intègre, impartial, non corrompu et maniable. Toutefois doit utiliser la loi pour rendre la vraie justice. Puisque les procès partiaux en faveur d'un proche ou par convenance est souvent à l'origine des conflits qui s'étendent de génération en génération. Il est donc capital d'appliquer les sanctions sur tous les citoyens coupables sans distinction ; le droit de punir devant aller de pair avec le devoir d'éduquer.

L'application de la loi foncière proposée, d'autres éléments de solutions vont être présenté à savoir la sensibilisation des populations par l'Etat et les sanctions sur les fraudes foncières.

B- Sensibilisation des populations par l'Etat et la prévention foncière

L'ignorance et le manque d'information sont également source des problèmes fonciers dans la commune de Soa et sur le territoire national, bien que cette zone soit un lieu de savoir indiqué en la matière cela ne fait pas forcément de sa population des gens toujours avisés. Raison pour laquelle dans la présente recherche, il est mentionné la sensibilisation et l'application des sanctions sur les fraudes foncières.

- La sensibilisation des populations par l'Etat.

Bon nombre de personnes ne sont pas informés des textes fonciers au Cameroun en général et particulièrement dans la commune de Soa. Pour y apporter une solution, les autorités compétentes peuvent, à la faveur de la décentralisation organiser les séminaires au niveau des chefferies de villages et quartiers, afin d'enseigner, d'expliquer les lois foncières et les démarches à suivre pour la délivrance des titres fonciers. Si possible le faire en langue locale. Il est question de mettre en œuvre les campagnes spéciales de bornages de terrain pendant lesquelles les procédures sont allégées : le remembrement des parcelles serait un atout dans ce processus.¹⁸⁹ Ainsi il servira aux populations des villages et ses environs.

De même mandater ou spécialiser une ou deux instances pour abriter les conflits fonciers, empêcherait le défilement devant les juridictions des mêmes affaires et contribuerait à les résoudre de façon définitive, du moins durable.¹⁹⁰

¹⁸⁸Nguiffo et Seigneret, 'la réforme foncière', 2021, p 4

¹⁸⁹Balepa 'Enjeux et perspectives', p 327

¹⁹⁰*Ibid*

Eduquer les populations sur les procédures d'appropriation des terrains, sensibiliser sur les difficultés pour une population de plus en plus nombreuse de posséder chacun du terrain sur un espace exigu, participerait à la prise de conscience générale de l'environnement en crise dans lequel on vit à la réduction des tensions foncières.¹⁹¹

De plus, la sensibilisation au droit et accompagnement ; car une grande partie de la population ne connaît pas les procédures d'acquisition des terres, ou de leurs droits et devoirs en tant qu'utilisateurs de terrains. Une sensibilisation est donc importante à ce stade, et elle peut être suivie d'un accompagnement si ces personnes souhaitent enregistrer leurs terres, ou contacter les autorités par exemple.¹⁹² Il est aussi de la responsabilité des populations de revaloriser la terre en travaillant premièrement de leurs propres mains afin de gagner leur pain quotidien et une stabilité sociale. Ils doivent alors avoir pour crédos le travail ceci limiterait les problèmes fonciers au niveau des familles et des communautés. En outre, avec l'appui des chefs, les populations peuvent tenter de prévenir les conflits fonciers en respectant les limites des terres.

Le gouvernement devrait mieux vulgariser les textes qui régissent les dispositions d'accès à la propriété foncière. Certes la procédure d'immatriculation n'étant pas facile doit encore déployer les moyens pour faciliter l'obtention du titre foncier. Puisque les pratiques de corruption et de clientélisme des fonctionnaires constituent une entrave.¹⁹³ Par ailleurs, il faudrait inciter les communautés rurales à s'approprier les outils institutionnels disponibles de gestion durable. De plus l'administration doit davantage se rapprocher des usagers de la terre, car elle est restée assez longtemps de ses populations : les services déconcentrés du Ministre des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières n'existent pas en deçà des chefs- lieux de département. Les usagers des Arrondissements et des villages sont conséquemment obligés de se déplacer, parfois sur de longues distances, pour accéder à des services. Une meilleure articulation de l'administration foncière avec les communaux pourrait à pallier cette faiblesse, tout en associant les communes à la gestion des terres¹⁹⁴.

- **Les sanctions et la prévention foncière**

Le manque d'impunité, de sanctions irrégulières dans les États sont les facteurs qui contribuent à l'évolution des problèmes fonciers. C'est pourquoi il est urgent de prendre au sérieux les sanctions relatives aux fraudes foncières.

¹⁹¹Balepa, 'Enjeux et perspectives', 327

¹⁹² Catherine Machozi et al, *guide pratique de résolution et de prévention des conflits fonciers*, RHA et International Alert, 2010, p 46

¹⁹³Elong et Obam, 'Tensions foncières', p 311

¹⁹⁴Nguiffo, 'Réformer le foncier' p 16

La gestion du foncier est l'une des principales causes des conflits fonciers sur le continent africain ; ceux-ci sont intra et intercommunautaires ou opposent des acteurs différents revendiquant des droits sur les terres. Il s'agit donc des actions qui entravent la paix et l'évolution sociale. La réforme devrait favoriser sur la base de la situation spécifique du Cameroun, une gestion apaisée du foncier, sur la base des principes ci-après ;

- La terre est très capitale dans le développement du Cameroun, dont la moitié de la population vit en zone rurale, et dépend essentiellement de la terre pour sa subsistance.¹⁹⁵ Alors l'Etat et les citoyens doivent s'efforcer à contribuer, chacun à son niveau de préserver ses terres de façon proportionnelle et réglementaire ceci éviterait les problèmes observés chaque jour.

Puis, la complexité du foncier tient à la multiplicité de ses fonctions et usages : il est à la fois socle de production, ressources intrinsèques, et élément de l'identité culturelle voire spirituelle des communautés. Cette double nature semble ne pas toujours avoir été perçue par le législateur, qui accorde une grande importance à sa dimension économique.¹⁹⁶ C'est pourquoi, en tant qu'africain il est crucial de redonner la vraie valeur de la terre en Afrique qui est sacrée et précieuse. L'ambivalence de la terre peut, au demeurant, rendre difficile son encadrement juridique, et contribuer à la persistance des incompréhensions et à l'aggravation des conflits entre autorités étatiques et les communautés. Ce qui veut dire chaque acteur doit bien jouer son rôle rester chacun à son poste et servir efficacement la nation pour le développement et l'équilibre social.

Les problèmes fonciers sont nombreux ; ils se multiplient avec la pression de la demande des terres, consécutives à la croissance démographique et à l'augmentation des investisseurs sollicitant la terre. Il faudra alors que l'Etat d'une manière équitable attribue les terres à ses populations, car bon nombre de hauts placés de l'Etat occupe de très vaste étendue de terrain et au détriment des faibles populations sans défense. Cet environnement souligne à la fois l'inextricable connexité des intérêts de l'Etat, des investisseurs et des communautés et la nécessité de leur sécurisation inclusive. La réforme devrait contribuer à prévenir et à réduire des conflits afin d'apaiser le climat social dans le pays.

Les conflits fonciers sont difficiles à résoudre et parfois peuvent persister pendant des années voire des décennies. Il est donc capital d'explorer des pistes de préventions de ces conflits. Il s'agit alors ici l'avis des populations concernées ; car beaucoup de conflits fonciers sont causés par l'imposition et la non information des décisions par les autorités sans l'accord

¹⁹⁵ Nguiffo, " Réformer le foncier", p 11

¹⁹⁶ *Ibid*

ou la consultation des populations. Il est donc important de toujours prendre en considération l'avis des communautés du moins des familles, certes cela peut prendre assez de temps mais c'est nécessaire pour la prévention des conflits fonciers.

Prévenir les problèmes fonciers, consiste encore à rendre accessible les limites de terrains au cadastre, en établissant la consultation de toutes les personnes concernées. En accompagnant les personnes qui ne connaissent pas leurs droits. Question de rappeler que plusieurs personnes ne connaissent pas leurs droits, et sont victimes d'abus de la part des autres populations. C'est pourquoi, l'Etat peut davantage être à l'écoute de ses populations et intensifier la proximité de ses services afin de mieux comprendre et régler les problèmes qu'il est sensé faire. De ce fait les élus locaux peuvent jouer ce rôle en faveur de l'Etat auprès des populations.¹⁹⁷

Au terme de ce quatrième chapitre qui portait sur les perspectives des conflits fonciers dans la commune de Soa. Il faut relever le sujet sur les conflits fonciers n'est pas épuisé, il était question d'apporter par le présent travail poser une pierre pour l'édifice de la paix et l'équilibre de la société. À cet effet il a été proposé le renforcement des mécanismes de résolution des conflits fonciers, les réformes foncières à savoir la réforme politique, la réforme foncière législative et les réformes foncières administratives. Ensuite il a été évoqué le respect à l'application de la loi foncière, puis la sensibilisation des populations par l'Etat et quelques moyens de prévention. Il découle alors que chaque citoyen et même l'Etat a le devoir de participer efficacement pour l'unité et la paix. Et ceci passe par le changement des mentalités, la tolérance et ou tout le monde doit s'impliquer pour une société en paix.

¹⁹⁷Cathérine Machozi et all, Guide pratique de résolution et de prévention des conflits fonciers, RHA et International Alert, 2010, p 47

CONCLUSION GENERALE

Pour conclure le présent sujet de recherche qui, portait sur les conflits fonciers dans la commune de Soa (1993-2020). Il était question de mettre en exergue la problématique foncière et tous ses contours. Il ressort de ce travail que les conflits fonciers demeurent une question d'actualité de plus en plus préoccupante des problèmes à Soa, et ceci s'est donc inscrit dans le contexte de création des universités sur l'ensemble du territoire national. C'est dans cette logique que l'université verra le jour à Soa en 1993. A cet effet bon nombres de sources ont permis d'élaborer ce travail. Parmi lesquelles, les sources orales, les sources écrites. En effet, la localité se trouve au Cameroun, Région du Centre, dans le Département de la Mefou et Afamba et l'Arrondissement de Soa. Et se trouve à proximité de Yaoundé la capitale, environ une dizaine de kilomètres, elle est une ville satellite. En plus elle est une zone estudiantine ce qui fait encore un atout pour vouloir un logement, ce qui explique l'évolution rapide de la population. Son historique remonte à l'époque allemande au Cameroun, a alors connue une évolution administrative. Puis plusieurs activités sont menées dans cette commune du fait de la présence de l'université.

En outre, avant la création de l'Université à Soa, deux modes de gestion foncière existait déjà, à savoir la gestion foncière administrative dans lequel au moyen de la mairie procédait à la distribution des lots à des prix abordables. Puis la gestion foncière indirecte qui se faisait par les autochtones à travers l'abandon coutumier ou un reçu était donné pour preuve. Or, les problèmes fonciers ne se ressentaient pas tellement. Par la suite, il a été évoqué, les textes juridiques en relation avec le foncier, ou plusieurs lois sont inscrits dans la protection du foncier et des propriétaires.

En plus trois principales causes ont été retenues dans ce travail à savoir le transfert des terrains à l'Etat, le non-respect de la loi foncière et l'abus d'autorité, la désinformation et le manque de sensibilisation des pouvoirs publics. S'agissant du transfert des terrains à l'Etat il est question du site actuel de l'université de Yaoundé 2 à Soa qui appartenait d'abord à l'ENIET de Soa que l'Etat avait ajouté et racheté. Et compte une superficie de plus de 300Hectares de terrains. Cependant les autochtones revendiquent leurs droits car ils disent qu'ils n'ont pas été dédommagés normalement. Cette situation prévaut alors sur le site de l'université et crée les divisions entre les populations autochtones et l'Etat. Le non-respect et l'abus d'autorité, l'ignorance et le manque de sensibilisation des populations par l'Etat sont aussi les causes des problèmes fonciers à Soa. Puisque c'est chacun qui use des moyens qui sont à sa portée pour obtenir ce qu'il veut et au même moment d'autres sont victimes d'ignorance. Toutes ces causes sont à l'origine des conflits fonciers à Soa.

Par ailleurs, l'Etat et la population sont les principaux acteurs impliqués dans les conflits fonciers. L'Etat est représenté par les Ministère des domaines, du cadastre et des affaires foncières, qui est constitué des services régionaux, départementaux et au niveau des arrondissements, et en collaboration avec les préfetures et les sous- préfetures et au bas de l'échelle les chefferies. Ceux-ci jouent un rôle important dans la gestion et la résolution des conflits fonciers. Quant aux populations, elles sont composées des autochtones qui sont souvent bénéficiaires de l'héritage de leurs ancêtres et pour la plupart occupe une place importante dans les ventes foncières, parfois victimes lors des expropriations et déguerpissement pour utilité publique. Cependant elles sont dans certains à la cause des problèmes fonciers à Soa, dans la mesure où elles peuvent vendre le terrain à plusieurs personnes avec les titres fonciers différents ou non.

Dans la présente recherche, en plus des populations autochtones sont suivies des allogènes qui sont alors à la recherche d'un lopin de terre pour construire, soit pour y loger. Les allogènes sont un maillon fort de la chaîne des problèmes fonciers. Étant donné qu'ils contribuent à la stabilité de la paix, d'autre part participent au non-respect de la loi foncière ce qui influence la cohésion sociale. Au nombre des populations il y'a les facilitateurs et les spéculateurs qui ont une fonction prépondérante dans le domaine foncier à Soa. Car ils sont ceux qui trouvent les clients orientent certains propriétaires dans les procédures administratives et judiciaires, et ceci parce que la commune de Soa est majorité de jeunes étudiants qui souvent du fait du chômage se lance dans le travail de facilitateurs. Les litiges fonciers se traduisent par les divisions permanentes au sein des familles et entre les différents voisins qui aboutissent aux affrontements armés par des machettes, des bagarres sans cesse, des pratiques de sorcellerie, des menaces qui souvent conduisent à la mort. Dans ces circonstances la terre devient alors une pomme de discorde, une source d'énormes problèmes au quotidien

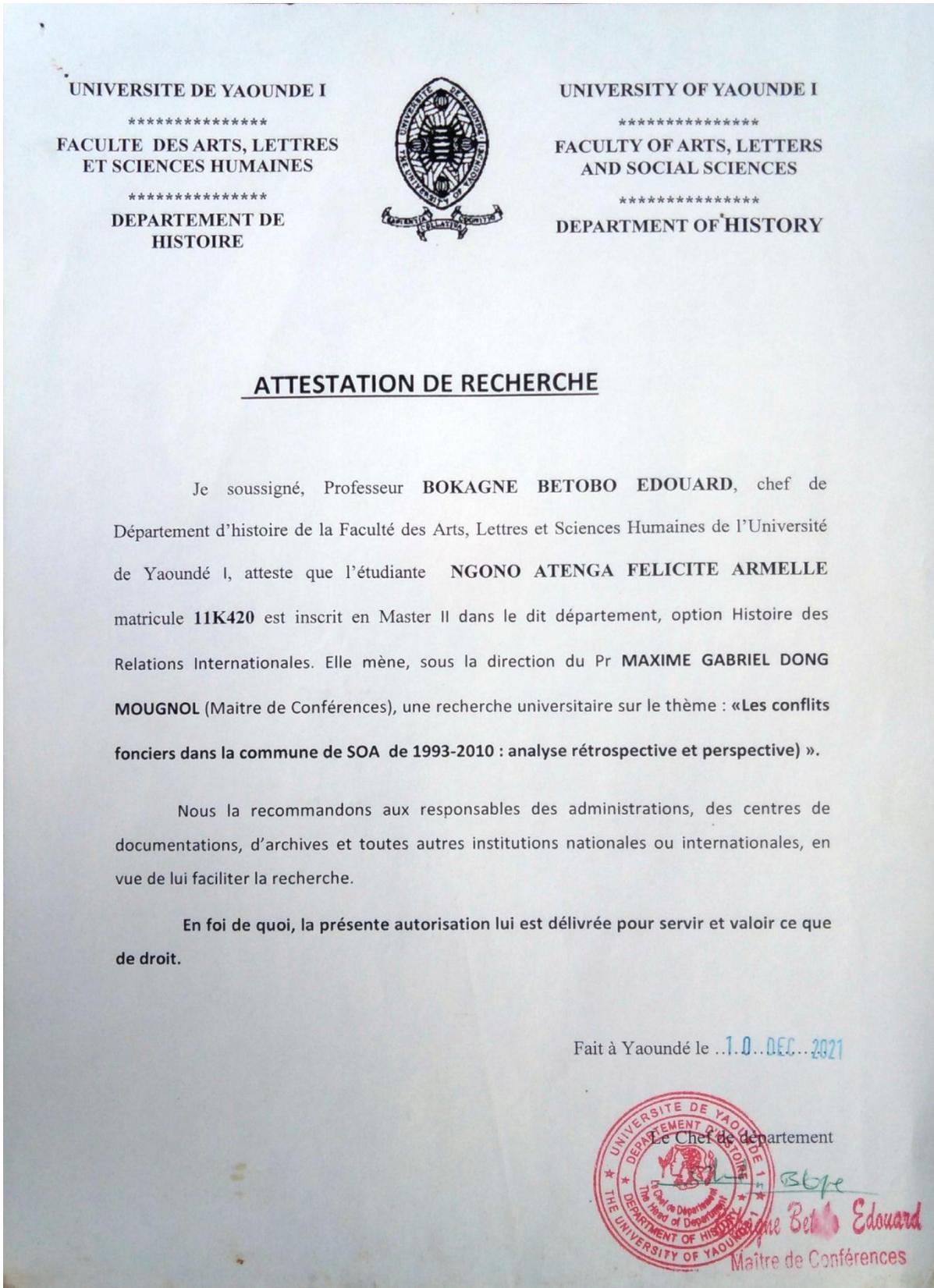
Ce travail a de surcroît fait ressortir la gestion de ces conflits fonciers dans la commune de Soa, qui s'explique par les assises entre les protagonistes, puis à la chefferie, à la préfeture et à la sous- préfeture, accompagnées des services en charge des problèmes fonciers. Il résulte donc que la gestion des conflits fonciers soit très difficile à gérer et à résoudre bien que la zone de Soa soit un lieu indiqué où est enseigné le droit. Toutefois la gestion est compliquée et la résolution en est difficile. A cet effet les solutions ont été proposées pour limiter et si possible éradiquer ce fléau qui gangrène à Soa ; il y'a entre autre le renforcement des mécanismes de résolution par l'Etat, les réformes foncières, l'application effective de la loi foncière et des sanctions puis la sensibilisation et la prévention des conflits

fonciers à Soa. Pour cela, l'Etat doit encore mettre un accent sur le dédommagement des expropriés surtout qu'il reconnaisse que le développement d'une zone ne devrait pas influencer sur sa paix et sa stabilité. Car à priori il est un avantage pour la population autochtone, mais également pour les autres acteurs. En l'Etat devrait encore veiller au respect de loi foncière pour qui que ce soit et appliquer les sanctions de manières impartiales pour l'unité, la cohésion et l'harmonie de cette société.

Ce travail achevé, est loin d'avoir épuisé les contours et les constituants de la problématique foncière dans la commune de Soa. Étant de donné que la question est pérenne et complexe. En conséquent, les limites de la présente recherche restent ouvertes dans le but d'améliorer la recherche scientifique.

ANNEXES

ANNEXE 1 : ATTESTATION DE RECHERCHE DELIVREE PAR LE DEPARTEMENT D'HISTOIRE DE L'UNIVERSITY DE YAOUNDE I – CAMEROUN



ANNEXE 2 : ARCHIVE D'ENTRETIEN**QUESTIONNAIRE POUR L'ENTRETIEN****DELEGATION DEPARTEMENTALE DU MINDCAF DE MFOU**

- 1) Quels sont les terres immatriculées avec titre foncier avant et après la création de l'Université de Yaoundé 2 à Soa?
- 2) Consultation des registres fonciers dans la commune de Soa de 1993 à 2020
- 3) la répartition des titres fonciers en fonction de leur résidence et profession
- 4) pourquoi on observe les problèmes fonciers dans la commune de Soa
- 5) Quelles sont les différentes mesures et solutions prise par la délégation foncière et même du ministère pour limiter les conflits fonciers en général et en particulier dans la commune de Soa

QUESTIONNAIRE POUR L'ENTRETIEN TRIBUNAL DE MFOU

- 1) Quelles sont les différentes causes des conflits fonciers dans la commune de Soa d'après les procès de 1993 à 2020?
- 2) Que représente les conflits fonciers au tribunal par rapport aux autres problèmes cités au tribunal ?
- 3) la création de l'université de Yaoundé 2 à Soa a t- elle un rapport avec l'évolution galopante des conflits fonciers au sein de cette commune ?
- 4) Qui sont les différents acteurs de ces problèmes fonciers ?
- 5) Quelles sont les conséquences observées de ces conflits fonciers lors des procès en justice ?
- 6) Quelles solutions préconise la loi ?
- 7) Et Quelles en sont les différentes sanctions ??
- 8) Que peut-on retenir des conflits fonciers depuis la création de l'université et pour l'avenir de la commune de Soa ?

QUESTIONNAIRE DE L'ENTRETIEN

Questions aux autochtones

- 1) Comment l'Etat s'est approprié le terrain pour L'Université ? C'était quand ?
- 2) Qui étaient les principaux acteurs de cet acte ?
- 3) Comment s'est passé cet acte entre les autochtones et l'Université étant donné que ce site était au préalable pour l'ENIET ?
- 4) Pourquoi les autochtones ne sont pas satisfaits de cet accord ?
- 5) Pourquoi estiment – ils que l'Etat s'est approprié une grande partie de leurs terres ? Etant donné que l'Université possède une superficie de 312Hectares pourtant semble t-il que les autochtones ont été dédommagés ?
- 6) La création de l'université peut être l'une des causes des conflits fonciers dans la Commune de Soa ? Pourquoi ?

Questions aux acteurs des conflits fonciers

- 7) Quels sont les principaux types conflits fonciers observés dans la Commune de Soa ?
Quels sont les enjeux ? Quels sont les différents acteurs ?
Comment se manifestent ces conflits ?
- 8) Quel est le pourcentage des litiges fonciers au tribunal dans la Commune de Soa depuis 1993 à nos jours ? Comment ont – ils évolués
- 9) Que faut – il faire pour résoudre ces problèmes fonciers dans la Commune de Soa vu que chaque problème a une cause propre à chaque acteur ?
- 10) Quelles sont les mesures prises par le MINDCAF pour limiter ces conflits fonciers dans la Commune de Soa ?

ANNEXE 4 : ARCHIVES DE LA SOUS-PREFECTURE DE SOA

m'opposerai pas à cela. Ce qui pose problème aujourd'hui, est du fait qu'après le décès de sieur DZINGA Martin en 2003, sieur FOULOU OTTOU Patrice se sentant déjà membre de ma famille du fait du testament revenantique et vend les parcelles de terrain qui ne lui ont pas été cédées alors qu'il est au clan MVOGO NKOU et nous nous sommes MVOGO EYENGA EKOUNDA.

LE SOUS -PREFET (reprenant la parole) : Monsieur FOULOU est-il de ce village ?

Monsieur MEWOLI René : OUI son père a une résidence qu'il a achetée. Selon lui je devrais partager l'héritage de ma famille avec lui de façon équitable. C'est de ce fait qu'il décide de m'attaquer auprès des différentes instances correctionnelles et administratives parce que selon lui je devais partager les biens de mon oncle MESSI Martin avec lui sur la base du testament de DZINGA Martin. Il a donc par la suite décidé d'homologuer le testament d'où mon opposition et ma demande d'annulation de ce testament auprès de la cour d'appel du Centre. Ce qui a été fait par l'arrêt n°118/DL du 1^{er} Décembre 2010 ordonnant l'annulation dudit testament. Ainsi donc si le testament qui fait de lui le légal héritier de DZINGA Martin est annulé de facto il perd tout droit sur cet héritage. Après donc la décision de la cour d'appel sieur FOULOU a exercé des voies de recours, d'où une requête de suspension d'exécution de cette décision auprès de la Cour Suprême. Malheureusement il fut débouté par l'ordonnance du Président de la cour suprême en 2012. N'ayant plus ainsi de droit sur aucune parcelle de terrain au village. J'ai donc décidé pour éviter les problèmes dans famille de donner une parcelle de ce terrain à Monsieur SENDENA et autres qui ont des intérêts dans ma famille. Nous avons donc entrepris des immatriculations pour qu'ils puissent mieux en jouir. C'est ainsi qu'ils ont entrepris de vendre une partie de ce terrain en attendant la sortie du titre. Mais à ma grande surprise je suis interpellé par le fait que celle à qui sieur SENGUENA a vendu le terrain en occurrence Dame Elisabeth NGONO a reçu une décision d'arrêt de travaux de la part de sieur FOULOU.

LE SOUS -PREFET : Monsieur FOULOU la parole vous est donnée.

Sieur FOULOU OTTOU Patrice : je vous remercie Monsieur le Sous-préfet et son honorable délégation. Tout comme lui je vais d'abord commencé par la tradition. Il est vrai qu'il s'agit des trois frères mais aucun d'eux n'a laissé d'enfant. MEWOLI mathurin est l'enfant de la nièce de la femme de feu MEWOLI René qui n'ayant pas pu avoir d'enfant l'a pris. Il n'est que son homonyme.

LE SOUS -PREFET : Donc vous dites que MEWOLI Mathurin n'est pas le fils de feu MEWOLI ?

✓ étant les petits fils de leur sœur nous sommes les ayants droits directs. Comme Monsieur MEWOLI et FOULOU ont reçu des lègues, nous qu'est-ce qui nous revient? c'est nous qui avons amené Madame EBOGO Elisabeth et maintenant on veut la déguerpir sur la parcelle que nous avons reçu de sieur MEWOLI, comment allons-nous faire?

LE SOUS -PREFET : Donc vous êtes les petits fils de la sœur des trois frères à savoir feu MEWOLI René, feu MESSI Marcel et feu DZINGA Martin.

EDOA Pierre : oui monsieur le Sous-préfet.

✓ LE SOUS -PREFET : ok. Qu'elle est la superficie du terrain ?

Sieur FOULOU OTTOU Patrice : il est de 12 ha (hectares) et demi. J'ai reçu 03 ha du lègue de feu DZINGA Martin et le reste c'est MEWOLI René qui gère.

ONDOA Jean Marie : monsieur le sous-préfet il est inadmissible que nous les ayants droits nous n'ayons rien ! Monsieur MEWOLI a déjà des hectares de terrain titré et il nous présente seulement 2000 m², est-ce que c'est normal !!!

LE SOUS -PREFET : je comprends très bien votre inquiétude.

OBSERVATIONS :

- ✓ - Monsieur MEWOLI Mathurin a reçu le leg de feu MEWOLI René,
- Monsieur FOULOU OTTOU Patrice a reçu le lègue de feu DZINGA Martin,
- MESSI Marcel n'a pas eu d'enfant et n'a pas légué ses biens ;
- Que la superficie l'ensemble des biens des trois frères décédés est de 12 ha et demi ;
- Monsieur MEWOLI Mathurin a refusé de s'en tenir aux résolutions qui avaient été prise lors du règlement de ce litige en 2007 par le Sous-préfet ELOI ESSOA
- Les trois frères avaient une sœur, feue MESSOMO EYENGA qui a laissé des petits fils qui n'ont reçu rien de l'héritage de leur grand-mère ;

*Ignorance et
manque de formalité*

MINISTÈRE DES DOMAINES ET DES
AFFAIRES FONCIÈRES

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix - Travail - Progrès

DELEGATION PROVINCIALE DU CENTRE

DELEGATION DÉPARTEMENTALE DES
AFFAIRES FONCIÈRES DE LA MEFOU ET
AFAMBA

SERVICE DÉPARTEMENTAL DES
AFFAIRES FONCIÈRES

**PROCES VERBAL DE REGLEMENT DU LITIGE
OPPOSANT SIEURS ATANGANA CHARLES ET
CONSORTS A DAME VEUVE EMINI NEE EBOMBO
MBOUDOU CHRISTINE SUR UNE DEPENDANCE DU
DOMAINE NATIONAL DE 15HA 17A 63CA SIS A EBOGO I,
ARRONDISSEMENT DE SOA, DEPARTEMENT DE LA
MEFOU-ET-AFAMBA**

L'an deux mil six et dix du mois d'Août à quatorze heures, s'est tenue au domicile de Monsieur ATANGANA Charles sis à EBOGO I, Arrondissement de Soa, une assise en vue de résoudre le litige foncier l'opposant à Madame EMINI Née EBOMBO MBOUDOU Christine.

Etaient présents :

- MM. : GARGA DIGUIR, Adjoint d'Arrondissement de Soa..... Président
 - BALIEMEK Jean Pierre, Chef de Service Départemental des Affaires Foncières..... Secrétaire
 - NGUJAMBA François, Délégué Départemental des Domaines et des Affaires Foncières..... Membre
 - MPOMO MINLA Henri, Géomètre en Service au Service Départemental du Cadastre Membre
 - NLO'O NLO'O Martin, Délégué d'Agriculture de Soa..... Membre
 - OTELE Jean, Chef de village d'EBOGO I Membre
 - ATANGANA Charles, requérant Membre
- Et une foule évaluée à trente personnes.

Ouvrant le débat, le Président remercie les uns et les autres de leur présence et procède ensuite à la vérification des présences. Il remarque que la plaignante ou la personne de Dame Veuve EMINI née EBOMBO MBOUDOU Christine est absente.

Le Président : Madame EMINI a-t-elle reçu sa convocation administrative ?

Délégué d'Arrondissement d'Agriculture : Moi je pense qu'il faut concilier la loi et la tradition. Il faut que les 2 familles se rapprochent et s'entendent. Il y a une famille qui défend ses droits coutumiers et elle reconnaît avoir perdu l'occupation et l'autre a mis le terrain en valeur. Il faut un lot de consolation à la famille EMINI.

Le Président : C'est vrai faire prévaloir uniquement la loi de 1974, c'est nous montrer inhumain.

Le Chef de NSAN : Je suggère que les 2 parties se retirent et trouvent une solution.

Madame veuve EMINI : Je veux 5 hectares et je laisse tomber le problème.

ATANGANA Charles : Je refuse, 5 hectares c'est trop.

Délégué d'Arrondissement d'Agriculture : Si la Commission descend sur le terrain et trouve que la mise en valeur est complète, elle sera obligée d'appliquer la loi de 1974. Après cela les 2 parties sont renvoyées pour concentration.

DE RETOUR

Le Président : Monsieur ATANGANA, donnez nous votre verdict.

ATANGANA Charles : Monsieur le Sous-préfet, je demande à la plaignante de déclarer ce qu'elle veut.

Madame EMINI : Je reconnais qu'ils ont travaillé sur le terrain. Mais pour que je laisse le problème, qu'il me donne 4 hectares.

Monsieur ATANGANA Charles : Je ne peux pas donner 4 hectares. Je ne peux rien sur les 15 hectares. Mais je lui propose un terrain qui est même en face de celui querellé

Madame EMINI : C'est un marécage.

Le Président : Est-ce un marécage ?

« Non, ce n'est pas un marécage, mais c'est à côté du marécage », répondent tour à tour le Chef d'EBOGO I et Monsieur ONDOA Gaspard.

Le Président : Monsieur METAMBA MESSINA Timoléon co-requérant se chargera de lever ce terrain qu'il prenne attache avec le géomètre. Si le terrain a deux hectares ; il reviendra d'office à Madame EMINI.

La Commission se réunira pour examiner les plans issus des travaux topographiques. Sur ce le Président lève la séance à 18 heures.

Le 28 Novembre, la commission siège à huis clos après avoir reçu le plan de la parcelle proposée par Monsieur ATANGANA. Elle constate que la superficie de la parcelle est de 1ha 14 a 85 ca. Elle se transporte sur les lieux. La parcelle existe bel et bien et il y a une mise en valeur dessus (une cacaoyère).

CONCLUSIONS

La commission constate à l'unanimité qu'en application du décret N° 2005/481 du 16 Décembre 2005 en ses articles 2 et 16 :

- Il n'y a ni dol encore moins des fautes ou irrégularités de l'Administration lors des opérations de bornage de terrain ;
- Il n'y a pas de contestation sur l'auteur ou l'étendue de la mise en valeur ;
- Monsieur ATANGANA Charles a bel et bien mis le terrain en valeur.

Fort de ce qui précède, la commission :

1°) Considère l'opposition de Madame veuve EMINI née EBOMBO MBOUDOU Christiane non fondée ;

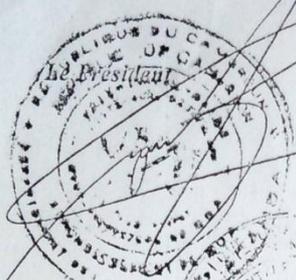
2°) Prononce par conséquent la main levée de l'opposition ;

- 3°) Demande à la famille ATANGANA Charles qui d'ailleurs accepte par un geste d'apaisement et de magnanimité, de désister de ses droits sur un immeuble de 1 ha 14a 85 ca, borné le 29/01/1997, au profit de Madame EMINI (voir plan en annexe)
- 4°) Propose au Ministère des Domaines et des Affaires Foncières, l'établissement d'un Titre Foncier au nom de Monsieur ATANGANA Charles et Consorts.

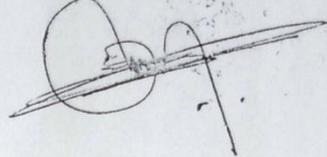
En foi de quoi le présent procès-verbal est établi pour servir et valoir ce que de droit.

Ont signé

Fait à Soa, jours, mois et an ci-dessus



Le Secrétaire

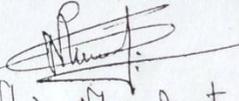


Les Membres

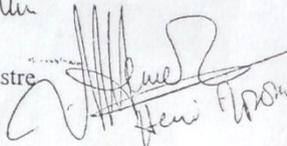
- Le Délégué Départemental des Domaines et des Affaires Foncières



- Le Délégué D'Arrondissement d'Agriculture et du Développement Rural


 Nloio Nloio Martin

- Le Géomètre du Cadastre


 Henri FLORENCE

- Le Chef de Village d'EBOGO I




 Olois Fern

Président du Tribunal Coutumier

PROVINCE DU CENTRE
DEPARTEMENT DE LA MEFOU ET AFAMBA
PREFECTURE DE MFOU

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix - Travail - Patrie

PROCES-VERBAL DE REGLEMENT DU LITIGE FONCIER OPPOSANT DAME EMINI
CHRISTINE A LA FAMILLE ATANGANA CHARLES SUR UNE PARCELLE DE
TERRAIN SITUÉE A CHEVALE ENTRE EBOGO I ET NSAN (SOA)

L'an deux mil sept et le deux du mois d'Agôt à 14h30, sous la présidence de M. le
Préfet du Département de la MEFOU et AFAMBA, s'est tenue à la salle de réunion de la
Préfecture de MFOU une assise relative au règlement du litige foncier opposant Mme
EMINI ABAH née EBOMBO Christine à la famille ATANGANA Charles sur une parcelle du
domaine national d'une superficie 15ha 17a ca, parcelle située à cheval entre les villages
EBOGO I et NSAN dans le groupement MBENDE, Arrondissement de SOA.

Etaient présents :

MM. le Préfet de la MEFOU-AFAMBAPrésident

GARGA DIGUIR, Adjoint d'arrondissement de SOA Rapporteur et toutes les
personnes dont les noms figurent sur la feuille de présence en annexe.

M. le président, en ouvrant le débat, a tenu à remercier les uns et les autres pour
leur présence effective à l'appel. Après avoir expliqué l'objet de la rencontre a passé la
parole tour à tour à Mme EMINI Christine pour expliquer son opposition, à M. ATANGANA
Charles pour donner ses arguments, et enfin aux chefs de groupement et villages pour
donner un éclaircissement sur cette affaire.

Dans son propos, Madame veuve EMINI Christine a expliqué que le terrain litigieux
d'une superficie de 15ha 17a 63ca appartenait à ses beaux parents. La famille Atangana
l'a occupé abusivement. Elle a présenté les photocopies d'un règlement de ce litige en
1957. Quand la commission consultative est passée pour examiner ce litige, elle a
demandé le partage égal de la parcelle.

Mais après discussions l'on ^{est} arrivé à la conclusion que le terrain soit partagé :

11ha 17a 63ca à la famille ATANGANA et 4ha à la famille EMINI. A ma grande
surprise quand on fait le lever de la parcelle supposée nous revenir, elle n'a qu'une
contenance d'1ha. C'est la raison pour laquelle j'ai fait opposition au dossier
d'immatriculation de toute la parcelle et j'ai déposé une requête à la Préfecture de Mfoou.

Prenant la parole à son tour Monsieur ATANGANA Charles a déclaré que la parcelle
litigieuse était exploitée par son père ATEBA et par conséquent le terrain leur appartenait.

MEMORAP
REGISTRATION DÉPARTEMENTALE DE LA
MEFOU-AFAMBA
COMMUNES
LE 02/08/2007

Le chef canton et les chefs des villages d'BOGO I et NSAN et les autres témoins ont affirmé que dans le temps la parcelle litigieuse appartenait à la famille EMINI ABAH. Mais les mises en valeur de la famille ATANGANA sont évaluées à près de 3/4 du terrain. Il restait environ 4ha de terre inculte : Ce sont ces 4ha qui ont été Attribuées à Monsieur EMINI ABAH Mathieu, époux de Mme EMINI Christine.

Au terme des débats, et dans le souci de préserver la paix sociale, le Préfet a confirmé le jugement rendu avant notamment le partage de la parcelle litigieuse ainsi qu'il suit : 11 (onze) ha 17a 63ca pour la famille ATANGANA et 04 (quatre) ha pour la famille EMINI ABAH Mathieu représentée par Madame EMINI Christine.

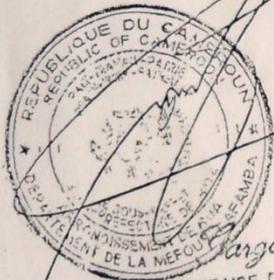
En conséquence un titre foncier pour une superficie de 4ha sera établi au nom de Madame EMINI Christine.

Toutes les parties ont accepté ce règlement qui permettra la levée de l'opposition formulée par Madame EMINI Christine.

En foi de quoi ce procès-verbal est établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Mfou les jour, mois et An que ci-dessus./.

Le Secrétaire



Le Président



BOBATE JACQUES

Les Participants et Témoins

Nganga Diguir
SECRETAIRE D'ADMINISTRATION

- 1 - ASSOLA ATANGA François
CNI n°102440533 du 17/5/2002
- 2 - NGAMANCA MESSI Alain
CNI n°10120502 du 3/6/2000
- 3 - EBOMBO MIBOUYOU
EMINI ABAH ABENG Christine
Angele CNI n°102308035 du 24/02/2002
- 4 - EKUISENTA ONDOA Roger H.
CNI n°105413135 du 17/07/2005
- 5 - ONDOA Gayard CNI n°102290246 du 8/4/2002
- 6 - OTELE Jean CNI n°101205073 du 7/8/2000
- 7 - M'FOUBOU BIDA Joseph
CNI n°1022532372 du 22/11/2002
- 8 - MME MBALLA COENG EPH AWDA
Rose CNI n°102357535 du 15/11/2002

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix - Travail - Patrie
REGION DU CENTRE
DEPARTEMENT D'EMBOU ET AFAMBA
ARRONDISSEMENT DE SOA
SOUS-PREFECTURE DE SOA
BUREAU DES AFFAIRES ADMINISTRATIVES



REPUBLIQUE CAMEROUN
Paix - Travail - Patrie
REGION DU CENTRE
DEPARTEMENT D'EMBOU ET AFAMBA
ARRONDISSEMENT DE SOA
SOUS-PREFECTURE DE SOA
BUREAU DES AFFAIRES ADMINISTRATIVES

PROCES-VERBAL DE REGLEMENT DE LITIGE FONCIER ENTRE DAME NGUENE AURELIE MARIE A LA FAMILLE NDZINGA EMINI ET D'UNE PART LES PROPRIETAIRES DE DAME BIOUNGA NEE ONANA ABOUDI LUCIE A LA TITRE DE LA D'IMMATRICULATION INITIEE PAR EMINI EMINI JEAN SUR LE DOMAINE NATIONAL SISE AU LIEUDIT NTOUESSONG IV

L'an deux mil dix-neuf et le trois du mois de Mai à 11h 25 minutes s'est réunie à la Chefferie de NTOUESSONG IV, la Commission Consultative chargée de la gestion du Domaine National du ressort territorial de l'Arrondissement de SOA en vue du règlement du litige foncier opposant Dame NGUENE Aurélie Marie à la famille EMINI représentée par Sieur EMINI NDZINGA II Lucien par ailleurs Chef du Groupement NTOUESSONG. Cette Commission a été convoquée par message-porté N°69/MP/JO5.04/SP du 30/04/2019, de Monsieur le Sous-Préfet de l'Arrondissement de SOA.

Elle était composée de :

M. BELIA NGUIARO	Sous-préfet de SOA	Président
M. ALIGUENA Pantaléon	SDAF	Secrétaire
M. CADASTRE	Membre	
M. NTYAME NKOUMOU	MINDUH	Membre
Mme NGOUMOU Marie	MINADER	Membre
M. MENYOMO ZE	Chef de village	Membre
M. EFILA EMINI François	1 ^{er} Notable	Membre
M. MBEZELE EYEBE Théodore	2 ^{ème} Notable	Membre

Etaient également présents et prenaient part à cette séance de travail, les deux parties au litige ainsi qu'une dizaine de participants parmi lesquels les membres de la Communauté villageoise de NTOUESSONG IV.

Après les civilités d'usage, le Président de la Commission a procédé à l'identification des parties et des personnes présentes. Suite à cela, le Président a

NDZINGA. Elle devait plutôt être insérée dans la procédure de dame NGUENE qui a conduit à l'obtention du titre foncier n°9148/MAF.

AVIS DE LA COMMISSION :

Sur le cas de dame NGUENE Marie Aurélie :

- La commission consultative demande que soit révisé le plan cadastral de la parcelle de 10ha49a92ca en cours d'immatriculation au profit de la famille EMINI NDZINGA afin de défalquer la parcelle arpentée d'une superficie de 5560m² au profit de dame NGUENE.
- Son opposition contre les autres dossiers de la famille est fortaigiste.

Sur le cas de dame BILOUNGA épouse ONANA ABOUDI Lucie :

- La commission déclare son opposition non fondée en l'absence des mises en valeur sur la parcelle querellée.

Par conséquent, la commission consultative après avoir écouté les requérants, ainsi que les témoignages de la notabilité et des riverains, demande l'établissement du Titre Foncier au profit de la famille EMINI NDZINGA et consorts conformément de la réglementation foncière en vigueur. Sur l'ensemble de la superficie sollicitée en immatriculation directe après défalcation de 6560m².

En foi de quoi le présent procès-verbal a été rédigé puis signé par les membres de la Commission Consultative les mêmes jours, mois et an que dessus pour servir et valoir ce que de droit./-

ONT SIGNE

LE PRESIDENT

LE SECRETAIRE

CADASTRE

MEMBRES :

MINADER

CHIEF DU VILLAGE

NOTABLE

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Région du Centre
Département de MIEPSI ET AHANBA
Arrondissement de SOA
Sous-préfecture de SOA

ARRONDISSEMENT DE SOA
Sous-préfecture de SOA

PROCES-VERBAL DE REGLEMENT DE LITIGE FONCIER
DAME MVODO EBOGO MBOUDOU MARGUERITE A LA MANGA
VERONIQUE ET LES SIEURS NDONGO JEAN PIERRE, EYENGA
NDONGO VINCENT ET AHANDA MARTIN AU LIEUDIT OKOA
ARRONDISSEMENT DE SOA

L'an deux mil dix-sept et le quatre du mois d'octobre et l'an deux mil dix-huit le neuf du mois d'août s'est réunie à la chefferie d'OKOA et dans la salle des réunions de la Sous-préfecture de SOA respectivement, la Commission Consultative chargée de la gestion du domaine national du ressort territorial de l'Arrondissement de SOA en vue du règlement du litige foncier opposant Dame MVODO EBOGO MBOUDOU Marguerite à Dame MANGA Veronique et les Sieurs NDONGO Jean Pierre, EYENGA NDONGO Vincent et AHANDA MANGA au lieudit OKOA. Cette Commission a été convoquée par Message-Porté N°280/MP/JO5.04/BAAJP du 27/09/2017 de Monsieur le Sous-préfet de l'Arrondissement de SOA pour la première séance et Message-Porté N°267/MP/JO5.04/BAAJP du 03/08/2018 pour la deuxième séance. La Commission était composée de :

M. BIWELE SAL Serge Hervé	Sous-préfet de SOA	Président
Mme MENGUENE Justine Josiane	SDAF	Secrétaire
M. TCHAKOUTE TCHAKOUTE	MINHDU	Membre
M. MAMOUDA NJOYA	Cadastre	Membre
M. NKOA ÉBOA	MINADER	Membre
Mme ZOA Marie Louise	Chef de village	Membre
M. NDONGO MESSI	1 ^{er} Notaire	Membre
M. ESOUGA Elmor	2 ^{ème} Notaire	Membre

Etant également présents et prenant part aux travaux, les parties au conflit et une assistance estimée à 40 personnes.

Après les civilités d'usage, le Sous-préfet a tout de suite appelé en tête Dame MVODO EBOGO MBOUDOU Marguerite sur requête en date du 1^{er} août 2017 au motif qu'elle a engagé une procédure d'inscription foncière, laquelle celle-ci fait l'objet de certaines oppositions d'où l'objet de cette commission.

Pour ce qui est de la première parcelle objet du litige entre la famille MBOUDOU et la famille NDONGO Jean Pierre ;

- que l'espace comprise entre la concession de la famille NDOUGO, la chefferie et le début de la cacaoyère adulte revienne à la famille NDONGO Jean Pierre,
- que le sentier entre la cacaoyère de veuve MBOUDOU et la parcelle litigieuse soit considéré comme la limite entre les deux familles ;

Pour ce qui est de la deuxième parcelle objet du litige entre la famille MBOUDOU et Monsieur AHANDA MANGA ;

- il apparait que Monsieur AHANDA a de toute évidence empiété le terrain de la famille MBOUDOU. Toutefois la commission retient que ladite parcelle soit défalquée au profit de sieur AHANDA ;
- et qu'une servitude de 08 mètres soit créée le long de la rivière MBENDE afin de faciliter l'accès à Monsieur AHANDA MANGA dont la concession risquerait de se trouver dans un cul de sac.

En foi de quoi le présent procès-verbal a été rédigé puis signé des membres de la commission les mêmes jour, mois et an que dessus pour servir et valoir ce que de droit./-

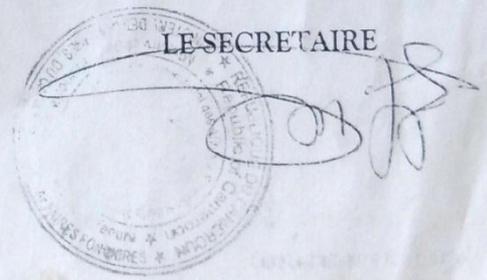
ONT SIGNE

LE PRESIDENT

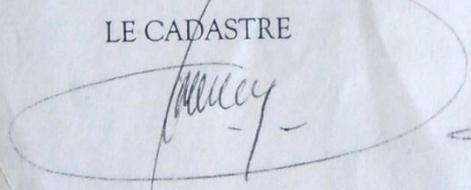


Administrateur Civil Principal

LE SECRETAIRE



LE CADASTRE



LE MINH DU



REPUBLIQUE DU CAMEROUN
 Paix-Travail-Patrie

 REGION DU CENTRE

 DEPARTEMENT DE LA MEFOU
 ET AFAMBA

 ARRONDISSEMENT DE SOA

 SOUS-PREFECTURE DE SOA

 BUREAU DES AFFAIRES ADMINISTRATIVES
 ET JURIDIQUES

 N° 11/PV/JO5.04/BAAJP

REPUBLIC OF CAMEROON
 Peace-Work-Patriotism

 CENTRE REGION

 MEFOU ET AFAMBA DIVISION

 SOA SUBDIVISION

 SOA SUBDIVISIONAL OFFICE

 ADMINISTRATIVE, LEGAL AND POLITICAL
 AFFAIRS



double vente et cetera

**PROCES VERBAL DE REGLEMENT DE LITIGE FONCIER
 OPPOSANT DAME NKEMDJI EPOUSE NKIYE DENISE AU SIEUR
 ALOA ZACHARIE ET DAME EDZIMBI JOSEPHINE SUR UNE
 PARCELLE DU DOMAINE NATIONAL SISE A EBOGO I,
 ARRONDISSEMENT DE SOA.**

L'an deux-mil vingt et le quatorze du mois de décembre à 13 heures, le sous-préfet de l'arrondissement de SOA a présidé dans son cabinet une séance de travail relative à l'examen du litige foncier opposant dame **NKEMDJI épouse NKIYE Denise** au sieur **ALOA Zacharie** et dame **EDZIMBI Joséphine** sur une parcelle du domaine national sise à **EBOGO I** outre

Etaient présents à ladite séance de travail outre susdite autorité administrative, Monsieur **YAOUBA DOURMANI** notable à **EBOGO I** et les parties au litige. (Voir feuille de présence jointe en annexe).

Le chef du village d'**EBOGO I** était absent. Monsieur **BIKOUO Achille** cadre d'appui à la Sous-préfecture assurait le secrétariat.

Après les civilités d'usages, le Sous-préfet dans son propos liminaire a fait lecture de la requête introduite par dame **KEMDJI épouse NKIYE Denise**. De l'ensemble, il ressort que dame **KEMDJI épouse NKIYE Denise** a bénéficié d'une concession coutumière à titre onéreux les droits sur une parcelle de terrain d'environ de 1000m² relevant du domaine national auprès de sieur **ALOA Zacharie** mais, ce dernier en complicité avec un autre individu attribué le même site à un nouvel acquereur notwithstanding l'attribution d'une concession

provisoire accordée par le **Ministre de Domaine du Cadastre et des Affaires Foncières** à la requérante. La parole a été passée à la plaignante pour d'éventuels ajouts.

Madame KEMDJI épouse NKIYE Denise : prenant la parole déclare : « Je veux tout simplement que dame **EDZIMBI Joséphine** et son frère sieur **ALOA Zacharie** libèrent mon terrain. J'ai déjà engagé la procédure d'immatriculation par voie de concession et, la commission consultative a déjà fait une première descente. J'ai tous les papiers qui attestent que monsieur **ALOA Zacharie** m'a ses droits sur cette parcelle de terrain en plus de la concession obtenue auprès du **Ministre de Domaine du Cadastre et des Affaires Foncières**, ces deux complices veulent m'escroquer ».

Le Sous-préfet reprenant la parole va demander à monsieur **ALOA Zacharie** :
Reconnaissez-vous dame **KEMDJI** ?

Monsieur **ALOA Zacharie**, répond à Monsieur le Sous-préfet, je reconnais avoir vendu le terrain à dame **KEMDJI**. La parcelle en question relève du domaine national. Du vivant de mon père, c'est moi qui travaillais à cet endroit, quelques temps après, j'ai donné cet espace à ma petite sœur pour y cultiver. C'est quand ma petite sœur est partie en mariage que j'ai repris ce terrain et, je l'ai vendu à dame **NKEMDJI épse NKIYE Denise**. Donc quand ma petite sœur est revenue, je lui ai dit que j'avais vendu ledit terrain mais elle n'a pas accepté, elle a recommencé à travailler sur la parcelle. Voyant que ceci allait créer les problèmes, j'ai convoqué **madame NKEMDJI** pour qu'on en discute en famille mais celle-ci a refusé d'assister à cette assise. C'est la raison pour laquelle j'ai décidé de ne plus la soutenir. Je pense que ma petite sœur est ici présente, qu'elle nous donne son point de vue.

Le Sous-préfet reprenant la parole va alors demander à **madame EDZIMBI Joséphine** de donner sa version de fait.

Madame EDZIMBI Joséphine : Depuis que j'ai connu cette dame, je l'ai appelée pour qu'on en discute, mais elle a refusé. Un matin alors que je passai, je l'ai trouvée dans mon champ et malgré qu'elle avait détruit mes cultures, elle était la première à aller me porter plainte à la chefferie. Le terrain appartient à notre famille, mes frères ont déjà presque tout vendu, c'est le seul terrain qui pouvait me revenir. J'y ai bâti ma maison.

Monsieur le Sous-préfet, vous n'étiez pas au courant que **madame NKEMDJI** avait déjà engagé la procédure d'immatriculation par voie de concession de la même parcelle ?

Madame EDZIMBI, j'étais au courant mais je n'avais pas où construire ?

M YAUBA, Notable à EBOGO I. Monsieur le Sous-préfet, nous avons eu une séance de travail avec les parties à la chefferie, et avons même dressé à cette occasion un procès-verbal lors de cette assise, on avait demandé à Dame EDZIMEI Joséphine de libérer le terrain de dame NKEMDJI. Je suis surpris qu'elle soit allée encore construire sur ledit terrain. C'est une forme d'escroquerie. Elle connaissait bien que son frère avait vendu la parcelle en question, je demande que la loi soit appliquée.

Après audition de tous ces intervenants le Sous-préfet a repris la parole pour rappeler à l'attention de ALOA Zacharie et sa sœur dame EDZIMBI que la parcelle de terrain ne saurait faire l'objet d'un quelconque partage tel que proposé, parce que dame NKEMDJI a déjà obtenu une attribution de concession de la part du **Ministre de Domaine du Cadastre et des Affaires Foncières**. Le domaine national étant géré par l'Etat, tous les travaux de construction engagés sur ladite parcelle feront l'objet d'une destruction. Il suffira pour cela que dame NKEMDJI saisisse la justice. Puis que sa procédure d'immatriculation par voie de concession est en cours.

Par ailleurs, il ajouté que les poursuites judiciaires pourraient être intentées à l'encontre des mis en cause si aucune entente amiable n'est trouvée entre les partis puisque **monsieur ALOA Zacharie et dame EDZIMBI Joséphine** se sont rendus coupables d'escroquerie foncière, la vente du domaine national étant formellement interdite.

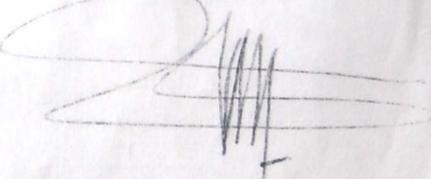
C'est sur ces propos que la séance a été levée, il était alors 15h 20mn.

En foi de quoi le présent procès verbal est établi et délivrée à l'intéressée pour servir et valoir ce qui est de droit. /.

Ont signé :

Président
le Sous-Prefet

Administrateur Civil Principal

Rapporteur

Bikouo Achille

0

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
 Paix - Travail - Patrie
 RÉGION DU CENTRE
 DÉPARTEMENT DE MEFOU ET AFAMBA
 ARRONDISSEMENT DE SOA
 SOUS-PRÉFECTURE DE SÔA
 BUREAU DES AFFAIRES ADMINISTRATIVES, JURIDIQUES ET POLITIQUES

REPUBLIC OF CAMEROON
 Peace - Work - Patriotism
 CENTRE REGION
 MEFOU AND AFAMBA DIVISION
 SOA SUBDIVISION
 SOA SUBDIVISIONAL OFFICE
 SOA LE 11/4 DEC 2020




FEUILLE DE PRESENCE

N°	NOMS ET PRENOMS	QUALITE	NUMEROS DE TELEPHONE	SIGNATURE
1	Edzambi Josephine	EBolo	677661308	<i>[Signature]</i>
2	Yaouba Bourmani	Notable	690330609	<i>[Signature]</i>
3	Mme NKiyè	deuxième mariages	678899830	<i>[Signature]</i>
4	et. M. A Zacharie	Prerevu	693-21-32-42	<i>[Signature]</i>
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

0

SOURCES ET REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

1- SOURCES ORALES

Numéros	Noms et prénoms	Age	Qualité	Lieu et date d'interview
1	Atenga Marie	65ans	Enseignante retraitée et femme autochtone	Soa, le 15 septembre 2022
2	Guéno Philippe	65ans	Enseignant	Soa, le 14 juillet 2022
3	Messi	65ans	Catéchiste et autochtone de Soa	Soa, le 10 janvier 2022
4	Ngapout Créissance	64ans	Ménagère	Soa, le 05 juillet 2022
5	Nguélé Thérèse	64ans	ménagère	Soa, le 07 février 2023
6	Onambélé Michel	30 ans	Doctorant en droit à l'université de Yaoundé 2 Soa	Soa, le 20 mars 2022

2- ARCHIVES DE LA SOUS PREFECTURE DE SOA (ASPS)

ASPS : Procès-verbal de règlement de litige foncier opposant Dame Nkemdji épouse Nkiyé Denise au sieur Aloa Zacharie et Dame Edzimbi Joséphine sur une parcelle du domaine national sise à Ebogo I, Arrondissement de Soa. 13 Décembre 2020

ASPS : Procès-verbal de règlement de litige foncier opposant Dame Nguéné Aurelie Marie à la famille Ndzinga Emini et opposant à Dame Bilounga née Onana Aboudi Lucie à la procédure d'immatriculation initiée par Emini Jean sur une dépendance du domaine national sise au lieu-dit Ntouessong IV. 03 Mai 2019

ASPS : Procès-verbal de règlement du litige opposant Sieurs Atangana Charles et consorts à Dame veuve Emini née Ebombo Mboudou Christine sur une dépendance du domaine national de 15HA 17A 63CA sis à Ebogo I, Arrondissement de Soa, Département de la Mefou et Afamba. 10 Août 2006.

ASPS : Procès-verbal relatif à l'examen du litige foncier opposant Sieur Mewoli Mathurin René à Sieur OttouFoulou Patrice au lieu-dit Ntouéssong VI. 13 Août 2020

ASPS : Procès-verbal de règlement du litige foncier opposant Dame Emini Christine à la famille Atangana Charles sur une parcelle de terrain située à cheval entre Ebogo I et Nsan (Soa). 02 Août 2007.

ARCHIVES DU MINDCAF

-RégimefoncieretdomanialauCameroun, 2008

1- Thèses

- Dong Mognol G.M, " Migrations internes et problèmes fonciers au Cameroun : Cas de Makénéne et Mbangassina dans la région du Mbam de 1926 à nos jours", Thèse de Doctorat Ph.D en Histoire, Université de Yaoundé 1, 2007.
- Tchapmeni.R, " Le contentieux de la propriété foncière au Cameroun " Thèse de Doctorat Ph. D en Droit, Université de Nantes, 2008

2- Mémoires

- AhoyaAkpode.Y R, " SIG et gestion informatisée du foncier dans l'Arrondissement de Avame, commune de Tori – Bossito", mémoire de fin de formation du second cycle pour l'obtention du diplôme d'ingénieur conception Géomètre- Topographe, Université d' Abomey- Calavi, 2020.
- Chiara .E, "L'accès des femmes au foncier irrigué dans la commune de Bama, Burkina – Faso : Entre innovation sociale, autonomisation économique et sécurité alimentaire", mémoire de Master en philosophie et psychologie, Université de Ouaga I, 2017.
- Clavel. M, " L'amélioration de la gouvernance foncière dans la zone d'aménagement hydro- agricole de la vallée du fleuve Sénégal : une contribution pour l'analyse de genre", mémoire de Master en gestion des territoires et développement local-territoires ruraux, Université de Toulouse Jean Jaurès, 2018.

- Djibril.B, ” Analyse de la dynamique des modes d’accès au foncier agricole dans les communes rurales de Koloningue et de M’pessoba, cercle Koutiala au Mali ”, mémoire de Master en Population – environnement, Institut Supérieure de formation et recherche appliquée (ISFRA), Bamako, 2017.
- Kamga .C, ” Foncier et aménagement au quartier Simbock à la périphérie Sud- Ouest de la ville de Yaoundé ”, mémoire de Master en Géographie, Université de Yaoundé I, 2019.
- Kouakou M.R, ” Socio-violence criminelle autour du foncier rural dans l’Ouest ivoirien : de Fengolo S/P de Duekoué ”, Mémoire de Master, Sociologie et Anthropologie, Université Alassane Ouattara de Bouaké, 20
- Moisant F, ” Géo FRS : une nouvelle voie pour la sécurisation et la gestion du foncier au Cameroun ? ”, Mémoire de Master, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes, 2015.
- Ndiaye Youssou. D, ” Le développement agricole face aux nouveaux enjeux fonciers dans la communauté rurale de Palmarin Facao ”, mémoire de Master en Géographie, Université Cheick Anta Diop de Dakar, 2012
- Tcheutchoua Tchendji . C, ” Manifestations des conflits fonciers dans les quartiers de Yaoundé V ”, Mémoire de Master en Géographie, Université de Yaoundé 1, 2020.

Articles

- Mendouga. O, ” La propriété foncière traditionnelle Beti au Cameroun ”, in Tchapmegni, Problématique de la propriété foncière au Cameroun ”, Mbalmayo, 2005, pp 99-103
- Mimche H. ” L’accès à la propriété à Yaoundé : une stratégie d’autochtonisation de « gens venus d’ ailleurs » ”, *Sixième conférence africaines sur la population*, Ouagadougou, Décembre 2011, pp 1- 16.

- Monembou.C et Sonkoué M, “Un code de conduite pour une gestion foncière coutumière équitable envers les jeunes et les femmes au Cameroun”, Centre pour l’environnement, Mars, 2020, pp1-5
- Moussa. A et Tchekoté.H,” conflits fonciers et problématique de développement dans la Sous – Préfecture de Mongo, région du Guéra (Tchad).”, *inEuropeanScientificJournal*, n° 32, Vol 14, November 2018, pp 22- 25.
- Lewang.P et Ndjopgui T.E,” Elite urbaine et agriculture et question foncière au Cameroun”, *inTerritoiresd’Afrique*, Université Cheick AntaDiop de Dakar, Département de Géographie, Novembre 2013, pp 145- 171
- Nguiffo .S, “Réformer le foncier au Cameroun : des pistes pour l’action”, *inNguiffolanotedepolitiquefoncièredelasociété civile*, Cameroun, LandCAM, 2020, pp 1-26
- NdockNdock. G, “Métropoles et enjeux fonciers dans les villes satellites au Cameroun : cas de Soa à la périphérie Nord- Est de Yaoundé”, *inInternationaljournalofAdvancedstudiesandresearchinAfrica- IJASRA*, Volume 5, N°1, June 2014, pp77- 86.
- Nkankeu. F et Ngamini, “Droits fonciers au Cameroun : évolution de l’époque coloniale aux réformes nationales” SD. Nkankeu. F et Bryant.C, *inregardsmultidisciplinaire sur les conflits fonciers et leur impact socio-économique au Cameroun*. Montréal, Laboratoire de développement durable et dynamique territoriale, Aout 2010 pp7-23.
- Ndzenkeu. A, “ L’efficacité de la repression des atteintes à la propriété foncière et domaniale”, in Tchapmegni. R, *la problématique de la propriété foncière au Cameroun*, Conférence à Mbalmayo, novembre 2005 pp 30- 49

- Owona. E. M, ‘‘ Enjeux et perspectives des conflits fonciers’’, in Tchapmegni, *Problématique de la propriété foncière au Cameroun*, Mbalmayo, 2005, pp 28- 35
- Sonkoué .M, Ngonon. R et Bolin. A, ‘‘ Resoudre les conflits fonciers par le dialogue : leçons aux marges d’une aire protégée du Cameroun’’, in *LandCam*, Première édition, Royaume – Unis, 2020, pp 1-4
- RojeTadjie, ‘‘ Expansion urbaine et acuité des problèmes fonciers au Cameroun’’, in *Recht in Africa – droit en Afrique – Law in Africa* , 2017, pp 171- 191
- Sikombé.K A, ‘‘ La dynamique des institutions universitaires dans la politique de développement urbain au Cameroun’’, S/D Ngwé.L, Pokam.H, in *Enseignement Supérieur au Cameroun depuis la réforme de 1993 : Dynamiques et perspectives*, Dakar CODESRIA , pp 132-166
- Sithou. A.M et al, ‘‘ Gestion et prévention fonciers au Sahel, quel rôle pour les collectivités locales ?’’ in Moussa Halilou, Document de capitalisation d’expériences CNCOD/ ReSad et Manon Abagnac, Niamey, pp 1-18

3- OUVRAGES GÉNÉRAUX

- Amadou. D et Igué. J, *Territoires d’Afrique*, Université Cheick Anta Diop de Dakar, n°5, Novembre 2013.
- Le Bris. E, Le Roy.E, Leimdorfer. F, *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Orstom-Karthala, Paris, 1982.
- Ngwé. Et Pokam.L, *Enseignement Supérieur au Cameroun depuis la réforme de 1993 : Dynamiques et perspectives*, Dakar, CODESRIA, 2019.
- Nkankeu.F et Bryant.L, *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leur impact socio-économiques au Cameroun*, Laboratoire de Développement Durable et Dynamique Territoriales, Montréal, Août, 2010

- Tchapmegni. R, *Problématique de la propriété foncière au Cameroun*, Mbalmayo, 2005.
- Yongsi.N.B, *The International Journal of Advanced Studies and Research in Africa*, IJASRA, n°1, Vol 5, Montréal, June 2014

4- OUVRAGES SPECIALISES

- Abwa. D, *Commissaires et hauts commissaires de la France au Cameroun (1961-1960)*, Presses de l'UCAC, 1998.
- Tientcheu . N. *Droits fonciers urbains au Cameroun*, Yaoundé, P.U.A, Février 2003.
- Tientcheu. N, *Droit réel et domaine national au Cameroun*, Yaoundé, P.U.A, 2005

5 – OUVRAGES METHODOLOGIQUES

- Bloch.M , *Apologie pour l'Histoire ou le métier d'historien*, Paris, Armand Collins, 1993.
- Lacombe. B. *Pratique du terrain, méthodologie en Histoire et Techniques d'enquête*, Sorbonne, Septentrion Presses Universitaires, 1997.
- Onomo.E, *Précis de méthodologie en Histoire*, Yaoundé, PUCAC, 2010.

6- SOURCES WEBOGRAPHIQUES

- [http:// WWW.lalanguefrancaise.Com/](http://WWW.lalanguefrancaise.Com/) dictionnaire/ définition/confli. Consulté le 12 Février 2022 à 08h
- <http://WWW.minddevel.gov.cm/index.php/lescommunes> consulté le 10 Février 2022 à 15h
- <WWW.Auf.Org> consulté le 16 Novembre 2022 à 21h
- <WWW.africmemoire.com> consulté le 07 Février 2022 à 18h

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE	II
REMERCIEMENTS	III
SIGLES ET ACRONYMES	IV
LISTE DES ILLUSTRATIONS	V
RESUME	VI
ABSTRACT	VII
INTRODUCTION GENERALE	1
CHAPITRE I : PRESENTATION DU CONTEXTE FONCIER A L'AVENEMENT DE L'UNIVERSITE DE YAOUNDE II A SOA	21
I- PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE DE SOA	22
A - Présentation de la zone d'étude	22
1) Situation géographique et démographie	22
2) Le climat et relief de la commune Soa	30
B) Activités dans la commune de Soa et historique de la commune	30
1- Activités dans la commune de Soa	30
2- Historique de la commune de Soa	31
II- LE CONTEXTE FONCIER DANS LA COMMUNE DE SOA À L'AVÈNEMENT DE L'UNIVERSITÉ ET QUELQUES TEXTES JURIDIQUES DU RÉGIME FONCIER AU CAMEROUN.	34
A) Le contexte foncier dans la commune de Soa à l'avènement de l'Université : les modes d'acquisition d'un terrain.	34
1) La gestion foncière : mode d'acquisition indirecte par les autochtones	34
2) La gestion foncière administrative	35
B) L'avènement de l'Université de Yaoundé 2 à Soa et quelques lois et décrets fonciers au Cameroun	36
1) L'avènement de l'Université de Yaoundé 2 à Soa	36
2) Quelques lois foncières au Cameroun	37
CHAPITRE II : LES CAUSES, LES ACTEURS ET LES TYPES DES CONFLITS FONCIERS DANS LA COMMUNE DE SOA	43
I- LES CAUSES DES CONFLITS FONCIERS DANS LA COMMUNE DE SOA	44
A- Le transfert des terres à l'Etat et le non-respect de la loi foncière	44
1- Le transfert des terres à l'Etat	45
2- Le non-respect de la loi foncière	50
3- L'injustice, l'ignorance et le manque de sensibilisation de l'Etat	53
B- Les acteurs des conflits fonciers dans la commune de Soa	56
1- L'Etat	56
2- Les populations	58
II- LES ENJEUX ET LES TYPES DES CONFLITS FONCIERS DANS LA COMMUNE DE SOA	59
A- Les enjeux fonciers dans la commune de Soa	60
1- Les enjeux fonciers socio- politiques dans la commune de Soa	60

2-	Les enjeux fonciers économiques dans la commune de Soa	61
B-	Les types des conflits fonciers dans la commune de Soa	64
1-	Les conflits fonciers Etat-autochtones / les conflits fonciers autochtones- autochtones.....	65
2-	Les conflits fonciers autochtones et allogènes / allogènes et allogènes dans la commune de Soa	68
CHAPITRE III : LA GESTION ET LES CONSEQUENCES DES CONFLITS FONCIERS		
DANS LA COMMUNE DE SOA		
I- GESTION DES CONFLITS FONCIERS ET ÉVOLUTION DES DEMANDES DE		
TITRES FONCIERS.....		
A-	Gestion des conflits fonciers	80
1.	Assise auprès de la chefferie	80
2.	Assises administratives et commissions	82
B-	L'évolution des demandes des titres fonciers et des conflits fonciers	93
1-	L'évolution des demandes des titres fonciers.....	94
2-	Évolution des conflits fonciers à Soa.....	98
II- LES CONSÉQUENCES DES CONFLITS FONCIERS.....		
A-	Les conséquences directes.....	99
1-	Les divisions	99
2-	Les conséquences sur la vie économique	101
B-	Les conséquences indirectes des conflits fonciers	101
2 –	La menace de la paix publique	101
2 –	La fragilisation de la loi foncière.....	102
CHAPITRE IV : LES PERSPECTIVES EN VUE DE LA RESOLUTION DES CONFLITS		
FONCIERS		
I. RENFORCEMENT DES MÉCANISMES DE RÉOLUTION DES CONFLITS		
FONCIERS, LE RESPECT ET L'APPLICATION DE LA LOI FONCIÈRE.....		
A-	Le renforcement des mécanismes de résolution.....	106
B-	Les réformes foncières pour la résolution des conflits	110
II. L'APPLICATION DE LA LOI FONCIÈRE, LA SENSIBILISATION DES		
POPULATIONS ET LES SANCTIONS SUR LES FRAUDES FONCIÈRES		
A-	L'application de la loi foncière.....	113
B-	Sensibilisation des populations par l'Etat et la prévention foncière.....	114
CONCLUSION GENERALE.....		
ANNEXES.....		
SOURCES ET REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES		
TABLE DES MATIERES		