UNIVERSITE DE YAOUNDE I
THE UNIVERSITY OF YAOUNDE I

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
****
DÉPARTEMENT D'HISTOIRE

POST GRADUATE SCHOOL FOR THE SOCIAL AND EDUCATIONAL SCIENCES
****
DOCTORAL RESEARCH UNIT FOR SOCIAL SCIENCES
****
HISTORY DEPARTMENT

LES LITIGES FONCIERS DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN AU CAMEROUN : DES FONDEMENTS AUX TENTATIVES DE RÉSOLUTION (1974-2020)

VERSION CORRIGÉE

Thèse de Doctorat/ Ph.D. soutenue publiquement devant le jury :

Président : Andre TASSOU, Président : Professeur, Université de Yaoundé I ;
Rapporteur : Gabriel Maxime DONG MOUGNOL, Professeur, Université de Yaoundé I ;
Membres : Natali KOSSOUMNA LIBA'A, Professeur, Université de Maroua ;
Virginie WANYAKA BONGUEN OYONGMEN, Professeur, Université de Yaoundé I ;
Cyrille Aymard BEKONO, Maitre de Conferences, Université de Yaoundé I.

Spécialisation : HISTOIRE ÉCONOMIQUE ET SOCIALE

Par

Lucette NGNOUNGOU

Titulaire d'un Master

BIBLIOTHEQUE UNIVERSITAIRE UY1

Mars 2024

ATTENTION

Ce document est le fruit d'un long travail approuvé par le jury de soutenance et mise à disposition de l'ensemble de la communauté universitaire élargie. Il est soumis à la propriété imellectuelle de l'auteur. Ceci implique une obligation de citation et de référencement lors de l'urilisation de ce document.

Par ailleurs, le Centre de Recherche et de Formation Doctorale en Sciences Humaines, Sociales et Éducatives de l'Universite de Yaoundé I n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans cette thèse ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

A

Á nos sœurs Jolie Rennelle Ntsam et Loéntine Merveille Massila, de regrettée mémoire ;

Á nos pères Jean Pierre Akoa Bobo et Longin Boutouyou pour leur soutien moral ;

Á notre mére Véronique Mangue, pour ses bénédictions.

SOMMAIRE

SOMMAIRE ..... **iii**
REMERCIEMENTS ..... **v**
LISTE DES ILLUSTRATIONS ..... **vii**
A-Tableaux ..... **vii**
RÉSUMÉ ..... **xvii**
INTRODUCTION GÉNÉRALE **1**
I- CONTEXTE HISTORIQUE DU SUJET **1**
II- LES RAISONS DU CHOIX DU SUJET **2**
III- DÉLIMITATION SPATIALE ET TEMPORELLE DE L'ÉTUDE **3**
IV- CLARIFICATION DES CONCEPTS **5**
V- REVUE CRITIQUE DE LA LITTÉRATURE **9**
VI- PROBLÉMATIQUE 27
VII- HYPOTHÈSES ET OBJECTIFS DU SUJET **28**
VIII-INTÉRÊT DU SUJET **29**
IX- APPROCHE THÉORIQUE DU TRAVAIL **30**
X- SOURCES ET CADRE MÉTHODOLOGIQUE **35**
CHAPITRE I : PRÉSENTATION DU MILIEU D'ÉTUDE ET DE LA RÈGLEMENTATION FONCIÈRE AU CAMEROUN **42**
I- PRÉSENTATION DU DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN **42**
II- LES SYSTÈMES FONCIERS AU CAMEROUN : DE L'ORIGINALITÉ AFRICAINE AUX RÉFORMES COLONIALES, POST-COLONIALES ET RÉPERCUSSIONS DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN (1884-1966) **54**
CHAPITRE II :ANALYSE DE LA RÈGLEMENTATION FONCIÈRE AU CAMEROUN ET DIFFÉRENTS MODES D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN (1974-2020) **104**
I- ANALYSE DES RÉFORMES FONCIÈRES DU CAMEROUN ET LEURS OBJECTIFS **104**
II- LES ATOUTS DE LA RÉFORME DE 2005 ..... **126**
III-LES DIFFÉRENTS MODES D'ACCES À LA PROPRIETE FONCIÈRE DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN (1974-2020) **132**
CHAPITRE III : LES FACTEURS DÉCLENCHEURS DES LITIGES FONCIERS DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN **153**
I- LES FONDEMENTS POLITIQUES **153**

II- LES ÉLÉMENTS JURIDIQUES **172**

III- LES CAUSES ÉCONOMIQUES **177**

VI- GENRE ET DIFFICULTÉS D'ACCÈS À LA TERRE **211**

CHAPITRE IV : LES LITIGES FONCIERS DITS FORMELS OU LITIGES FONCIERS RELATIFS A L'ADMINISTRATION ET AU NON-RESPECT DU DROIT FONCIER **215**

I- LES LITIGES LIÉS À L'ADMINISTRATION FONCIÈRE **215**

II – LES LITIGES CAUSÉS PAR LE NON-RESPECT DU DROIT FONCIEÈR **248**

CHAPITRE V :LES LITIGES FONCIERS EN ZONE RURALE ET CEUX NÉS DE LA VENTE DE TERRE DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN **278**

I- LES LITIGES FONCIERS DANS LES ZONES RURALES **278**

II- LES LITIGES FONCIERS NÉS DE L'IMPLANTATION DES AGRO- INDUSTRIES (SOCAPALM ET HÉVÉCAM) **295**

III- LES LITIGES RELATIFS À LA VENTE DES TERRES **298**

CHAPITRE VI : DES CONSÉQUENCES AUX DIFFÉRENTS MODES DE GESTIONS DES LITIGES FONCIERS DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN **323**

I- IMPACTS DES LITIGES FONCIERS **323**

II- LES INCONVÉNIENTS DES LITIGES FONCIERS **339**

III- LES MODES DE RÉSOLUTIONS DES LITIGES FONCIERS DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN **347**

CHAPITRE VII :DES PESANTEURS AUX PLAIDOYERS POUR UNE GOUVERNANCE RATIONNELLE DU FONCIER **376**

I- DES PESANTEURS À GOUVERNANCE RATIONNELLE DU FONCIER **376**

II- ANALYSE GÉNÉRALE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN **388**

III- PLAIDOYERS POUR UNE GOUVERNANCE FONCIÈRE RATIONNELLE **406**

CONCLUSION GÉNÉRALE **419**

ANNEXES **514**

SOURCES ET REFERENCESBIBLIOGRAPHIQUES.....

INDEX.....

TABLE DES MATIÈRES **524**

REMERCIEMENTS

Il est difficile de s'abstenir, au moment où s'achéve ce travail, d'exprimer humblement nos sentiments à tous ceux sans qui nos travaux n'auraient jamais pu être réalisés. Grâce est d'abord rendue à Dieu tout puissant, pourvoyeur de toute vie. Nous exprimons ensuite une sincère gratitude à notre encadreur, le Professeur Gabriel Maxime Dong Mougnol, pour sa disponibilité. Malgré ses occupations, il a toujours trouvé le temps nécessaire pour discuter du travail et corriger avec rigueur le tapuscrit.

Au corps enseignant du département d'Histoire de la Faculté des Arts, Lettres et Sciences humaines de Yaoundé I, dont les enseignements ont constitué l'ossature méthodologique et scientifique de notre travail, nous disons merci.

Une gratitude particulière au Professeur André Tassou qui, non seulement a mis à notre disposition d'importants documents d'archives relatifs à la problématique traitée, mais nous a également prodigué moult conseils. Aussi nous a-t-il donné d'intéressantes orientations bibliographiques par rapport à la gestion des litiges fonciers en milieux urbains, en général, et dans les villes du Cameroun, en particulier.

Notre reconnaissance va également à l'endroit des Docteurs Dalouta Toukoupain Mouncharou, Gaimo Mounsi, William Dongmo et Achille Antoine Mveng Manga, pour leur disponibilité et leurs accompagnements dans l'accomplissement de cette thèse.

À tout le personnel des Archives de la Délégation départementales des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières, des Archives de différentes sous-préfectures, des Archives de la Cour d'Appel de Kribi, des Archives des chefferies et privées de l'Océan, des bibliothèques universitaires et non universitaires visitées, nous vous disons merci pour vos qualités professionnelles ; lesquelles ont été déterminantes pour l'avancement de ce travail.

À tous ceux et celles qui n'ont pas pu nommement ; etrre cités, mais qui ont contribués d'une manière ou d'une autre à la réalisation de ce travail, qu'ils trouvent ici l'expression de notre profonde gratitude.

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix-Travail- Patrie
****
UNIVERSITE DE YAOUNDE I
****
CENTRE DE RECHERCHE ET DE FORMATION DOCTORALE EN SCIENCES HUMAINES, SOCIALES ET ÉDUCATIVES
****
UNITÉ DE RECHERCHE ET DE FORMATION DOCTORALE EN SCIENCES HUMINES, SOCIALES ET ÉDUCATIVES
****

REPUBLIC OF CAMEROON
Peace-Work-Fatherland
****
UNIVERSITY OF YAOUNDE I
****
GRADUATE SCHOOL FOR THE SOCIAL AND EDUCATIONAL SCIENCES
****
DOCTORAL RESEARCH UNIT FOR THE SOCIAL SCENCES
****

B.P : 755 Yaoundé

Email :

Siège : Bâtiment annexe à côté de l'AUF

Réf : _____/UYI/CRFD_SHSE/URFD_SHS Yaoundé, 2024

SERMENT DE PROBITÉ INTELLECTUEL OBLIGATOIRE

Je soussignée **NGNOUNGOU LUCETTE**, reconnais par ce serment de probité et de propriété intellectuelle que cette thèse de **Doctorat /*Ph.D* en HISTOIRE est entièrement l'œuvre de mon esprit ainsi que le produit de mes propres investigations intellectuelles**. Elle ne fait par conséquent, d'aucune façon quelconque, l'objet de plagiat ou de contrefaçon. Tout emprunt a été explicitement signalé et cité conformément aux conventions en vigueur dans la science en général et dans ma discipline en particulier. J'admets par-là que sa toute falsification probante de cette assertion puisse conduire à sa nullité.

NGNOUNGOU LUCETTE

LISTE DES ILLUSTRATIONS

A-Tableaux

1: Différents modes d'accès, les conditions et les bénéficiaires avant la colonisation 67
2: Les differentes étapes du Titre foncier 110
3: Dossier de demande d'immatriculation (décret 2005/481 du 16 décembre 2005) Établissement du Titre foncier 125
4: Modes d'accès à la propriété foncière dans le département de l'Océan (1974 à 2020)..... 132
5: Nombre de titres fonciers obtenus par immatriculation directe dans le département de l'Océan de 1974 à 2020 135
6: Nombre de titres fonciers établis par arrondissements (1974 à 2020) 137
7: Nombre de morcèlements effectués dans le département de l'Océan 1974 à 2020 140
8: Les différentes mutations foncières dans le département de l'Océan de 1974 à 2020..... 142
9: Récapitulatif des autres modes d'accès à la propriété foncière dans le département de l'Océan de 1974 à 2020 145
10: Fréquence des modes d'accès traditionnels à la propriété foncière dans le département de l'Océan de 1974 à 2020..... 147
11: Sondage d'opinion des populations sur le dysfonctionnement des instances coutumières dans le département de l'Océan 161
12: Récapitulatif des manquements liés à l'immatriculation (1974 à 2020)..... 170
13: Récapitulatif des prénotations foncières dans le département de l'Océan 1974 à 2020 .. 176
14: Récapitulatif des espaces foncières acquises par des investisseurs dans le département de l'Océan 1974-2020..... 191
15: Évolution démographique de la population du département de l'Océan 1976-2020..... 195
16: Fréquence de l'escroquerie foncière dans l'Océan 206
17: Nombre de litiges issus de la défaillance du droit foncier de 1974 à 2020..... 234
18: Nombre de litiges nés de la complexité du droit foncier de 1980 à 2020..... 246
19: Présentation des localités les plus concernées par les litiges fonciers 255
20: Nombre de litiges fonciers causés par le non-respect du droit foncier dans le département de l'Océan de 1977 à 2020..... 265
21: Nombre de litiges fonciers liés aux rectifications diverses dans l'ensemble du département de l'océan de 1976 à 2020..... 273

22: Récapitulatif des différents protagonistes impliqués dans les litiges fonciers dits formels ou litiges fonciers relatifs à l'administration et au non-respect du droit foncier..... 275
23: Nombre de litiges fonciers présents dans les zones rurales du département de l'Océan de 1974 à 2020 292
24: Nombre de litiges fonciers nés de l'implantation des agro-industries Socapalm et Hévécam dans le département de l'Océan (1995 à 2020) 296
25: Nombre de litiges relatifs à la vente des terres dans le département de l'Océan de 1980 à 2020 313
26: Les différents partenaires et acheteurs de terrain dans l'Océan 318
27: Évolution des demandes de titres fonciers dans le département de l'Océan de 1974 à 2020 324
28: Récapitulatif du nombre de titres fonciers (T.F) établi dans le département de l'Océan (1974-2020) 326
29: Récapitulatif de la variation des titres dans le département de l'Océan de 1974 à 2020 . 328
30: Évolution du prix du m² des parcelles de terre dans le département de l'Océan de 1974 à 2020 331
31: Taux d'occupation de l'espace dans l'Océan (résultats obtenus après traitement des surfaces d'occupation par Arrondissement) de 1976 à 2020 336
32: Récapitulations des inscriptions sources des litiges fonciers dans le département de l'Océan 1980 à 2020 341
33: Comparaison entre les plaintes pour les litiges fonciers et les autres affaires dans le département de l'Océan de 1974 à 2020 346
34: Nombre de litiges fonciers résolus et non résolus par la coutume dans les arrondissements du département de l'Océan de 1974 à 2020 359
35: Récapitulatif des différents problèmes réglés par les sous-préfets dans le département de l'Océan 1974 à 2020 365
36 : Nombre de litiges fonciers résolus selon le mode utilisé dans le département de l'Océan de 1974 à 2020 373
37: Récapitulatif des activités foncières dans l'arrondissement d'Akom II de 2000 à 2020 389
Tableau 38: Répresentation des activités foncières dans l'arrondissement de Bipindi de 2010 à 2021 391
39: Répresentation des activités foncières dans l'arrondissement de Campo de 2000 à 2020. 393
40: Activités foncières dans l'arrondissement de Kribi I de 2000 à 2020 395

41: Activités foncières dans l'arrondissement de Kribi II de 2000 à 2020 397
42: Activités foncières dans l'arrondissement de Lokoundjé de 2000 à 2020 399
43: Activités foncières dans l'arrondissement de Lolodorf de 2000 à 2020 401
44: Activités foncières dans l'arrondissement de Mvengue de 2000 à 2020 402
45: Activités foncières dans l'arrondissement de Niété de 2000 à 2020 404

B-Graphiques

1: Répartition graphique des modes d'accès à la propriété foncière dans le département de l'Océan (1974-2020..... 133
2: Représentation des titres fonciers établis dans le département de l'Océan (1974 à 2020) 136
3: Représentation du nombre de titres fonciers établis dans le département de l'Océan (1974 à 2020)..... 138
4: Type de morcèlements fonciers dans le département de l'Océan (1974-2020) 140
5: Représentation des différentes mutations foncières dans le département de l'Océan 143
6: Représentation des autres modes d'accès à la propriété foncière dans le département de l'Océan de 1974 à 2020..... 146
7: Les modes informels d'acquisition de la propriété foncière dans le département de l'Océan 1974 à 2020 148
8: Proportions des opinions sur la gestion foncière par les chefs coutumiers..... 162
9: Représentation graphique des aléas de la procédure d'immatriculation 171
10: Répartition des différentes prénotations dans l'Océan 1974 à 2020..... 176
11: Représentation de l'espace foncier occupé dans le département de l'Océan 1974 à 2020..... 192
12: Représentation de l'évolution de la population du département de l'Océan 1976-2020 . 196
13: Représentation de l'escroquerie foncière dans l'Océan 206
14: Les pourcentages des litiges fonciers issus des défaillances de la procédure d'immatriculation de 1974 à 2020 235
15: Courbe évolutive des litiges issus de la défaillance du droit foncier moderne de 1974 à 2020 236
16: Comparaison des litiges fonciers nés de la complexité du droit foncier de 1980 à 2020 247
17: Courbe évolutive des litiges nés de la complexité du droit foncier de 1980 à 2020..... 248
18: Proportion des arrondissements touchés par les litiges fonciers issus des opérations de bornage 255

19: Les pourcentages des litiges fonciers issus du non-respect de la règlementation foncière en vigueur de 1977 à 2020 266
20: Courbe évolutive des litiges causés par le non-respect du droit foncier dans le département de l'Océan de 1977 à 2020 267
21: Portion des litiges fonciers liés aux rectifications diverses dans l'ensemble du département de l'Océan de 1976 à 2020 274
22: Courbe évolutive des litiges fonciers liés aux rectifications diverses dans le département de l'Océan de 1976 à 2020 274
23: Types de litiges fonciers présents en zone rurale dans le département de l'Océan de 1974 à 2020 293
24: Courbe évolutive des litiges fonciers présents dans les zones rurales du département de l'Océan de 1974 à 2020 294
25: Nombre de litiges fonciers nés de l'implantation des agro-industries Socapalm et Hévécam dans le département de l'Océan (1995 à 2020) 297
26: Représentation de la fréquence des litiges relatifs à la vente des terres dans le département de l'océan de 1980 à 2020 314
27: Courbe évolutive des litiges relatifs à la vente des terres dans le département de l'Océan de 1980 à 2020 315
28: Présentation des divers partenaires et acquéreurs du foncier dans le département de l'Océan 319
29: Évolution des demandes de titres fonciers dans le département de l'Océan entre 1974 à 2020 325
30: Représentation de la fréquence des titres fonciers par arrondissements de 1974 à 2020 327
31: Répresentation évolutive des titres fonciers dans le département de l'Océan de 1974 à 2020 329
32: Représentation de la fréquence de l'évolutive des titres fonciers dans le département de l'Océan 1974 à 2020 329
33: Évolution du prix du m² des parcelles de terre dans le département de l'Océan de 1974 à 2020 331
34: Portion des taches urbaines cartographiées dans le département de l'Océan de 1976 à 2020 335
35: Écart entre le taux d'espace non occupé et celui de l'espace occupé dans le département de l'Océan de 1974 à 2020 337

36: Courbe évolution des inscriptions à caractère litigieux sur les titres de propriété dans le département de l'Océan 1980 à 2020 341
37: Différences entre les plaintes des litiges fonciers et les autres affaires courantes dans l'ensemble du département de l'Océan de 1974 à 2020 346
38: Représentation graphique du nombre de litiges fonciers résolus par la coutume dans les arrondissements du département de l'Océan de 1974 à 2020 359
39: Représentation graphique des différents problèmes réglés par les sous-préfets dans le département de l'Océan 1974 à 2020 366
40: Représentation graphique du nombre de litiges fonciers résolus par chaque mode de gestion entre 1974 et 2020 374
41: Répresentation des activités foncières dans l'arrondissement d'Akom II 390
42: Récapitulatif des activités foncières dans l'arrondissement de Bipindi de 2000 à 2020 . 392
43: Répresentation des activités foncières dans l'arrondissement de Campo de 2000 à 2020 394
44: Récapitulatif des activités foncières dans l'arrondissement de Kribi I de 2000 à 2020 .. 396
45: Répresentation des activités foncières dans l'arrondissement de Kribi II de 2000 à 2020 398
46: Représentation des activités foncières dans l'arrondissement de Lokoundjé de 2000 à 2020 400
47: Répartition des activités foncières dans l'arrondissement de Lolodorf de 2000 à 2020. 402
48: Répartition de l'occupation de l'espace dans l'arrondissement de Mvengue de 2000 à 2020 403
49: Répartition des activités foncières dans l'arrondissement de Niété de 2000 à 2020 405

C-Photos

1 : Plantations de la société HÉVÉCAM dans l'Océan (Niété) 181
2 : Travaux d'abattage sur le site de la société de palmeraie CAMVERT 184
3: Personnels de la société de palmeraie CAMVERT (mission de contrôle des travaux) 185
4 : Plantations de palmeraie de la société CAMVERT dans l'Océan (Campo) 185
5 : Une vue panoramique du port autonome de Kribi dans la localité de Boro 189
6: Centrale à gaz de Kribi (Polongwé) 190
7: Les chutes du fleuve Lobé 198
8: Les rives de la plage de Ngoyé, l'un des sites touristiques de la ville de Kribi 199
9: Les bords de la plage de Ngoyé au centre-ville de Kribi (tara plage) 199

10: Les cocotiers de la plage Ngoyé..... 200
11: Les abords de l'une des plages de Nziou (Kribi II) 201
12 : Port de pêche de Mboamanga 201
13 : La marinade de Kribi ou la base navale du BIR et le lieu de résidence du chef de l'État 202
14: Concertation pour la gestion d'un litige foncier dans l'arrondissement de Kribi I..... 363
15 : Concertation de la commission consultative sur un litige foncier dans l'arrondissement de Kribi II 364

D-Figures

1: Carte de localisation du département de l'Océan..... 50

LISTE DES SIGLES ET ACRONYMES

ACD	:	Agent communal de Développement
ADK	:	Archives Départementales de Kribi
AEF	:	Afrique-Équatoriale française
AGR	:	Activité génératrice de Revenus
AL	:	Alinéa
AOF	:	Afrique-Occidentale française
APN	:	Autorité portuaire nationale
ARS	:	Archives Régionales du Sud
ART	:	Article
B.A	:	Bordereau analytique
BIR	:	Bataillon d'Intervention rapide
CA-CS	:	Chambre administrative de la Cour suprême
CAIPE	:	Centre d'Appui aux Initiatives paysannes d'Ebolowa
CC	:	Changement climatique
CCA	:	Conseil du Contentieux administratif
CCD	:	Centre chrétien de Développement
CDMT	:	Cadre de Dépenses à moyen terme
CFK	:	Compagnie forestière de Kribi
CIJ	:	Cour internationale de Justice
CMA	:	Centre médical d'Arrondissement
COPIL	:	Comité de Pilotage
CPC	:	Code de Procédure civile
CRAT	:	Centre de Recherche d'Appui technique
CTD	:	Collectivité territoriale décentralisée
CUF	:	*Cameroon United Forests*
CVUC	:	Communes et Villes unies du Cameroun
DAADER	:	Délégation d'Arrondissement de l'Agriculture et du Développement rural
DEUC	:	Diagnostic de l'Espace urbain communal
DIC	:	Diagnostic institutionnel communal
DP	:	Diagnostic participatif
DPNV	:	Diagnostic participatif Niveau Village

DSCE	:	Document de Stratégies de la Croissance et de l'Emploi
FC	:	Forêt communale
FEICOM	:	Fonds spécial d'Équipement et d'Intervention intercommunal
FOCARFE	:	Fondation camerounaise d'Actions rationnalisées et de Formation sur l'Environnement
GESTES	:	Groupe d'Études et de Recherches Genre et Sociétés
GIC	:	Groupe d'Initiative commune
GMG	:	*Golden Millennium Group*
Ha.A.Ca	:	Hectare, Are, Centiare
INC	:	Institut nationale de Cartographie du Cameroun
J.O	:	Journal officiel
J.O.C	:	Journal officiel du Cameroun
MAETUR	:	Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains urbains
MARP	:	Méthode accélérée de Recherche participative
MINAC	:	Ministère des Arts et de la Culture
MINADER	:	Ministère de l'Agriculture et de Développement rural
MINATD	:	Ministère de l'Administration territoriale et de la Décentralisation
MINCOMMERCE	:	Ministère du Commerce
MINDH	:	Ministère de Développement urbain et de l'Habitat
MINEE	:	Ministère de l'Eau et de l'Énergie
MINEPAT	:	Ministère de l'Économie et de la Planification et de L'Aménagement du Territoire
MINEPDED	:	Ministère de l'Environnement, de la Protection de la Nature et du Développement durable
MINEPIA	:	Ministère de l'Élevage, des Pêches et de l'Industrie animale
MINFOF	:	Ministère des Forêts et de la Faune
MINRESI	:	Ministère de la Recherche scientifique et de l'Innovation
MINTOUL	:	Ministère du Tourisme et des Loisirs
MINTP	:	Ministère des Travaux publics
MINTRANS	:	Ministère des Transports
MINVILLE	:	Ministère de la Ville
ND	:	Non Déterminé
NTIC	:	Nouvelles Techniques de l'Information et de la Communication

OAL	:	Organismes d'Appui local
ONDESC	:	Observatoire national des Droits économiques, sociaux et culturels
ONG	:	Organisation non gouvernementale
OP	:	Organisations paysannes
ORSTOM	:	Office de la Recherche scientifique des Territoires d'Outre-Mer
P.V	:	Personnes vulnérables
P.V	:	Procès-verbal
PAJER-U	:	Programme d'Appui à la Jeunesse rurale et urbaine
PCD	:	Plan communal de Développement
PDL	:	Plan directeur local
PFNL	:	Produits forestiers non ligneux
PIA	:	Plan d'Investissement annuel
PNDP	:	Programme national de Développement participatif
POS	:	Plan d'Occupation des Sols
PPM	:	Plan de Passation de Marché
PSGE	:	Plan sommaire de Gestion l'Environnement
PSV	:	Personnes socialement vulnérables
PUGDT	:	Plan d'Utilisation et de Gestion durable des Terres
RGP	:	Recours gracieux préalable
RM	:	Receveur municipal
RTD	:	Remboursement au Titre de Dividendes
SASPP	:	Service d'action sociale des Peuples Pygmées
SCIEB	:	Scierie camerounaise d'Industrie et d'Exploitation du Bois
SDAU	:	Schéma directeur de l'Aménagement urbain
SDE	:	Service déconcentré de l'État
SDN	:	Société des Nations
SIC	:	Société immobilière du Cameroun
SIG	:	Système d'Information géographique
SISCA	:	Système d'Information cadastral
TC	:	Tribunal de Conflit
TCP	:	Télécentre communautaire polyvalent
TDR	:	Termes de Références
TIC	:	Technique de l'Information et de la communication

UCAC	:	Université catholique d'Afrique centrale
UFA	:	Unité forestière d'Aménagement
ZUP	:	Zones à urbaniser en Priorité

RÉSUMÉ

La terre peut être considérée comme le socle de toutes les activités humaines (socio-économiques, politiques et culturelles), d'où le profond engouement des Hommes à son accès et son usage excessif. Depuis le periode pré-colonial à nos jours, la terre a toujours fait l'objet de divers débats pour sa gestion entre tous les acteurs impliqués. L'étude des litiges fonciers dans le département de l'Océan au Cameroun : des fondements aux tentatives de résolution (1974-2020), découle d'un ensemble de constatations qui relevent à la fois d'ordre économiques, politiques, socio-culturels, urbanistiques, environnementaux autour de l'acquisition, l'exploitation et la sécurisation de la terre. Ces constats, nous ont oermis de mettre en exergue les influences des projets de développement, le role des differentes réglementations fonciéres et les actions des divers acteurs dans l'amplification des litiges fonciers dans le département de l'Océan depuis 1974 à 2020. La réalisation de cette étude a été rendue possible grâce à l'exploitation des documents écrits (ouvrages publiés, articles de revue, thèses de Doctorat, mémoires de Master et documents d'archives) ; des documents numériques et des sources orales La diversité des sources écrites et orales a permis de mener à bien cette étude et d'aboutir à des réponses idoines apportées à la problématique. Il ressort de ce travail que les litiges fonciers, dans le département de l'Océan, resultent en partie de la complexité de la législation foncière en vigueur, des facteurs économiques intensifs, de la matérialisation des projets structurants et surtout du non-respect du droit et des accords entre divers acteurs dans notre zone d'étude. Ces différents facteurs constituent des éléments catalyseurs dans l'accentuation des problèmes liés à la terre dans le département de l'Océan. Les litiges fonciers sont la preuve d'une administration complexe et ambigüe, reliant à la fois droit foncier moderne importé et droit foncier coutumier local en matière de gestion des terres. C'est pourquoi, il est urgent de rectifier cette politique en matière de gestion foncière, afin de réduire considérablement les litiges fonciers sur l'ensemble du territoire national. Pour cela, les pouvoirs publics, la société civile, les opérateurs économiques, les chefs coutumiers et les citoyens ordinaires se doivent de travailler en synergie et en toute honnêteté pour une gouvernance foncière rationnelle, efficience et stable. Aussi les pouvoirs publics doivent-ils mettre sur pied une législation qui doit cadrer avec les réalités sociales du pays.

Mots-clés : Terre, Litiges fonciers, Gouvernance foncière, Foncier, Litige.

ABSTRACT

Land can be considered the foundation of all human activities (socio-economic, political, and cultural), which explains humanity's deep desire for access to and intensive use of it. From the precolonial period to the present, land has consistently been at the center of various debates concerning its management among all involved stakeholders. This study of land disputes in the Ocean Department of Cameroon — from their origins to resolution attempts (1974–2020) — stems from observations rooted in economic, political, socio-cultural, urban planning, and environmental factors, all revolving around land acquisition, use, and security. These observations allowed us to highlight the impact of development projects, the role of various land regulations, and the actions of different actors in intensifying land disputes in the Ocean Department from 1974 to 2020. The study was made possible through the analysis of written materials (published books, journal articles, doctoral theses, master's dissertations, and archival documents), digital sources, and oral testimonies. The diversity of written and oral sources facilitated a comprehensive investigation and enabled appropriate responses to the central issue. This work reveals that land disputes in the Ocean Department are partly the result of the complexity of current land legislation, intense economic pressures, the implementation of major development projects, and most critically the failure to respect laws and agreements among different stakeholders in the study area. These factors act as catalysts, exacerbating land-related problems in the region. Land disputes reflect a complex and ambiguous administration, intertwining imported modern land laws and local customary land practices. Hence, it is urgent to reform land governance policies to significantly reduce land conflicts across the national territory. Public authorities, civil society, economic operators, traditional chiefs, and ordinary citizens must work in synergy and with integrity toward rational, efficient, and stable land governance. In addition, public authorities must establish legislation that aligns with the country's social realities.

***Keywords*: Land, Lands litigations Land Governance, Land Tenure, Litigation.**

INTRODUCTION GÉNÉRALE

I- CONTEXTE HISTORIQUE DU SUJET

La question foncière est au centre de toutes les préoccupations au sein des peuples africains en général, et ceux du Cameroun en particulier. Dans tous les pays du monde, le foncier constitue un enjeu fondamental et incontournable pour le développement économique à travers l'implantation des entreprises, l'intégration socioculturelle, l'essor urbain et politique.

Depuis 1974 (date de la mise sur pied du premier système foncier camerounais) jusqu'à nos jours, la gestion du foncier a toujours fait l'objet de multiples débats, ceci à cause du caractère ambigu que revêt ce système. Sans déroger à cette difficulté, le Cameroun, particulièrement le département de l'Océan, n'est pas à l'abri des problèmes liés au domaine foncier. "La mise sur pied de grands projets de développement national, à l'instar de la construction du port en eau profonde de Kribi, le bitumage des routes Kribi-Campo, Ebolowa-Akom II-Kribi, grand Zambi-Kribi, etc".[1], fait que la terre devienne le principal maillon et le moteur sur lequel reposent tous ses projets se trouvant au centre de diverses convoitises.

La situation actuelle du Cameroun, à savoir la croissance démographique urbaine très accélérée due au fort taux de natalité et à l'immigration des personnes venues d'horizons divers, constitue un facteur important de renforcement de la pression foncière observée dans les grands centres urbains. L'augmentation de la demande en terre pour la construction des logements sociaux ou des habitations individuelles est de plus en plus accrue. En réalité, "la demande en terre ou de l'espace pour les investissements accrus dans le secteur minier, dans l'exploitation gazière et pétrolière et le développement d'infrastructures (routes, chemins de fer, barrages, ports, oléoduc)''[2], sont autant d'éléments qui justifient l'intérêt sans précédent que connait et subit la terre dans le département de l'océan.

Tous ces facteurs intensifient la pression sur le foncier et par conséquent, rendent complexe la gestion de la terre, posant par la même occasion le problème de l'insécurité foncière. Ce problème d'insécurité foncière draine avec lui de multiples litiges entre divers acteurs. Ces litiges fonciers qui rythment le quotidien des populations sont devenus des freins au développement socio-économiques et des maillons de l'instabilité dans ladite zone.

---

[1] L. Ngnoungou, "Les litiges fonciers dans les arrondissements de Kribi I et II (1980-2011)", Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2020, pp. 56-58.
[2] *Ibid*.

C'est dans cette optique qu'un choix a été porté sur les litiges fonciers observés dans le département. À cet effet, un certain nombre de faits ont soutenu nos motivations. Il est nécessaire de les énumérer, afin de permettre une bonne compréhension de ce travail.

II- LES RAISONS DU CHOIX DU SUJET

Le choix de ce thème relève de diverses raisons. L'histoire du Cameroun jusqu'ici fait l'objet de plusieurs travaux parmi lesquels ceux d'Engelberg Mveng[3], de Daniel Abwa[4], ' André Tassou, [5] entre autres. Néanmoins, l'on observe que la dynamique foncière est peu étudiée dans les travaux des historiens camerounais. Ces derniers orientent beaucoup plus leurs travaux de recherches vers des thèmes liés à la politique, aux migrations, à la colonisation ou encore à la décolonisation, au néo-colonialisme, etc. Concernant le foncier, ces travaux sont pour la plupart l'œuvre des géographes, des urbanistes et des juristes. Cette brèche a sous-tendu le choix de ce sujet. Ce constat a conduit inéluctablement à nous intéresser aux problèmes fonciers dans le département de l'Océan.

Premièrement, c'est une passion, celle d'explorer ce champ de recherche scientifique, afin d'apporter notre modeste contribution dans le domaine foncier au département d'histoire, surtout que ce champ est peu exploré par les historiens camerounais. Deuxièmement, la terre est devenue un objet de convoitise de la part de l'administration, des acteurs économiques et aussi des populations des zones urbaines et rurales. Tous ces acteurs se sont lancés dans une course sans précédente pour l'occupation et l'achat des terres. La convoitise de la terre par ces différents acteurs draine avec elle de multiples litiges fonciers et soulève de nouveau la problématique de la gestion des terres. Cette situation a motivé davantage le choix de ce sujet, afin que les pouvoirs publics prennent conscience de la réelle difficulté que posent l'accès, la sécurisation et l'occupation de la terre dans le département de l'Océan.

En outre, le choix du thème part d'un constat de terrain. Il est aisé d'enumérer une multitude de litiges fonciers qui opposent plusieurs familles et différents acteurs politiques, économiques et sociaux de ce département. À cela, s'ajoute le fait que nous avons assisté aux litiges fonciers ayant emporté la vie de plusieurs membres dans diverses familles, y compris la nôtre qui, à l'heure actuelle se trouve divisée en plusieurs sous petits groupes du fait des disputes de terrains. Ceci a suscité en nous un sentiment à la fois de frustration, d'angoisse et

[3] E. Mveng, *Histoire du Cameroun*, Tome I, Yaoundé, CEPER, 1987.
[4] D. Abwa, *Cameroun : histoire d'un nationalisme, 1884-1961*, Yaoundé, CLÉ, 2010.
[5] A. Tassou, *Désordre urbain et insécurités au Cameroun. Évaluation et plaidoyer pour une gouverance urbaine rationnelle*, Yaoundé, éditions Ifrikiya, 2018.

de questionnement par rapport à ces actes. Il a aparu donc nécessaire de s'y pencher avec pour but d'analyser les différents problèmes que pose le foncier. De ce fait, il existe un souci personnel : celui de lever un pan de voile sur les litiges fonciers en zone urbaine et rurale, plus précisément dans le département de l'Océan.

Enfin, ce choix a été motivé par le fait que cette partie de la région du Sud-Cameroun est considérée comme un pôle important dans les échanges commerciaux, culturels et politiques. C'est sa position géostratégique qui fait d'elle une zone névralgique dans la sous-région, étant donné qu'elle est un centre de brassage culturel significatif. Dès lors, il est urgent que les litiges fonciers ne doivent pas faire de cette zone un catalyseur de crises, voire d'instabilité socio-culturel.

Aujourd'hui, les questions relatives au foncier touchent toute la planète entière et interpelle inéluctablement la communauté scientifique. Dans ce contexte, il est clair que des réponses idoines ne peuvent être apportées sans une meilleure connaissance du passé et de la situation qui prévaut actuellement dans le département de l'Océan. C'est dans cette optique que cette thématique sur les litiges fonciers trouve son importance. Pour mieux mener cette étude, la délimitation spatiale et temporelle est sans doute nécessaire pour harponner son orientation.

III- DÉLIMITATION SPATIALE ET TEMPORELLE DE L'ÉTUDE

La délimitation de cette étude s'effectue sur un double plan, à savoir spatial et temporel.

1- Délimitation spatiale

La présente étude couvre une partie du territoire national, à savoir le département de l'océan qui a pour chef-lieu la ville de Kribi. Il est situé dans, "la région du Sud, au fond du golfe de guinée, sur la partie Sud du Littoral atlantique camerounais, entre 2° 56' et 3° 02' de latitude Nord et 9°54' et 9°57' de longitude Est"[6]. Il couvre une superficie, "de 11280 km², actuellement constitué de neuf arrondissements[7] et d'une centaine de villages"[8]. Il est délimité "au Nord par les régions du Littoral et du Centre, à l'Est par la région du Centre ; à l'Ouest par l'Océan atlantique ; au Sud-Est par les départements de la vallée du Ntem et de la Mvila et au Sud par la Guinée équatoriale"[9]. Situé sur la bordure côtière de la région du Sud, le département

[6] E. Mbopda, "14th world conference cities and ports", Durban, novembre 2014, p.1., *in* www.Citiesandports2014.com.
[7] Kribi I et II, Lolodorf, Mvengue, Bipindi, Nyété, Campo, Lokoundjé et Akom II, ces unités administratives sont sous l'autorité d'un sous-préfet.
[8] La mémoire du Cameroun, in fr.m.wikipédia.org, consulté le 15 mai 2021.
[9] Documents and Reports, "The World Bank", in documents1.worldbank.org, consulté le 15 mai 2021.

de l'Océan fait partie de la zone de forêts denses humides à pluviométrie monomodale[10]. Telle est effectuée d'une manière générale la localisation de la zone d'étude. Qu'en est-il de la délimitation chronologique ?

2- Délimitation temporelle

La fourchette chronologique de ce travail commence en 1974 et s'achève en 2020. Chacune de ces bornes revêt une signification particulière. La borne inférieure 1974 correspond à la date de mise sur pied d'une réforme foncière par le législateur camerounais. En effet, la réforme foncière de 1974 avait un double enjeu. Dans un premier temps, "elle avait pour but de favoriser le développement économique et social de l'ensemble du territoire"[11]. Au second plan, il était question de faire de l'État le principal, voire l'unique acteur et gestionnaire du foncier. Ainsi, pour mieux consolider son rôle de législateur, l'État camerounais s'est doté d'un arsenal juridique en matière foncière et domaniale. Autrement dit, c'est à l'État que revient la charge de rendre légale la propriété foncière.

Quant au choix de l'année 2020, elle marque, "l'arrêt du processus des immatriculations dans la grande majorité des régions du Cameroun et singulièrement dans le département de l'Océan "[12]. Un ensemble de motifs justifient la décision du ministre des domaines, du cadastre et des Affaires foncières, à savoir la violation des dispositions juridiques en terme de loi foncière (notamment l'établissement et la délivrance de titres fonciers sur le domaine national de première catégorie par voie d'immatriculation directe et le non-respect des étapes de la procédure d'établissement et de délivrance desdits documents et l'immatriculation de grandes superficies à des fins spéculatives).

En plus, on note l'abondance des litiges fonciers dans le département de l'Océan, "la non- maitrise de la situation foncière dans cette zone, l'aliénation des terres au profit des personnes de nationalités étrangères"[13]. De ce fait, il devenait alors très difficile pour les autorités de trouver une parcelle de terre pour un projet d'intérêt national ou une structure publique sans que l'État ne se heurte à un litige ou même au problème d'indemnisation. Toutefois, l'État dans sa décision de suspension des immatriculations dans certains départements au rang desquels notre zone d'étude avait pour enjeu la lutte contre le désordre

[10] Documents and Reports, "The World Bank", in documents1.worldbank.org, consulté le 15 mai 2021.
[11] R. Tchapmegni, "L'organisation juridique de la propriété foncière au Cameroun", books.openedition.org > ifp, consulté le 22 avril 2021.
[12] Saidou, Vente illegales des terres du domaine national : l'État siffle la fin", www.cameroun-tribune.cm, consulté le 19 avril 2021.
[13] Dakar Actu, "Les habitants dénoncent l'accaparement de leurs terres ", www.farmlandgrad.org, consulté le 11 décembre 2020.

foncier. Cet arrêt temporaire , avait pour objectifs : la sauvegarde du patrimoine foncier national en rapport avec les besoins d'investissements publics ou privés, la mise en place un guichet de facilitation des transactions foncières par le législateur ; la création d'un guichet unique des formalités d'enregistrements fiscaux et de publicité foncière au sein des conservations foncières en vue d'une dématérialisation des procédures et des paiements des redevances foncières ; la consolidation des droits d'accès à la propriété foncière par les populations autochtones au Cameroun.

C'est également une année sanctionnée par plusieurs troubles relatifs aux problèmes fonciers dans notre zone d'étude"[14]. Il s'agit des litiges fonciers opposant les populations autochtones aux allogènes de la grande communauté pygmée aux Bantou dans la zone forestière de Bipindi, de l'État aux particuliers et autochtones sur le site abritant le complexe industrialoportuaire de Kribi et autres du département. Nombreux sont des cas de litiges fonciers rencontrés dans notre zone d'étude qui sont développés et illustrés dans la suite de notre travail. Pour mieux étayer notre analyse, une clarification des concepts clés est utile et inéluctable pour permettre une nette compréhension de notre thème de recherche.

IV- CLARIFICATION DES CONCEPTS

Durkheim soulignait que " Le savant doit d'abord définir les choses dont il traite, afin que l'on sache de quoi il est question"[15]. Dans le but d'éviter toute confusion, il parait important de définir les concepts considérés comme étant clés et essentiels. Cette opération a pour objectif principal de replacer ces divers concepts dans le contexte spécifique de notre travail. Il s'agit essentiellement des concepts litige et foncier qui structurent la presente thèse.

Le mot litige est une expression relevant des sciences juridiques. Son utilisation nécessite une certaine prudence. C'est un mot employé dans divers domaines qui connait plusieurs acceptions. Ce terme est toujours assimilé au conflit. Pour sa meilleure compréhension dans le cadre du présent travail, il convient dans un premier temps de s'attarder sur le mot litige et par la suite de dégager toute situation d'ambigüité avec celui de conflit.

Le terme litige est emprunté du latin « *litigium* »[16] qui signifie contestation, dispute, querelle, dérivé juridique de « *lis, litis* »[17] appliqué à un débat juridique dans lequel chacune des parties produit ses témoins devant le juge et par extension, dans la langue commune à tout débat, à toute querelle. Si le litige a été introduit dans une

[14] Ntonga, "Kribi, un litige foncier de trop", ecomatin.net, consulté le 21 /08 / 2020.
[15] E. Durkheim, *Les règles des méthodes sociologique*s, Paris, Flammarion, 1983, p.15.
[16] A. Forge, "Les modes alternatifs de règlement des litiges en droit du travail", Mémoire de Master en Droit et Pratique des Relations du Travail, Université Panthéon-Assas, Paris II, 2015-2016, p.12.
[17] *Ibid.*

acception juridique, il s'est étendu à toute contestation sur un sujet quelconque. Il peut être défini comme "un désaccord, un différend ou un conflit considéré dès le moment où il éclate comme pouvant faire l'objet d'une transaction, d'un compromis, d'un arbitrage entre modes de solution des litiges indépendamment de tout recours à la justice étatique"[18]. Il peut dont être entendu comme une dispute pouvant être réglée par voie de négociation. Allant dans le même sens du droit, d'après le lexique des termes juridiques, on parle de "litige lorsqu'une personne ne peut obtenir amiablement la reconnaissance d'une prérogative qu'elle croit avoir et envisage de saisir un tribunal pour lui soumettre sa prétention, dans le souci d'obtenir gain de cause"[19]. D'un autre point de vue, le litige peut désigner " un différend entre deux ou plusieurs personnes, les uns contestant aux autres d'être titulaires d'un droit à l'exercice duquel ils prétendent. En d'autres termes, le litige désigne un désaccord entre divers acteurs résultant d'une différence d'opinions, d'une opposition de vues ou d'intérêts"[20].

Le litige n'est forcément pas le procès, car dans la chronologie des faits, la survenance d'un litige est nécessairement antérieure à l'engagement d'une procédure judiciaire si les parties se concilient ou si la partie qui revendique le droit que son adversaire lui dénie, décide d'abandonner sa réclamation le litige prend fin. Enfin, "si le litige n'est pas éteint par la prescription de l'action qui constitue l'empêchement légal à l'engagement de l'instance"[21], il évoque "une situation de dispute pouvant donner lieu à une conciliation, une médiation ou un arbitrage, voire une action en justice devant une juridiction compétente pour en obtenir le règlement"[22] .

Au plan social, un litige peut être entendu comme "une dispute verbale ou écrite entre deux ou plusieurs personnes physiques ou morales concernant l'exercice d'un droit, l'utilisation d'un bien ou d'un accord de nature bénéfique pour tous"[23]. Du point de vue économique, ce terme est appréhendé comme étant, "un désaccord ou une rupture issue du non-respect d'un contrat ou même de la violation d'une licence d'exploitation sur un bien précis, ou d'une situation de fait"[24]. Ce désaccord peut causer des dommages plus ou moins réparables. Son règlement peut se faire à l'amiable sans l'intervention de la justice lorsque les parties en désaccord sont consentantes. Subséquemment si, le différend n'a pas trouvé un arrangement à l'amiable, il se poursuit inéluctablement devant les juridictions de droit approprié.

Dans le cadre de la présente recherche, le litige est considéré comme un différend, une contestation, une dispute, une influence, un abus de pouvoir ou une tromperie né d'un

[18] Forge, "Les modes alternatifs …", p.12.
[19] R. Guillien et J., Vincent (sd) "*Lexique des Termes Juridiques* " 13éme édition, Paris Dalloz, 2001, p.592.
[20] Forge, "Les modes alternatifs…", p.12.
[21] Y. Ohana, "Les litiges du quotidien", https://www.dictionnaire juridique.com/définition /litige-lphp, consulté le 23/10/2020.
[22] Y.Ohana, "Les litiges du quotidien", http://www.litige.fr/articles/litige-voslitiges-vosdroits-definitions juridique. Consulté le 24/10/2020.
[23] Y.Ohana, "Les litiges du quotidien", http://www.litige.fr/articles/litige-voslitiges-vosdroits-definitions juridique. Consulté le 24/10/2020.
[24] Y.Ohana, "Les litiges du quotidien", http://www.litige.fr/articles/litige-voslitiges-vosdroits-definitions juridique. Consulté le 24/10/2020.

désaccord, d'une rupture de contrat, d'une querelle, du non-respect d'une entente / droit et d'un abus de confiance opposant différents acteurs sociaux, politiques, économiques et étrangers au sujet de l'exercice du bien et droit foncier et causant au passage des désagréments plus ou moins importants. Dans un souci majeur d'éviter toute confusion du mot litige avec le terme conflit, il est judicieux pour nous de les distinguer.

Le conflit foncier est relatif à "une relation antagoniste entre deux ou plusieurs unités d'action, dont l'une, tend à dominer le champ social de leurs rapports"[25]. Autrement dit, "il désigne encore une opposition de sentiments, d'opinions entre des personnes et/ou groupes"[26]. En somme, le conflit est un affrontement violent entre des adversaires qui utilisent tous les moyens pour venir l'un à bout de l'autre. Nous pouvons citer, entre autres, les conflits armés entre deux États au sujet de l'exploitation du pétrole, les limites territoriales ou maritimes entre plusieurs pays. Le concept de litige ayant été défini, il ne reste qu'à clarifier celui du foncier.

Le terme foncier dérive du latin *fundus.* Il est souvent défini en tant que substantif, alors qu'il s'agit d'un adjectif"[27]. Le mot est initialement un terme de droit. En témoigne la formation fortement marquée par les praticiens du droit des questions foncières (juristes, notaires, géomètre, etc). Ce terme connait diverses définitions du fait de son utilisation et de son exploitation dans d'autres domaines de la vie. Selon le petit Glossaire foncier, ce mot désigne "l'ensemble des relations que les individus entretiennent avec l'espace physique et plus singulièrement avec la terre"[28]. Pour J. Comby, "le foncier est égal à la terre (et parfois par extension, les constructions et aménagements qui sont dessus), non pour elle-même, mais en tant que fonds d'une exploitation ou d'une rente"[29].

En d'autres termes, le foncier est un mot qui renvoie à un lopin de terre, un espace bien délimité et des investissements qui s'y trouvent (plantations, maisons, entreprises). Trois approches parallèles et complémentaires peuvent aussi être distinguées. La première est traditionnelle et fortement marquée par l'économie : "ce qui a trait au sol, pris comme un bien échangeable et comme une marchandise (un espace quand il devient un bien échangeable), l'étude de la valeur des droits. Cette acception est communément rencontrée chez les

[25] *Encyclopédie Universalis, corpus* 6, Paris, Encyclopædia Universalis, 1996, p. 341.
[26]*Dictionnaire, Le petit Larousse, grand format*, Paris, 2004, p .279.
[27] P. Ngoun, "La mémoire du Cameroun", fr.m.wikipédia.org, consulté le 25/01/ 2021.
[28]*Dictionnaire Encyclopédique illustré*, Paris, Larousse, 2005, p. 178.
[29] J. Comby, "Le foncier en débat", www.Comby-foncier.com, consulté le 24/12/2021.

économistes et les juristes"[30]. Selon les économistes, ce bien permet à ceux qui la possèdent et ceux qui ne l'ont pas d'entretenir des relations d'échanges commerciaux à, "l'issue desquels toutes les parties sont gagnantes (propriétaires terriens et acquéreurs). La deuxième est techniciste, car elle est centrée sur l'aménagement", c'est la matière première des politiques d'urbanisme (c'est le terrain dans une perspective de construction). C'est le terrain qu'on exploite, soit de façon agricole, soit quand on fait de la ville. Ce sont plus fréquemment les praticiens qui l'utilisent"[31].

La terre est perçue comme un facteur ultime de développement urbain, puisqu'elle est la matière première des politiques d'urbanisme. Pour ces derniers, la terre est un facteur d'urbanisation en ce sens qu'elle est au centre de l'aménagement du territoire. C'est dans cette perspective que la terre devient le terrain qui permet la construction des lieux d'habitations, des lieux d'hébergement des locaux administratifs, des structures commerciales, des grands immeubles et d'autres qui sont des facteurs caractéristiques de l'urbanisation et de la modernité. Le troisième et le dernier sont extensifs. Elle insiste sur la dimension sociale. C'est un objet de convoitise (l'enjeu principal des collectivités et des individus) qui traduit un rapport social. Ce dernier aspect est partagé par des chercheurs en sciences sociales de différents horizons (géographes, historiens, économistes ou sociologues, Anthropologue)"[32].

Ceci étant, dans le cadre du présent travail, le foncier (terre) est perçu comme un bien social, culturel, économique et politique, occupé ou inoccupé, exploité ou inexploité, par un peuple, des personnes physiques ou morales et dont l'utilisation, l'exploitation, l'appropriation et la sécurisation obéissent à des règles bien définies, soit par le droit coutumier, soit par le droit moderne. De ce qui précède, les litiges fonciers peuvent être definis comme étant un ensemble de contestations qui obeissent à la fois aux normes coutumières ou modernes autour de l'exploitation, l'utilisation ou l'occupation de la terre. De ce qui précède, il est primordial de passer en revue tous les travaux qui ont porté sur le foncier dans le monde et au Cameroun en particulier.

[30] G. Zohoré, "Les déterminants socioculturels et individuels des conflits fonciers inter-familiaux en milieu rural : cas du département d'Issia", Thèse de Doctorat en Sociologie criminelle, Université FHB d'Abidjan- Cocody, 2016, pp, 34-35.
[31] *Ibid.*
[32] *Ibid.*

V- REVUE CRITIQUE DE LA LITTÉRATURE

Nous n'avons pas la prétention de faire œuvre de bâtisseurs en ce qui concerne l'étude des questions relatives au foncier. Comme le souligne M. Beaud, "ce qu'on attend d'une thèse comme de tout travail de recherche, c'est un progrès dans la connaissance, "soit un éclairage nouveau sur une question en débat, soit la reconstruction d'un corps explicatif, soit l'approfondissement d'une analyse sur un point important"[33]. Cette exigence fondamentale de la recherche scientifique recommande au chercheur une exploitation antérieure de la documentation existante ayant trait avec son thème d'étude.

C'est un devoir d'autant plus contraignant "qu'une thèse doit contribuer, même si c'est pour une part modeste, à l'amélioration, à l'élargissement ou à l'approfondissement de la connaissance dans son domaine qu'elle analyse"[34]. Au total, toute nouvelle recherche doit être un apport scientifique complémentaire par rapport à l'état de la recherche dans le champ d'intérêt choisi. Cette étude est le résultat d'une recherche bibliographique sélective. Elle a été caractérisée par la mobilité dans les centres de documentation, les voyages hors de la ville de Yaoundé qui est notre lieu de résidence, les correspondances avec d'autres chercheurs. C'est pourquoi nous admettons avec Jean Pierre Fragnière que :

> Les livres rendent de nombreux services, encore faut-il les trouver et trouver les bons. Il parait que chaque jour une telle quantité d'ouvrages et d'articles, dans toutes les langues. Ces textes sont rarement rassemblés dans un même lieu, particulièrement lorsqu'ils concernent les thèmes spécialisés. La recherche bibliographique consiste donc à identifier les livres et articles pertinents pour votre étude et à rassembler les informations permettant d'en prendre connaissance.[35]

En outre, pour réaliser ce travail, nous avons procédé par la recherche qui a consisté à mener une étude bibliographique exhaustive. Elle a permis de bien définir notre thème de recherche et d'apposer la main sur de nombreux ouvrages qui ont été produits dans le domaine foncier par plusieurs chercheurs dans les sciences humaines, sociales, juridiques, etc. Tous ses travaux et études attestent l'intérêt porté au domaine foncier dans le monde et au Cameroun. À travers plusieurs écrits (ouvrages spécifiques et généraux, thèses, mémoires, rapports de fin de formation, colloques, séminaires, articles spéciaux, revus). L'ensemble de toutes ses multiples études est révélateur de la complexité de la question foncière. Nous pouvons distinguer dans la production littéraire qui a retenu notre attention, sept groupes de documentation en rapport avec

---

[33] M. Beaud, *L'art de la thèse*, Paris, La Découverte, 1996, p. 44.
[34] *Ibid*.
[35] J. P. Fragniere, *Comment réussir un mémoire, comment présenter une thèse, comment rédiger un rapport*, Paris, Bordas, Dunod, 1986, p.80.

nos centres d'intérêt. Elle est construite en axes thématiques qui essaient d'embrasser la globalité de notre thématique.

La première thématique est consacrée aux travaux qui abordent la dualité droit foncier coutumier et droit foncier moderne d'accès à la terre (gestion de la confusion), la seconde thématique, quant à elle, regroupe les ouvrages qui traitent du foncier et développement (le rôle régulateur de l'État), la troisième thématique traite des écrits qui analysent l'importance de la terre en Afrique et au Cameroun. Pour ce qui est de la quatrième thématique, elle fait référence aux auteurs qui se sont penchés sur la spéculation foncière et les litiges/conflits fonciers. Les deux dernières thématiques traitent respectivement de la propriété foncière et de la gestion des ressources naturelles et de la spoliation des droits fonciers des femmes (droit d'accès à la terre). Ensuite on aborde celle portant sur la gestion foncière et les mécanismes de résolution des problèmes relatifs à la terre. Nous terminerons cet exercice par un bilan de la littérature.

1) Coexistence du droit foncier coutumier et du droit foncier moderne d'accès à la terre

La cohabitation ambigüe des deux systèmes de référence en matière de gestion foncière a fait l'objet d'une littérature très abondante. Le droit coutumier et droit moderne cristallisent pour l'essentiel la grande majorité de la littérature sur le foncier en zone urbaine et rurale en Afrique et au Cameroun. L'analyse de cette dualité fait appel à deux sortes de lectures par de différents auteurs qui, d'une part, soutiennent et défendent le régime foncier traditionnel et, d'autre part, la prévalence du droit positif dit moderne.

Des auteurs comme J.-P. O. De Sardan[36] estiment que "le droit traditionnel renvoie dans le langage administratif et juridique aux tentatives de codifications opérées par l'administration coloniale"[37]. Il démontre sans ambigüité, avec la précision de certaines études sur le foncier que le droit moderne consistait à mettre sur un ensemble de règles lui permettant de rendre complexe l'exploitation de la terre en Afrique. C'est dire à la suite de cet auteur que les colonisateurs avaient sans doute pour mobile, l'achèvement de leur mission civilisatrice. Allant dans la même logique, E. Le Roy atteste que :

La colonisation pour justifier devant l'histoire, se présentait comme une initiative historique de culture des hommes en vue de leur revalorisation était aussi culture des terres en vue de leur rentabilité. Elle reprochait donc aux structures agraires traditionnelles

[36]J.- P. O. De Sardan, *Les sociétés (songhay-zarma) chefs, guerriers, esclaves, paysans,* Paris, Karthala, 1984.
[37] *Ibid*. p 65.

d'entreprendre des droits obscurs, dangereux pour le crédit et incompatibles avec le développement dont l'Occident colonisateur offrait l'archétype[38].

De ce qui précède, le colonisateur s'était fait constituer un ensemble de normes législatives lui permettant de mieux contrôler les terres des peuples colonisés sans véritablement se questionner sur le danger de l'introduction de ces normes sur l'originalité culturelle desdites populations. Le but était de satisfaire leurs propres intérêts, peu importe l'impact. Le droit foncier moderne ou encore le droit positif/ législatif, quant à lui, est posé par la grande majorité des auteurs comme opposée au droit dit coutumier qui est qualifié de traditionnel, de légitime et d'archaïque. Pour certains auteurs, le système moderne de gestion de la question foncière a été la formule appropriée pour les nouvelles élites de l'après-indépendance dont l'ambition a été d'instaurer un système de gestion uniforme, unique et exhaustive de lois ; ceci, dans le but de construire la nation, d'unifier et de moderniser la société.

R. Tchapmegni[39] estime à ce sujet que face à une administration traditionnelle fortement tribalisée, l'État postcolonial du Cameroun a choisi "la voie du développement économique et social, qui a consacré le maintien du système de l'immatriculation et a induit de nombreuses réformes foncières visant à le généraliser"[40]. Ces multiples réformes foncières et domaniales sont posées, comme une volonté politique d'uniformiser les modes pluriels d'accès à la terre, d'harmoniser les pluralités d'usage foncier coutumier et de résoudre l'épineuse question de la propriété foncière.

Bien qu'elle soit conçue par l'auteur comme "un casse-tête chinois"[41] aux yeux du gouvernement qui peine à trouver un consensus avec les collectivités traditionnelles et les populations en générale au sujet de l'appropriation, du contrôle et du partage des terres non immatriculées, la réforme de la propriété foncière reste ainsi, une nécessité pour l'État, car la terre est un instrument de développement économique et social. Ceci étant, il a besoin en vastes domaines non seulement pour la réalisation de ses objectifs économiques, mais aussi pour inciter les populations à la mise en valeur qui est l'ultime condition pour posséder le précieux sésame[42] que représente le titre foncier.

---

[38] E. Le Roy, *Les objectifs de la colonisation française ou belge in Encyclopédie de l'Afrique,* Abidjan, Dakar, Lomé, tome cinquième, 1982, p. 85.

[39] R. Tchapmegni, "L'actualité sur la question foncière en Afrique*", in La problématique de la propriété foncière au Cameroun, contribution du cercle de réflexion sur les questions foncières, environnementales et les Droits de l'Homme* (CEREFDH), 2006, *in nelga-ca.net.* consulté le 15-08-2022.

[40] *Ibid.*

[41] Peut être appréhendé comme un problème difficile à résoudre au regard de sa complexité.

[42] Tchapmegni, "L'actualité sur la…*",* p.7.

D. Tiéba[43] remarque que l'État entend à travers la législation foncière mener une politique égalitaire d'accès à la terre pour tous sur le plan national en mettant fin à l'hégémonie des autorités et des arrangements coutumiers sur la terre. Il soutient à cet effet qu'en tout état de cause, les textes de la législation foncière font de l'État le garant de toutes les terres pour ainsi répondre "aux exigences d'une gestion équitable et durable du foncier et des ressources naturelles, promouvoir les investissements et les aménagements pour accroitre la productivité du secteur agropastoral, unifier les régimes fonciers divers et contradictoires, facilite l'accès aux ressources naturelles, réduire les conflits fonciers"[44]. D'après cette règlementation, l'État est le principal régulateur et ordonnateur du jeu foncier national. Cependant, R. Tchapmegni[45] reconnait que l'immatriculation des terres constitue de très loin la référence des communautés locales. Pour lui, elle est inadaptée et méconnue de la majorité des acteurs sur le terrain.

En effet, si au niveau des zones urbaines son application est relativement acceptable (quoiqu'il y ait des tensions et parfois des conflits ouverts autour des lotissements dans les grands centres du pays) au niveau rural, le constat est qu'elle n'a pas encore réussi à balayer les systèmes fonciers coutumiers. Ici, "le titre foncier est inconnu de certains, boudé par les autres à cause de la longueur excessive de la procédure d'obtention, de la corruption qui la gangrène et tout genre de fraudes qui entourent sa délivrance. Son intérêt est dès lors difficilement perceptible par les non avertis"[46].

E. Le Roy[47] pense à ce sujet que l'objectif essentiel de l'immatriculation était de substituer la conception romaine et individualiste de la propriété à tous les rapports entre l'Homme et la terre. De par cette disposition, la cohabitation très ambigüe entre deux systèmes de référence portant sur des visions de l'espace et de la nature, sur les formes d'appropriation et sur le rôle de l'État reste notoire. Cette dichotomie observée sur le terrain fait l'objet de plusieurs interprétations et de prises de position de la part des auteurs qui se sont penchés sur la question foncière en Afrique.

---

[43] D. Tiéba, *conflits et gestions des ressources naturelles*, synthèse des travaux de recherche financés par la FAO, le CILS et l'IPD, Ouagadougou, 2003.

[44]Tiéba, *conflits et gestions*…, p.17.

[45]Tchapmegni, *La situation de la propriété foncière au Cameroun : obstacles, conséquences et perspectives*, Cameroun, contribution du cercle de réflexion sur les questions foncières, Environnementales et les Droits de l'Homme (CEREFDH), 2006, *in nelga-ca.net*. consulté le 15-08-2022.

[46]Tchapmegni, *La situation de la propriété foncière au Cameroun : obstacles, conséquences et perspectives*, Cameroun, contribution du cercle de réflexion sur les questions foncières, Environnementales et les Droits de l'Homme (CEREFDH), 2006, *in nelga-ca.net*. consulté le 15-08-2022.

[47] E. Le Roy, *Les objectifs de la colonisation française ou belge in Encyclopédie de l'Afrique,* Abidjan, Dakar, Lomé, tome cinquième, 1982, p.102.

J.P. Chauveau[48], abordant les systèmes de gestion foncière, fait d'emblée le constat de l'échec des tendances de gestion étatique du foncier rural en Afrique. Il pense que c'est l'absence d'une bonne compréhension, claire, distinctive et logique des systèmes fonciers traditionnels qui peut être la raison fondamentale. Pourtant, il précise que l'identification d'une logique des systèmes fonciers coutumiers se heurte à des difficultés nombreuses et importantes, à savoir la multiplicité des dispositions foncières, la diversité et l'enchevêtrement des droits qui en dérivent.

P. Lavigne Delville[49] analyse la situation sous l'angle d'une éventuelle mise en place d'une réelle politique foncière qui obéirait à la conjoncture actuelle alors marquée par une croissance démographique sans précédente et d'un marché de terre de plus en plus florissant. Il évoque deux grands modèles théoriques pour une interprétation plus juste des systèmes fonciers africains. Il s'agit des théories dites "évolutionnistes'' du foncier, d'une part, qui stipulent une disparition du rôle des autorités coutumières. D'autre part, les théories dites "institutionnalistes'' où les droits fonciers chevauchent entre le droit coutumier traditionnel et le droit moderne.

P. Tchawa[50] met en avant les insuffisances de certaines réformes des terres qui comportent des limites en ce qui concerne sa mise en application. Il fait une analyse de la mise sur pied d'une réflexion sur la bonne gouvernance foncière initiée par les pouvoirs publics au Cameroun. Cette politique laisse supposer la ferme volonté de corriger les imperfections de ladite gestion foncière en améliorant les règles de l'expropriation pour cause d'utilité publique, en facilitant l'accès équitable des femmes et des autres couches défavorisées à la terre, en mettant en place une conservation domaniale et foncière fiable, en renforçant la capacité du système foncier à établir les titres fonciers surtout à réduire l'ampleur des litiges fonciers au Cameroun.

L'Encyclopédie juridique de l'Afrique[51] propose une analyse historique des textes relatifs à l'organisation judiciaire du foncier en Afrique en mettant en exergue les mécanismes assurant le règlement des litiges à caractère non pénal et pénal. L'accent est mis sur deux angles, d'une part, relever les grands aspects du pouvoir judiciaire et surtout l'évolution qu'a connue

[48] J. P. Chauveau, *La logique des systèmes fonciers coutumiers*, Paris, Karthala, 1998.
[49] P. Lavigne Delville, *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale* ? *Réconcilier Pratiques, légitimé et légalité*, Paris, Karthala-coopération française, 1998.
[50] P. Tchawa, "Amélioration de la gouvernance du secteur foncier au Cameroun", *in Mise en œuvre du Cadre d'Analyse de la Gouvernance Foncière,* Yaoundé, 2014.
[51] G. Adjété. Koussigan (sd), *Encyclopédie Juridique de l'Afrique, Droit Des Biens,* Tome V, Abidjan, Dakar, Lomé, Les Nouvelles Éditions Africaines, 1982.

l'administration judiciaire foncière en Afrique durant la période précoloniale, coloniale et l'administration foncière instaurée par les autorités africaines à l'ère postcoloniale, d'autre part.

A. A. Mveng Manga[52] a orienté ses travaux sur la politique domaniale et foncière au Cameroun. L'auteur ressort tous les aspects ayant contribué à la mise en place des différentes politiques de gestion des terres mises en place par les Occidentaux pour s'accaparer de nos terres durant la colonisation, dont le but était l'exploitation du territoire à travers l'instauration des vastes firmes commerciales. Il évoque les fondements historiques du système de gestion actuellement en vigueur au Cameroun en matière de foncier.

A. Mevoa Nga[53] fait un exposé sur l'impact de l'instauration des régimes fonciers coloniaux au Cameroun. Il montre comment ce nouveau système a favorisé l'essor urbain dans la ville de Yaoundé. Ces travaux permettent d'assimiler la genèse et le contexte particulier de mise en exercice des régimes fonciers au Cameroun.

G. Hesseling et P. Mathieu[54] essayent de faire une démonstration selon laquelle la cohabitation de deux droits sur le foncier en Afrique noire est un imbroglio. Ils estiment que cette promiscuité du droit moderne et du droit coutumier fait apparaitre divers manquements ; ce qui laisse voir une juxtaposition de ces droits. Moult interventions montrent que l'application des législations foncières modernes, donc la mise en œuvre effective de l'autorité étatique, se fait de façon largement partielle et ambigüe. Ils se résument en faisant remarquer que l'application de l'administration foncière moderne est souvent vacillante, partielle et caractérisée par des errements et des décalages entre elles et les règles, les principes, les interventions explicites, ainsi que les effets. Ces deux auteurs soulignent qu'à cause de ses diverses connotations multiples, l'est un enjeu essentiel, mais un enjeu chaud et riche de violences potentielles si on ne le manipule pas avec délicatesse et prudence, surtout en situation de transition sociale, économique et technique[55]. Cette transition soulignée par les deux auteurs se manifeste par le fait que la matrice capitaliste d'un côté n'est pas encore implantée et domine de façon effective et généralisée.

---

[52] A. A. Mveng Manga, "La politique domaniale et foncière au Cameroun de 1884-1961", Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2014.

[53] A. Mevoa. Nga, " Les régimes fonciers au Cameroun et la politique d'urbanisation, le cas de la ville de Yaoundé 1896-1959", Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2010.

[54] G. Hesseling et P. Mathieu, "Les stratégies de l'État et des populations par rapport à l'accès*", in Espaces disputés en Afrique Noire : pratiques foncières locales*, Paris, Karthala, 1986.

[55] *Ibid.* p, 1.

Par ailleurs, la matrice traditionnelle est ébranlée et se transforme ou se dissout selon les cas de l'intérieur comme l'extérieur[56]. En d'autres termes, la terre passe d'une conception traditionnelle à travers laquelle le foncier est inscrit dans l'organisation de la société tout entière, vers une conception économique et individuelle, liée à la logique d'intervention de l'État.

De ce fait, l'on se trouve dans la logique "d'entre-deux" comme le fait remarquer R. Tchapmegni[57]. Le droit foncier dans les pays africains d'expression française est marqué par le sceau du pluralisme juridique et se situe dans la pratique de l'entre-deux, c'est-à-dire entre tradition et modernité. Il relève par la suite que si l'Afrique noire traverse une crise foncière sans précédente, le modèle d'organisation sociale introduite par le colonisateur est poursuivi par les législations postcoloniales en est la cause principale. Il pense en effet que si l'expropriation de la terre en Afrique noire fait l'objet d'une réflexion de longue date, c'est dans le but de promouvoir une nouvelle approche de la question foncière dans une perspective recherchée du développement[58].

Il poursuit en soutenant que deux conceptions de l'appropriation sont en cause dans les situations contemporaines : la conception précoloniale ignorant la propriété privée de la terre et la conception coloniale, postcoloniale qui consacre la vision du capitalisme marchand et l'idéologie de la valeur d'échange et de régulation de l'économie par le marché. Dans ce contexte, l'appartenance et le contrôle de la terre sont un enjeu essentiel de répartition des pouvoirs en même temps que la légitimité des acteurs publics.

P. Lavigne-Delville[59] estime que le décalage des législations, des contradictions entre normes locales et droit positif, celle du dispositif de gestion foncière locale font planer sur les droits une incertitude qui autorise les remises en cause et des revendications aussi contradictoires. Le décalage entre légalité et légitimité met les ruraux dans une situation d'insécurité quasi permanente.

G. Hesseling et P. Mathieu[60], poursuivant la même logique, ajoutent que dans le processus de transition global entre deux matrices spatiales qui se combinent, s'affrontant ou se substituant suivant les cas l'État, a d'abord un rôle de régulateur social. Dans cet affrontement

[56] Tchapmegni, *La situation de la…,* p.7.
[57] *Ibid*.
[58] Tchapmegni, *La situation de la…,* p.7.
[59] Lavigne-Delville, *Foncier rural, ressources renouvelables et développement en Afrique, Ministère des Affaires étrangères, coopération et francophonie, rapport de synthèse* GRET, 1998 b.
[60] Hesseling et Mathieu, "Les stratégies de*…"*, p.7.

des logiques, la réforme foncière ou la législation moderne devrait prendre le dessus en se posant comme un catalyseur, un élément déterminant d'une évolution économique et sociale plus globale et de longue durée.

A. Tientcheu Njiako[61] estime pour sa part qu'au Cameroun, c'est le droit moderne, droit d'inspiration occidental qui de manière générale, s'exerce devant les juridictions d'État. Il ajoute que même s'il subsiste des juridictions traditionnelles censées appliquer les droits coutumiers, l'observation de la pratique quotidienne démontre que les décisions de ces juridictions, surtout lorsqu'elles sont présidées par des juges professionnels, se fondent de plus en plus sur le droit moderne.

J. P. Guiffo [62] aborde tous les différents mécanismes mis sur pied par le législateur dans le processus d'obtention d'un titre foncier. Le titre foncier, étant un document officiel délivré par les autorités compétentes, est inattaquable, intangible et définitif qui confère à son propriétaire tous les droits légaux sur un terrain, une parcelle une terre et une propriété bien déterminée. Il présente toute la panoplie régissant l'obtention, l'usage et l'utilité du titre foncier au Cameroun. Il y ressort les textes phares, à savoir ceux qui régissent le régime domanial, l'immatriculation et les réformes foncières. Ces lois constituent l'ossature de la politique de gestion des terres au Cameroun.

2) Foncier et développement : le rôle régulateur de l'État

En Afrique subsaharienne, en général, et au Cameroun, en particulier, la terre revêt une importance singulière et a une dimension plurielle (sociale, économique, divinatoire, sacrée). Une grande majorité de la population noire vit essentiellement des produits de la terre. Ainsi, les acteurs d'occupation des terres se tissent généralement une toile de relations sociales très denses et diversifiées autour de la terre ; ceci parfois à des fins individuelles, privées, collectives ou économiques. Il est donc devenu incontestablement que la terre est un facteur capital dans le développement urbain d'un pays.

N. Stern [63], après avoir défini le développement comme un processus de changement et présenté ses facteurs déterminants que sont l'augmentation de la productivité et du caractère intensif de l'agriculture, l'abandon de l'activité agricole à la recherche d'emploi dans l'industrie

[61] A. Tientcheu Njiako, *Droits Fonciers Urbains au Cameroun*, Yaoundé, Presses universitaires d'Afrique, 2013.
[62] J. P. Guiffo, Le *titre foncier au Cameroun, Yaoundé,* éditions de l'Essoah, 2005.
[63] N. Stern, "Pour des politiques foncières favorables à la croissance et à la réduction de la pauvreté", *Rapport de la banque mondiale,* communiqué de presse n°2003/422/S, Paris, 2003, version électronique.

et les services et l'exode rural, soutient que "garantir l'accès à la terre et à la propriété de la terre, notamment pour les pauvres et les femmes dont les droits sont souvent ignorés, est un préalable fondamental du développement au même titre que la liberté de transfert des titres de propriété à des coûts peu élevés[64].

Selon lui, les gouvernements ont un rôle clé à jouer dans la gestion du foncier et du développement. Pour jouer ce rôle avec plus d'efficacité et d'efficience, ils doivent mettre en place une assise juridique et règlementaire nécessaire pour mieux protéger les droits des pauvres à la terre et alléger les coûts des transactions foncières en définissant par exemple les règles de bornage, des mécanismes de règlement des litiges et des registres fonciers. L'auteur poursuit en affirmant "qu'une bonne politique foncière ne peut que favoriser l'investissement, améliorer la productivité et habiliter les pauvres à profiter des opportunités économiques qui se présentent à eux et à participer davantage dans la vie de la société"[65].

Si dans plusieurs pays en développement, l'État est souvent propriétaire des terres sur lesquelles vivent les pauvres et dont ils tirent leur subsistance, il est à relever qu'il existe aussi des terres dont le statut est ambigu ou régi par des systèmes traditionnels pas reconnus dans le droit officiel. Ce qui pousse à avancer que "virtuellement", les régimes fonciers sont foncièrement discriminatoires à l'égard des femmes. Cet état des choses engendre ainsi des conséquences négatives pour l'ensemble de la société. Dans tous les scénaris, l'absence d'une sécurité de la propriété n'encourage pas les pauvres à investir dans leurs terres.

D'après ce rapport, tous ses problèmes trouveront leur solution pour peu que les gouvernements reconnaissent aux pauvres le droit à la terre. Dans les cas où la terre est propriété de l'État, il suffit d'accorder aux pauvres un ail sécurisé ou de transférer le titre de propriété à ses occupants. Dans d'autres cas, il s'agit de clarifier les règles, accorder des titres officiels, élaborer des méthodes de règlement des litiges et de protection des droits contre les réclamations non fondées. Lorsque le titre de propriété est sûr, la valeur de la terre augmente et la situation des pauvres s'améliore, doublant parfois la valeur de leur patrimoine.

Pour cela, il est indispensable de garantir le droit de propriété aux pauvres et surtout aux femmes rurales et faciliter les transactions foncières, car renforcer le droit foncier des pauvres et faciliter les transactions foncières sont les deux facteurs susceptibles de produire de nombreux avantages économiques et sociaux, à savoir l'amélioration de la gouvernance,

[64] Stern, "Pour des politiques foncières…", p.1.
[65] Stern, "Pour des politiques foncières…", p.1.

l'autonomisation des femmes et d'autres personnes marginalisées, l'augmentation de l'investissement privé, la revitalisation de la croissance économique et la réduction de la pauvreté. Lorsque les pauvres détiennent des titres de propriété garantie, ils sont encouragés à investir sur la terre à dénoncer la corruption et à exiger les fournitures des services essentiels comme l'éducation, la santé, les routes et l'eau potable et dans les pays où les services de prêt fonctionnent bien. Les pauvres en possession des titres de propriété peuvent emprunter plus facilement de l'argent, afin, par exemple, de lancer une nouvelle activité lucrative.

Grain De Sel [66] révèle que l'accès à la terre est un droit. C'est aussi un atout social et économique déterminant qui donne accès à l'identité culturelle, au pouvoir politique et à la prise de décision. En plus, il constitue tout l'enjeu des politiques foncières. L'accès à la terre est un enjeu primordial parce que cette ressource est source de nourriture, d'habitat, de revenu et d'identité sociale qui réduit la vulnérabilité à la faim et à la pauvreté. C'est pourquoi dans bon nombre de pays africains, la sécurité foncière est une des conditions d'un développement durable, car face à l'urbanisation et aux lois du marché, l'accaparement de la terre est source de conflits et des luttes de pouvoir. Il est important pour les différents acteurs en particulier pour l'État de règlementer l'accès à la terre et de la sécuriser parce que la sécurité foncière et la sécurisation des droits fonciers sont une condition indispensable à une gestion viable des ressources naturelles soucieuse du futur.

J. P. Guiffo [67] fait une analyse des textes relatifs aux normes de l'urbanisation au Cameroun. Il propose une révision desdits textes en termes d'aménagement des terres dans les centres urbains. Dans son analyse, il établit un rapport de complémentarité entre les textes sur l'urbanisme et la loi sur la gestion foncière au Cameroun. Il démontre que la gestion foncière est au centre de la mauvaise politique de l'urbanisme observé au Cameroun. Pour lui, ce malaise observé dans la gouvernance foncière explique l'anarchisme urbain. Il désapprouve les méthodes de construction relatives à l'urbanisme et propose un redéveloppement dudit secteur, dont le but est de répondre aux normes qui cadrent avec de grandes villes du monde qui sont souvent prises pour des joyaux architecturaux et servent d'archétypes en matière d'aménagement et du développement urbain.

Allant dans la même logique que le précèdent, J.-L. Piermay[68] aborde le foncier comme étant le pilier du développement urbain. Il relève que le développement est un phénomène de

[66] Grain. De. Sel, "Le foncier : un enjeu crucial aux multiples dimensions", n°36, septembre 2009, pp, 12-26.
[67] J. P. Guiffo, *Le droit de l'urbanisme et de la construction au Cameroun*, Yaoundé, éditions de l'Essoah, 2015.
[68] J.- L. Piermay, *Citadins et quête du sol dans les villes d'Afrique centrale,* Paris, L'Harmattan, 1993

mutations socio-économique et spatial. Pour l'auteur, l'urbanisation qui est un des facteurs qui modifie le paysage urbain, pousse la terre à subir une pression sans précédent (achat, vente, exploitation…). C'est ce qui l'a amené à estimer que les villes consomment de vastes étendues de l'espace avec avidité. C'est cette soif effrénée du sol par divers acteurs pour la réalisation des investissements (économique, politique socio-culturelles), qui justifierait la pression que subit ce domaine.

3) Propriété foncière et gestion des ressources naturelles

Aborder la question de la gestion des ressources naturelles soulève inéluctablement les questions de sécurité des droits fonciers, de la propriété foncière et d'autorité de gestion/ pouvoir de gestion. Face à un environnement fragile souvent menacé de dégradation avec une population croissante de façon continue, la préservation de celui-ci passe forcément par l'adoption de comportements d'intensification agricole et d'investissement pour une gestion viable des ressources naturelles, souligne P. Mathieu[69].

Pour lui, l'investissement en vue de la protection et d'une gestion rationnelle des ressources naturelles est d'ordre économique, mais aussi d'ordre social, car un groupe investit aussi des efforts d'organisation et tout un "capital social ou culturel" (cohésion, discipline collective, institution locale, mode de décision et de communication) en vue de gérer les ressources naturelles. Pour mieux réaliser cet investissement, la sécurité foncière est donc une condition nécessaire et non suffisante pour encourager une gestion viable des ressources naturelles, soucieuse du futur.

D'après Mathieu[70], tout système de gestion foncier repose sur un fondement politique. C'est un système de pouvoir qui définit les autorités compétentes pour dire, gérer, concilier l'appropriation et l'allocation des ressources naturelles et pour imposer, par adhésion volontaire, la crainte ou la coercition, le respect des règles de base. En dehors de ce cadre, il ne peut pas y ajouter de sécurisation foncière. En parlant toujours de l'autorité de gestion foncière, l'auteur ajoute que sans autorités déclarées, pas de propriété, ni finalement de gestion viable des ressources naturelles.

---

[69] P. Mathieu, "Population, pauvreté et dégradation de l'environnement en Afrique, Fatal attraction ou liaison hasardeuse" ? In *nature, Sciences, Sociétés,* Vol 6 n°3, 1998, pp 122-136.

[70] P. Mathieu, "Population, pauvreté et … dégradation de l'environnement en Afrique, Fatal attraction ou liaison hasardeuse" ? In *nature, Sciences, Sociétés,* Vol 6 n°3, 1998.

Évoluant dans le même sens, I. Boto et C La Peccerella[71] précisent, en effet, qu'une politique foncière vise à atteindre certains objectifs liés à la sécurité et à la répartition des droits fonciers, en l'utilisation des terres et à la gestion foncière, et à l'accès à la terre y compris les régimes fonciers qui les régissent. Elle définit les principes et les règles qui fixent les droits de propriété sur la terre et les ressources naturelles qu'elle contient, ainsi que les moyens légaux d'accès, de jouissance et la validation de la transmission de ces droits. Elle décrit en détail les conditions de jouissance et de développement des terres, leur administration à savoir la définition de la mise en œuvre des règles et des procédures, les modalités de ratification et de l'administration des droits[72].

4) Importance de la terre en Afrique et au Cameroun

R. Tchapmegni[73] estime que l'absence d'un tissu économique et industriel viable fait de la terre l'une des principales richesses dont disposent les populations en Afrique et particulièrement au Cameroun. D'après lui, la terre a une valeur intrinsèque tant pour l'État que pour les populations. Pour l'État, la terre est un instrument de développement économique et social dont il a besoin en vastes domaines pour réaliser ses objectifs économiques, et pour inciter les populations à sa mise en valeur, ultime condition pour accéder au sésame que représente le titre foncier. Pour les collectivités, cette ressource représente un élément de cohésion tribal, en ce sens que le groupe tribal est considéré comme le berceau des droits fonciers individuels et collectifs[74].

S. Meloné[75] présente la terre comme étant l'élément de parenté autour duquel est ancrée la coutume. Il affirme par la suite que le lien entre l'individu et la terre en Afrique subsaharienne est tel que toute réforme qui ignorait cette réalité serait vouée à l'échec. Outre une richesse, l'auteur pense que la terre a toujours été en Afrique noire le lieu où se réalise la cohésion des groupes tribaux, mais aussi l'espace des rencontres entre les vivants et les morts. D'après lui, les liens sont ontologiques[76].

---

[71] I. Boto et C. La Peccerella, "Accès à la terre et développement rural : nouveaux enjeux, nouvelles Opportunités", Briefing n°9, CTA, Bruxelles, 25 février 2009.
[72] *Ibid*. p. 10.
[73] Tchapmegni, *La situation de…*, p.2.
[74] Tchapmegni, *La situation de…*, p.2.
[75] S. Méloné, *La parenté et la terre dans les stratégies de développement : l'expérience camerounaise. I : Structures sociales et institutionnelles de l'Afrique,* Paris Klincksieck-Yaoundé, Université Fédérale du Cameroun, 1972.
[76] *Ibid.* p.101.

G. M. Dong Mougnol[77] soutient que la conception de la terre chez nombre de peuples africains et plus précisément au Cameroun, en particulier, considère la terre comme une chose sacrée. La sacralité de la terre africaine repose en premier lieu sur le fait qu'elle abrite les tombes des ancêtres[78]. Les Négro-Africains sont profondément attachés à leurs ancêtres[79]. Cette valeur que les peuples accordent à la terre, résidence des aïeux, est renforcée par d'autres fonctions.

Chez certains peuples du Cameroun, il y a un véritable culte de la terre : terre protectrice, pleine de forces vivantes, mystiques, bonnes et maléfiques. C'est le lieu où vivent en surface les hommes et en profondeur ou en certains lieux étranges les génies et les mânes des ancêtres. Ces lieux étranges peuvent être certains grands arbres…, des parties de foret même, des montagnes, des rochers, certaines parties des cours d'eau [sic] (chutes, cascades), ou des endroits particulièrement profonds, des iles, certaines vallées profondes[80]. La terre est le lieu par excellence qui abrite la mémoire de tout peuple. Nous sommes attachés solidement et plus que jamais à notre terre. Les parents, dont les tombeaux se dressent majestueusement devant les concessions sont les gardiens respectés de ces terres. Nous ne pouvons pas abandonner ces terres, quelles que soient les circonstances[81]. La terre, dans la tradition africaine en général, et celle du Cameroun, en particulier, a une valeur sacrée inestimable. Depuis la colonisation jusqu'à nos jours cette valeur sacrée reconnue à la terre est de plus en plus banalisée au profit du capitalisme et de la mondialisation.

5) Spoliation des droits fonciers des femmes

M. Dembele[82] part du difficile accès des femmes rurales africaines à la terre pour s'interroger sur l'efficacité et l'efficience des droits moderne en ce qui concerne l'accès des femmes à la propriété foncière en zone rurale. Il relève que les pratiques traditionnelles continuent de priver cette catégorie sociale, de ce capital indispensable à la production. D'après lui, plusieurs facteurs constituent les obstacles à l'épanouissement des femmes. Il cite à ce propos les pratiques coutumières, la pauvreté et la complexité des textes juridiques, des lois qui ne garantit pas toujours l'amélioration de la situation des femmes en matière d'accès à la terre

[77] G. M. Dong Mougnol, Les "Migrations internes et problèmes fonciers au Cameroun : Le cas de Makénéné et Mbangassina dans la région du Mbam, de 1926 à nos jours", Thèse de Doctorat/*Ph. D.* en Histoire, Université de Yaoundé 1, 2007.
[78] *Ibid*. p. 39.
[79] *Ibid*.
[80] *Ibid*.
[81] Dong Mougnol, Les "Migrations internes…" p. 41.
[82] M. Demdélé, "Afrique : la terre à celles qui la cultive", Syfia Presse, n° 28, 2003, pp. 14-15.

à titre illustratif. Il relève de ce fait que la faible socialisation juridique des femmes et le recours aux stratégies judiciaires renforcent la coexistence de plusieurs ordres normatifs qui leur sont défavorables.

La FAO[83] constate que toutes les femmes d'Afrique se voient confrontées à des questions constitutionnelles, économiques et sociales dues, d'une part, à leur faible ou inexistante capacité juridique et, d'autre part, au poids de la tradition. D'après cette organisation, les éléments les plus cruciaux de la spoliation des droits des femmes en ce qui concerne la terre, sa propriété, son utilisation et son accès sont la coutume et la loi moderne. Que ce soit la transmission liée à l'héritage ou par les règlementations foncières, poursuit-elle, les femmes sont souvent exclues de ce facteur primordial à la production. Cette exclusion ne permet pas leur adhésion à des programmes d'amélioration technique des terres, d'exploitation rationnelle et de sauvegarde des ressources, ainsi qu'aux bénéfices du développement.

Pour améliorer cette situation, elle préconise l'identification des goulots d'étranglement dans les législations existantes et les pratiques coutumières tout en visant la promulgation de textes et règlementations qui, élargissent le champ de compétence et la capacité juridique des femmes à accéder légalement aux droits qui leur reviennent. Ainsi émergera, pense-t-elle, un système qui dès la préparation des reformes et des textes fonciers, analysera les spoliations dont font l'objet les femmes, afin de pouvoir y remédier de façon juste socialement et économiquement. Il ne restera ensuite qu'à veiller à leur diffusion, leur compréhension et leur explication auprès des personnes intéressées et concernées.

6) Spéculation foncière et litiges/conflits fonciers

L'occupation des terres et leur exploitation ont toujours fait l'objet de divers conflits/litiges tant au Cameroun que partout ailleurs. Ces litiges datent pour la plupart des poussées impérialistes, des conquêtes coloniales et des résistances. À titre illustratif, on peut citer le cas de l'un des premiers litiges fonciers ayant opposé les chefs Douala, Déido et Akwa aux Allemands au sujet de l'expropriation d'une partie de leur terre. Cependant, les Allemands ne sont pas les seuls qui ont été confrontés aux problèmes fonciers.

En effet, bon nombre de personnes font face aux litiges fonciers. Toutefois, le constat qui se dégage à l'observation de la loi foncière en Afrique et au Cameroun spécifiquement est que, le système de gestion foncière est marqué par le sceau du pluralisme juridique. Cette pluralité est à la base même de toutes les dérives observées dans le domaine foncier en Afrique.

---

[83] FAO, (Fonds des nations unies pour l'Alimentation et de l'Agriculture), *in Politiques et stratégies de développement pour la femme,* Archives des Documents, Département économique et social, 2009.

Allant dans la même logique, Dong Mougnol[84] démontre que les migrations sont à l'origine des problèmes fonciers. Il poursuit en affirmant que l'accentuation des litiges fonciers est l'œuvre du droit de gestion des terres moderne instaurée par l'administration coloniale française avec sa politique d'immatriculation des terres. Cette politique est à l'origine de la notion d'individualité sur le bien foncier. Ceci permettait au propriétaire légal de disposer de son bien comme bon lui semblait. La notion de propriété individuelle est à l'origine des litiges fonciers observés au Cameroun.

Tientcheu Njiako[85] prouve à suffisance que la terre, dans les centres urbains à cause de sa rareté, est à l'origine de la spéculation foncière. Comme cette rareté s'accentue au fil des temps, les détenteurs des terrains, bien situés, ont tendance à conserver leurs terres dans le but de profiter de l'augmentation des prix observés dans les zones urbaines. Cette situation, automatiquement, a d'importantes répercussions sur l'urbanisme. La spéculation foncière est source de dérives de toutes sortes.

B. Puépi[86] s'est prononcé dans son ouvrage sur l'impact désastreux de la mondialisation de l'économie : l'achat massif des terres dans les pays africains par les étrangers. Selon lui, la mondialisation est un phénomène semblable à une recolonisation. Ceci étant, elle est au centre de l'introduction de nouvelles formes d'investissements et par ricochet à l'origine de la spéculation foncière sans précédent que connait l'Afrique et le Cameroun. Or dans les sociétés africaines traditionnelles, la terre a longtemps été un bien commun non marchand, disponible pour tous. Mais la colonisation en s'installant en Afrique a consciencieusement introduit la notion d'individualité et a instauré l'achat des terres avec l'introduction du droit foncier moderne au détriment des conceptions coutumières. Aujourd'hui, les notions d'appropriations privées et individuelles sont des sources de tous les problèmes que rencontre le domaine foncier en Afrique, en général, et au Cameroun, en particulier.

E. Le Bris, E. Le Roy et P. Mathieu[87] font une analyse évolutive du foncier en Afrique. Ils retracent la genèse du système foncier de l'époque précoloniale avec une emphase mise sur les politiques foncières instaurées par les colons afin d'assoir leur hégémonie d'expropriation

[84] Dong Mougnol, "Les Migrations internes…", p. 115.
[85] Tientcheu. Njiako*, Droits Fonciers Urbains…*, p. 11.
[86] B. Puépi, "Les gouvernances foncières et leur impact sur le processus de développement : cas de quelques pays africains", *in Collectif Études Africa*ines, Paris, L'Harmattan, 2015.
[87] E. Le. Bris. E. Le. Roy, et P. Mathieu, *L'appropriation de la terre en Afrique noire* 'Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncières, Paris, Karthala, 1991.

des terres pour des intérêts économique et social. Ils mettent en exergue les différentes lois de l'appropriation des terres et leurs impacts en Afrique.

E. Le Bris, E. Le Roy et F. Leimdorfer[88] effectuent des repérages relatifs à l'évolution du statut foncier et de la place du foncier dans les sociétés africaines. Ils estiment que ces repères peuvent également rendre compte de la constitution du foncier comme objet d'analyse dans d'autres pays historiquement soumis à la colonisation et au système capitaliste mondialisé.

E. Le Roy, A. Karsenty et A. Bertrand[89] démontrent que depuis l'introduction de la procédure d'immatriculation en Afrique, la propriété privée de la terre de la terre y reste l'exception. Ils pensent que c'est un paradoxe qu'aucune politique nationale, voire internationale n'a pu réformer le domaine foncier. L'absence véritable d'un système de réforme foncier est au centre des multiples problèmes observés dans ce domaine, notamment la difficulté de sécurisation des terres et le mal-développement du tissu urbain.

G. M. Dong Mougnol[90] démontre dans ses travaux que les Bamiléké, à cause d'un certain nombre de facteurs tels que la forte démographie et la rigidité de leurs droits fonciers coutumiers, font de la terre ancestrale la propriété du chef. C'est dans cette optique que les migrations vers d'autres régions deviennent leur unique opportunité d'acquisition des terres. Ces migrations entrainent avec elles des conflits fonciers.

L. Ngnoungou[91] met en avant un certain nombre de facteurs qui sont à l'origine des différends fonciers rencontrés dans cette ville. Il en ressort que les facteurs comme la superposition de deux droits en matière de gestion foncière, les projets liés au développement, les différentes mutations socio-culturelles et bien d'autres sont les causes des litiges fonciers.

L. L. Dongmo[92] analyse les conflits fonciers dans leur ensemble apparaissent du fait de la superposition de deux droits, l'un dit moderne et l'autre dit coutumier. Ces lois modernes dans leur définition ne prennent pas réellement en compte les logiques coutumières. Il estime

---

[88] E. Le. Bris. E. Le. Roy et F. Leimdorfer, *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, Paris, Karthala, 1983.
[89] E. Le. Roy. A., Karsenty et A., Bertrand, La *sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelable*s. Paris, Karthala, 1996.
[90] G. M. Dong Mougnol, "De la conquête foncière aux crises interethniques au Cameroun : le cas des Bamiléké et leurs voisins", *in* F. Nkankeu et C. Bryant, Regards *multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*, Université de Montréal, 2010.
[91] L. Ngnoungou, "Les litiges fonciers dans les arrondissements de Kribi I et II de 1980-2011", Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2020.
[92] J.- L. Dongmo, "Polarisation de l'espace camerounais : les champs migratoires des villes", *in Revue de Géographie du Cameroun*, Yaoundé, Vol. n°2, 1998.

que la superposition de ces deux droits, quoi que l'on dise, est un frein au développement et des moteurs de conflits fonciers.

R. J. Assako Assako[93] estime que dans un contexte de concurrence foncière dans la ville de Yaoundé, la dynamique des perspectives mutuelles des acteurs , liées aux nouveaux enjeux fonciers et aux stratégies concurrentes, génère des conflits d'usage et de voisinage ; ce qui induit des formes de ségrégation, notamment la renaissance de la notion d'autochtonie avec l'exclusion des migrants.

E. F. Bonguen[94] fait une analyse sur le respect des droits des peuples autochtones au Cameroun en matière de sécurisation et de possession des terres. Il démontre, par exemple, que les pouvoirs publics ne respectent réellement pas le droit coutumier en matière de gestion de terre. Cette non-prise en compte réelle des droits coutumiers est à l'origine d'un certain nombre de dérives qu'est la spéculation foncière tous azimuts le non-respect des lois foncières observées dans le domaine foncier au Cameroun.

G. T. Zohore[95] met en exergue les déterminants sociaux et culturels responsables des conflits fonciers en milieu rural, plus précisément dans la localité d'Issia en Côte d'Ivoire. Il présente un ensemble de facteurs responsable des conflits fonciers en zone rurale. Par la suite, il identifie les conflits qui sont à l'origine de la discorde entre diverses familles.

J. Tubiana[96] déclare qu'en Afrique noire, l'occupation et l'exploitation des terres se sont faites d'une manière agressive et violente. Dans certains cas, l'on a même déploré des pertes en vies humaines. À cet effet, le Darfour est un exemple explicite.

7) Gestion des problèmes fonciers : mécanismes de résolution

Les problèmes fonciers font partie des plus grandes préoccupations des Camerounais. Au regard de la diversité des litiges fonciers observés, il est évident que les mécanismes de résolution desdits différends soient pluriels. Un certain nombre d'auteurs se sont penchés sur ces mécanismes.

---

[93] R. J. Assako. Assako, "Amélioration de l'habitat à Yaoundé : succès tardif ou fiasco consommé ?", *in Revue Historique et Anthropologie*, n°11, 1995.
[94] E. F. Bonguen, "Le droit à la terre des peuples autochtones au Cameroun", Mémoire de Master en Droit privé, Université de Yaoundé II, 2014.
[95] G. T. Zohoré, "Les déterminants socioculturels et individuels des conflits fonciers inter-familiaux en milieu rural : cas du département d'Issia", Thèse de Doctorat/*Ph. D.* en Sociologie Criminelle, Université Félix Houphouét-Boigny d'Abidjan-Cocody, 2016.
[96] J. Tubiana, "Le Darfour, un conflit pour la terre ? ", in *Politique Africaine*, Vol 1, 2006.

R. Tchapmegni[97] identifie un certain nombre de modes de résolution des conflits fonciers. La diversité des litiges fonciers au Cameroun correspond à une pluralité des mécanismes étatiques mis sur pied pour les éradiquer. Il affirme que ces mécanismes sont tantôt juridictionnels, tantôt non juridictionnels. Toutefois il démontre que, malgré l'ensemble des mécanismes mis sur pied, ils n'ont pas freiné la criminalité foncière galopante que connait le Cameroun.

A. L. Bila Tiimo[98] fait une analyse des mécanismes de prévention et de résolution des conflits fonciers en droit traditionnel africain. Pour mener à terme son objectif, il a présenté les causes des conflits fonciers dans les sociétés africaines postcoloniales. Enfin, il a proposé un ensemble de moyen de prévention et de résolution des conflits fonciers selon les us et coutumes des sociétés africaines. Il préconise un retour aux sources des réalités africaines.

S. Ngatchou Nzouami[99] met en exergue l'ensemble de mécanismes de résolution des litiges fonciers au Cameroun. Ainsi, l'auteur s'est beaucoup plus attardé sur deux critères des procédés de règlement des différends liés à la terre, à savoir le critère non juridictionnel et le critère juridictionnel.

L. A. Nkoa Nzidja[100] met un accent particulier sur le rôle délictueux de l'administration en ce qui concerne la gestion foncière au Cameroun. Dans ses analyses, il ressort tous les manquements commis par l'administration ou peut faire montre dans le processus d'immatriculation des terres. Il démontre que ces infractions commises de la part de l'administration sont plurielles et sources de troubles de jouissance des biens des personnes souvent victimes de ses invectives.

L. Ngnoungou[101] distingue principalement trois modes de gestion des litiges fonciers, à savoir le mode traditionnel, le mode administratif et le mode juridique. Elle ressort les principaux facteurs qui entravent la bonne résolution des problèmes fonciers au Cameroun et

---

[97] R. Tchapmegni, "Mécanismes de résolution des conflits fonciers au Cameroun", *in* F. Nkankeu et C. Bryant regards *multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*, Université de Montréal, 2010.

[98] A. L. Bila Tiimo, "Les conflits fonciers en droit traditionnel africain", Mmoire de Master en Théorie et Pluralisme Juridiques, Université de Yaoundé II, 2014.

[99] S. Ngatchou Nzouami, "Les mécanismes camerounais de résolution des litiges fonciers", Mémoire de Master en Droit Public, Université de Yaoundé II, 2014.

[100] L. A. Nkoa Nzidja**,** "La faute de l'administration en matière foncière au Cameroun", Mémoire de DEA en Droit Privé, Université de Yaoundé II, 2006.

[101] Ngnoungou, "Les litiges fonciers… ", p .78.

propose par la suite un ensemble de facteurs pouvant aider à la bonne résolution et surtout à la prévention des litiges fonciers.

Au total, les travaux présentés dans cette revue de la littérature ont le mérite de fournir une importante littérature dans le domaine foncier en Afrique et au Cameroun. Quant aux litiges fonciers, ils sont évoqués en majorité sans une réelle classification. Les thématiques ainsi abordées nous permettent de comprendre que plusieurs acteurs à la fois politiques, économiques et sociaux s'intéressent à la problématique de gestion de terre partout en Afrique et spécifiquement au Cameroun.

L'attitude de ces divers acteurs face à l'imbroglio foncier est révélatrice de la ferme volonté d'améliorer ce domaine. Cependant, il convient de relever que les préoccupations premières de ces divers acteurs ne reposent pas sur les litiges fonciers, mais plutôt sur les conflits fonciers. En conséquence, ces travaux renseignent sur un certain nombre d'articulations parmi lesquelles la gestion foncière, l'accès à la terre et les problèmes fonciers. Il est aussi à remarquer qu'aucun de ces travaux ne couvre la période allant de 1974 à 2020. Notre étude entend ainsi combler cette brèche que les différents travaux présentés dans la revue de la littérature laissent paraitre, à savoir l'absence de la typologie des litiges fonciers au Cameroun et surtout dans le département de l'Océan. Cela n'est possible qu'à travers une problématique clairement définie et concise.

VI- PROBLÉMATIQUE

La problématique de cette thèse consiste à interroger les causes, la nature, les manifestations, les conséquences et les modes de règlement des litiges fonciers dans le département de l'Océan de 1974 à 2020. Autrement dit, au regard des fondements et l'inquiétante recrudescence des types de litiges fonciers dans le département de l'Océan, serait-il possible d'esperer une quelconque résolution ? Il s'agit en fait d'examiner les influences des projets de développement, le rôle des différentes règlementations foncières et les actions des divers acteurs dans la pléthore des différends relatifs à l'utilisation et à l'appropriation des terres dans le département. À cette interrogation se greffe un ensemble de questions sécondaires.

- Quels sont les origines de la réglementation foncière au Cameroun ?
- Quels sont les differents régimes fonciers qu'a connus le Cameroun depuis 1974 à 2020 ?
- Quels sont les facteurs qui sous-tendent les litiges fonciers dans le département de l'Océan ?

- Quels sont les litiges fonciers nés de la reglementation en vigueur ?
- Quels sont les litiges relatifs à la vente des terres ?
- Quels sont les impacts des litiges fonciers dans le département de l'Océan ?
- Existe-t-il des stratégies pour maitriser les litiges fonciers ?

La problématique étant clairement bien présentée, il ne reste qu'à formuler les hypothèses de travail et à fixer les objectifs à atteindre.

VII- HYPOTHÈSES ET OBJECTIFS DU SUJET

La principale hypothèse stipule que, les litiges fonciers rencontrés dans le département de l'Océan auraient plusieurs natures, de nombreuses manifestations, des conséquences diverses et des modes de résolution variés. Les hypothèses secondaires, quant à elles, se déclinent comme suit :

- Les différents régimes, les lois et les ordonnances sur le foncier en vigueur dans l'ensemble du pays présenteraient d'atouts et d'inconvénients. Ce domaine serait géré par un arsenal juridique complexe aux origines coloniales ;
- Les réformes foncières nationales seraient une reproduction coloniale. Ce qui justifierait le fait que, les populations pour lesquelles ces lois sont établies, s'estimeraient lésées ;
- Les litiges fonciers seraient la résultante d'une multitude de facteurs à la fois politiques, urbanistiques, environnementaux, économiques et socio-culturels ;
- L'on trouverait un ensemble de litiges fonciers en rapport avec le non-respect de la règlementation en vigueur par divers usagers et à l'ignorance de ladite loi ;
- Les litiges fonciers seraient également d'ordre coutumiers ou traditionnel, ou encore à l'implantation des agros-industries et enfin de la vente inconsolée des terres ;
- Les litiges fonciers seraient à l'origine d'un ensemble d'impact dans la zone mis en cause. Ainsi, ils pourraient être canalisés à travers l'usage de trois principaux modes de gestion, à savoir le mode coutumier, le mode administratif et le mode judiciaire ;
- Pour une bonne maîtrise desdits litiges, il serait urgent de proposer les voies, les moyens et les stratégies appropriés d'une véritable gestion efficace et efficiente des litiges fonciers dans le département.

Les hypothèses étant bien formulées, il reste qu'à présenter les objectifs du travail. Ceci dit, le principal objectif consiste à analyser les différents types de litiges fonciers rencontrés en zones urbaines et rurales. Tout comme les hypothèses spécifiques, sept objectifs spécifiques meublent également notre travail, à savoir :

- Analyser les origines coloniales du droit foncier moderne et son impact au sein des sociétés camerounaises ;
- Effectuer une étude de toutes les réformes foncières initiées par le législateur camerounais et de mettre en évidence leurs buts ;
- Évaluer tous les facteurs responsables des litiges fonciers dans les localités du département ;
- Mettre en exergue les litiges fonciers nés de la mauvaise interprétation, de l'ignorance et du non-respect de la règlementation foncière en vigueur au Cameroun ;
- Effectuer une analyse minutieuse des litiges fonciers nés de l'implantation des industries, de la vente des terres et présents dans les zones rurales dudit département ;
- Exposer les conséquences desdits litiges et d'analyser les différents modes de leur gestion ;
- Présenter les disponibilités foncières de chaque localité intégrée dans cette étude et enfin, proposer un ensemble de perspectives et de suggestions qui peuvent réduire considérablement ces litiges fonciers.

Après avoir présenté clairement les objectifs, nous pouvons, à présent, décliner l'intérêt que revêt notre travail.

VIII- INTÉRÊT DU SUJET

Fondamentalement, le rôle assigné à une thèse qui est une œuvre d'érudition, est de faire la lumière sur une question demeurée jusque-là ambigüe, complexe, obscure, mal connue peu explorée ou inexplorée dans un domaine précis. La présente étude revêt alors un intérêt à la fois scientifique, politico-économique et socio-culturel.

1- Intérêt scientifique

L'histoire enseigne que le système foncier en vigueur en Afrique et au Cameroun est l'œuvre des puissances coloniales. Ce système, devenu une épée à double tranchante, est source de nombreuses lacunes et responsable d'une multitude de problèmes observés dans le domaine foncier au Cameroun. Au fil des années, la gestion foncière s'est dégradée face à l'évolution de la société humaine camerounaise en trainant au passage de multiples litiges fonciers. Cette détérioration interpelle les jeunes Camerounais à s'orienter davantage vers l'étude des litiges fonciers, surtout que les besoins en terre sont de plus en plus graduels au regard des exigences des différentes mutations socio-économiques, politiques et urbaines. Cette gestion du foncier pose, avec acuité, le problème de la mise sur pied urgente d'une nouvelle règlementation appropriée aux besoins des populations et aux réalités de la société camerounaise. De ce fait, l'on pourrait humblement penser que cette étude apporte sa modeste contribution à l'édification

de la mise sur pied d'un nouveau système de gestion foncière, d'une nouvelle réforme du domaine foncier au Cameroun, notamment en ce qui concerne la sécurisation réelle des terres entre divers acteurs, la réalisation des projets de développement, dans le secteur des investissements et politiques. Cette étude sert aussi de levier pour tous ceux qui, s'intéressent aux questions foncières au sein de la filière Histoire, car le domaine du foncier a longtemps été dans sa grande majorité, l'œuvre des géographes, des juristes et des urbanistes.

2- L'intérêt politique et économique

Les informations contenues dans cette thèse pourraient permettre aux pouvoirs publics camerounais (le ministère du Cadastre, des Domaines et des Affaires foncières en l'occurrence) d'améliorer les normes étatiques en matière foncière, d'élaborer de véritables instruments de suivi et de gestion foncière pour les populations. De même, cette étude serait susceptible de permettre d'orienter les politiques de gouvernance foncière lors de la prise des décisions et de répertorier les manques à gagner observés dans le domaine foncier en milieu urbain et rural. L'intérêt de travail étant bien connu, il ne reste qu'à présenter le cadre théorique du travail.

3- L'interet socio-culturel

Cette recherhe va mettre à la disposition des pouvoirs competents un ensemble de moyens pouvant lutter contre les problèmes d'integration nationale et surtout mettre en exergue les méfaits des querelles fonciers au sein de notre societé. Le Cameroun d'une manière generale est un pays qui milite pour un vivre ensemble inclusif des peuples. Ceci s'explique par la mise des lois qui pronent cette ideologie qui, voudrait que chaque camerounais se sente en securité dans n'importe quelle partie de l'etendue du territoire national. Cependant, les litiges fonciers entre differents acteurs pouraient être un élément déclencheur dans la déstabilisation de ce vivvre-ensemble pronée par l'ensemble des législateurs. Nos travaux constituent un cadre idéal d'avertissement en mettant en exergue les mefaits nés des litiges fonciers dans le département de l'Océan qui pourraient créer des troubles sociaux. Seules la paix et la stabilité impulsent le dévéloppement, la cohabitation et surtout l'intégrité nationale.

IX- APPROCHE THÉORIQUE DU TRAVAIL

L'unité analysable dans toute science est un fait. Toutefois, un fait n'est pas identique pour toutes les sciences. Il n'est pas porteur de signification claire et universelle. Le fait brut n'existe pas. Il est construit dans le cadre de la science qui sert de référence à l'observateur. C'est le cadre théorique qui attribue à telle observation plutôt que l'autre le statut de variable indépendant, dépendante ou intermédiaire dans la chaine causale**.**

Dans une perspective plus pratique et plus scientifique de notre travail de recherche, il a paru opportun d'apostropher une approche mixte combinant trois théories complémentaires à savoir : le fonctionnalisme, la théorie des besoins et celle de l'individualisme contextualisé**.**

1- Les théories du fonctionnalisme

Bronislaw Malinowski en est le père, "c'est d'ailleurs lui qui a inventé le terme fonctionnalisme dans les années 1930"[102]. Toutefois, l'on distingue trois grands courants de pensés relatif au fonctionnalisme. Il s'agit du fonctionnalisme absolu de Malinowski et Radcliffe-Brown, le structuro-fonctionnalisme de Parsons et le fonctionnalisme moyen soutenu par Merton. Dans le cadre spécifique de ce travail, l'on va plus aborder le fonctionnalisme absolu de Malinowski et Radcliffe-Brown. Refusant l'évolutionnisme, Bronislaw Malinowski estime que, toute société présente une cohérence interne et qu'elle doit donc être étudiée comme un tout où les parties jouent un rôle, une fonction utile à l'équilibre de l'ensemble.

Le but étant de permettre le bon fonctionnement de ladite structure dans la société. Gagui Togba Zohoré parle de cette théorie en ces termes :

> Le fonctionnalisme est un courant de pensée sociologique et anthropologique qui tente de comprendre les phénomènes sociaux en identifiants les fonctions qu'ils remplissent dans l'ensemble auquel ils se rattachent en partant de l'idée que celui-ci tend vers la stabilité. Cette lecture cherche donc à imputer à chaque caractéristique, coutume ou pratique son effet sur le fonctionnement d'un système supposé stable et cohésif.[103]

De ce qui précède, le fonctionnalisme cherche à identifier la particularité de chaque élément constructif de la société et surtout à démontrer que, la fonction remplie par un fait présente une part irremplaçable dans l'ensemble. Ainsi, le fonctionnalisme emprunte donc son modèle aux sciences de la nature à l'instar de la biologie. Comme le précis Bronislaw Malinowski : "l'analyse fonctionnelle de la culture part du principe que : dans tous les types de civilisation, chaque coutume, chaque objet matériel, chaque idée et chaque croyance remplit une fonction vitale, a une tâche à accomplir, représente une partie indispensable d'une totalité organique"[104]. Il ne se contente plus alors d'étudier les fonctions de telle ou telle organisation ou croyance, mais prétend pouvoir expliquer l'apparition et le maintien dans le temps d'un fait, d'une institution, d'une structure de relations ou d'une croyance par la fonction qu'il ou elle remplit, "soit vis-à-vis des besoins des membres du groupe, soit en le maintenant dans le temps de sa totalité organisée"[105]. En apport complémentaire à la pensée de Bronislaw, Merton

---

[102] E.Pacherie, "Qu'est-ce que le fonctionnalisme ?, www.cairn.info, consulté le 22/04/ 2022.
[103] Zohoré, "Les déterminants socioculturels…", p.81.
[104] *Ibid.*
[105] P-F Paoli, "Le structuralisme en quatre questions", fr.m.wikipédia.org, consulté le 22/04/ 2021

remarque que, au sein de la société, “certains usages, rôles ou pratiques n’ont pas forcément une vertu positive ou peuvent l’avoir pour certains groupes et pas pour d’autres”[106]. Mais, en quoi cette théorie s’applique-t-elle particulièrement à notre étude ? Scientifiquement, le fonctionnalisme se présente comme une approche qui dégage, d'abord, le mode de fonctionnement des systèmes étudiés (leurs fonctions) et, ensuite, ce qui gêne ce fonctionnement (les dysfonctionnements) et, enfin, trouver les moyens de rétablir la fonctionnalité de l'ensemble. Sa démarche globale en sciences sociales consiste à identifier les dysfonctionnements dans les situations analysées et à préconiser les solutions.

En outre, les litiges fonciers étudiés sont le fait de dynamiques socio-culturelles, économiques, urbanistiques, politiques et environnementales du département de l’Océan. Aussi, cette théorie, dans l’explication des litiges fonciers, permet-elle de déterminer le rôle joué par tous les acteurs et institutions essentielles dans le domaine foncier. Leurs dynamiques, leurs fonctions respectives et comment leurs difficultés de fonctionnement ou leurs mauvais fonctionnements (dysfonctionnement) peuvent conduire aux disputes foncières entre familles autochtones. Alors, dans une démarche qui se veut complémentariste, on lui adjoint deux théories de l’action : celle de la pyramide des besoins et de l’individualisme méthodologique.

2- La théorie de l’individualisme méthodologique

L'individualisme méthodologique se définit comme “un paradigme des sciences sociales, selon lequel les phénomènes collectifs peuvent et doivent être décrits et expliqués à partir des propriétés et des actions des individus et de leurs interactions mutuelles”[107]. Il est la combinaison de trois principes”[108]. Premièrement, tout phénomène social résulte de la combinaison d’un certain nombre d’actions, de croyances ou d’attitudes individuelles. En deuxième lieu, on retrouve le principe de la compréhension qui permet de comprendre les croyances, les attitudes et les actions de l’acteur individuel et en reconstruire le sens qu’elles ont pour lui. Enfin, “le principe de la rationalité qui postule que l’acteur adhère à une croyance ou entreprend une action parce qu’elle a du sens pour lui”[109].

Autrement dit, la principale cause de l’individualisme méthodologique c’est d’expliquer un phénomène d’ordre collectif comme les litiges fonciers. Les principaux pères fondateurs de

[106] R. K. Merton, *Social theory and social structure*, Macmillan USA, 1968, www-de-droit.net, consulté le 16-01-2022.
[107] J. Damon, “Dans cent penseurs de la société”, fr.m.wikipédia.org, consulté le 15/04/ 2021.
[108] J.- P. Durand et R. Weil, *Sociologie contemporaine*, Paris, Vigot, 2006, 3é édition, p.279.
[109] Zohoré, “Les déterminants socioculturels…”, p. 82.

cette théorie sont Max Weber et Raymond Boudon. Les travaux en affinité avec cette théorie peuvent être regroupés en trois principales tendances :

- Ceux qui considèrent les actions de l'individu comme toujours motivées par une rationalité sans faille et réduisant la réalité sociale à des transactions guidées par le seul calcul des avantages et coûts. Les principaux représentants de cette tendance sont Homans[110] et Olson[111];
- Ceux qui assouplissent ces hypothèses en reconnaissant à l'individu une rationalité non plus absolue, mais relative et limitée. Les principaux représentants de cette tendance sont Herbertt Simon, James March, Albert Hirshman et Michel Crozier ;
- Ceux qui proposent comme autre variante de la rupture avec la rationalité parfaite en considérant que la capacité limitée d'information, de décision et de simulation de l'individu est liée à la position qu'il occupe vis-à-vis des autres individus. On parle alors d'individualisme méthodologique contextualisé. Les principaux représentants de cette tendance sont François Bourricaud et Raymond Boudon.

Dans cette thèse, nous adoptons ces différentes tendances car, les acteurs avant de s'engager dans le domaine foncier en évaluent les avantages et les coûts (rationalité sans faille), mais leur comportement individuel est également dicté par leurs motivations, leurs valeurs, leurs choix ou leurs stratégies propres (rationalité contextualisée). Dans le cadre de cette thèse, cette théorie sert à déterminer les litiges fonciers par le comportement individualiste des acteurs socio-fonciers. Ces acteurs semblent vouloir se libérer des principes étatiques et des valeurs coutumières qui régissent la propriété foncière.

3- La **théorie des besoins**

Cette théorie met en exergue la hiérarchisation des besoins d'un individu dans la société. Selon A. Maslow[112], les motivations d'une personne résultent de l'insatisfaction de certains de ses besoins. Dans ses travaux, il met en relief cinq groupes qui permettent de classer les besoins humains par ordre d'importance. Ce classement correspond à l'ordre dans lequel ils apparaissent à l'individu.

- Besoins physiologiques (faim, soif, sommeil, sexualité, élimination) ;

[110] G. C. Homans, "The Human group", in *International Library of Sociology*, édition réimprimée, 2013.
[111] M. Olson, "La Logique de l'Action Collective", n°42, PUF, 2003.
[112] A. Maslow, "A theory of Human Motivation", *in Psychological Review*, N°50, 1943, pp 370-396.

- Besoins de sécurité (sécurité du corps, de l'emploi, des ressources, de la moralité, de la famille, de la santé et de la propriété) ;
- Besoins d'appartenance (amitié, famille, intimité sexuelle) ;
- Besoins d'estime (estime de soi, confiance, réussite, respect des autres, respect par les autres) ;
- Besoin d'auto-accomplissement (acceptation des faits, absence des préjugés, résolution des problèmes, spontanéité, créativité, moralité).

Tant qu'un besoin n'est pas satisfait, il constitue une source de motivation. À partir du moment où il est satisfait, c'est le besoin du niveau supérieur qui apparait comme une nouvelle source de motivation. Le caractère particulier d'une motivation a pour origine les nombreux déterminismes tels que le milieu social, la culture, l'éducation. Bien que tous les besoins soient importants pour l'homme, il n'en demeure pas moins que certains besoins se font plus ressentir que d'autres à un moment donné.

Cette théorie occupe une place de choix dans ce travail dans la mesure où l'insécurité foncière due aux litiges relatifs à l'usage de la terre dont nous traitons principalement dans le département de l'Océan a pour causes majeures les inégalités sociales, le développement, la pauvreté, la croissance démographique, la corruption. Bref, les besoins de base sans cesse croissants des populations. De manière systématique, la multiplicité des besoins et le souci permanent de leur satisfaction par les populations engendrent les problèmes sociaux parmi lesquels les litiges fonciers. Au total, cette théorie permet de mieux appréhender l'état psychologique des différents acteurs en action dans le domaine foncier et surtout les motivations qui les amènent à brader la terre dans notre zone d'étude. Les théories ayant été bien présentées, nous pouvons à présent nous pencher sur la méthodologie.

4- La theorie evolutionniste des droits fonciers

Cette théorie pronée par Platteau met en avant les liens entre sécurité foncière, droits de propriété privée et investissement[113]. Ainsi, les droits fonciers coutumiers assurent une sécurité foncière suffisante lorsque les enjeux sont faibles et posent par la suite des problèmes lorsque la pression démographique, la commercialisation de l'agriculture, et l'insertion dans les marchés s'accroissent. Il y a alors une demande pour une intervention publique visant à

[113] J.P. Platteau, The Evolutionary Theory of Land Rights as Applied to Sud Sharan Africa: A critical assessment, Development and Change, vol 27, n°1, 1996, pp 29-86.

formaliser les droits fonciers et surtout à délivrer des titres de propriété individuels[114]. Ainsi, le fait de disposer de titres de propriété privée est bénéfique pour ces detenteurs en les favorisant l'accés au crédit financier. Car leurs titres jouent le rôle de gage. Ici, il est question de prôner une privatisation des terres et une libéralisation du marché foncier dans les zones urbaines et rurales le tout en induisant les investissements, des gains de productivité et un accroissement de la richesse nationale.

Cette théorie nous permet de mieux cerner les facteurs qui ont motivés les législateurs dans la formalisation des droits fonciers au Cameroun. Cette évolution qui passe du système de droits foncier légitime et donne naissance à un système de validation juridique légale desdits droits fonciers.

X- SOURCES ET CADRE MÉTHODOLOGIQUE

La méthodologie de travail se décline en deux principales phases, à savoir la phase de collecte de l'ensemble des données et celle de l'exploitation desdites données dans la rédaction (explication, commentaire, critique et analyse).

1- Les sources écrites

Ici, nous distinguons deux catégories de sources écrites : les sources primaires (documents d'archives) et les sources secondaires.

a- Les sources primaires

Les sources primaires sont constituées des documents d'Archives nationales de Yaoundé, des documents d'archives que nous avons exploités au niveau des neuf arrondissements du département de l'Océan, de la délégation départementale du Cadaste, des Domaines et des Affaires foncières du même département et des services du ministère du Cadaste, des Domaines et des Affaires foncières (MINDCAF). Nous avons également exploité les fonds documentaires des archives des ministères de la Recherche scientifique et de l'Innovation (MINRESI), de l'Environnement, de la Forêt et de la Faune (MINFOF), de l'Administration territoriale (MINAT), des Transports et de l'Habitat et du Développement urbain. Ce sont, pour l'essentiel, des rapports d'activités, des arrêtés préfectoraux et ministériels, des lois et des législations relatives au foncier, en général. Les sources d'archives ont été capitales dans la réalisation de ce travail, pour la simple raison que, comme cela a déjà

[114] J.P. Platteau, Une analyse des théories évolutionnistes des droits sur la terre, In Lavigne Delville (Dir), ed Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité, Paris Karthala coopération francaise, p 125.

été indiqué dans les mobiles ayant conduit au choix de cette thématique, les litiges fonciers demeure le parent pauvre de la recherche scientifique en Histoire. C'est dans cette optique que, les Archives Nationales de Yaoundé, les Archives Départementales des domaines du cadastre et des affaires foncières, les Archives de la cour d'appel de Kribi, les Archives des arrondissements de Kribi, les Archives de polices et de gendarmeries du département de l'Océan, les Archives des sous-prefectures et des chefferies et enfin, les procés-verbaux des differentes plaintes ont largement contribuées à l'enrichissement de cette étude.

b- Les sources secondaires

Les sources secondaires concernent les ouvrages publiés, les thèses de Doctorat, les articles de revue, les mémoires de Maîtrise, de DEA et de Master consultés dans diverses bibliothèques disséminées sur l'ensemble du territoire national. Nous avons, par exemple, consulté les fonds des bibliothèques des Universités de Yaoundé I, de Yaoundé II, du cercle Histoire-Géographie et archéologique de l'Université de Yaoundé I (CHGA), de la Faculté des Arts, Lettres et Sciences humaines de l'Université de Yaoundé I (FALSH), de l'Institut culturel français du Cameroun (ICF). À cela s'ajoutent les rapports et les articles de l'ONU (Organisation des Nations Unies), de la FAO ou encore ceux du CED.

Les sources écrites ont été complétées par les sources iconographiques et les sources numériques.

Les sources iconographiques pour leur quasi-totalité, sont constituées des photos de la zone d'étude et celles issues des réglements des litiges fonciers. Une partie desdites photographies est issue des differentes clichés pris par nous lors des differentes descentes sur le terrain. Une infine partie de ces photos a été prise par des personnes anonymes. Ces differentes images ont non seulement permis de confronter certaines affirmations, mais également d'exposer certaines réalités que les textes et les sources orales n'ont pas suffisamment démontré.

Les sources numériques ont-elles été d'un grand apport dans le cadre de collecte des données écrites, primaires et secondaires. Cet outil des techniques de l'information et de la communication a permis d'accéder aux differents sites contenant des informations utiles et complémentaires aux sources précédantes. Cette source a été d'une importance capitale dans la mésure où elle permit d'accéder à de multiples informations quasi indisponibles ou inaccessibles à travers d'autres sources.

2- Les sources orales

En Histoire, on appelle « sources orales », les materiaux recueillis par enregistrement lors des entretiens avec les témoins des faits historiques étudiés. La construction des sources orales en Histoire passe par trois grandes étapes majeures : la recherche des témoins et la prise de contact. Vient subséquemment le moment de l'entretien propement-dit. Par ces étapes accomplies, le travail d'analyse critique de ces sources et leur utilisation dans une recherche peuvent commencer. Scrupuleusement analysées, ces sources orales peuvent constituer des sources à part entière pour étayer un argument, et/ou venir compléter des sources d'autres natures dans le travail de l'historien.

En ce qui concerne les sources orales, elles ont été collectées auprès des personnalités ressources et des populations locales, c'est-à-dire celles du département de l'Océan. Les différents critères de choix des informateurs ont été, entre autres, l'âge, le sexe, la religion, la profession et le statut social (selon son implication ou son apport dans le litige et la gestion).

À cet effet, l'on a également procédé par des entretiens directs (tête à tête), des enregistrements audio-visuels et la prise des notes. Les entretiens étaient parfois individuels ou alors en petits groupes d'informateurs. Il faut noter que, le principal outil d'entretien ici est le guide d'entretien que nous avons administré à l'échantillon préalablement déterminé. L'entretien était ouvert afin de laisser les informateurs s'exprimer de façon libre et exhautive. Cette technique permet d'avoir un contact direct avec l'interlocuteur et de mieux cerner ses impressions.

Ces données orales obtenues ont été confrontées à celles des sources écrites. Cela nous a permis d'identifer et de compléter les données livresques dans notre quete de la vérité historique.

3- Méthodes d'analyse

Afin de mieux cerner les orientations des litiges fonciers dans le département de l'Océan, nous avons opté pour une combinaison des méthodes thématique et diachronique. Laquelle a permis d'avoir recourir à la démarche interdisciplinaire, mais aussi, et surtout à l'analyse critique de différentes sources d'informations recueillies, au regard de la complexité de la problématique abordée. Pour ce qui est justement de l'interdisciplinarité, il convient de noter que plusieurs autres sciences sociales et humaines ont été à l'appel dans le cadre du présent travail, notamment l'anthropologie, la sociologie, la géographie, la psychologie, ainsi que les sciences juridiques.

Conformément aux objectifs visés, l'on a adopté une méthode d'analyse conséquente. Cette approche est à la fois thématique et diachronique. L'analyse thématique a consisté à regrouper les faits et les éléments en thème ou en centre d'intérêts. Cette demarche est nécessaire pour la compréhension et l'explication des faits ainsi régroupés, en rapport avec leur contexte et dans un cadre vaste. L'analyse synchronique ou thématique est une méthode consistant à "repérer dans les expressions verbales ou textuelles des thèmes généraux récurrents qui apparaissent sous divers contenus plus concrets"[115]. En d'autres termes, "l'analyse thématique consiste à procéder aussi systématiquement au repérage, au regroupement et subsidiairement, à l'examen discursif des thèmes abordés dans un corpus"[116] .

Alex Mucchielli, l'un des théoriciens de l'analyse thématique en sciences humaines et sociales, distingue deux grandes manières d'entamer une analyse thématique dans une recherche en sciences sociales : soit le chercheur peut se demander quels contenus concrets prennent des thèmes définis préalablement par lui, soit, au contraire, il peut explorer quels sont les thèmes présents dans un corpus et quels sont leurs contenus. Autrement dit, l'arborescence thématique d'un corpus peut être établie avant l'étude du matériau ou suite à celle-ci.

Compte tenu du fait que les litiges fonciers au Cameroun sont très peu abordés par les historiens, l'on a donc opté pour la deuxième manière qui consiste à entamer l'analyse thématique selon Alex Mucchielli. C'est dire que, l'on n'a pas établi la liste des thèmes à étudier avant d'aborder cette étude. Pendant les phases de collecte et d'analyse des données, identifié les thèmes généraux, leurs contenus et leurs relations.

Afin de mieux suivre le fil des événements dans le temps et dans l'espace, nous avons associé à cette approche une analyse diachronique. Cette analyse évolutive permet de placer tous les faits recensés dans leur enchaînement. Elle permet également de restituer la succession des faits, ainsi que leur liaison à travers le temps. Autrement dit, celle-ci se fonde sur le principe de continuité qui justifie la conception selon laquelle l'histoire est une suite de faits liés par une causalité linéaire. Cette approche permet ainsi d'analyser chaque thématique en tenant compte de l'évolution chronologique des faits historiques qui la meublent.

---

[115] A. Mucchielli, *Les méthodes quantitatives*, Paris, PUF, p. 162.
[116] A. Mucchielli et P. Paillé, *L'analyse qualitative en science humaines et sociales*, Paris, Armand Colin, 2012. p 259.

4- Techniques d'investigation

Dans son livre Lucien Febvre définit l'Histoire comme étant : ″la connaissance du passé basée sur les sources suffisamment verifiables et vérifiées″[117] . Cela suppose que l'historien, dans son œuvre de reconstruction du passé, est en perpétuelle quête des informations auprès des sources qui sont variées : écrites, orales, archéologiques, sonores, iconographiques, ethnologiques, anthropologiques, sociologiques, etc. Ces techniques nous ont permis de mieux nous outiller dans la réalisation de notre travail. La démarche méthodologique étant clairement définie, il est important de presenter les difficultés rencontrées.

c- Les difficultés rencontrées

La recherche étant semée d'embuches, nous nous sommes heurtées à plusieurs difficultés. La première difficulté à laquelle l'on a été confrontée, avait trait à la conservation, à la rareté et au classement des archives (aux ARS, et aux ADK) du fait de la dégradation des blocs administratifs. On peut relever la mauvaise gestion de certains centres de documentation où le répertoire ne coïncidait pas toujours avec le fond documentaire, l'inéxistant de certains documents bien que mentionné dans le fichier et le non classement des autres articles n'a pas facilité la recherche.

La seconde entrave était l'irregularité de l'entretien du réseau routier de la zone d'étude où les routes sont dans un état de délabrement avancé. Ce qui nous a contraints d'effectuer les déplacements sur des motos, faisant parfois face aux intemperies de la saison des pluies et à l'abondance de poussiére durant la saison séche. Cet enclavement des routes dans tout le département a constitué une entorse considérable, en effet, le déplacement permanent en moto avait considérablement affecté notre état physique. De plus, nous avons été victime d'un accident lors de nos descentes sur le terrain sur la route Kribi-Mvengue

La troisième difficulté se trouve dans le climat de suspicion qui règne dans l'ensemble du département de l'Océan. En effet, De plus, les populations se sont renfermées dans un mutisme craignant des représailles de la part de certaines grandes personnalités qui les menaceraient de mort si une information sur leurs achats des terres était divulguée. Cette situation a amené bon nombre de témoins à refuser de s'ouvrir à toute personne étrangère. Quand bien même ils acceptaient de s'entretenir avec nous, certains informateurs exigeaient de ne pas être cités.

---

[117] L.Febvre, *Combats pour l'Histoire*, Paris, Armand Colin, 1953, p.10.

En outre, certaines populations du département de l'Océan ont été réfractaires aux interviews, ainsi, il n'était pas aisé pour nous qui avons connaissance de la langue mabéa/ngoumba d'aller s'informer auprés des acteurs d'origine batanga. Ce genre de comportement est un frein pour nous les étudiants-chercheurs qui ne demandent qu'une seule chose, avancer dans la recherche. La dispersion de nos informateurs et l'esprit mercantiliste de certains a fait prendre un coût à notre travail. Notre état de dénuement commun à tous les chercheurs camerounais, n'a pas prmis de réaliser cette étude dans les conditions souhaitées.

d- Organisation du travail

Ces difficultés n'ont pas été un obstacle infranchissable. Car, nous les avons surmontés ; c'est ainsi que l'on a pu bâtir un travail réparti en sept chapitres.

Le chapitre I est intitulé : "Présentation générale de l'actuel département de l'Océan, historique de la règlementation foncière coloniale et post-coloniale au Cameroun et son impact". Implante le décor du cadre qui guidera l'étude, en présentant la zone qui fait l'objet de cette recherche et en analysant les différents systèmes de gestion foncière.

Le chapitre II intitulé : "Analyse et évolution de la réglementation foncière au Cameroun de 1974-2020". Ici, l'on examine les modifications liées à la règlementation et à la gouvernance foncière au Cameroun. Il présente les différentes mutations qu'a connues le système foncier camerounais depuis l'avénement de l'État unitaire jusqu'à la récente réforme foncière.

Le Chapitre III quant à lui a pour titre : "Les facteurs déclencheurs des litiges fonciers dans le département de l'Océan". Il a pour objectif de mettre en exergue tous les éléments politiques, économiques, socio-culturels et urbains qui ont amplifiés les disputes, les querelles et les contestations relatives au foncier dans le département de l'Océan.

Le chapitre IV dont le titre porte sur : "Les litiges fonciers dits formels ou litiges fonciers relatifs à l'administration et au non-respect du droit foncier". L'objectif de ce chapitre est de présenter les litiges fonciers nés, soit de la règlementation foncière, soit relatifs au non-respect dudit droit par tous les acteurs impliqués dans ledit domaine.

Le chapitre V intitulé : "Les litiges fonciers présents en zone rurale et ceux nés de la vente dans le département de l'Océan". Retrace les contestations rencontrées en zone rurale, celles nées de l'implantation des industries et celles issues de la vente. Il s'agit de demontrer que le dévelopement d'une maniére générale et la vente des terres ont donné naissance à plusieurs catégories de litiges fonciers dans la zone d'étude concernée.

Le chapitre VI qui a pour titre : “Des conséquences aux differents modes de gestion des litiges fonciers dans le département de l’Océan”. Cette partie du travail traite des effets mélioratifs et péjoratifs des litiges entre acteurs sociaux-politiques et l’État. En outre, c’est également ici que sont mis en avant les différents modes de gestions des litiges fonciers et leurs apports dans le département de l’Océan.

Le chapitre VII qui porte le titre : “Des pésanteurs aux plaidoyers pour une gouvernance fonciére rationnelle” quant- à lui, met en exergue les disponibilités fonciéres dans tous les arrondissements de la zone d’étude avec pour objectif d’attirer l’attention du législateur sur cette situation préoccupante et propose des esquisses de solution qui peuvent permettre de réduire considérablement les problèmes liés à l’utilisation et à l’exploitation des terres au Cameroun et dans le département.

CHAPITRE I : PRÉSENTATION DU MILIEU D'ÉTUDE ET DE LA RÈGLEMENTATION FONCIÈRE AU CAMEROUN

Au moment où nous entendons effectuer cette recherche, la zone mise en cause n'était pas encore ce que l'on connait d'elle aujourd'hui. Il en n'est de même du système foncier camerounais. L'objectif visé dans ce chapitre est de présenter la zone qui fait l'objet de cette étude et d'analyser les différents systèmes de gestion foncière. Cette articulation comporte deux parties bien distinctes. Dans un premier temps, il est question de présenter les principaux traits caractéristiques physiques et humains de ladite zone. Deuxièmement, il est opportun d'effectuer une analyse historique des différents systèmes fonciers au Cameroun en général et leurs impacts dans le département de l'Océan ; ceci dans le but de dégager les conclusions qui s'imposent.

I- PRÉSENTATION DU DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN

Cette étude historique a pour cadre officiel le département de l'Océan qui se trouve dans la région du Sud-Cameroun. L'objectif de cette première partie consiste à présenter d'une manière générale, la zone d'étude et, dans un second volet à dresser un état des lieux du foncier des origines jusqu'en 2020 et son impact.

1- Présentation générale de l'ensemble du département de l'Océan

Le département de l'Océan se distingue par un relief extraordinairement contrasté où alternent hautes et basses terres, grands et petits cours d'eau. L'élément le plus remarquable de cet ensemble géographique est la présence de l'Océan atlantique dans cette zone. Le département n'est pas créé *ex nihilo*. C'est en fait l'aboutissement de plusieurs conquêtes territoriales animées des défaites et des victoires entre les différents peuples lors des grandes migrations qu'a connues l'ensemble du territoire camerounais. Les différentes tribus qui peuplent cette zone ont subi plusieurs guerres fratricides, migrations et batailles au cours desquelles certaines ethnies sont sorties victorieuses et d'autres perdantes. Ces différentes conquêtes sont tributaires du caractère hétérogène de la population du département.

En effet, l'actuel département de l'Océan doit sa naissance aux premiers autochtones que sont les pygmées, ensuite aux multiples migrations, à la colonisation et en définitive aux divers découpages administratifs de l'ensemble du territoire national et de la région du Sud. Il a été l'une des principales voies d'entrée des Colons au Cameroun.

La présence de l'Océan fait de ce département une zone fortement influencée, car le climat, le relief et bien d'autres éléments géomorphologiques, physiques, humains et géographiques de cette partie du pays sont fonction de cette présence et surtout de ses atouts. Toutefois, pour permettre une nette compréhension de l'étude, il est opportun de présenter individuellement les unités administratives qui constituent le département.

Il est "situé entre les longitudes (9°49 est et 11°11 est) et les Latitudes (2°08Nord et 3°35 Nord)"[118]. Il est limité au nord par les régions du Littoral et du Centre ; à l'Est par la région du Centre ; à l'ouest par l'Océan atlantique ; au sud-est par les départements de la vallée du Ntem et de la Mvila et au sud par la République de Guinée Équatoriale. Il couvre une superficie d'environ 11391km².

Le relief de ce département s'élève de la côte vers l'intérieur en paliers successifs : sur la côte les terres basses et à l'intérieur le rebord du plateau Sud-Camerounais, dont les plus hauts sommets sont le Nkolebengue (1015m), Ongongo (1095m) et la chaine de Ngovayang (1043m). "Située en plein cœur du bassin du Congo, sa végétation est la forêt qui se décline en deux variantes : la forêt biafréenne ou atlantique et la forêt équatoriale".[119]

Le climat est de type équatorial chaud et humide avec en moyenne annuelle 2970 mm de pluie, 26°C de température externe et plus de 80% d'humidité largement influencé par la présence de l'Océan Atlantique. C'est un climat à quatre saisons se réduisant à deux saisons dans la zone côtière. Ces attraits naturels qui caractérisent cette zone font, d'elle un point géostratégique tant pour les activités touristiques que pour les projets structurants. Pour un meilleur discernement du département, il est utile d'effectuer son évolution administrative, car le département que nous connaissons actuellement n'a pas toujours était ainsi.

[118] Mission d'Étude pour l'Aménagement de l'Océan (MEAO) : "Rapport final des travaux SIG et Cartographie", mai 2021, p.7.
[119] *Ibid*.

1-1- Origines institutionnelles et évolution des différentes dénominations (1884-1897)

Le Cameroun que l'on connait aujourd'hui est une dénomination née avec la colonisation européenne. Selon Adalbert Owona,

La région qui allait devenir le Cameroun était alors ethniquement et politiquement très morcelée. On ne comptait pas moins d'une centaine de groupe ethnique différent, parlant chacun son dialecte, adorant chacun ses dieux, possédant chacun son histoire, ses coutumes et ses traditions. Les systèmes politiques allaient du type non étatique (les populations bantus de la forêt « sud-camerounaise » et les populations dites païennes du « Nord-Cameroun »), jusqu'aux formes étatiques du pouvoir (les petits royaumes côtiers, les chefferies bamiléké, les royaumes Bamoun et Tikar, les principautés kotoko, les sultanats et les lamidats du « Nord-Cameroun », etc. De la même manière, les structures sociales variaient du type clanique égalitaire jusqu'au type « féodal » fortement hiérarchisé120.

La côte maritime du Cameroun a été la porte d'entrée des missionnaires et des commerçants venus de l'extérieur entre la fin du dix-huitième siècle, début dix-neuvième siècle. "Kribi est un petit centre commercial sur la rive gauche du fleuve Kienké"[121]. Les navigateurs avaient noué des relations avec les populations autochtones et fréquentaient les estuaires pour y faire provision des produits divers (l'ivoire, les peaux) "Bien avant la colonisation officielle de l'Allemagne en 1889"[122].

Au début de la présence effective de l'Allemagne, les missions scientifiques et militaires qui parcouraient l'ensemble du territoire dont le but est d'identifier les richesses naturelles et fixer le tracé de routes ont fait : "du petit centre commercial de Kribi un chef-lieu administratif"[123]. Ce chef-lieu administratif qui est l'un des sept postes administratifs importants existant en 1895 était placé sous l'autorité d'un commandant de compagnie.

---

[120] A. Owona, "La naissance du Cameroun (1884-1914)", *in Cahiers d'Études africaines*, Volume XIII, 1973, p.17.

[121] ANY, APA 11708, Rapport de la région de Kribi, 1953. Le rapport historique contenu au début du dit rapport est issu de trois recueils cartonnés réalisés par les autorités allemandes et exploités par la suite par les français installés à Kribi.

[122] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p 31.

[123] J. M. Mbarga Kana "Partis politiques et élites dans le développement sociopolitique et économique de la région de Kribi, 1884-1966", Thèse de Doctorat/*Ph.D.* en Histoire, Université de Yaoundé I, 2010, p. 14.

"Son contrôle s'étant jusqu'aux plantations des localités Lokoundjé et Dehane, qui sont situées au Nord, et à Grand-Batanga, Lobé et Campo situés en direction du Sud"[124].

Dans la progression vers l'hinterland desdites missions, la première expédition composée des lieutenants Kund, Tappenbeck, du zoologiste Weisseborn et du botaniste Braun quitta la Grande-Bretagne le 15 octobre 1887. "Elle passe par le territoire Ngoumba d'où fut fondé le poste de Lolodorf rayonnant après 1897 et arrive à Yaoundé en fin d'année 1887 ou sera fondée en 1888 la station de la future capitale du territoire"[125]. De ce qui précède, qu'en est-il de l'évolution administrative et de ses différentes dénominations ?

1-2- Évolution administrative et ses différentes dénominations (1897-2008)

En 1897, il existait sept postes administratifs importants dans l'ensemble du territoire parmi lesquels, le poste de Kribi. "Lorsque l'Allemagne est contrainte de quitter le Cameroun en 1916, l'on dénombrait vingt-huit districts ou circonscriptions à travers l'ensemble du territoire"[126]. La région de Kribi hérita du poste majeur et de ses postes mineurs de Campo et de Lolodorf pour former la circonscription, dont le chef-lieu portait le même nom au départ des Allemands.

Au début de la colonisation française, cette dénomination changea brièvement. Après la conquête du territoire par les Anglais et les Français, le général Aymérich publia le 14 mai 1916 un arrêté qui ramena le Cameroun à neuf circonscriptions. "L'ancienne circonscription devint circonscription Kribi-Lolodorf-Campo avec pour chef-lieu Kribi"[127]. Le 16 avril 1935, les autorités coloniales françaises dans leur but avaient opté pour la francisation de leur nouveau territoire. C'est ainsi qu'"ils vont modifier la terminologie de circonscription en "région"[128].

Autrement dit, l'unité administrative prit officiellement le nom de "région de Kribi et s'agrandit territorialement la même année lorsqu'on lui intègre le grand groupement Ewondos de Mvengue, qu'on associa à la subdivision de Lolodorf"[129]. Une légère rectification territoriale de limite effectuée en 1940 au détriment de la région voisine de la Sanaga maritime lui fit

---

[124] Depuis 2007, Lokoundje fait partie de l'un des neuf arrondissements que compte le département de l'Océan et Dehane est l'un des villages dépendants de cette unité administrative. Grand-Batanga et Lobé sont inclus dans l'actuel arrondissement de Kribi I.

[125] E. Mveng, *Histoire du Cameroun*, Tome II, Yaoundé, CEPER, 1985, p.51. (Les sept postes administratifs majeurs recensés quand arrive Jesco Von Putt Kamer en 1895 étaient : Rio Del Rey, Edéa, Buéa, Yaoundé, Kribi, (et le minuscule poste de Campo), Mora et Banyo. p, 68. En dehors de Campo, Laburthe Tolra parle aussi du poste de Lolodorf dont l'importance s'accrut en 1897.

[126] Mbarga Kana, "Partis politiques et…", p.15.

[127] *Ibid*.

[128] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p. 33.

[129] Mbarga Kana, "Partis politiques et…", p.16.

recevoir en conséquence, "quelques villages bakoko"[130]. À la veille de l'indépendance du Cameroun, au moment où l'appellation de région est appelée à disparaitre, la région de Kribi a été administrativement reliée à Douala. "La région de Douala qui devint province du Littoral"[131].

Après l'indépendance du territoire en 1960, le Président Ahidjo a entrepris le nouveau découpage administratif. "En 1962, le département de Kribi est détaché de la province du Littoral pour être relié à la province du Centre-Sud avec pour capitale Yaoundé"[132]. Les autres localités vont également naitre en 1962. "C'est le cas de la commune rurale d'Akom II, est créé"[133]. La commune rurale d'Akom avait pour chef-lieu Akom II.

En 1992 "la commune d'Akom II est érigée en arrondissement à la suite du démembrement de la commune rurale de Kribi"[134]. La division de la commune rurale de Kribi avait permis la création de la commune d'Akom II. À la suite de ces évènements, fut également créée la commune de Niété.

Le département de Kribi est rattaché à la province Centre-Sud. En 1983, le Sud devint une province à part entière suite à la promulgation "du décret de 1983 qui instaure, le démembrement de l'ancienne province Centre-Sud"[135]. Dans la volonté du chef de l'État d'établir un réel découpage administratif, d'autres décrets ont été signés. Ainsi, "la province du Sud est transformée en 2008 en région avec pour chef-lieu la ville d'Ebolowa"[136]. Le département de Kribi fait partie intégrante de la province du Sud.

En 1985, "le département de Kribi prit le nom de département de l'Océan."[137] Depuis 1985 à nos jours, c'est sous l'expression de département de l'Océan qu'est connue la zone d'étude. Il compte neuf unités administratives bien distinctes au rang desquelles Akom II avec pour chef-lieu d'arrondissement Akom II, il est situé à proximité de la route nationale 17 (axe Kribi-Ebolowa) à 86 km à l'Est de son chef-lieu de département. "Cette unité administrative compte vingt-cinq villages et neuf campements pygmées et occupe une superficie de 2 542 km²"[138].

---

[130] *Ibid.*
[131] *Ibid.*
[132] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p. 35.
[133] Décret n°62/DF/109, portant création du district d'Akom II, du 31 mars 1962.
[134] Décret n°92/207, portant création de nouveaux départements, du 05 octobre mars 1992.
[135] Décret n° 83/290, portant création d'une nouvelle province, aout 1983.
[136]Décret n°2008/ 376, portant organisation administrative de la république du Cameroun, du 12 novembre 2008.
[137] Décret n°2007/117, portant création de la commune de Lokoundjé du 24 avril 2007
[138] Ministère de l'Administration territoriale et de la Décentralisation, "Rapport du plan communal de développement de la commune d'Akom II", septembre 2015, p. 30.

Le second arrondissement selon l'ordre alphabétique est Bipindi. "Il est créé par décret en 1995"[139]. Situé à 78 kilomètres de Kribi, il comporte vingt-neuf villages et trente-quatre campements pygmées. Il couvre une superficie de près de 750 km²"[140]. Par la suite, l'on a l'arrondissement de Campo qui est situé à 77 km de la ville de Kribi (chef-lieu du département), et s'étend sur 3135 km² avec un total de compte dix-sept villages, dont six disposant chacun d'un campement pygmée, ainsi que dix quartiers urbains."[141]

La communauté urbaine de Kribi est scindée en deux arrondissements bien distincts. Ainsi, l'on retrouve la commune d'arrondissement de Kribi I qui s'étend sur "une superficie de 203 km² avec pour chef-lieu le quartier Massaka et qui compte vingt-deux quartiers et deux villages"[142]. La commune de Kribi I est le centre administratif. Le second arrondissement est celui de Kribi II "qui a été créé en 2007 avec pour chef-lieu le quartier Dombé"[143]. Il a pour chef-lieu le quartier Dombé. Il est constitué de "dix-sept (villages et quartiers) et couvre une superficie de 104 km²"[144].

Le département a vu le nombre de ses institutions administratives être augmenté avec la création de l'arrondissement de Lokoundjé. L'arrondissement de la "Lokoundjé dans le département de l'Océan nait en 2007"[145]. Cet arrondissement constitue le troisième qui est sous l'autorité administrative de son chef-lieu de département. "Il a pour chef-lieu Fifinda I avec une superficie est de 2254 km². Il compte trente-six villages et vingt-trois campements pygmées et est situé à 35 kilomètres de la ville de Kribi "[146]. À la suite de cet arrondissement vient l'un des plus anciens qui est celui de Lolodorf.

"L'arrondissement de Lolodorf est l'un des plus anciens du Cameroun. Il a pour chef-lieu Lolodorf"[147]. Cet arrondissement fut l'une des bases des Allemands au Cameroun. Il s'étend sur "1200 km² et compte vingt-sept villages bantous et vingt-trois hameaux pygmées et

[139] Décret n°95/082, portant création des communes rurales au Cameroun, du 24 avril 1995.
[140]Ministère de l'Administration territoriale et de la Décentralisation "Rapport du plan communal de développement de la commune de Bipindi", septembre 2015, p.26.
[141] Ministère de l'Administration territoriale et de la Décentralisation, "Rapport du plan communal de développement de la commune de Campo", décembre 2014, p.25.
[142] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…," p.17.
[143] Décret n°2007/115 du 23 avril 2007, portant création de la Commune de Lokoundjé.
[144] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…," p.18.
[145] Décret n° 2007/117 du 24 avril 2007, portant création de la Commune de Lokoundjé.
[146]Ministère de l'Administration territoriale et de la Décentralisation, "Rapport du plan communal de développement de la commune de Lokoundjé", 2011, p.19.
[147]Ministère de l'Administration territoriale et de la Décentralisation, "Rapport du plan communal de développement de la commune de Lolodorf", 2013, p.26.

”est situé de 110 km² de son chef-lieu de département”[148]. Par la suite, l’on a l’arrondissement de Mvengue.

Mvengue est un arrondissement qui a toujours posé un problème de localisation géographique. En effet, jusqu’en “1934, le village de Mvengue appartenait à l’arrondissement de Mbalmayo”[149]. Il a pour chef-lieu Mvengue. À la suite de l’arrêté “n° 237 du 27 juillet 1935, Mvengue devient un poste administratif, rattaché à Lolodorf ”[150]. Le chef de l’État dans son but majeur de développement règlementaire avait par l’ordonnance n° 59/81 du 12 décembre 1959, fait de Mvengue un district. Toutefois, “ce nouveau district est rattaché à la mairie de Lolodorf”[151]. Il a fallu attendre le 02 janvier 1960 pour que Mvengue accède au statut de commune indépendante. “C’est le décret n° 66/DF/442 du 27 décembre 1966, qui permet à Mvengue de devenir un arrondissement”[152].

Cet arrondissement est situé en pleine forêt équatoriale et est, à cet effet, l’arrondissement le plus éloigné de son chef-lieu de département. Mvengue en passant par Lolodorf est situé à environ 130 kilomètres de Kribi, Chef-lieu du département. Ainsi, “il couvre une superficie de 821,2 km² et compte quarante-cinq villages (selon la norme PNDP toutefois, au plan administratif elle dispose plutôt de quarante-sept villages) ”[153]. Le dernier et pas le moindre, c’est l’arrondissement de Niété. Cette unité administrative “est créée par le décret n° 95/082 du 24 avril 1995”[154]. Il fait partie des arrondissements les plus enclavés du département. Il compte “vingt-huit villages pour une superficie de 2117 km²[155] ”. Il est le siège de l’hévéa culture.

La dénomination que revêt de nos jours notre zone d’étude est le produit d’un ensemble de mutations à la fois traditionnelles et modernes. Traditionnelle tout simplement à cause de de la présence des populations autochtones aux modes de vie coutumière et spécifique des uns et des autres. Moderne à cause de l’apport des puissances étrangères européennes, à l’instar du Portugal, de la France, de la Grande-Bretagne, de l’Allemagne. Ces puissances coloniales

---

[148] F. Ngouoh, ”Archéologie des Kola de la région de Bipindi-Lolodorf : étude de la dynamique de la culture matérielle d’un groupe pygmée du Sud-Cameroun ”, Mémoire de Maitrise en Archéologie, Université de Yaoundé I, 2006, p. 31.

[149] Ministère de l’Administration territoriale et de la Décentralisation, “Rapport du plan communal de développement de la commune de Mvengue”, 2013, p.22.

[150] *Ibid*.

[151]Ministère de l’Administration territoriale et de la Décentralisation, “Rapport du plan communal de développement de la commune de Mvengue”, 2013, p.22.

[152] *Ibid*.

[153] *Ibid*.

[154] Décret n° 95/082 du 24 avril 1995, portant création de la commune rurale de Niété.

[155] Ministère de l’Administration territoriale et de la Décentralisation, “Rapport du plan communal de développement de la commune de Niété”, 2013, p.22.

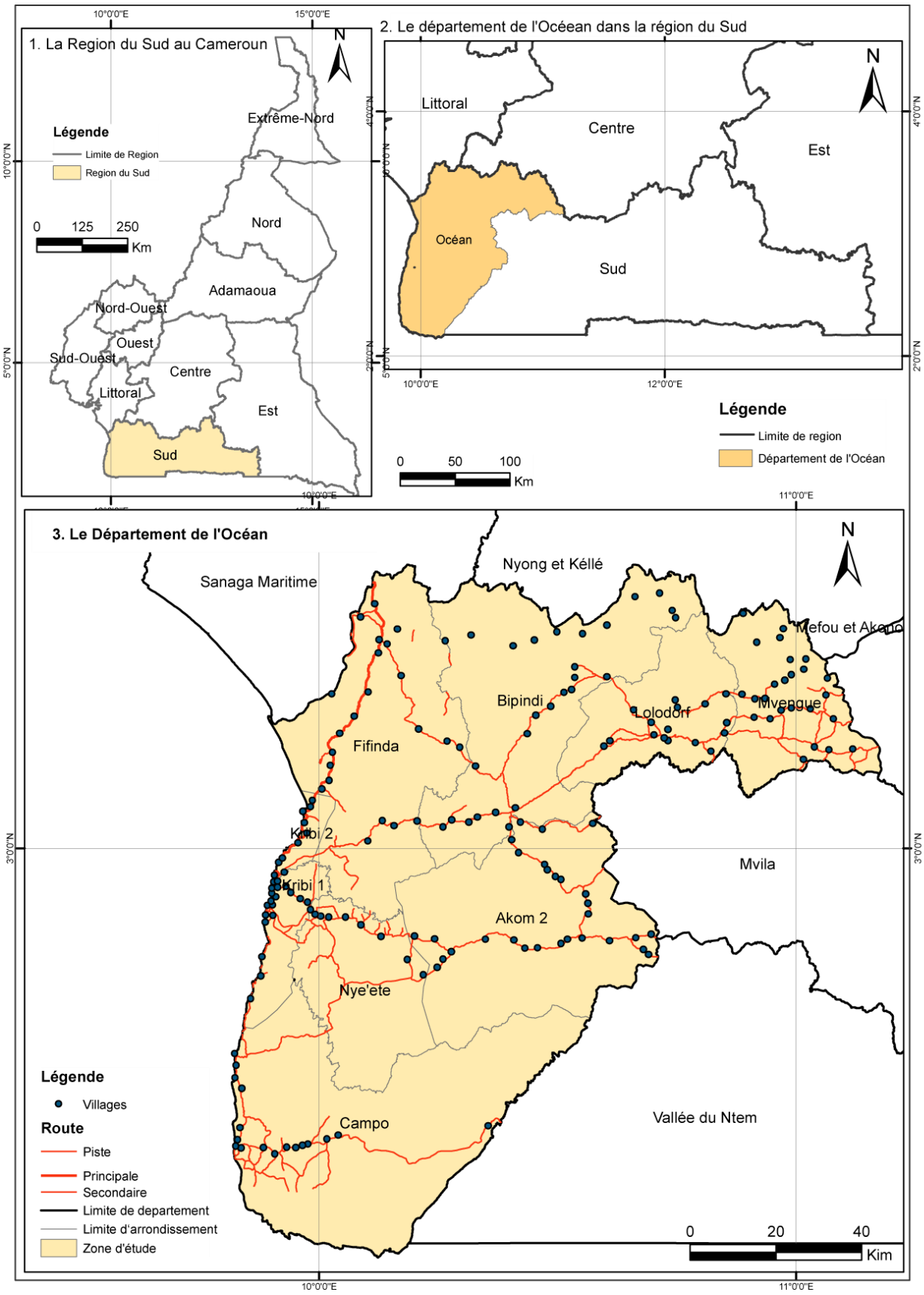
avaient transposé leurs cultures dans tous les lieux où elles ont conquis. C'est cette fusion ou mieux ce brassage culturel parfois obligatoire qui avait permis la création dénominative de l'ensemble du Cameroun et le département, en particulier.

D'une manière générale, notre zone d'étude a connu une évolution distincte de ses différentes unités administratives pour devenir aujourd'hui le département de l'Océan. Il est dans une autre mesure l'aboutissement d'un ensemble de décrets qui date de depuis la période coloniale jusqu'à nos jours. Kribi fait partie de l'une des premières villes du Cameroun.

En outre, elle fut la porte d'entrée de la modernité et surtout de l'hégémonie occidentale à cause de sa position géostratégique ouverte à la mer et ses atouts naturels. Le département de Kribi est créé en 1961 après l'indépendance du territoire. En 1976, "il compte cinq communes"[156]. 1986, il prend le nom de département de l'Océan. En 2005, il est divisé en neuf arrondissements à la suite du démembrement de certaines communes déjà précitées. "Ce département acquiert le statut de communauté urbaine en 2008"[157]. Voilà présenté, l'évolution administrative du département de l'Océan. La carte ci-dessous permet une meilleure visualisation dudit département situé dans la région du Sud-Cameroun.

[156] Institut national de la Statistique, "Annuaire statistique de la région du Sud", 2018, p .7.
[157] Décret n°2008-025 du 17 janvier 2008 portant création de la communauté urbaine de Kribi.

Figure 1: Carte de localisation du département de l'OcéanSource : Fond de carte du Cameroun ; conception et réalisation L. Ngnoungou et Georges Manga, le 19 novembre 2021.



Il est difficile, voire impossible de parler d'une localité sans faire mention de l'étude des ethnies qui la peuplent. Ceci étant quels sont les différents peuples du département de l'Océan ?

2- Le peuplement du département de l'Océan

L'espace connu de nos jours sous la dénomination du département de l'Océan est un ensemble au peuplement très hétérogène. La répartition ethnique effectuée dans cette localité présente deux grands groupes. "Le premier groupe dont l'arrivée est dite tardive d'une part et des populations anciennement établies d'autre part"[158]

2-1- Le peuplement de la côte et les Pahouins : une arrivée tardive

La partie côtière du département de l'Océan est peuplée des Batanga dans la partie septentrionale. Les Mabéa et les Yassa se trouvent dans la partie méridionale. Deux sous-groupes existent dans l'ensemble batanga qui habite les estuaires et les plages côtières. "Ce sont les Banoho et les Bapoukou, peuples de pêcheurs et individualistes dont les traditions liées à la mer épousent celles des peuples Douala"[159]. L'origine des populations qui occupent la côte est sujette à des hypothèses diverses.

En fait, "le peuple batanga ne serait pas très éloigné des Douala qui, semble-t-il, seraient montés du Gabon en suivant le cours d'eau du fleuve Dibamba pour atteindre les rives du fleuve Wouri au Cameroun"[160]. Ces peuples de l'Océan possèdent des cultures diverses. C'est dans cette optique que Ngnoungou estime que "contrairement aux peuples de l'intérieur dont l'arrivée paysanne fondamentale reste l'agriculture, les peuples de la côte ont toujours vécu de la pêche"[161]. Outre les peuples de la côte, on a l'un des plus grands groupes humains qui occupent l'intérieur du territoire. Il s'agit des Pahouins.

Dans l'espace intérieur du département, "on compte une diversité de groupes humains issus du grand groupe dit Pahouin constitué des Fang, Ewondos, des Ngoué, des Mvaé et des Yassa dont le dialecte est similaire. Dans le département de l'Océan, c'est le groupe humain le plus important tant par son nombre que sa diversité"[162]. Un autre groupe ethnique peuple notre zone d'étude. Il s'agit des populations ngoumba. Ces populations sont majoritaires dans l'arrondissement de Lolodorf, "dont le dialecte s'apparente aux Mabéa et les Maka (dans l'Est-

[158] C. Santor et A. Bopda, *Atlas régional Sud-Cameroun*, Paris, MINERST-ORSTOM, 1995, p. 20.
[159] ANY, APA 10729/F, Ethnographie de la région de Kribi, 1953.
[160] V. J. Ngoh, *Cameroun 1884- 1935 : cent ans d'histoire*, Yaoundé, CEPER, 1990, p.3.
[161] Ngnoungou, "Les litiges fonciers …", p.34.
[162] Mbarga Kana, "Partis politiques et…", p.16.

Cameroun). Ils font partie du grand groupe Kwasio"[163]. Les Ngoumba se retrouvent dans la zone située au sud du pays batanga et banoho au-delà de la ville de Lolodorf. Les autres villages des Ngumba sont Mbango-Ngoumba, Kaba, Ndtoua, Bipindi, Grand-Zambi, etc. Comme nous l'avons mentionné plus haut, l'origine des Kwasio a trop de zones d'ombre. Ils ont les mêmes ancêtres que les Maka et Djem rencontrés dans l'actuelle région de l'Est-Cameroun.

Rien ne précise comment les Kwasio se sont retrouvés dans la région de Kribi. E. Mveng renchérit en écrivant que ''leur installation dans la région de Kribi semble récente. Ils étaient sans doute en marche vers la côte quand ils furent coupés en deux par l'invasion Fang. Aujourd'hui, entre le pays Ngoumba et Maka s'étend le pays boulou et béti. Ils ont un mode identique à celui des autres peuples de la côte.''[164]

L'histoire migratoire du peuple kwasio possède encore les zones d'ombre. Une chose pourrait justifier leur implantation dans l'actuel département de l'Océan, c'est la présence de la mer. À la suite des Kwasio, nous avons les Ewondo. "L'intégration des populations ewondo issues des villages de Mvengue liés à la subdivision de Lolodorf remonte à l'année 1935"[165]. Ces populations détachées de Mbalmayo peuplent l'arrondissement de Mvengue. En hors des populations ewondo, on rencontre dans la partie intérieure de la subdivision de Kribi, devenu district d'Akom II en 1962, des populations boulou. Peuple d'agriculteurs, spécialistes du cacao-culture, à l'instar de leur voisin ewondo. "Les Mvaé et les Yassa dont le dialecte est similaire à celui des fang occupent essentiellement la subdivision de Campo"[166]. Les populations Fang, quant à elles, se retrouvent dans deux cantons dont l'un se trouve dans l'arrondissement de Lolodorf et l'autre dans les arrondissements de Kribi.

D'une manière générale, les études effectuées révèlent que les peuples pahouins ont immigré dans la zone forestière du Sud-Cameroun "suite à la guerre sainte menée au dix-neuvième siècle par les Foulani dans l'Adamaoua"[167]. Pour échapper à l'Islam, les Pahouins, installés dans l'Adamaoua s'enfuient vers le Sud en traversant le fleuve Sanaga. L'origine des Pahouins est très controversée. En dépit de ces controverses, une vérité immuable et historique semble se dégager. Les Pahouins viennent d'une région de savane et montagneuse située au Nord-Est de leur habitat actuel, probablement à l'est de l'Adamaoua. Leur migration venue du

[163] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p.36.
[164] E. Mveng, *Histoire du Cameroun, Tome* II, Yaoundé, CEPER, 1985, p.25.
[165] ANY, 3 AC 324, Lolodorf, Administration, 1958, p.9.
[166] *Dictionnaire des villages de Kribi*, Centre ORSTOM de Yaoundé, 2é édition, octobre 1969, p.12.
[167] Z. M. Njeuma, *Fulani hégemony in Yola (old Adamawa*) 18091-1902, Yaoundé, CEPER, 1978, p.47.
C'est dès 1820 que Haman Sambo, sous l'égide d'Adama mena les combats qui aboutirent au déplacement massif des peuples béti vers le Sud forestier.

Sud-Est, suivant l'axe de la vallée du Congo, se situe au début du 19e siècle à la suite des persécutions subies sous les assauts des groupes plus nordiques, en l'occurrence les Babuté.

Dans le département de l'Océan, tous ces peuples furent appelés peuples de l'intérieur ou forestier par opposition aux peuples de la côte dont l'arrivée semble tardive. Ceci dit, quelles sont les populations les plus anciennes dudit département ?

2-2- Les peuples les plus anciens du département de l'Océan

Les pygmées sont considérés comme étant "les populations les plus anciennes de l'actuel département de l'Océan"[168]. En fait, selon les études géographiques, anthropologiques, historiques et archéologiques en matière des migrations, "ils auraient été rejoints tout d'abord par les Bassa-Bakoko"[169] .Dans le cadre ce travail, il est question de parler spécifiquement des pygmées. "Ils ont longtemps été sous-estimés à cause de leur nombre, c'est du moins ce qu'affirme De Padoué"[170].

Par contre, Robert Kpwang Kpwang déclare que "ces derniers sont localisés dans les zones forestières de Campo, Kribi, Bipindi et Lolodorf"[171]. C'est dans cette logique que les auteurs Elong et Obam affirment "qu'il est possible que seuls, dans les immenses forêts, les pygmées y régnaient en maitres pendant des siècles avant l'arrivée des Bantou. Arrivés à Kribi au XVIIIe siècle"[172]. Ils occupent ses forets depuis des siècles. Allant dans le même point de vue, Nnanga Beyene estime qu'"ils se seraient sédentarisés vers la fin du XIXe siècle"[173] .

Tous les écrits de différents auteurs 'accordent pour affirmer que, "les pygmées sont les premiers habitants du Cameroun"[174]. Ils sont les hommes de petite taille d'environ 1,50 mètre. Les traits physiologiques les plus significatifs observés chez eux proviennent du métissage avec leurs voisins bantous. Ils sont de teint clair avec des yeux roux. Ils sont très timides à cause

[168] Ngnoungou "Les litiges fonciers …", p. 47.
[169] Mbarga Kana, "Partis politiques et…", p.18.
[170] A. De Padoué Nsegbe, "Analyse géographique des pressions environnementales résultants de l'urbanisation du littoral camerounais, cas de Douala et de Kribi'', Thèse de Docteur/*Ph. D.*, en Géographie, Université de Yaoundé I, 2011, p, 61.
[171] R. Kpwang Kpwang, "Les associations tribales et l'évolution politique du Cameroun : le cas de l'Union Tribale Ntem-Kribi (U.T.N.K) ou EFULAMEYONG 1948-1962", Mémoire de Maîtrise en Histoire, Université de Yaoundé I 1989, pp.21-28.
[172] J. G. ELong et F.-M. Obam, "Tensions foncières entre acteurs exogènes et communautés locales dans le Massif forestier à l'Est de Kribi", *in* F. Nkankeu et C. Bryant, *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politique au Cameroun,* Université de Montréal, 2010, p.302.
[173] A. D. Nnanga Beyene, "La région de Kribi dans la mouvance de la décolonisation du Cameroun (1948-1960)'', Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2013, p.25.
[174] *Ibid*.

probablement de la marginalisation dont ils font l'objet auprès de leurs grands voisins bantous. De plus en plus, leur timidité tend à disparaitre à cause de la " colonisation bantou"[175].

En résumé, le département de l'Océan est multiculturel avec une diversité de peuple, ce qui fait de cette partie du territoire une zone cosmopolite. Ces peuples avaient une administration traditionnelle qui leur était propre dans tous les domaines, à l'exemple de l'organisation, politique, économique et socio-culturelle. Dans la structuration administrative, le foncier était géré par un système traditionnel bien établi, communément appelé système de gestion coutumier en rapport avec les us et coutumes du terroir. Lorsque les Colons envahissent l'ensemble du territoire camerounais, ils vont s'atteler à mettre sur pied un système de gestion du foncier sans toutefois assimiler le système préexistant. Cette introduction d'un mode de gestion moderne des terres ne s'est pas faite sans impact. Il est question dans cette partie du travail de faire une analyse des différents systèmes fonciers au Cameroun et de leurs impacts.

II- LES SYSTÈMES FONCIERS AU CAMEROUN : DE L'ORIGINALITÉ AFRICAINE AUX RÉFORMES COLONIALES, POST-COLONIALES ET RÉPERCUSSIONS DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN (1884-1966)

Cette partie du travail s'intéresse à la valeur que les Africains et particulièrement les camerounais accordent traditionnellement à la terre. Il est question de dégager :

- Le lien naturel qui existe entre l'Homme et la terre de ses aïeuls ;
- Les modes d'occupation/ conquêtes des terres ;
- Les modèles d'acquisition ;
- Les institutions essentielles de gestion foncière coutumière chez les peuples du département de l'Océan et leur spécificité ;
- La genèse des droits fonciers modernes au Cameroun ;
- Leurs impacts dans le département.

[175]Nnanga Beyene, "La région de…'', p.26.

1- Représentation sociologique de la terre chez les peuples du département de l'Océan

Les droits traditionnels ne se présentent pas de façon homogène en raison de la diversité culturelle et des spécificités régionales observées dans l'ensemble du triangle national. Cette diversité culturelle est communément appelée pluralisme culturel. Ngomsik Kamgang estime que "le pluralisme culturel aboutit à un droit, fait universel, varié et dépendant de l'évolution des sociétés"[176]. À travers le chef, représentant de l'ancêtre sur la terre, le droit était considéré comme émanant de la volonté primitive ancestrale. Ceci explique la présence permanente de l'ancêtre à travers le chef, son représentant sur la terre. Le droit était considéré comme émanant de la volonté de l'ancêtre. La philosophie commune des coutumes ancestrales est marquée par leurs caractéristiques qui sont identiques partout dans cette Afrique noire et au Cameroun. Il ressort alors que le département de l'Océan, partie intégrante du Cameroun y pratiquait un droit foncier de type traditionnel. C'est dans cette optique que Ngnoungou affirme que "malgré leur diversité, les coutumes ancestrales avaient une philosophie commune et formaient ainsi une famille de droit dans les sociétés traditionnelles"[177].

Au Cameroun et précisément dans le département de l'Océan, la terre remplit plusieurs fonctions qui déterminent sa valeur, sa spécificité et l'importance que chaque peuple lui accorde. La gestion des terres est basée sur ses traditions séculaires qui font de cette ressource un maillon essentiel de la vie. Chez les peuples ruraux à vocation agricole, on a compris toute l'importance économique de la terre dans la mesure où, c'est elle qui fournit des denrées, soit pour la nutrition, soit pour la commercialisation et le troc. Il était de coutume que tous les membres de la famille participent aux différentes activités agricoles au sein d'un clan, d'une communauté ou d'une famille. Cette importance de la terre chez les peuples de notre zone d'étude permet de mieux appréhender ces propos de Catherine Coquery-Vidrovitch selon lesquels :

Dans une communauté qui vit de l'agriculture, le droit à la terre est à la fois une nécessité et une évidence : exclure un paysan de la terre, c'est le condamner à mort. L'essentiel est donc de cultiver la terre, et non de la " posséder ". D'ailleurs, la terre, base et source de la vie, est

[176] J. Ngomsik-Kamgang, "Évolution dans la région de l'Afrique centrale des règles foncières et d'urbanisme : l'exemple du Cameroun", Thèse de Doctorat en Droit public, Université de Limoges, 2012, p. 36.
[177] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p. 31.

sacrée : c'est une entité, présente, souveraine et donnée comme telle, ni appropriable, ni aliénable.[178]

De ce qui précède, pour les populations, la terre avait une diversité de rôles utiles et nécessaires à la survie des sociétés. L'on attribuait plusieurs valeurs à la terre (politique, socio-culturelle, économique, développement et aménagement). La terre n'a pas seulement les valeurs économiques, nutritives, etc. Elle est aussi un lieu qui abrite l'habitat ancestral. Ceci a permis à Dong Mougnol d'affirmer que "l'Homme lui a attribué d'autres fonctions qui peuvent être vues comme mystiques et religieuses"[179]. Dans la même lancée, Cosmos Dikoumé résume assez bien cette valeur traditionnelle de la terre lorsqu'il certifie que : "traditionnellement, les peuples du Cameroun considèrent la terre que leur groupe ethnique occupe comme leur berceau avec tout ce que ce mot comporte de résonnance magico-religieuse"[180]. Ceci étant, appréhender la terre comme un bien traditionnel, revient à s'appesantir sur les éléments qui concrétisent sa valeur multiple (magico-religieuse, économique, nourricière et socle de l'habitat et du développement urbain) chez les peuples du Cameroun, en général, et ceux de l'Océan, en particulier. La terre est considérée comme le maillon fondamental de toute vie (nutrition des populations, lieu de sécurité via la construction des habitations).

C'est ce qui a permis à Ange ALouanga d'affirmer que :

La terre avant la colonisation était une ressource dont dépendait la survie des communautés villageoises. Il n'était pas question de la céder à quiconque d'une manière définitive. Chez les habitants de Lolodorf, l'usage de la terre était régulé par chaque chef de clan. Raison pour laquelle dans des communautés villageoises précoloniales, le nombre des habitants était connu de tous[181].

C'est dire que la terre est une source pourvoyeuse de vie et de survie de chaque famille, clan, communauté, collectivité ou une ethnie. Pour nombre de peuples du département de l'Océan (Mabéa, Boulou, Mvaé, Batanga…), la terre constituait la toile de fond de la quasi-totalité des dynamiques de développement rural à l'époque précoloniale. Mieux, le foncier constituait un enjeu majeur de l'évolution des sociétés traditionnelles africaines et spécifiquement dans le département de l'Océan au sud du Cameroun. C'est sans doute ce qui a poussé Mbamba Bondima Hubert Paulin à affirmer que "la terre est le berceau des peuples du

[178] C. Coquery-Vidrovitch, *Enjeux foncier en Afrique noire*, Paris, Karthala, 1982, p.67.
[179] Dong Mougnol, " Migrations internes et…", p.36.
[180] Cosmos Dikoumé, cit par G. M. Dong Mougnol, " Migrations internes et…", p.36.
[181] Ange Alouanga, 78 ans, Notable du clan Ngoumba-Limanzouang, le 12 juin 2012 à Lolodorf.

monde, surtout des peuples africains"[182]. Mabouong Jacques renchérit en ces termes "la terre était la base sociale de la plupart des peuples de l'Océan, contribuant à l'approvisionnement de nos marchés domestiques locaux"[183]. Pour les peuples de notre zone d'étude, la terre a été considérée comme un bien précieux dont les atouts étaient sans limites. C'est dans cette lancée qu'Agathe Angèle Atsinda va déclarer que :

La terre comme le disait papa, la terre était le moteur de création des villes traditionnelles. On pouvait créer sa propre petite ville ou carrefour commercial chez soi, lors ce que l'on disposait d'une manière constante des vivres à vendre et surtout beaucoup d'espace de terre. Durant notre enfance, nous fûmes baignés dans la mouvance urbaine, car notre concession était un petit carrefour commercial et l'abondance des femmes était à l'origine de la présente constante des vivres frais dans la cour familiale[184].

Au regard de ce qui précède, la terre était un déterminant dans la création des centres urbains et des carrefours commerciaux. Outre le moteur d'urbanisation précolonial, comme l'affirme Ngally Jacques :

Elle représente aussi pour les peuples de l'Océan un facteur d'union de toutes les sociétés, clans, groupes environnants d'une même localité bien qu'étant toutes divisées en plusieurs groupes sociaux du fait des migrations diverses. Elles étaient reliées par des interrelations qui pouvaient être d'ordre commercial, culturel, voire politique.[185]

La terre représentait un maillon dominant dans la solidification des relations entre riverains. L'une des grandes vertus que les peuples de l'océan attribuaient à la terre c'était la guérison. La terre est une sorte de pharmacie traditionnelle pour les peuples du département. C'est dans les forêts que se trouvaient la plupart des herbes à vocation médicinale.

Selon les Ngoé et les Mvaé de la commune de Campo, "la terre est comme une sorte d'espace secret qui regorge des herbes médicinales"[186]. Avec les herbes recueillies dans la forêt, certains malades recouvraient la guérison du mal dont ils souffraient. Une autre affirmation, à savoir celle de Bibanga : "la terre nous offre des astuces pour la guérison"[187]. Il ne fait l'ombre

[182] Hubert Paulin Mbamba Bondima, 57 ans, Directeur de la (MEAO), Kribi I/ Ngoyé centre administratif, le 15-06-2021.
[183] Jacques Mabouong, 52 ans, Directeur de la cartographie (MEAO) et propriétaire terrien Kribi I/Ngoyé centre administratif, le 14-06-2021.
[184] Angèle Agathe Atsinda, 57 ans, Propriétaire terrienne, Kribi II/ quartier Dombé, le 14-06-2021.
[185] Jacques Ngally, 56 ans, Cadre à la direction de la cartographie (MEAO), Kribi I / Ngoyé centre administratif, le 14-06-2021.
[186] Joseph Ndombo 67 ans, Notable, Nanga Bodoua I / Campo le 15-06-2021.
[187] Fidéle Bibanga, 78 ans, Notable de l'un des clans Fang, Itanda/ Campo, le 15-06-2021.

d'aucun doute que la terre dans les traditions camerounaises possède diverses vertus. "L'authenticité de nos forêts au niveau des herbes médicinales n'est plus à démontrer, atteste Bilombi"[188].

La terre était, selon les peuples du département, l'une des valeurs sure et privilégiée en matière de guérison. C'est dans ce même esprit que Meyéné Solange affirme "le choix est vite fait entre la médecine moderne et traditionnelle, car pour les populations de la partie forestière de l'Océan, Akom II et Mvengue, la médecine coutumière qu'offrent, les différentes forêts à travers les multiples herbes médicinales permet de lutter contre des maladies telles que le paludisme, la typhoïde et d'autres à des coûts quasi-néants"[189].

Pour d'autres, la terre était le symbole de la puissance au sein d'une communauté surtout chez les Fang, les Boulou, les Evouzok et les Mvaé dans les arrondissements de Bipindi, de Campo et de Lolodorf. "La terre est un emblème des clans puissants"[190]. Plus un clan ou une communauté possédait les terres, plus il était respecté dans la communauté. En conséquence, "les autres clans envoyaient leurs filles en mariage dans ce clan, a déclaré Nyuangié Dénis"[191] lors de nos descentes dans l'arrondissement de Kribi II en 2020, Bikanda a confié que "son arrière-grand-mère fut donnée à un vieil homme du village Bilolo dans l'actuel arrondissement à cause de l'abondance des terres de ce dernier"[192]. Cet homme détenteur des terres pouvait prendre pour épouse une femme de n'importe quel clan ou tribu. Comme le confirme si bien Jean Louaga, "Peu importe la taille et la beauté, l'abondance des terres faisait la puissance d'un homme "[193]. Le nombre d'épouses d'une propriétaire terrienne dépendait de sa capacité a posséder ces dernières.

Aussi "était-il difficile pour une femme de résister à un homme, peu importe sa beauté, car ses terres faisaient office d'activateur de beauté et d'éclat devant la femme"[194]. À côté de toutes les considérations mentionnées, la terre est avant tout, pour les populations du département de l'Océan, une manne précieuse. Autrement dit, elle est un bien sacré dont l'utilisation et l'importance pour ces derniers résidents dans les différentes considérations qu'elle revêt.

---

[188] Thérèse Bilombi, 51 ans, Propriétaire terrienne, Kribi II/ quartier Dombé, le 14-06-2021.
[189] Solange Meyéné, 47 ans, Victime dans un litige foncier, Kribi II/ quartier Dombé, le 14-06-2021.
[190] Martin Jolie Mbimong, 63 ans, Victime dans une affaire de litige foncier, Village –Bikondo/Kribi II, le 14-06-2021.
[191] Dénis Nyuangié, 57 ans, Propriétaire terrien, Village-Bikondo, le 14-06-2021.
[192] Saint-Simon Bikanda, 70 ans, Chef 3^{é} degré du village Bilolo, Village Bilolo, le 14-06-2021.
[193] Jean Louaga, 75 ans, Chef 3^{é} degré du village Bikondo, Village Bikondo, le 14-06-2021.
[194] Sophie Bouanbo, 65 ans, Propriétaire terrienne, Kribi II, quartier Talla, le 14-06-2021.

Son caractère sacré est fortement souligné dans les sociétés traditionnelles camerounaises et dans l'Océan singulièrement. Il est important de reprendre ici cette affirmation du philosophe Mono Ndjana cité par Mougnol selon laquelle : "Les forêts sacrées, parce que sacrées, sont précisément libres de toute occupation effective. Elles ne sont pas libres ; elles sont habitées par la culture et l'histoire, réalité palpable qu'un matérialisme outrancier ne peut malheureusement pas saisir"[195]. La terre est considérée comme sacrée. Elle est même considérée comme une divinité chez les Bassas. Par exemple, on considère que, " tout le monde est sorti de *Ngok Litumba*"[196]. Prise sous cet angle, la terre était proscrite de toute vente, peu importait le motif. Nguiamba Jules a vécu une scène une pareille au sein de sa famille. Il l'a relaté en ces termes :

Pendant notre enfance, monsieur Kenfack Jeannot un ressortissant de la région de l'Ouest-Cameroun, voulait un petit lopin de terrain. Papa dépourvu de moyens financiers avait tout de même refusé de vendre. Conséquence, nous fîmes inscrits tardivement à l'école. Cette situation avait l'objet d'une concertation entre ses épouses et lui. Mais papa, nous avouait plus tard que le grand-père lui avait formellement interdit de vendre ses terres. Au risque d'être, "la cible des sorciers du village, car lui avait-il confessé, toutes les parcelles des terrains étaient protégées par un pouvoir mystique"[197].

La vente de terre était proscrite. Ces prohibitions émissent par les ancêtres étaient dans l'ensemble respectées, la terre était le symbole de communion avec les ancêtres. "Le monde d'en bas était / est un monde des esprits", renier cette réalité, c'est se renier soi-même du tort, c'est du moins ce qu'affirmait, Belinga Joseph[198]. La terre permettait la traçabilité des arbres généalogiques des familles.

Subséquemment, "on ne saurait vivre loin de son nombril ombilical de peur de perdre tout lien avec sa culture estime-t-il"[199]. La terre est tellement prisée qu'il est presque difficile pour une personne qui décède de se faire enterrer loin de son village. Cela relève pratiquement d'une obligation morale celle de se taire toujours enterre près de ses ancêtres, d'où l'expression "la terre de nos ancêtres lui soit légère"[200]. Selon les peuples de l'Océan, la valeur accordée à

[195] Mougnol, "Migrations internes et …," p.40.
[196] Tchapmegni, "La problématique de…", p. 18.
[197] Jules Nguiamba, 75 ans, Notable Ngoumba/ Lolodorf, Bigbally/ Lolodorf, le 15-06-2021.
[198] Jules Belinga, 80 ans, Chef et Patriarche d'un clan Boulou, Mvengue, le 15-06-2021.
[199] Olivier Etomo, 68 ans, Policier retraité, Mvengue, le 15-06-2021.
[200] Dong Mougnol, "Migrations internes et …," p.38.

la terre réside dans la multiplicité qu'elle revêt et surtout les perceptions que les peuples ont vis-à-vis d'elle. C'est ce qui amena Cosme Dikoumé à déclarer :

Chez certains peuples du Cameroun, il y a un véritable culte de la terre : terre protectrice, pleine de forces vivantes, mystiques, bonnes et maléfiques. C'est le lieu où vivent en surface les hommes et en profondeur ou en certains lieux étranges les génies et les mânes des ancêtres. Ces lieux étranges peuvent être certains grands arbres…, des parties de forêts mêmes, des montagnes, des rochers, certaines parties des cours d'eau (chutes, cascades), ou des endroits particulièrement profonds, des îles, certaines vallées profondes, etc.[201]

La terre est une sorte de mère protectrice pour les populations du département de l'Océan. Elle revêt plusieurs fonctions dans les sociétés coutumières. Elle est depuis, les temps ancestraux à nos jours, une source inépuisable de richesse (être propriétaire terrien est une preuve de puissance et de réussite sociale), de gain (la vente d'un terrain est source de satisfaction financière), de sécurité (c'est sur la terre que sont bâtis des lieux d'habitations et d'abris de toutes sortes). Les populations accordent une valeur multidimensionnelle à la terre dont la véracité n'est plus à démontrer de nos jours. La terre a toujours joué un rôle prépondérant pour ces populations. Ceci étant, en quoi est ce que le système de gestion foncier traditionnel est-il spécifique ?

2- Étude du système foncier traditionnel : la collectivité/ le communautarisme des terres

Dans le département de l'Océan, le droit en vigueur dans la gestion du foncier était le droit coutumier. Le droit coutumier de gestion des terres "fait référence aux règles et procédures par lesquelles une communauté règlemente les relations foncières entre ses membres, ainsi qu'avec les communautés voisines ou associées"[202]. La période dite précoloniale ou celle de l'âge d'or des us et coutumes était en vigueur. De ce fait, la terre était régie par l'essence coutumière très ancrée dans la conscience sociétale des peuples mis en cause dans cet exercice.

La propriété coutumière foncière dans la zone mise en exergue dans ce travail "était essentiellement collective, inaliénable et imprescriptible"[203]. Le régime en vigueur était d'ordre coutumier et, par ricochet, centré sur l'utilisation collective et rationnelle des terres. À titre illustratif, un seul individu ne pouvait pas avoir accès à une certaine quantité de terre sans l'aval des patriarches ou autres leaders. Les sociétés traditionnelles considéraient la terre comme

[201] *Ibid*.p. 39.
[202] Ndjana, "Gestion de la…," p. 36.
[203] D. Houdeingar, "L'accès à la terre en Afrique subsaharienne", Nantes, France, in https : //hal.archives-ouvertes.fr/ hal-00716952, 2012, p, 1.

“sacrée” et son utilisation allait également dans la logique de la sacralité. En effet, ce bien qu’est la terre exprimait, dans une certaine mesure, la cohésion familiale/ sociétale, car la terre est, depuis la période précoloniale jusqu’à nos jours, l’une des sources/supports de développement économique et social des sociétés, voire d’un pays. Avant la colonisation, l’individualité de la terre était proscrite.

La possession de la terre se faisait par génération, c’est-à-dire que les premiers arrivés occupaient les premières terres. Ainsi “les premiers occupants pour la conserver avaient l’obligation de la mettre en valeur via son aménagement (construction des habitations …), puisqu’elle était le socle de toute vie communautaire”[204]. Seule une occupation effective et précise permettait à un clan, une famille, une communauté ou encore une collectivité de se prévaloir d’en être propriétaire d’une terre. Sa vente était proscrite. Toutes ses normes régissaient le droit foncier coutumier. David Houdeingar écrit à ce sujet :

Considéré comme un bien inaliénable et n’appartenant à personne, elle ne pouvait pas faire l’objet d’une quelconque vente ou achat surtout pas à un étranger. Administrée selon les usages propres à chaque terroir et donc fortement tribalisés, la terre était sous la juridiction des chefs traditionnels à l’époque précoloniale. Les coutumes camerounaises ne connaissent pas la vente des terres, car la terre est l’objet d’une conquête faite par les ancêtres qui y sont enterrés. Le rôle du groupe est donc de cultiver cette terre, de la conserver, de l’agrandir si possible afin de la transmettre aux générations futures. C’est donc violer un pacte mystique avec les ancêtres que d’aliéner la terre en la vendant, car, les vivants ne sont que des usufruitiers, ils ne sont pas propriétaires.205

La terre avait une valeur indéfinissable. Mveng Manga, sur l’utilisation de la terre, affirme que “ son usage revêt du concret (l’action humaine) et de l’abstrait (l’action divine et spirituelle)”[206]. Pris sous cet angle, l’on comprend que la terre, au sein des sociétés traditionnelles précoloniales, était le bien de la communauté et son droit était d’usage collectif avec une gestion bien définie. Dans les sociétés traditionnelles africaines, en général, et au Cameroun, en particulier, la terre était un bien communautaire ou mieux collectif. La propriété n’était pas l’apanage de ces sociétés traditionnelles. J.Y. Calvez, à cet effet estime que :

Les sociétés traditionnelles sont surtout rurales. Le rapport de l’homme à la terre y a ainsi beaucoup d’importance où il existe plusieurs formes de ce rapport, c’est-à-dire plusieurs

[204] Alphonse Massaga, 81 ans, Patriarche des Ngumba, Kribi, le 12-01- 2021.
[205] Houdeingar, “L’accès à…”, p.19.
[206] Mveng Manga, “La politique domaniale…”, p.25.

systèmes fonciers, aucun ne correspond cependant exactement à la propriété telle que nous la connaissons, droit d'user du bien à sa guise droit tout autant de l'aliéner, droit ainsi que le propriétaire le désire.[207]

Dans l'ancienne région de Kribi, vers le XV$^{e\ siècle}$, il n'était pas question pour un Batanga de vendre le terrain. Ici la terre apparait non seulement comme un bien collectif, mais aussi comme un bien sacré et inaliénable, géré par la famille qui la détient. Il n'était pas question d'une quelconque appropriation individuelle. La terre appartenait à un lignage qui exerce des droits d'usage. En somme, dans ce système de collectivité ou communautaire, l'individu ne peut se détacher de ce qui est considéré comme clos. Avant l'arrivée des Européens, c'est un continent mieux nanti avec son mode d'organisation déjà établi. Réputée pour son accueil, la région de Kribi avait laissé s'installer les étrangers dans son territoire et, par ricochet, toutes les formes de gestion traditionnelle allaient basculer. L'autorité communautaire facilita la cession des terres aux étrangers.

Il pouvait arriver qu'une petite parcelle de terre soit cédée à un étranger si ce dernier entretenait de bonnes relations avec cette communauté ou autres. "Cette période peut être située entre les XV^{e} et XVI^{e} siècles"[208]. C'est également pendant la période de ces concessions que les terres de Kribi ont commencé à être cédées aux allogènes. C'est à cet instant que les failles entrèrent dans les coutumes. Comme le raporte Nguiamba :

Nous vivons en paix avant l'arrivée des blancs, dès l'instant où nous avons laissé entrer cette race ici, nos ennuis ont commencé. La plus grosse erreur fut d'avoir cédé nos terres aux missionnaires qui nous ont séduits avec les belles histoires sur Dieu. Après cela rien n'était plus pareil, certains ont commencé à s'intéresser à nos us et coutumes. Avant que nous ne nous rendions compte, ces blancs avaient déjà usé de leur argent pour acheter nos terres[209].

De ce qui précède, les sociétés précoloniales vivaient en marge des conceptions individualistes. La caractéristique frappante de la gestion des terres et des droits qui en découle montre une absence d'appropriation individuelle. On peut déduire que les droits fonciers coutumiers des différents peuples n'accordaient aucun sens à la notion " de terre sans maitre"[210]. Les terres mêmes inexploitées, donc apparemment vacantes, étaient soit la propriété du souverain dans les sociétés centralisées, soit alors la propriété collective d'un lignage ou d'un

[207] Ndjana, "Gestion de la …", p.40.
[208] Alphonse Massaga, 81 ans, Patriarche des Ngumba, Kribi, le 12-01 2021
[209] Dénis Nguiamba, 78 ans, chef du clan mabéa du quartier Dombé, Kribi, le 16-06-2021.
[210] Dong Mougnol, "Migrations internes et…, " p.54.

groupe social quelconque dans les sociétés non hiérarchisées. Allant dans le même ordre d'idée, Dong Mougnol relève :

Il n'était pas question à cette époque précoloniale, de propriété individuelle parce qu'en Afrique, l'individu n'existait pas, il est un rouage de la famille, il ne vaut que pour la famille ; est dirigée dans son travail par le chef de la collectivité. À aucun moment il ne peut prétendre à la propriété individuelle… On se trouvait donc dans cette situation au moment où les Européens sont arrivés au territoire, c'est-à-dire que la terre appartenait à la collectivité.[211]

La terre était un bien commun dont la gestion était régulée par la coutume selon le clan, la famille, la communauté, la collectivité et la région concernée. Il convient de dire que l'avidité des uns et des autres avaient commencé à prendre le dessus sur nos valeurs coutumières. Ceci sonna la dégradation des valeurs ancestrales. Ce fut le début du dépérissement de ces valeurs et, par ricochet de l'instauration d'un nouveau système foncier qui allait impacter la gestion des terres. Sur ce, quels étaient les différents modes d'acquisition des terres dans les sociétés traditionnelles du département de l'Océan ?

3- Les modes de transmission et d'acquisition des terres dans les sociétés traditionnelles

Il est question de mettre en exergue les actions à travers lesquelles un individu, un clan, une collectivité ou une famille pouvait devenir propriétaire terrien dans un lieu défini ou dans un autre espace déjà conquis par les tiers dans les sociétés précoloniales du département de l'Océan. Cice étant, "les modes d'accès désignent l'affectation des espaces et la reconnaissance des droits sur cet espace, ainsi que les différents usages et usagers"[212]. Autrement dit, c'est un ensemble de méthodes mis sur pied pour l'acquisition et la légitimité de la terre à un lieu bien défini.

Dans les coutumes camerounaises, deux éléments concourent pour déterminer la notion de l'occupation : le fait de marquer la présence d'un individu ou d'une collectivité sur un terrain (s'installer sur une terre et de la délimiter) et "le fait de transformer fondamentalement la physionomie du terrain, c'est-à-dire la mise en valeur"[213].

En fait, la terre a toujours été un symbole de puissance, de pouvoir, de stabilité, de développement et d'équilibre dans les sociétés traditionnelles camerounaises, en général, et des

[211] *Ibid*. pp. 54-55.
[212] Ndjana, "Gestion de la terre…, ". p.36.
[213] E. Le Bris, E. Le Roy et F. Leimdorfer, *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris, Karthala, 1982. p.254.

peuples de Kribi, en particulier. Celle-ci était acquise suivant certaines règles. Pendant la période précoloniale, les modes d'accès à la terre furent l'habitat et le travail ; l'alliance et la filiation ; la succession et l'héritage et enfin le don.

3-1- L'habitat et le travail

On peut appréhender l'habitat comme étant "le mode de peuplement d'une région par les hommes''[214]. Au cours de diverses migrations, il était très fréquent de voir les peuples se lancer dans les conquêtes des terres. Le plus souvent, c'est le vainqueur qui demeurait dans l'espace conquis et se devait de la mettre en valeur. Ce peuple pouvait, s'il le voulait, y construire des lieux d'habitation, à l'instar des cases, des huttes ou des ilots. Le travail, quant à lui, permettait en quelque sorte de tracer des limites avec un autre peuple ou une communauté. Ainsi, un peuple avait le droit d'exploiter des terres nouvellement conquises jusqu'à ce qu'il rencontre un autre peuple.

En dépit des limites naturelles, l'exploitation de la terre sur un site donné avait pour but de mieux élargir l'espace, en y pratiquant l'agriculture. Certaines familles se lançaient parfois dans la conquête des terres à travers le travail. À titre illustratif, la grande famille *bama* dans le village Bilolo par Kribi reconnait que c'est grâce aux nombreuses épouses de son aïeul (ce dernier avait fait construit à toutes ses femmes et concubines des cabanes et à travers son nombre impressionnant d'enfants) qu'il s'est livré dans de grandes et vastes plantations de toutes sortes. "Ceci fit de lui, l'un des grands propriétaires terriens de ce village avant la période coloniale"[215]. À la suite de ce qui précède, l'on a d'autres méthodes d'obtention coutumières des terres que sont : l'alliance et l'affiliation.

3-2- L'alliance et l'affiliation

On entend par alliance "une union par mariage, un accord ou une entente ou un lien juridique établi par l'effet du mariage entre chaque époux et les parents de l'autre, qui crée entre alliés les plus proches, des droits et obligations comparables à ceux qui résultent de la parenté"[216]. À l'époque précoloniale, le mariage était la méthode d'union la mieux partagée. Il avait lieu entre des communautés voisines. Le département de l'Océan fait partie de l'une des principales zones ayant subi des brassages inter et extra-communautaires.

---

[214] *Le Dictionnaire universel*, 2ème édition, Paris, Hachette, 1988, p. 453.
[215] Jean Bikouoh, 88 ans, Patriarche du clan Bama, Bilolo/ Kribi II, le 22-07- 2021
[216] *Dictionnaire universel*, Paris, 2ème édition, Hachette, 1988. p. 41.

De par sa position stratégique, cette zone a toujours fait office de carrefour pour les rencontres tous azimuts. Au travers d'un mariage et par alliance, la femme, puisqu'il s'agit d'elle, devenait bénéficiaire d'une parcelle de terre. Elle pouvait jouir de cette dernière en pratiquant librement ses activés agricoles, bien que n'étant pas propriétaire de ladite terre. C'est ce qui explique aujourd'hui que dans les environs de Kribi, "un ewondo par exemple soit propriétaire terrien au sein de la communauté batanga, ngoumba ou mabéa"[217]. L'alliance et l'affiliation étaient beaucoup en usage avant la colonisation. Outre les modes précités, nous avons la succession et l'héritage.

3-3- La succession et l'héritage

Ces deux termes, dans le cadre du présent travail, sont complémentaires et signifient plus ou moins la même chose. "Si la succession désigne une transmission par voie légale des biens et des droits d'une personne décédée à une personne qui survit, l'héritage peut être entendu comme ce qui est transmis de génération en génération ou encore un bien ou un ensemble de biens transmis à une personne par succession"[218]. Sous un aspect plus simple, la succession, comme l'héritage, est le plus souvent transmise sous la forme de legs. C'est l'action de céder la possession d'un bien ou des biens à quelqu'un par testament dont la gestion lui revient.

Dans notre contexte, la terre est ce bien. L'héritage et la succession apparaissent comme les modes d'acquisition des terres les plus répandus dans le département de l'Océan. Comme l'affirment si bien Elong et Obam : "chez les Bantou, celui qui défriche en premier une parcelle de forêt en devient le propriétaire"[219]. Transmettre une parcelle de terre à sa progéniture, permettait la pérennisation de cette lignée. De ce fait, "il en conserve à jamais la jouissance totale"[220]. Cette transmission se faisait, dans la plupart des cas, après la mort du patriarche. "À sa mort, la propriété revient à ses descendants ou à ses plus proches parents"[221]. Par principe, la tradition voudrait que le chef de famille puisse laisser ses terres ou ses champs à ses descendants. La transmission de l'héritage ne concernait que les enfants de sexe masculin du parent ou de l'ancêtre décédé.

---

[217] Marcel Mahové III, 88 ans, Patriarche Batanga de l'une des communautés de grand-batanga, Kribi I, le 16-06-2021.
[218] *Dictionnaire universel*, pp. 567 et 1135.
[219] G. Elong et F. M. Obam, "Tensions foncières entre acteurs exogènes et communautés locales dans le massif forestier à l'Est de Kribi au Sud-Cameroun'', *in* F. Nkankeu et C. Bryant, *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*, Université de Montréal, 2010, p. 303.
[220] *Ibid.*
[221] *Ibid.*

Dans les sociétés bantoues, deux types de familles étaient présentes, notamment la famille à foyer monogamique et celle au foyer polygamique. Dans le premier cas, il revenait à l'aîné la tâche d'assurer le contrôle des moyens de production et d'exploitation (terre) en attendant que ses cadets soient en âge de récupérer leur part d'héritage. Dans le second cas, la séparation entre les groupes de demi-germains est de règle. "La distribution des biens se faisait au prorata du nombre d'épouses et non l'inverse"[222]. Ceci avait pour objectif de pérenniser l'héritage dans les bonnes conditions, afin d'éviter les conflits fratricides sur l'administration dudit legs. À la suite des modes déjà étudiés, nous avons le dernier qui est le don.

3-4- Le don

Le don est "un avoir naturel que l'on peut acquérir à cause des bonnes actions posées dans la société ou encore un avantage naturel, considéré comme donné par la providence ou par le sort"[223]. Dans le cadre de notre travail, le don est une parcelle de terrain. Ce mode d'acquisition était souvent réalisé par de grands propriétaires de terrains ou les chefs traditionnels pour marquer leur amitié à un membre d'un autre clan ou leur degré d'attachement à leur gendre, ou encore en guise de reconnaissance pour les services rendus à/ou envers une personne qui reçoit le don.

C'est ainsi que le nouveau propriétaire terrien pouvait en disposer comme il le désirait. C'était un mode d'accès des terres assez répandu dans le département de l'Océan avant la colonisation. Au cours des différentes descentes sur le terrain, Woungly Alphonse, patriarche d'une communauté des Ngumba à Kribi, "a affirmé avoir fait des dons de terrains à tous les hommes qui épousaient ses filles. Le but était de les avoir près de lui"[224]. Ce mode avait permis le brassage interculturel entre divers peuples.

Pendant la période précoloniale, le foncier était un bien dont l'usage est bien défini à travers les us et coutumes. Elle est un élément à la fois sacré en ce sens que la grande majorité de la population vit directement ou indirectement des revenus tirés de son utilisation.

De plus, elle est considérée, depuis toujours, comme ayant une valeur sentimentale (héritage). Elle devient de plus en plus la source de développement, mais aussi source de richesse pour ceux qui la possède. Il n'était pas question de la brader. Ces populations avaient

---

[222] Menye Ngono, "La pratique foncière dans la lékié '', Mémoire de Maîtrise en Sociologie Université de Yaoundé, 1986, p. 16.
[223] *Dictionnaire universe*l, Paris, 2ème édition, Hachette, 1988, p.369.
[224] Alphonse Massaga, 81 ans, Patriarche des Ngumba, Kribi, le 12-01- 2021.

établi des normes de gestion foncière en fonction des diversités culturelles de chaque groupe ethnique.

Dans cette multiplicité, tout individu au sein de la société avait un rôle bien défini en ce qui concernait le foncier. Le tableau suivant permet de mieux appréhender les différents modes d'acquisition des terres dans l'ensemble du département de l'Océan durant la période précoloniale.

Tableau 1: Différents modes d'accès, les conditions et les bénéficiaires avant la colonisation

Modes d'accès	**Les conditions d'accès**	**Les bénéficiaires**
L'Habitat, le travail ou première occupation	Faire partir de la famille ou du clan, collectivité, communauté, etc.	Toute la famille ou le clan, l'ethnie
L'alliance/affiliation	Faire partir de l'ethnie ou du clan	Clan ou l'ethnie/communauté
Le mariage /filiation	Être mariée à un homme	La femme (droit d'usage)
L'héritage/succession	Appartenir à la famille du propriétaire du legs et/ ou être majeur	L'homme (propriétaire légitime)
Le don	Se démarquer dans le village, être marier à un des propriétaires terriens ou aux filles du chef	L'homme/la femme ou autre type d'individu/ étranger

Source : Tableau réalisé à partir des enquêtes sur le terrain dans le département de l'Océan, janvier 2021.

Le tableau ci-dessus permet de cerner les modes d'accès à la propriété foncière dans le département de l'Océan avant la colonisation. Ces modes à l'exception du don étaient strictement respectés. La femme héritait difficilement de la terre. Pourtant, elle pouvait pratiquer ses activités agricoles. Seul l'homme avait la terre pour héritage. Dans l'ensemble, la succession était patrilinéaire. Une exception concernait le peuple batanga ou la succession était

en grande partie matrilinéaire. Ces modes de transmission étaient l'expression d'une gestion coutumière caractéristique de chaque peuple.

Globalement, durant la période précoloniale, plusieurs techniques d'accès à la terre. Ces modes d'accès bien établis constituaient aussi une forme d'appropriation foncière. Mais leur degré d'appropriation était assez limité et bien défini en fonction des us et coutumes propres à chaque société. Ils ont permis la mise en valeur de cette forêt qui est aujourd'hui connue sous l'appellation de département de l'Océan. Le Roy soulignait à propos de l'appropriation foncière en situation de coutume que :

Elle se caractérise par une diversité de modes d'appropriation qui est un système constitué de cinq structures liées entre elles à savoir : les perceptions ou représentations, les usages alternatifs, les modalités d'accès et de contrôle, les modes de transfert des droits et enfin, les modes de répartition ou de partage des droits et des fruits[225].

Pour prétendre être propriétaire terrien à l'époque précoloniale, il fallait être issu d'une famille, d'un clan, d'une communauté ou d'une lignée bien distincte. L'étude des systèmes fonciers traditionnelle permet d'observer une diversité de coutume qui est tributaire de la diversité culturelle. Les terres étaient d'abord une propriété collective du groupe social concerné. Il n'était pas question de l'individualité. Toutefois, la colonisation est venue mettre fin d'une manière soudaine à la notion de collectivité au profit de l'individualisme. À ce sujet, Mveng Manga affirme que :

Les coutumes camerounaises ne connaissent pas la vente des terres, car la terre est l'objet d'une conquête faite par les ancêtres qui y sont enterrés. Le rôle du groupe des vivants est donc de cultiver cette terre, de la conserver, de l'agrandir si possible afin de la transmettre aux générations futures. C'est donc violer un pacte mystique avec les ancêtres que d'aliéner la terre en la vendant, car, les vivants ne sont que des usufruitiers, ils ne sont pas propriétaires[226].

Dans ce travail qui concerne un espace géographique inclus dans le Cameroun francophone, il convient de rappeler qu'entre 1884 et 1960, les deux puissances coloniales (Allemagne et France) avaient eu à appliquer des régimes fonciers qui en fait, constituaient une

[225] E. Le Roy, "Introduction, appropriation, et propriété dans les traditions romaine et civiliste, l'appropriation de la terre en Afrique noire'', Rapport d'étude, 1991, cité par T. Ouassous, Stratégies des acteurs et gestion de la propriétaire foncière par les collectivités locales : cas de la commune de Klouekanme'' Mémoire de Master en Science de Gestion, p.10.
[226] Mveng Manga, "La politique domaniale et…", p.19.

entorse grave aux lois coutumières des sociétés camerounaises, en général, et celles du département de l'Océan, en particulier. C'est ce qu'estime Mougnol lorsqu'il dit :

Les Camerounais subirent, durant cette période l'introduction de nouvelles notions qui privilégiaient l'appropriation privée et facilitaient l'accaparement de la terre par les colons. Il ne pouvait d'ailleurs en être autrement, puisque les Allemands ne pouvaient pas travailler avec les lois de la coutume africaine, c'est-à-dire avec un régime foncier qui prohibait l'aliénation des terres aux étrangers et qui ne leur aurait jamais permis d'acquérir les domaines nécessaires à leurs plantations.[227]

À la faveur de ces coutumes, la conception de la terre au sein des sociétés locales s'articulait autour de trois principaux axes :

- La terre est respectivement considérée comme un bien sacré ;
- La terre est un bien commun ;
- La terre est aussi un bien patrimonial et surtout un bien productif.

Au plan économique et social, ce triptyque conceptuel de base se retrouve dans presque toutes les sociétés du Cameroun post-colonial. S'agissant de la terre comme étant un bien sacré, Betote Dika déclare :

Cet espace est "un'' au départ. Mais ce "un'' est multiple. Quand l'espace totalise et harmonise, on peut dire qu'il est l'espace de communion, que c'est un bien sacré. Par contre, quand l'espace particularise, selon les conjonctures et selon les ordres, li devient un espace économique, culturel ou politique. Tout cela va jouer comme des parties qui sont liées à un centre, étant entendu que le centre lui-même peut à tout moment de restituer en périphérique et que ce qui est en périphérique peut devenir le centre.[228]

La terre, sous ce regard, n'a pas qu'une simple portée utilitaire ou usuelle. Elle a une valeur religieuse, une dimension sacrée incontestable, avérée et authentique à la spécificité africaine. À cette spécificité, s'ajoute le fait que la propriété foncière n'est pas envisagée en dehors du tissu serré des relations sociales et communautaires. C'est ce qui amène Falk Moore à parler de " *Property is embedded in social relation* "[229]. L'appartenance à la communauté

[227] Dong Mougnol, " Migrations internes et…,'' p.59.
[228] Dika Akwa Nya Bonabela, ''Lectures de l'espace africain''…, *in* E. Le Bris, É. Le Roy et F. Leimdorfer (Dir.), *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris, Karthala, 1982, p.117.
[229] Falk Moore, "The sociology of land law''…, *in* Christoph Eberhard et Geneviève Vernicos (sous la direction), *La quête anthropologique du droit (autour de la démarche d'Etienne Le Roy*), Paris, Karthala, 2006, p. 135.

apparait comme la précondition pour l'accès à la propriété foncière. IL affirme, par la suite, que: *"The precondition of access to a piece of land is membership in the community''*[230]. Il mentionne à ce sujet qu'en Afrique noire traditionnelle, la terre ne peut être l'objet de propriété : elle est seulement l'objet d'usufruit, mais d'usufruit collectif. La "propriété usufruitière collective" entraine naturellement le travail collectif sur le champ familial dont les produits sont également l'objet de propriété collective"[231].

Ici, la propriété est collective. Les droits individuels ne sont pas niés. Mais ils n'existent que comme des démembrements de cette propriété collective, d'où une certaine forme de patrimonialité collective observée durant la période précoloniale. Dans la région de Kribi, par exemple, "les Batangas ne peuvent procéder à l'achat ou à la vente d'aucun terrain sur leur propre territoire, mais un Batanga peut acheter un champ à un ressortissant d'une autre tribu et le revendre"[232].

Pour pouvoir bénéficier d'un droit individuel temporaire des terres, il suffisait pour un membre d'une lignée, d'une famille et autre de la viabiliser. À ce propos, Binet déclare : "la propriété s'acquiert par le débroussaillement et la semence des cultures. Le sol peut être cédé à un tiers, à condition que ce soit au sein de la même communauté villageoise. Le propriétaire jouit d'un droit absolu : il peut enclore son champ et en interdire l'accès aux tiers"[233].

Avec la colonisation, les terres camerounaises du département de l'Océan allaient subir des nouvelles lois pour leur utilisation. Ces nouvelles lois ont modifié à jamais l'usage de la terre. Pour une meilleure étude, il est nécessaire d'analyser les nouvelles lois foncières introduites par les Colons et leurs impacts.

Le Cameroun, avant la colonisation, avait su s'imposer comme un pays indépendant à travers son hétérogénéité due à sa diversité ethnique, linguistique, politique économique et culturel. Dans l'organisation du territoire, l'on trouvait, d'une part, des sociétés hiérarchisées ; c'était le cas dans la partie septentrionale et les Grassfields. Des sociétés au sein desquelles le pouvoir du chef était connu et reconnu de tous et imposait un respect absolu. D'autre part, l'on rencontrait des sociétés dites acéphales avec une organisation de type clanique dont un chef de clan, groupe, etc. était désigné comme leader principal. Son autorité pouvait faire l'objet d'une contestation de la part de certains membres du clan, de la lignée ou même du groupe. Notons

[230] Falk Moore, "The sociology of …'', p. 136.
[231] *Ibid*.
[232] J. Binet, "Droit foncier coutumier au Cameroun", *Extrait du monde non chrétien*, n°18, Paris, 1958, p.4.
[233] *Ibid*. p.6.

que ce dernier ne jouit vraiment pas d'une vaste autorité contrairement aux sociétés hiérarchisées.

Cette organisation hétérogène dont jouissait le territoire était tributaire dans tous les domaines de gestion de la vie des populations y compris dans le domaine foncier. La terre était gérée au Cameroun d'une manière diversifiée ; avec des convergences dont la plus connue et la plus importante étaient : la gestion collective de la terre comme un bien sacré et inaliénable. " Le droit d'usage" ou " droit de culture " ou encore "droit d'exploitation" se retrouvait dans tous les régimes fonciers de ces sociétés camerounaises précoloniales. L'objectif visé était une production alimentaire assurant la survie du groupe. Par ailleurs, la fonction économique, bien que minimale était aussi bien présente. Le droit de la terre répondait aussi à des exigences politiques et religieuses.

L'organisation du pouvoir correspondait à une logique qui s'exprimait également dans les rapports juridiques de l'Homme à la terre. La terre était pour ces populations, non pas une chose à s'approprier, mais un bien auquel on demandait le strict minimum pour la survie du groupe et qui inspirait un profond respect. L'appartenance à un terroir donnait à l'individu et à sa descendance "le droit prioritaire d'accès à la terre sous la forme d'un droit d'usage ou d'usufruit transmissible"[234]. Ceci permettait au clan, à la famille, à la collectivité ou au groupe concerné de jouir pleinement de ce bien.

À ce propos, Ngomsik affirme que, dans les sociétés précoloniales, "l'homme n'a que le *fructus* de la terre. L'*usus* et l'*abusus* appartiennent aux ancêtres"[235]. Aucun d'individu ayant acquis une parcelle de terre par héritage ou tout autre mode ne pouvait se prévaloir d'être le propriétaire véritable. Comme l'atteste Ngomsik, "ces trois éléments (*Usus, Fructus et Abusus*)"[236] qui composent la propriété font de celle-ci un bien prisé dont l'usage est infini.

La terre, qui était ce bien dont l'usage faisait l'unanimité, allait subir un puissant revers dû à l'arrivée et à l'implantation des colons dans l'ensemble du territoire pour une meilleure compréhension, il est nécessaire d'évoquer les réformes coloniales foncières qui ont établi les bases de l'introduction du droit foncier moderne au Cameroun et son impact dans le département de l'Océan.

---

[234] J. Ngomsik-Kamgang, "L'évolution dans la région de l'Afrique centrale des règles foncières et d'urbanisme : l'exemple du Cameroun", Thèse de Doctorat en Droit public, Université de Limoges, 2012, p. 107.
[235] *Ibid*. p. 109.
[236] Ces trois éléments sont entendus comme : l'*abusus*, soit la possibilité de disposer de la chose, l*'usus* qui est le pouvoir d'utiliser celle-ci et le *fructus* qui permet d'en retirer les fruits.

4- Les réformes coloniales des terres au Cameroun de 1884-1959

Il est difficile, voire même impossible d'aborder une étude ou une analyse sur le système foncier du Cameroun sans au préalable évoquer l'origine dudit système. L'histoire du foncier moderne au Cameroun est l'œuvre des puissances coloniales. De ce fait, pour une analyse historique, nous allons parler des réformes coloniales, bien que notre borne inférieure ne débute qu'en 1974.

La pénétration des puissances étrangères au Cameroun s'est faite d'une manière progressive, des régions côtières méridionales vers l'intérieur du pays. Au départ, cette pénétration avait pour mode opératoire le négoce et la négociation. En marge de la traite des esclaves, les premiers Européens qui sont arrivés au Cameroun se sont intéressés à un certain nombre d'activités dont les plus significatifs furent le commerce et l'agriculture, notamment en raison de la fertilité des terres côtières. En 1889, la circonscription de Kribi est créée. Sa proximité avec l'Océan atlantique fait de cette partie du territoire une porte d'entrée pour colons. La propagation de l'évangile par les missionnaires qui a joué un rôle important dans cette pénétration coloniale s'est suivi, mais toujours avec le même mode opératoire.

Pour cette partie du travail, nous allons nous intéresser aux réformes foncières imposées par l'Allemagne et de la France qui furent les deux puissances à administrer la partie du territoire qui concerne cette étude. La première puissance avait pris possession de l'ensemble du territoire et la seconde après le partage avec la Grande-Bretagne hérita d'une partie du territoire, nommé "Cameroun oriental''. Le Cameroun dans son évolution a subi trois colonisations, à savoir la colonisation allemande, la colonisation française et la colonisation anglaise. Chacune de ces colonisations a modulé le visage foncier au gré de ses intérêts. Pour ce qui est de notre travail, seules deux puissances nous intéressent les réformes foncières allemandes et françaises.

4-1- Les réformes allemandes en matière foncière (1884- 1905)

Le Cameroun est devenu officiellement "un protectorat allemand à la suite de l'acte de Berlin du 24 décembre 1885"[237]. Dès leur entrée en 1884 sur le sol camerounais, les Allemands signèrent avec les indigènes de la côte des accords qui allaient fixer les bases de cette dynamique de transformation, surtout en matière foncière. On peut relever les faits et évènements marquants du fameux traité germano-douala du 12 juillet 1884, car c'est ce traité

[237] V. J.-M., Bendegue, *La genèse du régime foncier et domaniale au Cameroun*, tome I, Yaoundé, Édition du Codevy, 2020, p. 29.

qui est considéré comme important et le plus déterminant en matière foncière. Il ressort de ce traité que "les terrains cultivés par nous, indigènes, et les emplacements sur lesquels se trouvent des villages doivent rester la propriété des possesseurs actuels et de leurs descendants"[238].

L'interprétation à contrepied des Allemands est que tous les terrains non exploités, non bâtis et non habités par les indigènes sont vacants et reviennent à la couronne allemande, ce qui donna lieu à la notion de "terres vacantes et sans maîtres''[239]. Contestée dès le départ par les indigènes qui avaient accepté que les terres puissent être vacantes, mais jamais sans maîtres, en ce sens que, même vacante, la terre appartient aux ancêtres et leurs lignages. Il a toujours été reconnu que la famille fait de la terre une des fondations juridiques les plus connues du monde. Ainsi, le mode de transmission de la terre se faisait de diverses manières selon la forme d'institution de rigueur. Ngomsik-Kamgang, à travers ses propos corrobore cette logique :

> Dans toutes les sociétés où le droit foncier était plus spécifique, la terre était l'objet d'une dévolution successorale aux proches parents [...] Tantôt la terre était héritée par les frères cadets [...] et ne passait à la génération des fils qu'après l'extinction de celle-ci [...] ; tantôt la terre était transmise de père en fils, ou de l'oncle maternel au neveu et parfois elle était partagée entre eux ou attribuée prioritairement pour la plus grande part, à l'un d'eux primogéniture ou ultimo géniture[240].

Pour clarifier les normes de gestion traditionnelle du foncier, il y a d'abord nécessité pour les gérants dudit bien de s'affirmer dans leur rôle de régulateur et de gestionnaire, ceci à travers la maitrise des us et coutumes. Dans les systèmes coutumiers, "le rapport des hommes à la terre était englobé dans un système de rapports des hommes entre eux, les clauses foncières bien établies qui ne se superposent et se justifient mutuellement"[241].

Sur la base de ces dispositions législatives coutumières du foncier, les Allemands trouvèrent favorables ces pratiques coutumières. Ces derniers se sont s'installer sur le territoire avec pour ambition le développement économique de la métropole à travers l'exploitation des terres camerounaises. Des plantations furent créées sur des vastes domaines de terres. La colonisation, d'une manière générale, et celle de la nation allemande, en particulier avait fondamentalement fait évoluer les systèmes fonciers préexistants.

Pour mieux étayer cette partie du travail, l'attention est uniquement portée l'attention sur les traités et les ordonnances qui ont eu un impact sur les systèmes fonciers préexistants,

---

[238] Bendegue, *La genèse du …,* p. 29.
[239] *Ibid.*
[240] Ngomsik-Kamgang, "L'évolution dans …", p. 129.
[241] Chauveau, "Le plan foncier rural en côte d'ivoire", *in Collection Etienne Le Roy*, Paris, Éditions Karthala, 1998, p. 29.

c'est-à-dire sur les systèmes fonciers traditionnels. Somme toute, la spécificité du système foncier traditionnel camerounais résidait sur son caractère à la fois religieux (les droits fonciers africains précoloniaux étaient imprégnés de religion), agraire (les sociétés africaines précoloniales et camerounaises sont essentiellement agraires), collectif (selon le type d'exploitation et de ressource, la communauté intéressée sera soit lignagère, soit villageoise), dotal et contractuel (on avait pu remarquer également que la dot avait une origine foncière, dans le domaine familial, le contrat de mariage, conclu entre deux familles plutôt qu'entre deux individus était fortement influencé par l'idée de la dot, elle-même reliée à l'activité agricole).

Dans bien des cas, le domaine du contrat était restreint et concernait surtout les activités agricoles. C'était le cas "des contrats de travail coopératif, des contrats d'élevage, contrat de prêt d'argent, contrat d'objets, contrat de mis à disposition de bétail"[242]. Le premier traité à permettre l'exploitation des terres camerounaises est le traité germano-douala.

4-1-1- Le traité germano-douala du 12 juillet 1884

Ce traité historique a été signé le 12 juillet 1884 entre Nachtigal et les rois Akwa et Bell. À la suite dudit traité, le territoire devint un protectorat allemand. Le 14 juillet 1884, Nachtigal fit hisser le drapeau impérial allemand à Douala. Par ce traité, il ressort que :

> Les chefs Douala abandonnent totalement les droits concernant la souveraineté, la législation et l'administration du territoire nommé Cameroun situé le long du fleuve Cameroun entre les fleuves Bimbia au Nord et Kwakwa au Sud et jusqu'au 4°10 degrés de longitude Nord (lisez latitude nord) à MM Édouard Schmidt, agissant pour le compte de la firme Woermann and Thormalen tous deux à Hambourg et commerçants depuis les années dans ces fleuves […] pour le compte de l'Empire[243].

La signature de ce traité permettait clairement aux firmes allemandes de disposer des terres des populations camerounaises à leur bon gré. L'extrait qui précède est relativement conforme au texte de ce traité issu de la traduction du pasteur Brutsch reprise par Engelbert Mveng comme suit :

> Nous soussignés, rois et chefs du territoire nommé Cameroun, situé le long du fleuve Cameroun entre les fleuves Bimbia au nord et Kwakwa au sud, et jusqu'au 4°10 degrés de longitude nord (il faut lire latitude), avons aujourd'hui au cours d'une assemblée tenue en la factorerie allemande sur le rivage du roi Akwa, volontairement décide que : nous abandonnons totalement aujourd'hui nos droits de souveraineté, la législation et l'administration de notre territoire à M. M. Édouard Schmidt agissant pour le compte de la firme C. Woermann et Johannes Voss

[242] Ngomsik Kamgan, "Évolution dans la …", p. 127.
[243] Bendegue, *La genèse du …*, p. 30.

agissant pour le compte de la firme Jantzen and Thormälen, tous deux à Hambourg et commerçants depuis des années dans ces fleuves[244].

Les traductions susmentionnées sont certes différentes, cependant, à travers toutes ses traductions, l'on lit la ruse entretenue dans ce traité. À la lecture dudit traité, c'est l'Allemagne qui en est le principal bénéficiaire, puisque ce traité lui permettait d'avoir la main mise sur les terres des populations indigènes, exception faite des terres sur lesquelles étaient bâties leurs habitations. Malgré les limites émises par les rois et chefs Douala, nous avons transféré nos droits de souveraineté, de législation et d'administration de notre territoire aux firmes susmentionnées avec les réserves :

> Le territoire ne peut être cédé à une tierce personne ; tous les traités d'amitié et de commerce qui ont été conclus avec d'autres gouvernements étrangers doivent rester pleinement valables ; les terrains cultivés par nous et les emplacements sur lesquels se trouvent des villages doivent rester la propriété des possesseurs actuels et de leurs descendants ; les péages doivent être payés annuellement comme par le passé aux rois et chefs ; pendant les premiers temps de l'établissement d'une administration ici, nos coutumes locales et nos usages doivent être respectés[245].

De ce qui précède, l'on pouvait observer les restrictions fixées par les chefs Douala dans le traité de 1884. Ces limites montrent à suffisance l'intérêt que la terre avait pour ces derniers. Il était primordial pour les rois et chefs Douala de préserver le legs ancestral. Le traité du 12 juillet a permis à l'Allemagne de devenir le propriétaire légal des terres du Cameroun. En marge de ce traité impérial, d'autres traités furent signés au fur et à mesure avec la pénétration allemande dans l'*Hinterland* avec les chefs locaux.

Comme cela avait été précédemment souligné, le traité germano-douala comportait des clauses de limitation foncière qui, malheureusement, n'ont pas été respectées par les Allemands. Ces derniers ont été à la faveur d'une interprétation spécieuse de ces dispositions, celle d'instituer les terres de la couronne. À la suite de la création des terres de la couronne, les Allemands avaient inculqué aux indigènes la notion d'appropriation privée des terres. Ce fut l'une des missions des missionnaires et des administrateurs. "En 1896, fut signé le traité qui sonna la véritable mutation de l'accès et l'utilisation de la terre au Cameroun avec l'institution des terres de la couronne via le *Kronland act*, ou domaine de la couronne"[246]. Ce domaine de la couronne était administré selon les normes de gestion foncière allemande, afin de se garantir

[244] *Ibid*.
[245] *Ibid*. p. 31.
[246] Bendegue, *La genèse du …*, p. 30.

une livre utilisation et exploitation des terres camerounaises. L'on peut s'accorder avec cette déclaration de Nkankeu :

L'administration allemande avait misé sur l'accaparement des terres pour assoir sa domination sur les populations. L'expropriation des terres des indigènes et leur attribution, soit aux missionnaires, soit aux firmes agricoles étaient une stratégie de consolidation du pouvoir dans les territoires conquis[247].

De ce qui précède, la domination de l'ensemble du territoire passait par l'occupation massive des terres à travers l'exploitation des grandes maisons de commerce. Ces firmes pratiquaient l'économie agricole à grande échelle. Le Cameroun a connu successivement plusieurs régimes fonciers et domaniaux sous la période allemande. De 1884, date officielle de l'entrée des Allemands au Cameroun, à 1914, date de leur expulsion forcée par la France et l'Angleterre. Seuls deux textes ont constitué l'ossature de la législation foncière pendant la période allemande. "Ces deux décrets sont, d'une part, le décret de juin 1896 sur la création, la prise de possession et l'aliénation du domaine de la couronne, l'acquisition et l'aliénation des terres et, d'autre part, le décret impérial du 21 novembre 1902 relatif aux droits fonciers, sur la loi du 17 avril 1886 relatif à la situation juridique des colonies allemandes"[248]. Ces décrets ont, à jamais, introduit le droit foncier moderne au Cameroun.

4-1-1-2- Le décret impérial de juin 1896

La préoccupation première des Allemands était de s'assurer une sécurité foncière ; ceci dans le but d'implanter leurs firmes commerciales en toute impassibilité dans l'ensemble du territoire. C'est un document de quatorze articles regroupés en quatre grandes rubriques, à savoir "un article consacré à la définition du domaine de la couronne (*Kronland*) ; quatre articles portant sur l'acquisition du *Kronland* ; quatre articles consacrés à l'aliénation du *Kronland ;* cinq articles portant sur les règles générales concernant l'aliénation et l'acquisition de la propriété du sol"[249]. Ce décret impérial était valable pour l'ensemble du territoire. Il avait permis de scinder les terres des populations autochtones par les Allemands.

Les terrains sur lesquels les particuliers ou les personnes morales/civiles, les chefs ou les collectivités indigènes prouver des droits de propriété ou d'autres droits réels ; les terres sur

[247] F. Nkankeu et A. Ngamini, "Droits fonciers au Cameroun : évolution de l'époque coloniale aux réformes nationales'', *in* F. Nkankeu et C. Bryant, *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun,* Université de Montréal, 2010, p.9.
[248] Nkankeu et Ngamini, "Droits fonciers au Cameroun : évolution de l'époque…'', p.9.
[249] Dong Mougnol, "Migrations internes et…'', p.63.

lesquelles des tiers ne possèdent aucun des droits d'occupation par des contrats passés avec le gouvernement impérial sont réputées vacantes et sans maitre, et font partie du domaine de la couronne[250].

Le décret impérial du 15 juin 1896, en son article 1er avait introduit pour la première fois la notion de terres "réputées vacantes et sans maître"[251]. Il dénie en effet toute propriété, voire toute emprise sur les terres aux personnes physiques ou morales dont le lien avec les espaces revendiqués ne peut être établi suivant des canons reconnus par l'administration allemande. Il érige ainsi, potentiellement, la propriété de l'empire allemand en régime de droit commun de la terre, réduisant la propriété coutumière, seul régime foncier existant jusque-là en une catégorie résiduelle. C'est ce qui justifie l'affirmation de Dong Mougnol selon laquelle :

Ce sont les droits fonciers coutumiers des Camerounais qui étaient bafoués, sapés par les Européens, car comme il été mentionné plus haut, les systèmes fonciers traditionnels n'accordaient aucun sens à la notion de " terres sans maitre". Toutes les terres, même celles qui étaient apparemment vacantes ou inexploitées, avaient bel et bien des maitres. Il n'existait pas, dans le contexte traditionnel précolonial, de terre sans maitre[252].

De ce qui précède, pour mieux s'accaparer des terres indigènes, l'administration allemande avait misé sur une bonne stratégie d'expropriation. Elle avait de ce fait introduit de notions nouvelles dans les coutumes ancestrales, méconnues jusque-là par les populations camerounaises.

Après observation, l'on pouvait constater l'inadéquation entre l'article 3 du traité du 12 juillet 1884 et l'article 1er de l'ordonnance du 15 juin 1896. En effet, le premier excluait toute éventualité de cession des terres à quiconque. Le second, quant à lui, introduisait dans le nouveau régime foncier camerounais des notions nouvelles telles que terres vacantes et sans maîtres et, par ricochet, des terres susceptibles d'être expropriées.

Dans les normes traditionnelles des sociétés camerounaises, il était reconnu que toute terre pouvait ne pas être vivifiée ou exploitée par les membres vivants du lignage. Cela ne faisait pas de cette terre ne possédait pas de propriétaire. Les terres non vivifiées constituaient pour le lignage de terres de réserve pour les futures générations. Ces terres en friche faisaient partie intégrante de l'espace lignager délimité ici par une rivière, là par une tranchée ou par une

[250] Nkankeu et Ngamini, "Droits fonciers au…'', p.9.
[251] Dong Mougnol, " Migrations internes et…'', p.63.
[252] *Ibid*.

montagne, etc. Elles correspondaient à un concept juridique précis : transmission à l'intérieur du lignage et intransmissible à l'extérieur.

Nonobstant "le régime des terres règlementées variait d'une colonie à une autre et ne satisfaisait pas les autorités du *Reich*. L'Allemagne avait entrepris son œuvre unificateur juridique de toutes ses colonies en Afrique"[253]. C'est ce qui justifie le vote d'une seconde loi en novembre 1902. Les dispositions "du décret de 1902 qui ont été appliquées en 1903 régissaient les terres dans les colonies allemandes"[254]. Ces dispositions étaient celles de la législation métropolitaine, ajustée aux conditions locales grâce, d'une part, à des modalités d'application particulières à des mesures restrictives, d'autre part. Ce décret, bien qu'établi, était toujours source de discorde entre les Allemands et les populations indigènes. Il est modifié par un autre décret en 1902. Toutefois, c'est qui explique le fait que le décret 1896 ne fut pas totalement abrogé. Les Allemands, à travers cette nouvelle loi, avaient imposé aux Camerounais la révision de notion de terre ancestrale. Allant dans cette même logique, Nkankeu et Ngamini affirment que :

Les dispositions de ses articles6 à 9 (aliénation des terres de la couronne) et l'article 11 (aliénation des terres des terres indigènes) subsistèrent comme modalités d'application des articles 5 et 6 du décret du 21 novembre 1902. Par contre, les dispositions relatives à l'aliénation des terrains non indigènes étaient tombées caduques dès leur entrée en vigueur dudit décret. Ces terrains ne pouvaient plus être aliénés sous condition, qu'ils soient ou non inscrite au livre foncier (code civil, art. 925 et du 21 novembre 1902, art. 18)[255].

De ce qui précède, la loi foncière allemande avait pour objectif principal de permettre une absorption du droit coutumier préexistant. Cependant, dès son introduction au Cameroun, cette loi moderne n'avait pas fait l'unanimité entre les populations allemandes et les autochtones. Le droit foncier moderne a toujours été un instrument de discorde comme l'on peut le constater ici. Un certain nombre d'ordonnances de 1896, à savoir la création et la prise de possession des terres de la couronne ne furent pas intégrées dans le nouveau décret de 1903. Par contre, ces décrets avaient permis aux Allemands d'instituer les régimes fonciers et domaniaux. Ce presque échec de certains points de l'ordonnance de 1902 qui incita les Allemands à introduire la loi de la constatation des droits coutumiers en 1910.

---

[253] Le 1er avril 1890 est une date très significative pour l'Allemagne impériale, car c'est à cette date que l'Allemagne entreprit son ambition d'unification de toutes ses colonies à travers l'entrée en vigueur du code civil et des lois sur l'organisation politique.
[254] Nkankeu et Ngamini, "Droits fonciers au…,'' p.9.
[255] *Ibid*.

4-2- Le régime foncier allemand au Cameroun de 1910 ou celui du constat des droits coutumiers

L'Allemagne avait, dans un premier temps, rejeté l'idée de la propriété foncière coutumier. Si l'on parcourt avec minutie les réformes de 1896 et 1902, l'on comprend que l'Allemagne avait pour motif principal, le développement des intérêts de la métropole. Toutes les lois en matière foncière ou pas étaient initiées pour permettre aux firmes de se tailler un important patrimoine foncier, afin de se développer en toute quiétude. À la suite de la publication "des ordonnances de juin 1896, l'Allemagne mit en place les livrets fonciers, régis par l'ordonnance du 18 avril 1910 qui fut suivie d'un arrêté d'application rendu officiel le 27 décembre 1910"[256]. Il est désormais possible pour un propriétaire coutumier d'affirmer la légalité sur son bien foncier. Autrement dit, après avoir suivi la procédure d'immatriculation de son terrain, qui se solde par un enregistrement au livret foncier, il est désormais dans la conformité allemande. Il peut jouir de son bien en toute quiétude. À ce propos, l'on estime que cet arreté a considérablement impacté l'évolution du foncier au Cameroun sous la periode allemande.

En effet, cet arrêté avait permis la mise en place d'un système foncier bien distinct, dans lequel l'on pouvait, pour la première fois, déterminer avec exactitude la propriété d'un tiers. Ngomsik déclare à ce sujet que :

Cet arrêté précisait les conditions d'inscription des terres coutumières au livret foncier. C'est par ce biais que l'Allemagne introduisit la notion de propriété foncière au « *Kamerun* », en organisant la procédure d'immatriculation au *Grundbuch.* Ces terres étaient immatriculées soit par la reconnaissance formelle des droits coutumiers dans le cas des natifs, soit par la formalisation de cessions réalisées suivant les règles du droit coutumier[257].

La propriété coutumière était désormais légalisée, ceci à travers l'institution du constat des droits coutumiers. Tout propriétaire coutumier pouvait prétendre à un droit à la foi légitime et légale, selon que ce dernier respectait les normes de formalisation. À l'issue de ce décret de 1910, les Allemands mirent sur pied le régime de l'inscription au livre foncier. Ce régime qui, plus tard, devint le livre foncier ou celui des droits de propriété des terres.

---

[256] Ngomsik Kamgan, "L'évolution dans la …, ". p.163.
[257] *Ibid*.

4-2-1- Le régime de l'inscription au livre foncier (*Grundbuch*)

Ce régime permettait une sorte de garantie des droits fonciers de ces personnes qui voulaient sécuriser leurs terres. Il était donc l'expression conjointe du droit de légitimité et de légalité, c'est-à-dire le fait pour un propriétaire coutumier légitime de sécuriser ses terres par le droit moderne qui permettait de rendre légal la terre. Ce système comme le mentionnent Nkankeu et Ngamini,

> …est emprunté à *l'act torrens* d'Australie. Il est donc identique dans son principe, au régime de l'immatriculation que l'administration française instituera au Cameroun. Les livres fonciers sont réels et non personnels, autrement dit, chaque terrain a sur le livre un feuillet individuel où il est inscrit à la suite d'une procédure de publicité dont le but est de révéler les droits réels déjà constitués. Ces droits au livre foncier sont mentionnés sur le même feuillet.[258]

De ce qui précède, un propriétaire coutumier pouvait désormais savoir la délimitation réelle de ses terres. L'on pouvait, par exemple, se prévaloir véritablement de ce patrimoine foncier sans crainte. Cependant, ce privilège de jouissance réel était réservé aux propriétaires coutumiers ayant fait constater et inscrire leurs droits au livre foncier.

Il s'agissait d'un système primitif de sécurisation des terres dans un contexte liminaire de colonisation dont l'État se considérait, à l'origine, comme étant le propriétaire légal de l'ensemble des terres. Toutefois, ce système ne garantissait que les droits de propriétés immatriculées, étant donné que l'immatriculation à l'époque coloniale n'était pas obligatoire. Durant la période allemande, trois volumes furent tenus au Cameroun sous administration allemande, dont le premier se trouvait à Douala, le second à Victoria et le troisième à Kribi[259]. Mais, le régime de l'inscription au livre foncier établi par le décret de novembre 1902 avait spécifié les différentes terres sur lesquelles s'appliquait ladite règlementation.

4-2-2- Les différentes catégories de terrains relevant du régime de l'inscription

L'administration coloniale s'était minutieusement assurée d'avoir une main mise effective sur l'ensemble des terres nationales pour la mise sur pied de ses projets. De ce fait, le décret de novembre 1902 relatif au *Grundbuch* avait par la même occasion permis la mise sur pied d'une loi qui fixait une typologie des terres dont ladite législation s'appliquait. Elle variait, d'une part, selon que le terrain est inscrit ou non au livre foncier et, d'autre part, selon qu'il appartient à un non indigène ou à un indigène encore appelé *Fiskus* (terrain de la couronne).

---

[258] Nkankeu et Ngamini, "Regards multidisciplinaires sur…," p. 10.
[259] *Ibid*.

4-2-2-1- Les terrains des non indigènes (terrains inscrits et non-inscrits)

Pour les terrains des non indigènes inscrits au livre foncier ou pas, il convient de faire une clarification de leurs différents statuts. Pour les terres inscrites, elles étaient soumises à toutes les dispositions métropolitaines applicables en matière foncière. On peut citer entre autres les principes relatifs au transfert de la propriété foncière et à la constitution des droits réels.

Aux termes "de l'article 925 al.2, les non-indigènes pouvaient vendre ou céder à bail sans autorisation des autorités, les terrains dont ils sont propriétaires ou locataires"[260]. Pour les terres non inscrites, les lois métropolitaines ne s'appliquaient surtout en ce qui concernait le transfert de droit de propriété. S'il arrivait que des tiers veuillent effectuer des transactions foncières, cela relevait de leur compétence et de l'autorité individuelle.

Ce transfert s'effectuait sur le principe d'un simple accord passé entre aliénateur et acquéreur (par dérogation de certaines dispositions du Code civil conformément à l'art 373) homologué sous la forme administrative. Comme les terrains inscrits ou pas au livre foncier, ces derniers ne pouvaient être grevés de droits autres que les hypothèques et les dettes foncières, à condition que la délivrance d'une dette hypothécaire ou d'un bon foncier soit débusquée[261]. La vente et l'administration forcées sont règlementées. Si les terrains sont inscrits au registre des terres par les dispositions métropolitaines. À la suite des terrains précités, il existe une autre catégorie : celle des terrains indigènes. Ces terrains avaient pour condition ultime : une autorisation du gouverneur afin qu'ils soient inscrits au livre foncier ou au registre des terres.

4-2-2-2- Les terrains inscrits au livre foncier

Lorsque les terrains étaient inscrits dans le livre foncier, le régime pour les terrains des non indigènes était applicable, bien qu'étant soumis à l'approbation du gouverneur. Ces terrains étaient bonnement régis par un certain nombre de règles dont il est convenable de faire mention :

- L'aliénation et la location pour plus de quinze ans au profit des non-indigènes ;
- La constitution des droits réels, même par voie d'exécution forcée ;
- La vente forcée aux enchères et l'administration lorsqu'elle ne résulte pas de droits réels inscrits au livre foncier[262].

[260] Nkankeu et Ngamini, "Regards multidisciplinaires sur…,"p. 11.
[261] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p. 41.
[262] *Ibid*.

Ces terrains des indigènes étaient également règlementés par les dispositions applicables aux terrains des non indigènes qui se trouvaient dans le même cas. Nous constatons ici que les transactions telles que la cession, la location de plus de quinze ans, la constitution de droits réels, l'expropriation et l'administration forcée sont soumises à l'approbation du gouverneur. Pour les terrains indigènes qui n'étaient pas inscrits au livre foncier, la règlementation coloniale décida que :

- Les terrains indigènes restent soumis à la coutume et il revenait spécifiquement à leur propriétaire de les aliéner au profit des tiers dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur,
- Les détenteurs coutumiers pouvaient aliéner leurs terrains que ceux-ci aient été ou non inscrit au livre foncier et cette aliénation était bien évidemment soumise à l'approbation du gouverneur ceci dans le but de mieux protéger la propriété coutumière.

Le décret impérial avait aussi mis sur pied le régime domanial. Bien que ne faisant pas réellement partie intégrante de notre étude, il était nécessaire de le mentionner. Les notions foncières et domaines sont indissociables l'un de l'autre, mais constituent plutôt une complémentarité.

En somme, l'introduction de la loi de 1896 a permis aux Allemands de procéder à l'acquisition des terres et la soumission des indigènes à l'autorité coloniale. La création de terres de la couronne était un impératif pour l'Allemagne, afin d'établir définitivement sa souveraineté au Cameroun. Ladite souveraineté acquise, l'administration pouvait assoir une vraie politique de gestion de terre. L'administration détenait, dès lors, le droit de propriété sur les terres camerounaises. Dans une autre mesure, le système foncier allemand consistait à rendre disponibles les terres indisponibles pour les firmes allemandes.

En même temps, elle venait changer le fonctionnement et l'organisation des sociétés traditionnelles. "Cette ordonnance a réveillé l'esprit de curiosité des autochtones qui ont pris conscience de la valeur marchande de la terre. L'aliénation de la terre, dès la deuxième moitié du XXe siècle, permet aux plus dynamiques de se tailler des vastes espaces en Afrique noire"[263]. Pour les colons, la terre était considérée comme un investissement productif. C'est ce qui explique la valeur "capitaliste attribuée à la terre par les puissances européennes"[264]. La législation foncière au Cameroun céda hâtivement place à celle de la France à l'issue de la

[263] V. J. Ngoh, *Cameroun 1884-1985, cent ans d'Histoire*, CEPER, Yaoundé, 1990, p.77.
[264] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p. 40.

cuisante défaite allemande au terme de la fameuse guerre mondiale de 1914, avec pour effet immédiat, la perte de ses colonies au profit des autres puissances européennes.

5- La règlementation foncière de la France au Cameroun (1916-1959)

L'administration allemande au Cameroun fut de 32 ans. Durant cette période, le paysage foncier a connu diverses mutations. En 1916, l'ex-protectorat germanique est resté sans statut jusqu'au traité de Versailles en 1919 qui le plaça sous deux statuts politiques : le mandat, puis la tutelle sous la puissance coloniale française. La France va entreprendre ses réformes dans différents domaines.

Pour le cas d'espèce, ce sont les réformes initiées dans le domaine foncier qui retiennent notre attention. La politique française règlementant le foncier avait, pour objectif principal l'accaparement de vastes espaces terriens pour la pérennisation des agricultures à grande échelle. L'on peut aisément assimiler cette assertion de Ngomsik Kamgan :

> La politique foncière française consistait à dire que toute promotion de l'économie africaine agricole ou urbaine passait nécessairement par la privatisation de la « tenure indigène ». L'idée était que l'appropriation privée des terres favorisait l'essor des cultures de plantation. Peu importait la façon dont la terre était considérée, du moment que l'exploitation portait ses fruits. Le respect conservatoire des coutumes aurait, au contraire, visé à ralentir l'officialisation des pratiques d'appropriation privée, au grand désespoir, on le sait, de certains acculturés soucieux d'accéder aux privilèges garantis par le modèle occidental[265].

La diversité de coutumes au Cameroun a constitué une entorse à la politique foncière de la France. Dès son entrée en possession du territoire, la France s'était résolue instinctivement à gérer, "le Cameroun comme une partie intégrante de la métropole"[266]. La France s'était dotée d'une doctrine foncière unique. Cette doctrine reposait sur l'idée selon laquelle, "le Code civil représente la raison écrite et que sa mission civilisatrice comporte la généralisation de la propriété foncière"[267]. Après avoir hérité d'une partie du territoire camerounais, la France, nouvelle puissance installée, avait pour ambition de faire de cette partie une propriété dépendante de la patrie mère. Elle va, de ce fait, exprimer sa ferme volonté de nouveau gestionnaire en instituant ses propres normes. Pour cela, elle a besoin d'une sorte de soumission de la part des populations. L'on peut laisser entrevoir sa volonté à rompre avec le legs coutumier et allemand. On peut lire cela dans les propos du gouverneur pendant cette période au Cameroun.

---

[265] Ngomsik Kamgan, "Evolution dans la …, "p. 173.
[266] *Ibid*.
[267] E. Le Bris, E. Le Roy et P. Mathieu, *L'appropriation foncière…*, p.17.

Le gouverneur Clozel exprime très clairement cet état d'esprit en déclarant, en 1912 que, nous ne saurions davantage tolérer le maintien, à l'abri de toute autorité, de certaines coutumes contraires à nos principes d'humanité et au développement naturel. Notre ferme intention de respecter les coutumes ne saurait créer l'obligation de les soustraire à l'action du progrès"[268].

À travers cette affirmation, l'on pouvait clairement entrevoir la ferme volonté de la France à s'accaparer l'ensemble des biens de la partie du pays qui lui avait été cédée. Il était question d'entreprendre le développement de la métropole au détriment de la colonie, peu importe les risques et sacrifices qui s'imposaient. Lorsqu'elle hérite du Cameroun en 1916, "son but était de faire du territoire une colonie française et cette politique passait par l'assimilation"[269].

Cette politique a été instituée dans tous les secteurs, surtout le secteur économique. L'activité économique était adaptée pour satisfaire les besoins de la France, considérée comme la mère patrie. "L'économie du Cameroun sous administration française se basait sur l'appropriation des terres"[270] .L'administration française va, avec le mandat accordé par la SDN, façonner le paysage foncier à la mesure de ses besoins. Deux principales politiques françaises en matière foncière retiennent notre attention, à savoir celle de la constatation et de l'immatriculation. Avant l'établissement du régime foncier final, il y eut un ensemble de décrets qui permirent à l'aboutissement de la règlementation foncière française.

5-1- La spécificité française en matière foncière au Cameroun

Devenue tutrice légale du territoire, la France s'est lancée dans l'organisation générale de l'ensemble du territoire, ceci dans le but de mieux s'accaparer cet espace qui était le sien. Dans le but de protéger, préserver et surtout s'accaparer des terres, les Français mirent sur pied une législation taillée à la mesure de leurs besoins. Cela visait à prévenir toute éventualité de contestation foncière de la part des populations autochtones camerounaises. De ce qui précède, Ngomsik estime que : "La meilleure loi est celle qui convient le mieux à l'état politique et social, aux besoins économiques, à la religion, aux mœurs du peuple dont elle doit régir les rapports juridiques "[271].

Pour mieux cerner la politique foncière de la France au Cameroun, il est primordial de passer en revue les différents régimes fonciers français mis sur pied. Cette analyse concerne la

[268] *Ibid.*
[269] Ngoh, *Cameroun 1884-1985*…, p. 89.
[270] *Ibid*.
[271] Ngomsik Kamgan, "L'évolution dans la … ", p. 175.

période de 1917 à 1960. Si l'on s'en tient aux assertions de Ngomsik, on peut donc admettre et comprendre pourquoi toutes les lois de la France visaient premièrement la primauté et la protection de leurs intérêts durant les périodes de mandat et de tutelle. La politique française dans le domaine foncier était basée sur la promotion de l'économie à travers la pratique des intenses activités agricoles sur l'ensemble de ces territoires sous mandat et tutelle. Ceci passait nécessairement par la privation de la tenure indigène. L'objectif étant de favoriser l'essor des grandes plantations.

Ainsi, peu importe la manière que la terre était considérée par les populations locales, du moment que son exploitation portait les objectifs escomptés. Dans un souci majeur de clarté, il est convenable d'analyser ces lois qui d'une manière ou d'une autre ont eu un impact sur le foncier au Cameroun. Il s'agit entre autres des :

- Le régime du décret du 12 janvier 1917 ;
- Le régime du décret du 11 août 1920 ;
- Le régime du décret du 10 juillet 1922 ;
- Le régime du décret du 31 octobre 1924 ;
- Le régime du décret du 20 août 1927 ;
- Le régime du décret du décret du 21 juillet 1932 ;
- Le régime du décret du 12 janvier 1938 ;
- Le régime du décret du 20 mai 1955 ;
- Le régime de la loi du 17 juin 1959.

Toute cette panoplie de régimes montre à suffisance l'intérêt que la France accordait au domaine foncier au Cameroun. C'est ce qui justifie en quelque sorte cette affirmation qui stipule que "les vastes territoires de notre empire colonial ; formant un prolongement de la patrie française, constituent un patrimoine commun à tous les Français et, par conséquent, doivent faire partie du domaine national et non pas former un domaine local dans chaque colonie"[272]. La France pendant sa période d'administration du Cameroun avait toujours mis en avant ses intérêts. Le premier décret en matière foncière fut signé en 1917.

[272] C. Coquery-Vidrovitch, "Le régime foncier rural en Afrique", *in Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris, Karthala, 1982, p.10.

5-2- Le régime du décret du 12 janvier 1917

Il fut le prolongement de la politique foncière allemande dont le but était de permettre aux non-indigènes de sécuriser leur terre tout en niant l'autochtonie des terres aux indigènes. "Il était proscrit aux autochtones de céder leurs terres aux non- autochtones"[273]. Seuls les actes passés entre les indigènes et les églises leur étaient autorisés. Cette loi jette en quelque sorte les prémices de base, de la non-reconnaissance des droits coutumiers des indigènes par les Français sur l'ensemble du territoire.

La loi française devint, subséquemment, applicable au détriment de la coutume. C'est dans cette optique que Vidrovitch affirme : "Ce fut donc le droit foncier français qui régit les transactions entre français et indigènes à la différence des Britanniques, le régime du Code civil signifiait bien l'ignorance et l'inexistence d'un code coutumier"[274]. Force est de constater que peindre le paysage foncier camerounais à leur convenance était la priorité de ladite puissance coloniale. Outre ce décret, nous avons celui de 1920.

5-3- Le régime du décret du 11 août 1920

Ce décret avait permis de fixer les bases de la distinction entre les propriétés et les terres vacantes sans maître. "Ce qui justifie l'instruction d'un arrêté local en date du 15 septembre 1921 sur l'ensemble du territoire"[275]. Cet arrêté portait plus précisément sur l'organisation foncière à l'intérieur du pays. D'après ce document, les terrains appartenant aux autochtones ou aux collectivités locales en vertu des usages, us et coutumes sont et demeurent leurs biens, même si ces derniers ne disposent pas de titre de propriété écrit.

Les modalités de son application ont fait l'objet d'un arrêté local. Ce décret limitait tout de même les droits des indigènes sur les terres environnantes et autres espaces pouvant être utiles aux colons pour leurs intérêts. Les indigènes avaient juste un droit d'usage pour des besoins quotidiens sur ces terres. Qu'en est-il du régime de 1922 ?

5-4- Le régime du décret du 10 juillet 1922

Ce texte aux allures de dictature portait sur l'expropriation des terres pour cause d'utilité publique aux Camerounais pour les intérêts de la puissance colonisatrice. Il fixait les conditions dans lesquelles les biens immatriculés et les terres collectives doivent être expropriés. Par le même arrêté, il était évidemment question de déterminer les biens à indemniser et le montant

[273] Ngomsik Kamgan, "L'évolution dans la …, "p. 175.
[274] Coquery-Vidrovitch, "Le régime foncier…", p.9.
[275] Ngomsik Kamgan, "L'évolution dans la …, "p. 176.

des indemnités. Les populations locales devinrent ainsi des spectateurs de leur patrimoine au nom parfois des expropriations pour cause d'utilité publique. La politique foncière française consistait à dire que toute promotion de l'économie africaine agricole ou urbaine passait nécessairement par la privatisation de la "tenure indigène", affirme Ngomsik[276].

5-5- Le régime du décret de 1927

Ce dernier modifie et exécute celui mis en place par l'arrêté du 15 septembre 1921. Il accorde aux autochtones la faculté de faire constater et manifester, au regard de tous tiers, ceux de leurs droits coutumiers qui ne présentent pas les attributs de la propriété privée du droit *quiritaire*[277]. En s'adaptant aux dispositions de ce texte, le propriétaire coutumier reçoit, à la suite d'une procédure de publicité, un "livret foncier" qui est valable tant que le bénéficiaire ou ses ayants droit occupent effectivement l'espace ou le terrain concerné. Les droits ainsi reconnus restent toutefois soumis aux règles coutumières.

5-6- Le régime du 21 juillet 1932 ou celui de l'immatriculation par le pouvoir judiciaire

Ce texte est mis sur pied à la suite des manquements des autres décrets. C'est bien évidemment l'ensemble des différents mouvements de contestation de la part de certains indigènes qui revendiquaient le plus de droit et de considération sur leurs terres, qui justifie la raison d'être de ses autres décrets. C'est ainsi qu'une nouvelle révolution arrive en 1932 avec l'institution du régime de constatation des droits indigènes proprement dit. Il fixe le droit d'usage de la terre en tenant compte des règles coutumières. Comme le réaffirment Nkankeu et Ngamini, "ce décret donne la possibilité au détenteur du sol, individus ou collectivités, de faire constater et d'affirmer ses droits réels au regard de tout tiers et à l'égard du domaine privé du territoire, à la suite d'une procédure donnant lieu à l'établissement d'un livret foncier"[278].

Le décret de 1932 est considéré comme le véritable premier pilier de la charte de l'immatriculation foncière au Cameroun. La procédure d'immatriculation est considérée plus ou moins comme étant judiciaire. Elle est caractérisée par une large publicité qui aboutit à la délivrance d'un livret foncier, dont un exemplaire était transcrit au bureau de la conservation foncière. Avant la délivrance définitive du livret foncier, le terrain en voie d'immatriculation devenait opposable à tous tiers jusqu'aux délais requis.

---

[276] *Ibid*. p.174.
[277] *Ibid*. p. 176.
[278] Nkankeu et Ngamini, "Regards multidisciplinaire sur...", p.15.

Par la suite, si le terrain à immatriculer n'a fait l'objet d'aucune opposition, le requérant en devient propriétaire légal et légitime de l'espace en question. En d'autres termes, "il devient maitre absolu des droits fonciers qui lui sont reconnus"[279]. Ceci est dument relayé dans l'art 1er dudit décret en ces termes : le régime foncier créé par le présent décret, dit "régime de l'immatriculation, a pour but d'assurer aux titulaires, la garantie desdits droits qu'ils possèdent sur les immeubles préalablement immatriculés"[280]. Ce régime qui est considéré comme le plus déterminant dans l'histoire de la règlementation foncière au Cameroun laissait entrevoir des limites, telles que la non-classification des différents types de domaines. C'est ce qui justifie la promulgation du décret de 1938.

5-7- Le régime du 12 janvier 1938 portant organisation des terres domaniales

En janvier 1938, un nouveau décret voit le jour. Il a pour objectif de mettre en place une catégorisation des terres. Il pose le principe de la présomption de domanialité des terres vacantes et sans maître. Il stipule que "Toutes les terres appartiennent au territoire, de même que celles qui ne font pas l'objet d'un titre de propriété, soit en vertu du régime d'immatriculation, soit en vertu du régime de constatation des droits fonciers coutumiers"[281].

Toutefois, ces terres étaient répertoriées selon un classement conventionnel institué par le colonisateur. Le législateur français, conscient du caractère ambigu de ces deux droits fonciers, se conforma aux dispositions de l'article 5 du mandat du 22 juillet 1922 qui préconisait le principe du maintien des institutions privées traditionnelles dans ses dépendances d'Afrique et au Cameroun, en reconnaissant aux indigènes le droit de jouissance sur les terres qu'ils occupaient, va rendre la procédure d'obtention de la propriété administrative en 1955. Par ce décret, la procédure d'immatriculation qui était judiciaire devint administrative.

5-8- Le régime du décret du n°55-581 du 20 mai 1955

Ce décret abrogeait et remplaçait celui de 1932. Le colonisateur/législateur décréta que la procédure d'immatriculation est désormais administrative. Avant 1955 l'immatriculation se faisait sur l'autorité judiciaire. L'article 3 a repris le principe inspiré du régime de 1932 qui affirmait "qu'au Cameroun et au Togo sont confirmés les droits coutumiers exercés collectivement ou individuellement sur les terres non appropriées selon les règles du Code civil ou du régime de l'immatriculation"[282]. La suite du décret postule que "nul individu, nulle

[279] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…," p. 40.
[280] Ngomsik Kamgan, "L'évolution dans la …", p. 177.
[281] Ngomsik Kamgan, "L'évolution dans la …", p. 177
[282] *Ibid*.

collectivité ne peuvent être contraints de céder ses droits si ce n'est pour cause d'utilité publique moyennant une juste compensation"[283]. C'est dire que, nul ne peut en faire usage prohibé par les lois ou par les règlements. La procédure donnant lieu à la délivrance du titre de propriété.

Ce n'est qu'en cas de contestation que le tribunal de droit local statue. Le décret de 1955 diffère également du régime de 1932 sur un grand aspect. Ainsi, le décret de 1955 permet aux titulaires de droits coutumiers individuels, comportant le droit de disposition et emprise permanente et évidente sur le sol, d'aliéner ou d'hypothéquer leurs terres au profit d'un non autochtone sans les avoir faits préalablement immatriculées au livre foncier. De plus, ce décret avait permis la remise en cause des dispositions antérieures relatives à la présomption des terres vacantes et sans maître.

5-8- La réforme du 17 juin 1959

La fin de la période de tutelle française fut marquée par l'instauration d'une nouvelle réforme celle de 1959. "La loi du 17 juin 1959 portant organisation domaniale et foncière avait renforcé les droits des populations locales et autochtones sur leurs terres en supprimant la notion de terres vacantes et sans maître et en créant la notion de propriété coutumière des terres"[284]. La France va réserver l'article 3 de cette loi à la ville de Douala. Cette disposition visait à conserver l'œuvre d'urbanisation allemande dans cette ville. Cette loi a permis à tout Camerounais de naissance, occupant effectivement dans sa région d'origine une concession, une plantation ou une parcelle attribuée définitivement à titre onéreux ou à titre gratuit par les détenteurs coutumiers depuis une durée minimum de cinq années consécutives ou par les détenteurs coutumiers réunis en conseil de famille dans les régions où la qualité de répartiteur des terres est reconnue aux collectivités locales, "le droit d'en jouir et d'en disposer librement"[285].

L'autre atout de la loi de 1959 fut la reconnaissance des droits légitimes des populations indigènes dans le droit moderne. "La loi de 1959 reconnut officiellement le système de constatation des droits fonciers coutumiers par la transcription de livrets fonciers, qualifiés dans le même décret de titres authentiques"[286]. Par ricochet, ces livrets consacraient les droits réels à leurs détenteurs ou titulaires.

---

[283] Dong Mougnol, "Migrations internes et…", p. 101.
[284] Loi 59-181 du 17 juin 1959 portant organisation domaniale et foncière (J.O, du 8 juillet 1959, p. 876.).
[285] Ngnoungou, "Les lites fonciers …", p.41.
[286] Décret n° 596-181 du 7 octobre 1959, portant organisation de la constatation des droits fonciers coutumiers exercés par les camerounais (J.O, du 28 octobre 1959, p.1448 et rectificatif le 23 décembre 1959)

Malgré cette reconnaissance, "la frontière entre les deux systèmes juridiques ne cessa de se déplacer au bénéfice du droit moderne"[287]. L'on peut affirmer sans risque de se tromper que les différentes reforment foncières instaurées pas les colons au Cameroun ont, d'une manière ou d'une autre, modifié la conception et la perception de la terre par les populations autochtones.

Le système foncier français n'est pas trop distinct de celui que les Allemands avaient institué au Cameroun. Son objectif était, dans un premier temps, de se tailler un empire commercial à grande échelle dans tous ses territoires de l'Afrique-Équatoriale française (AEF) et de l'Afrique-Occidentale française (AOF). La volonté d'affirmer sa puissance ou sa domination en Afrique passait nécessairement par l'accaparement des vastes étendues de terres. Cette politique foncière imposée aux populations camerounaises par la France résultait d'un impératif selon lequel, les territoires sous mandat de la Société des Nations et sous tutelle des Nations unies devraient être gérés comme dépendantes de la mère patrie.

En effet, le système foncier français colonial était le même dans tous les territoires dirigés par la France, il s'agissait de l'immatriculation. L'on observe quelques petits éléments de différenciation. Ce système est presque identique. Au Cameroun, par exemple, les Dualas, durant la colonisation française avait eu des réactions spontanées face à la multitude de lois foncières. Au sujet de l'expropriation pour cause d'utilité publique par exemple, ils n'avaient véritablement admis cette politique. Ils la considéraient comme arbitraire. À ce sujet, Dong Mougnol écrit que :

> La récupération par la France de l'act d'expropriation commis par les Allemands prouve que les Français entendaient profiter de ces terres et qu'aucune négociation n'était à envisager avec les indigènes. (…). Les terres expropriées légalement et incorporées légalement au domaine de l'État allemand deviennent par attribution du Cameroun à la France la légitime propriété de l'État français, héritier de l'État allemand.[288]

L'on comprend d'ores et déjà que la politique française en matière foncière dans le cas échéant, était non seulement le prolongement de celle instaurée par les Allemands. Mais également un dictat du droit moderne sur le droit coutumier existant et propre aux populations camerounaises. Au total, les réformes coloniales ont réveillé l'esprit de curiosité des populations locales qui ont pris conscience de la valeur marchande de la terre. L'obtention des terres par tous les moyens était l'une des priorités des puissances coloniales en Afrique en général et au Cameroun en particulier.

---

[287] Coquery-Vidrovitch, "Le régime foncier…", p.9.
[288] Dong Mougnol, "Migrations internes et…", pp 93-94.

Ceci étant, l'on comprend cette assertion de Le Bris, Leroy et Leimdorf "l'aliénation de la terre dès la deuxième moitié du XIX[e] siècle, permet aux puissances coloniales les plus dynamiques de se tailler de vastes espaces terriennes en Afrique noire"[289]. L'exploitation des terres à travers les grandes plantations des cultures permettait d'assoir les besoins de la métropole pour les colons, "la terre était considérée comme un investissement productif "[290]. La terre n'était pas un simple outil d'appropriation, mais plutôt un facteur déterminant dans le monde capitaliste occidental. C'est ce qui explique la valeur "capitaliste", attribuée à la terre par les puissances européennes"[291].

Le système foncier français, basé sur l'immatriculation, est une politique qui jetait les bases de l'économie de développement et du capitalisme enrichissant. Autre facteur qui montrait la volonté pour la France d'instaurer ardemment la notion de propriété individuelle au sein des populations camerounaises est l'introduction "en 1959 du décret sur l'urbanisme et aux concessions des terrains urbains et ruraux au Cameroun "[292].

Son objectif était l'individualisation des droits sur le sol, "entrainant sur le plan économique, la création d'un marché foncier connecté au marché mondial"[293]. Il faut noter que la terre était le principal capital à l'époque coloniale. Il était donc nécessaire à l'administration française d'imposer sa politique pour garantir au mieux ses intérêts. "L'immatriculation s'est avérée ainsi être la condition *sine qua non* pouvant permettre aux Européens d'avoir les terres en toute liberté et d'en jouir en toute sécurité"[294]. Il parait alors clair que la volonté française en matière de législation foncière allait à contrecourant de l'idéologie traditionnelle des populations camerounaises du fait de l'institutionnalisation de la propriété individuelle par le biais de la constatation.

Comme autre point de réflexion, l'on note l'esprit facultatif qui anime ce décret notamment son article 2 qui faisait de l'immatriculation un principe facultatif, mais plutôt "un moyen très subtil de l'administration française d'avoir la mainmise sur les terres indigènes avec un accent sur la promotion des propriétés individuelles."[295] Autrement dit, l'immatriculation était un phénomène qui instituait la mise en place d'un nouveau système foncier moderne. Les

---

[289] Le Bris, Le Roy et Leimdorfer, *Enjeux fonciers en...*, p.49.
[290] *Ibid*.p.50.
[291] Ngnoungou, "Les litiges fonciers …", p.41.
[292] J.O du 28 octobre 1959. p. 1453. Décret 59-183 du 9 octobre 1959, relatif à l'urbanisme et aux concessions des terrains domaniaux urbains et ruraux.
[293] Mveng Manga, "La politique domaniale …", p. 66.
[294] *Ibid*. p.67.
[295] Ndjana, "Gestion de la …", p. 47.

puissances coloniales pour leurs intérêts impérialistes avaient trouvé utile de légitimer leurs hégémonies foncières par une horde de lois à la fois juridiques et administratives, afin "de mieux s'approprier les terres des autochtones dans l'ensemble du territoire"[296]. L'introduction des nouvelles lois dans le domaine foncier par les colons avait largement contribué à déstabiliser le *statuquo* de la conception coutumière de la terre spécificité des populations camerounaises.

En outre, les populations immigrées, conquérantes des terres des autochtones pouvaient désormais posséder la terre loin de chez soi sans aucune prise en compte des origines de l'intéressé. Le colonisateur avait introduit en Afrique des innovations tendant à provoquer l'affirmation de l'individu aux dépens de toutes formes d'organisations collectives ou communautaires dans la perspective de mise en valeur des terres et de son auteur. Dans une certaine mesure, les colons avaient sans le savoir jeté les bases des futures guerres tribales foncières, car les habitants des régions du Cameroun qui possédaient le moins de terre se sont lancés dans la conquête des terres.

En fait, au regard des lois instaurées par les colons, il était désormais possible à un tiers de posséder des terres loin de sa région d'origine moyennant des sommes d'argent ou pas. Toutes les méthodes tant formelles qu'informelles pourraient être de mise le but étant d'atteindre son objectif final : celui d'être ou de devenir propriétaire terrien. La politique foncière instaurée par les colons a fortement impacté les us et coutumes.

6- Impacts des régimes fonciers coloniaux sur le droit coutumier au Cameroun

Le système juridique précolonial en matière du foncier était fondé essentiellement sur la coutume. Dès l'instauration de la domination coloniale sur le territoire, la mise en valeur et les différentes transactions des terres étaient désormais régies par le mode de production capitaliste qui exigeait la mise sur pied d'un nouveau système juridique en matière foncière et de façon plus explicite, une nouvelle élaboration des rapports entre l'Homme et la terre.

6-1- Inconvénients des régimes fonciers coloniaux

Avec l'arrivée des Européens, l'évolution du système foncier au Cameroun entraina une désintégration et un isolement de l'individu en le soustraignant de l'esprit communautaire. Les systèmes coutumiers permettaient aux individus d'être unis dans la diversité. C'est dire que chaque peuple respectait la coutume de l'autre. L'arrivée du colonisateur étant l'une des causes principales de la discorde a fait voler en éclat cette harmonie déjà distincte et fragilisée par des

[296] Ngnoungou, "Les lites fonciers …, "p.42.

facteurs d'ordres internes (querelles) entre l'homme et sa communauté / clan-famille. Le caractère capitaliste attribué à la terre par le colonisateur avait dégradé les rapports sacrés, mystiques, et collectifs au détriment de l'attribut économique.

La position géostratégique de notre zone d'étude avait permis l'application immédiate de ce nouveau système foncier. L'on admet ce point de vue de Keunang lors qu'il estime que : "qu'au résultat de cette évolution, apparaissent l'idée individualiste du patrimoine et de la propriété avec elle, l'avarice et la convoitise"[297].

L'introduction d'un nouveau système de gestion foncière au sein des populations du département de l'Océan par le colonisateur a eu des conséquences énormes. L'on peut citer : la création des plantations de cacao dans les localités de Lolodorf, de Bipindi, d'Akom II, de Kribi ; l'introduction d'un nouveau droit d'acquisition des terres sans prendre en compte les opinions des populations locales ; l'instauration de la spéculation foncière et enfin, la cohabitation de deux lois foncières aux modes de pratiques différentes. La colonisation va introduire la notion de propriété privée, contraire à la propriété collective ou communautaire (coutumière).

La France, par exemple, s'était dotée d'une doctrine foncière unique. Cette doctrine repose sur l'idée que le Code civil représente "la raison écrite" et que sa mission civilisatrice comporte la généralisation de la propriété foncière[298]. Pour mener à terme sa domination définitive de sa partie du territoire qu'elle avait héritée, la France préconisa cette doctrine comme leitmotiv.

Les puissances colonisatrices avaient, d'une manière volontaire, institué le droit moderne, ceci dans le but de créer en quelque sorte une confusion dans la gestion traditionnelle des terres. De ce fait, l'indépendance de l'individu par rapport à ses semblables amène à l'indépendance de la propriété. Or, comme l'affirme Senghor, "la société africaine noire est formée de cercles concentriques de plus en plus larges qui s'étagent les uns sur les autres, imbriqués les unes dans les autres, pour ainsi dire, et formés sur le même type de famille"[299]. On a vu voler en éclat son organisation traditionnelle propre à son identité culturelle au détriment de la modernité. Ceci a été d'une manière ou d'une autre à l'origine de l'aliénation multiple que connait le pays aujourd'hui. Il est aussi à noter que la modernité a résolu un certain

[297] S. D. Keunang, " Problématique de la résolution des conflits à l'Ouest-Cameroun : le cas de la rivalité Bagam-Bamenyam dans la région des Bamboutos de 1948 à 2006", Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2011, p.71.
[298] Le Bris, Le Roy et Mathieu, *L'appropriation foncière…*, p.17.
[299] *Ibid*.

nombre de problèmes, parmi lesquels le collectivisme de masse dans lequel certains individus flegmatiques dans certaines familles se muraient au nom de la communauté de tous (bien de toutes natures y compris). Ngomsik Ngomsik Kamgan déclare, à cet effet, que :

> L'entendue matérielle des droits des communautés a également été affectée par le régime foncier colonial. On note ainsi une hypertrophie de l'importance de l'agriculture dans la détermination des droits des populations et une marginalisation, voire une ignorance des autres usages locaux de la terre et des ressources. On assiste avec la mise en place du droit colonial à une réduction de l'étendue géographique des droits coutumiers des populations.[300]

Au total, les régimes fonciers coloniaux avaient largement contribué à la ruée vers la course aux vastes appropriations des terres que ce soit par les colons ou même par les populations camerounaises. Certains propriétaires véreux s'étaient taillés de vastes domaines fonciers au Cameroun durant la période coloniale, car seules deux conditions prévalaient pour être propriétaire d'une parcelle de terre. Il s'agit de la mise en valeur d'une terre et l'auteur de cette mise en valeur. La colonisation dans ses objectifs n'avait véritablement pas voulu que les us et coutumes soient une entrave dans son hégémonie en ce qui concerne la terre. Néanmoins, l'introduction du droit foncier moderne a introduit des atouts importants dans la régulation de la gouvernance des terres au Cameroun.

6-2- Atouts du droit foncier moderne sur le droit coutumier foncier au Cameroun

L'introduction d'un système moderne de gestion des terres au Cameroun a modifié le paysage foncier. Les sociétés camerounaises vivaient en phase avec les us et coutumes selon la partie du territoire concernée. La gestion de la terre correspondait aux différents modes de vie. Certains peuples vivaient de la chasse, de la pêche, de la cueillette et pratiquaient une agriculture de subsistance. On peut citer, entre autres, les sociétés acéphales du département de l'Océan, à l'instar de celles des Pygmées et des Bantu.

D'autres, par contre, vivaient beaucoup plus des activités agricoles et pratiquaient aussi la cueillette. C'est le cas des sociétés fortement hiérarchisées à l'exemple du peuple Bamun ou encore des Bamiléké. C'est également de leur mode de vie qu'avait été inspiré le mode de gestion coutumier des terres. Conséquemment, les sociétés qui vivaient des ressources de la terre n'avaient forcément pas besoin d'un système sophistiqué de gestion du foncier. Conscientes de l'importance de la terre à leur égard, ces sociétés n'avaient pas besoin

[300] Ngomsik Kamgan, "L'évolution dans la …", p. 159.

d'enregistrer par écrit l'ensemble des droits et des devoirs vis-à-vis de ce bien. Ceci étant, l'on peut s'accorder avec Naren Prasad qui estime que :

> Une règle de conduite obligatoire pour ceux qui appartiennent à une société et établie par un usage prolongé. Une coutume n'a de valeur que si elle est d'une ancienneté immémoriale, si elle est sure et raisonnable, obligatoire, si elle n'est pas contraire à la loi, bien que des dérogations à la coutume soient possibles[301].

La coutume est l'essence d'un peuple, dans la mesure où elle est en phase avec l'idéal instauré par une société. La coutume n'a de valeur que si elle se pérennise. Lorsque la coutume est continuée sans s'adapter à l'évolution des sociétés, elle devient obsolète et limitée. La coutume dans son originalité est basée sur l'oralité. Toutefois, l'oralité n'est ni éternelle ni objectif. En d'autres termes, le cycle de la vie est fait des interruptions naturelles qui peuvent être la mort du patriarche /griot que sont considérés comme des mémoires vivantes à cause de leurs sagesses. Comment restituer intégralement un droit subjectif ?

En effet, les us et coutumes sont plus orientés dans la subjectivité que l'objectivité à cause de leur caractère non manuscrit. Le domaine foncier parmi tant d'autres avait besoin d'un parallélisme qui permettait à un tiers de pouvoir se prévaloir de l'authenticité de son bien. Dans le cadre de cette analyse, ce bien était la terre.

En cas de problème sur le foncier, la coutume à elle seule ne pouvait pas permettre de résoudre ce différend. Le manque, voire l'absence des preuves aurait toujours engendré d'interminables contestations entre riverains et autres. Comme le souligne avec pertinence Jestaz, "la naissance de la coutume reste un mystère : d'où vient qu'une pratique se transforme ou d'ailleurs ne se transforme pas en usage (…) personne ne détient la réponse"[302]. Les origines presque inconnues du droit coutumier rendent parfois perplexe sa compréhension et font d'elle un juge peu objectif.

La société africaine en général et camerounaise en particulier était appelée à évoluer avec le concret, en ce sens que la coutume trouve sa source dans l'invisible posée comme postulat par les mythes de nos sociétés. Il était important que l'introduction du droit foncier moderne vienne rompre avec l'abstrait qui peut ici être considéré comme l'oralité ou profit de l'écriture. La coutume face à l'évolution de la colonisation était, "en friche, du fait de sa connaissance approximative, du fait des limites de l'empirisme et du manque de neutralité.

---

[301] Naren Prasad, "Régimes fonciers et développement économique dans le Pacifique", *in Études et rapports de la Section de recherche culturelle et gestion*, n°9, Paris, Cedex, p.13.
[302] P. Jestza, *Les sources du droit, connaissance du droit*, Paris, Dalloz, 2015, p.99.

Surtout occultée par l'herméneutique des textes, des mythes et des préjugés"[303]. La diversité du droit coutumier foncier au Cameroun avait besoin d'une modernité qui pouvait permettre l'intégration nationale. Il est possible que le droit moderne foncier ait été bénéfique pour un territoire comme le Cameroun.

L'étude des sociétés du département de l'Océan a permis de comprendre toute la diversité et la complexité de cette partie du pays. À travers des systèmes de gestion variés, dus à la multitude de ses ethnies, ce département est une zone qui a toujours été au centre de l'attention depuis les périodes coloniale et postcoloniale. À cause de ses atouts naturels (l'océan, son sol et sous-sol riche en ressources naturelles) il a toujours suscité l'intérêt des différents gouvernements. L'introduction du droit d'exploitation moderne des terres a eu à la fois des conséquences.

D'une part, la coutume avait permis à ses sociétés de se démarquer en termes de gestion des terres. D'autre part, l'introduction du droit moderne foncier par les colons sonnait le glas d'une époque marquée par l'hégémonie des coutumes. Cette modernité allait bouleverser véritablement la coutume en devenant l'un des maillons brusques du changement du régime foncier du Cameroun indépendant.

III- ÉVOLUTION ET ÉTUDE DU SYSTÈÈME FONCIER CAMEROUNAIS (1961-1966)

La partie du Cameroun qui concerne ce travail était sous la domination française et c'est elle qui accède à l'indépendant en janvier 1960. Ceci étant, le souci du nouvel État indépendant est de s'affirmer sur tous les plans. C'est ainsi que plusieurs réformes tant administratives que juridiques ont été adoptées. Pour le cas d'espèce, ce sont les réformes foncières qui retiennent notre attention et il est opportun de faire une analyse minutieuse.

La mise en place d'une nouvelle constitution foncière se traduit toujours par les bouleversements et les changements qui influencent les velléités sociales. Le leitmotiv des populations camerounaises reposait sur cet espoir qu'un jour, ils pouvaient récupérer leurs terres ancestrales que les puissances coloniales leur avaient arrachées. Au lendemain des indépendances, une première réforme foncière est instaurée au Cameroun. Le Cameroun sous

[303] P. Moubeke A. Mboussi, "L'État et les coutumes au Cameroun des origines à la constitution révisée de 1996 : contribution à une théorie pluraliste du droit en Afrique noire", Thèse de Doctorat en Droit, Université Aix en Provence, 2021, p .25.

administration française accède à l'indépendance en 1960 avec pour préoccupation majeure la réforme des institutions au profit du peuple. L'objectif de ce chapitre est de faire une analyse des différentes mutations qu'a connues le système foncier camerounais depuis la fin de la colonisation jusqu'à la réforme foncière de 1966**.**

1- La réforme de 1961

La réforme de 1961 présageait une sorte de changement dans l'administration foncière postcoloniale. Le but visé par cette réforme était d'initier des changements autres que ceux imposés par les colons. "En juin 1961, une réforme est adoptée par le chef d'État du nouveau territoire indépendant ; l'objectif était relatif aux actes notariés"[304].

En d'autres termes, le but de cette réforme est l'authentification juridique des actes portant sur les transactions des terres bâties ou non bâties, ceci dans le souci majeur de réduire le problème d'insécurité foncière. Cette réforme s'appliquait sur les parcelles de terrains ayant fait l'objet d'une vente légale, sur des terres immatriculées, les terres faisant l'objet d'une constatation d'une occupation effective, tout acte déterminant ou modifiant l'étendue de la terre, soit en augmentation, soit en diminution, les actes déclaratifs, translatifs, extinctifs des droits, mutations et autre document administratif, dont la crédibilité n'est plus à prouver.

Malgré cela, cette réforme aussi révolutionnaire fût-elle, son contenu n'avait pas répondu aux attentes des populations autochtones. La majorité de la population camerounaise aspirait et espérait accéder à la pleine propriété sans diverses contraintes. Ce ne fut pas le cas avec cette loi de 1961.

De même, cette loi fut entravée par le fait qu'à la suite de l'abolition de la notion de terre vacante et sans maître, les droits coutumiers de certains autochtones augmentèrent. Ceci s'est traduit par une forte extension de la propriété collective ou individuelle coutumière. L'État en lui-même se trouva un peu obligé de reconnaitre qu'il y a une occupation effective des terres sans toutefois reconnaitre les droits fonciers légitimes de ces propriétaires. Cette situation créa des revendications et surtout des résistances venant des populations qui exigeaient la reconnaissance de leurs droits légitimes vis-à-vis de la nouvelle loi foncière. Face à cette situation qui prévalait, l'État s'est senti obligé d'entreprendre une nouvelle réforme. Ceci nous permet de mieux comprendre cette affirmation de Le Bris et Le Roy en ces termes :

> La première de nos entraves, c'est le titre qui rend la propriété respectable ; c'est la défense faite à l'homme de toucher à ce qui appartient à un autre, sans le consentement du propriétaire [...]. Mais les hommes

[304] Loi n° 61-20 du 27 juin 1961, relative aux actes notariés ; J.O.C. 1961, art 1, alinéa 1, 2 et 3, p. 1092.

ont voulu posséder exclusivement ce qu'ils avaient reçu pour en jouir en commun. I1 a bien fallu dès lors que l'art inventât des limites, et que la justice les rendît sacrées[305].

Le titre de propriété avait d'une manière ou d'une autre lutté contre les expropriations des autochtones entre elles. Autrement dit, l'instauration de l'immatriculation avait permis de stopper l'accaparement de vastes étendues de terre par les populations les plus habiles sur les plus faibles. L'immatriculation était en quelque sorte perçue comme un prestige pour celui qui parvenait à braver tous les aléas dus à cette procédure.

Dans le département de l'Océan, par exemple, cette réforme a permis à la famille *Bama* de se détacher de la collectivité des terres de la grande famille *Sa'a bama* en 1962. "Ce dernier qui avait collaboré avec l'administration coloniale a profité de cette opportunité pour établir un titre de propriété, à la suite du partage coutumier effectué entre les ayants droit"[306].

Il était donc nécessaire pour l'État de mettre sur pied une réforme foncière lui permettant d'être le gestionnaire principal des terres comme ce fut le cas durant la période coloniale, ceci dans le but de renforcer son autorité étatique sur la gouvernance foncière. À la suite des entorses constatées sur le régime foncier juridique de 1961, le législateur vota une autre loi, afin de trouver un palliatif aux revendications des populations. L'urgence d'une nouvelle réforme foncière donna lieu à celle de 1963.

2- La réforme de 1963 ou celle du "Patrimoine collectif national

Le décret-loi n°63-2-COR du 9 janvier 1963 a permis au Président Ahidjo de mettre en place "une nouvelle politique foncière dont la principale nouveauté fut la constitution d'un vaste patrimoine foncier collectif national règlementé par l'État". À travers cette nouvelle instauration du patrimoine collectif national, les terres des collectivités coutumières furent considérablement réduites. Ceci étant, le législateur sauvegarda les terres réservées pour la productivité locale à des quantités qui leurs étaient nécessaires.

Loin d'améliorer la situation foncière juridique des populations autochtones, le législateur a, à travers la réforme, renforcé, son autorité en matière de gestion foncière. En conséquence, il avait établi une différenciation des terres. Ainsi les terres qui, autrefois, étaient des terres vacantes et sans maîtres que les autochtones ont toujours réclamés être leurs terres quand bien même elles étaient libres de toute occupation effective en "patrimoine collectif national placé sous la gestion de l'État". Cette réforme avait également pour objectif de donner

[305] Le Bris, Le Roy, Mathieu, "*L'appropriation foncière* ...", p.29.
[306] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p.44.

aux individus la possibilité d'accéder à la propriété foncière autrement que par la détention coutumière.

À cet effet, il était possible à un tiers d'acquérir les terres par achat, car la mise en œuvre de ce texte de 1963 n'a pas été rigoureuse. Cette entorse à la règlementation foncière sur les transactions avait eu d'énormes conséquences sur les droits fonciers coutumiers. Les terres coutumières non immatriculées étaient devenues les proies des acquéreurs véreux qui profitèrent du vide juridique pour acheter les terres à des prix dérisoires sur des superficies mal estimées ou sous-estimées par les propriétaires coutumiers. C'est le cas "de la famille Biang dont le patriarche reconnait avoir déboursé la somme de mille francs pour 2000m2 de terrain dans l'arrondissement de Lolodorf".

Ces achats furent par la suite une source de litiges fonciers entre les différents usagers. Avec l'introduction de la notion du patrimoine collectif national, distinct du domaine de l'État, il était question pour le législateur de réduire la notion de propriété coutumière tant prisée dans les sociétés traditionnelles. Néanmoins, les terres occupées coutumièrement par des individus, collectivités et autres ne souffraient pas réellement d'incongruité.

Par contre, les allogènes installés hors de leur terroir sont privilégiés dans cette nouvelle réforme. Selon le décret du 9 janvier 1963 n°63/COR/6, il est stipulé que "tout Camerounais de naissance qui occupe effectivement avant la promulgation de la loi un terrain urbain ou rural, cédé à titre onéreux ou gratuit par le détenteur coutumier, en devient lui-même ayant droit coutumier et peut obtenir la constatation de ses droits dans un délai maximum de cinq ans". La nouveauté ici, est celle de la délimitation des superficies qui se fait sur la diligence de l'État. De même, les livrets délivrés à l'issue de cette procédure sont opposables par les tiers.

L'on peut illustrer l'apport de ce décret dans l'arrondissement de Lolodorf. "La famille Mamia faisait partie de l'une des grandes collectivités Sa'a boo à avoir établi un partage légal de ces terres entre les différents membres de la collectivité sans heurt en octobre 1963". Autre amélioration du nouvel État indépendant, c'est que le patrimoine collectif national géré par l'État peut être cédé aux individus sous forme de concession. "L'État peut en soustraire certaines portions dudit patrimoine pour les incorporer dans le domaine privé". Ce domaine privé est toujours administré par l'État. Cette réforme comme les précédentes demeures toujours ambigües sur la reconnaissance de la légitimité réelle des droits coutumiers. Pourtant, le législateur s'est plutôt concentré sur ses propres intérêts au détriment de la préservation de l'intérêt dit général. Un autre aspect de la réforme de 1963 est à l'origine de du régime foncier et domanial.

“La loi n°63-6 du 3 juillet 1963 ”, fixant le régime foncier et domanial au Cameroun oriental, reprend textuellement la notion de “patrimoine collectif national” qui persiste désormais de façon restreinte dans le nouvel État avec une démarcation entre “le domaine public” affecté à l’usage de tous, et “le domaine privé” exploité comme pourrait l’être celui d’un particulier bien distinct. Dans sa continuité, “le texte de 1963 définit de façon restrictive “le domaine privé” tout en excluant les terres vacantes et sans maitres”.

Cette réforme comporte des clauses telles que la gestion du patrimoine collectif national géré par l’État et le domaine privé. Notons que, le patrimoine collectif national des terres est défini comme l’ensemble des terres retirées aux collectivités coutumières qui ne font l’objet d’aucune occupation ou encore immatriculation. Ne répondent pas aux préoccupations des exploitants terriens (allogènes, opérateurs économique). Cette situation a amené l’État à mettre sur pied une nouvelle réforme foncière un an plus tard. Notons également que, cette loi foncière de 1963 constituait la véritable démarche pour l’élaboration d’une législation foncière du nouvel État souverain. Un nouveau texte vit le jour en 1964.

3- Les régimes juridiques fonciers de 1964

Ce décret porte un double intérêt qui fut à l’origine d’un certain nombre de normes/ notion encore en vigueur de nos jours. En premier lieu, le décret-loi n° 64/10 du 30 janvier 1964 contient des dispositions précisant la répartition des terres entre le patrimoine collectif national et les terres des collectivités coutumières néanmoins. Cette répartition est imprécise et soulève deux difficultés fondamentales, à savoir le problème de la délimitation et celui de son acceptation par les populations autochtones qui craignent la mise en péril de leurs droits coutumiers.

Sur le plan social, en revanche, “la réforme de 1963 avait consacré la détribalisation des terres en permettant à tout Camerounais d’accéder à la pleine propriété foncière partout où il se trouve dans le pays”. La propriété foncière n’était plus tributaire de la région, car n’importe quel citoyen pouvait prétendre aux droits du moment où il s’acquittait des frais et procédures exigés selon la règlementation en vigueur.

Un autre pan du décret n° 64-8/COR de janvier 1964 s’articulait sur “les modalités de redistribution des terres tant du domaine national que du patrimoine collectif national”. Ces clauses sont contenues dans des cahiers de charge institués à cet effet. De plus, les terrains urbains et ruraux appartenant au domaine privé de l’État peuvent être cédés par voie d’adjudication publique, par vente gré à gré, par bail emphytéotique, par permis d’occupation

temporaire ou par concession. Malgré cela, les terres faisant partir du patrimoine collectif national ne sont cédées que par voie de concession sous condition résolutoire conformément aux clauses des cahiers de charge. Il faut noter que ce décret est caractérisé par deux grands points qui font sa spécificité.

Le premier met en exergue l'aliénation des terres par adjudication, vente de gré à gré ou par concession. Il stipule que ces terres donnent droit à un titre foncier. Toutefois, ce titre est scellé d'une clause résolutoire au profit de l'État qui stipule que "le terrain acquis par concession à défaut de sa mise en valeur par l'acquéreur, ledit terrain revient au législateur. Ainsi, l'acheteur avant la radiation de cette clause ne peut le faire inscrire au livre foncier". Cette loi a permis à Dongmo un ressortissant de la région de l'Ouest-Cameroun d'acquérir, "une parcelle de terrain en novembre 1964. Il s'était acquitté du montant exigé par un autochtone dans l'arrondissement de Campo. Cela a fait de lui, l'un des premiers allogènes à posséder une parcelle de terrain hors de sa région d'origine".

Le second point du décret est relatif aux terres faisant partie du patrimoine collectif national. Ici, "les terrains attribués par concession provisoire doivent être mis en valeur dans un délai de trois ans". À la fin de la période provisoire ou avant son achèvement, le concessionnaire, s'il le veut, peut demander la transformation de la concession provisoire en concession définitive avec délivrance du titre foncier. Mais, "ce titre qu'il reçoit est agrafé d'une clause résolutoire qui lui interdit l'aliénation dudit terrain pendant cinq ans". L'on peut aussi évoquer brièvement le décret n° 64-9/COR de janvier 1964 qui organisait la procédure de constatation des droits coutumiers fonciers individuels sur les terrains que les autochtones occupaient.

Ce décret stipule que :

> Tout membre d'une collectivité peut faire constater ses droits fonciers individuels sur un terrain qu'il occupe conformément à la coutume. La procédure de constatation est dirigée par une commission qui statue au vu du dossier constitué par le requérant. À la suite d'un avis favorable de la commission, le requérant entre en possession de ses droits et reçoit un livret foncier au terme d'une procédure longue et onéreuse.[307]

Désormais, l'individu qui s'était détaché du clan pour le cas d'espèce et qui avait pour ambition de devenir propriétaire terrien pour son propre compte devrait remplir certaines conditions. Ces conditions concernaient la mise en valeur du lieu occupé et l'auteur de ladite mise en valeur. Après constatation de ces deux éléments, la première étape était bravée

[307] Nkankeu et Ngamini, "Droits fonciers au …", p.19.

avec succès pour le requérant. Au terme du second volet qui était administratif, il en devenait le propriétaire légitime et légal d'une parcelle de terre bien définie.

En dépit de cela, cette réforme comportait de nombreuses procédures ankylose qui la rendait coûteuse. Cette situation d'une manière générale a poussé le législateur à mettre sur pied une nouvelle réforme dont le but est de corriger les imperfections et les manquements des précédentes réformes.

4- Les réformes de juillet à décembre 1966

Elle est mise en place pour résoudre le problème de la reconnaissance du droit de propriété coutumière. La loi n° 66-COR-3 de juillet 1966 est venue modifier les dispositions de l'article 5 de 1963. Elle se caractérise par l'introduction de la reconnaissance du droit de propriété coutumier à savoir l'occupation effective de la terre. À cela, s'ajoute la suppression du système de constatation des droits coutumiers. Ce système de constatation restreignait l'exploitation de vastes superficies de terres. Cette loi ne permettait pas réellement aux potentiels investisseurs nationaux de se lancer dans le développement économique par exemple.

En 1966 le nouvel État abandonna le système de constatation au profit du système de

L'immatriculation. "Le décret du 25 novembre 1966 et son arrêté d'application du 30 novembre 1966 ont consacré l'immatriculation comme le seul mode d'accession à la propriété foncière qui s'impose à tous". Ici également, les tribunaux judiciaires ne peuvent connaitre cette procédure qu'au stade de l'opposition. "Un nouveau décret n°66-385 de décembre 1966 portant revalorisation des taux à prix des terrains domaniaux classe les terrains domaniaux urbains selon qu'ils sont considérés comme viabilisés ou non viabilisés". Hélas, cette nouvelle réforme se retrouvait au centre de multiples incompréhensions de la part des autochtones, d'autant plus qu'elle n'avait pas atteint les objectifs visés par le législateur lui-même. Le Président camerounais voulait avoir une totale main mise sur le foncier sans faire face aux réticences des populations au nom de la légalité et de l'intérêt général.

Tous les textes ont été abolis ou modifiés ultérieurement. Leur principal intérêt est d'une part de concrétiser le monopole foncier de l'État au détriment de la reconnaissance des droits coutumiers légitime et d'autre part, de régler le problème des "terres vacantes et sans maître", classification issue du droit foncier colonial. La constitution d'un "patrimoine foncier national" correspond à cette évolution. On souligne enfin le choix fait par le législateur pour la propriété privée.

Le décret 64-9/COR ne reconnaît aux collectivités coutumières qu'un simple droit de jouissance sur les terres occupées par elles sans titre foncier et le décret 66-307 est destiné à provoquer le passage à la propriété en imposant l'immatriculation. Pourtant, la multitude de textes fonciers instituée par le législateur n'avait pas pu résoudre les divergences qui existaient entre ce dernier et les populations autochtones.

Au lendemain de ces réformes postcoloniales, le législateur n'avait cessé de faire face aux résistances des autochtones qui revendiquaient la légitimité sur leurs terres. Le 20 mai 1972, une nouvelle constitution est promulguée. Elle consacrait la création d'un État unitaire intégrant les deux composantes francophone et anglophone du Cameroun. Dès cet instant, une commission est mise sur pied avec pour objectif la création d'un nouveau régime foncier unique qui prendrait en compte à la fois les acquis et les expériences des administrations allemande, française et britannique.

CHAPITRE II :
ANALYSE DE LA RÈGLEMENTATION FONCIÈRE AU CAMEROUN ET DIFFÉRENTS MODES D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN (1974-2020)

Cette partie de l'étude met en exergue l'évolution de la gestion des terres depuis la période de l'État unitaire jusqu' à nos jours. Après la proclamation du Camerun fédéral qui comprenait : deux États fédérés, trois gouvernements, quatre assemblées et trois organes judiciaires. Au regard de cette organisation, l'on comprend aisément que la gestion politique et foncière du Cameroun était lourde. C'est à la suite de ce constat que le président Ahmadou Ahidjo eu l'idée de l'unification. En 1972 par référendum, les amerounais vont voter. Le 02 juin 1972, proclame la naissance officielle de l'l'État unitaire sous l'appellation de République unie du Cameroun.

Désormais, la République unie du Cameroun comprend : un État, un seul gouvernement, quatre une seule assemblée et un seul organe judiciaire. De ce fait, l'évolution de l'histoire politique du Cameroun est indissociable de celle de sa réglementation foncière. La constitution de 1972 a jeté les bases du système unique de gestion des terres au Cameroun. La gouvernance unique avait pour but, la centralisation de la gestion des terres par l'État controlant tout le processus d'acquisition, de répartition et de sécurisation des droits fonciers.

Dans cette partie du travail, il est question d'analyser et de décrir la politique foncière de l'État unitaire. Le premier axe analyse les réformes foncières de 1974 à 2020, avec une emphase mise sur l'apport particuliére de celle de 2005, qui à ce jour est la dernière en date. Le dernier aspect met **en** exergue les différents modes d'accès à la propriété au Cameroun.

I- ANALYSE DES RÉFORMES FONCIÈRES DU CAMEROUN ET LEURS OBJECTIFS

Le Cameroun accède à la souveraineté internationale et devient un État d'abord fédéral avec une entité anglophone et une autre francophone, conséquence de la colonisation. Deux systèmes fonciers et domaniaux sont dès lors en vigueur. Il s'agit du système hérité de la colonisation française au Cameroun oriental de celui hérité de la colonisation anglaise au Cameroun occidental.

En 1972, “la fédération est transformée en État unitaire, d’où l’urgence de l’harmonisation des systèmes fonciers et domaniaux existants”[308]. Les ordonnances du 06 juillet 1974 et leurs textes subséquents réalisent cette aspiration du président Ahidjo. Avec l’unification du pays en 1972, une réforme foncière a été adoptée en 1974, fusionnant les régimes juridiques fonciers du Cameroun.

Le Cameroun est connu comme un pays à l’intérieur duquel, “les peuples ont le plus contesté le monopole foncier de l’État colonial”[309]. Cette situation est révélatrice de multiples réformes entreprises par le législateur camerounais devenu le nouveau souverain foncier. C’est ainsi qu’en 1974 est mise sur pied une réforme foncière avec des objectifs clairement définis.

Depuis cette date, les ordonnances 74-1 et 74-2 du 06 juillet 1974 fixant respectivement le régime foncier et le régime domanial et leurs lois modificatives, leurs décrets d’application, la loi 85-09 du 4 juillet 1985 relative à l’expropriation pour cause d’utilité publique et aux modalités d’indemnisation, constituent l’ossature du cadre règlementaire en matière de gestion cadastrale et domaniale au Cameroun.

À la suite de ces décrets susmentionnés, s’ajoute la dernière réforme foncière de 2005. Les décrets n° 2005/178 du 27 mai 2005 portant organisation du ministère des Domaines et des Affaires foncières (MINDAF) et 2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d’obtention du titre foncier représentent la trame institutionnelle pour la mise en œuvre de la législation foncière en vigueur. Pour une meilleure compréhension des différentes réformes foncières du Cameroun indépendant, il faut inéluctablement effectuer une analyse distincte de chaque réforme.

1- La réforme foncière de 1974 et ses objectifs

Pour le nouveau législateur du Cameroun, le but de la réforme de 1974 était de doter le Cameroun d’un régime foncier et domanial juste et équitable, pouvant permettre une utilisation plus rationnelle et moins complexe des terres. L’objectif recherché étant de mettre en valeur le plus grand nombre de terres possible conformément aux objectifs de développement économique et social de l’ensemble du triangle national. Il était primordial pour le nouveau

[308] Ngomsik Kamgan, “L’évolution dans la …, ” p. 207.
[309] E. Le Roy, “La réforme du droit de la terre dans certains pays d’Afrique francophone, version électronique, FAO in www.fao.org>publications>, 1987, p.48.

décideur de supprimer les anciennes procédures foncières diverses et variées existantes, pour les intégrer dans un système foncier unique à savoir : celui de l'immatriculation.

Le législateur camerounais s'est inspiré des différentes procédures foncières pour instituer en 1974 une procédure essentiellement administrative qui est désormais applicable sur l'ensemble du territoire national. Elle devient la toute première réforme instituée par l'État unitaire du Cameroun. Cette réforme foncière est l'aboutissement du travail de réflexion entamé en 1973 qui a conduit à la signature des ordonnances n°74-1 du 6 juillet 1974 suivies de leurs décrets d'application en 1977.

Ainsi, une première ordonnance n°74/1 du 6 juillet fixait le régime foncier. Elle fut complétée par l'ordonnance n°74/2 pour le régime domanial et l'ordonnance n° 74/3 relatives aux procédures d'expropriations pour cause d'utilité publique. La réforme de 1974 et ses textes d'applications des années suivantes sonnaient le glas de l'emprise officielle et définitive des terres coutumiére de l'ensemble des populations au profit de l'État. De ce fait, les textes en vigueur issus de ladite législation venaient imposer la légalité et la modernité aux règles légitimes coutumières issues des normes ancestrales, auxquelles croyaient encore à la grande majorité de nos populations en 1974.

Les grandes innovations de ladite réforme sont les suivantes : "les terres immatriculées, les *Freehold lands*, les terres acquises sous le régime de la transcription, celles enregistrées au *Grundbuch* et les terres des concessions domaniales définitives font l'objet de propriété privée"[310]. Compte tenu de ce fait, ces terres ne peuvent pas faire l'objet d'une quelconque emprise que celle de leur propriétaire légal et légitime qui en disposerait selon sa volonté. Le législateur n'a pas la mainmise sur ces terres.

Ainsi, l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier avait institué, "un seul régime foncier, celui de l'immatriculation où régime des livres fonciers connu encore sous le vocable de régime du titre foncier"[311]. Au terme de cette ordonnance, les terrains objet de propriété autres que ceux immatriculés, doivent être soumis au régime de l'immatriculation. De l'article premier de ladite réforme foncière, il ressort que :

L'État garantit à toutes les personnes physiques ou morales possédant des terrains en propriété, le droit d'en jouir et d'en disposer librement. L'État est le gardien de toutes les terres.

---

[310] Le Roy, "La réforme du droit de la terre dans certains pays d'Afrique francophone, version électronique, FAO in www.fao.org>publications>, 1987, p.48.

[311] Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier (J.O. du 5 août 1974, p. 2, modifié J.O. du 15 juillet 1976, p. 74).

Il peut, à ce titre, intervenir en vue d'en assurer un usage rationnel ou pour tenir compte des impératifs de la défense ou des options économiques de la nation[312].

La nouvelle loi foncière instaurée par le législateur fait de ce dernier le principal organe de régulation en matière de gestion des terres coutumières dans l'ensemble du territoire national. L'État a désormais la mainmise sur toutes les terres sans exception. Dans un souci majeur de clarté en matière d'occupation et d'acquisition définitive de la propriété foncière, cette loi reconnait en son art1 que "le titre foncier est la certification officielle de la propriété immobilière"[313]. Désormais, la justification de la propriété foncière est tributaire de l'obtention d'un titre foncier. Toutefois, les terres coutumières restent sur l'emprise de leurs propriétaires initiaux. Ces derniers doivent néanmoins sécuriser leurs terres en les immatriculant. Ceci étant, l'art 4 stipule que :

Les titulaires de livrets fonciers ou de « *certificates of occnpancy* » sur des terrains en milieu urbain sont tenus sous peine de déchéance, de les faire transformer en titres fonciers dans un délai de six ans à compter du 5 août 1974, date de publication de l'ordonnance du 6 juillet 1974 ; ledit délai est porté à quinze ans pour les terrains en milieu rural"[314].

Il est indiqué que les propriétaires fonciers détenteurs des actes de légalité d'occupation des terres issues du Cameroun occidental ont un délai de six ans pour faire muter la dénomination de leur terre. Ceci permet que ces derniers deviennent des propriétaires légaux selon la règlementation en vigueur. Cet article fait une nette distinction entre les terres situées en zone urbaine et rurale. Tout Camerounais détenteur d'un espace légitime est autorisé à le légaliser. Mais, "la transformation des certificats *of occnpancy* délivrés aux personnes physiques de nationalité étrangère et aux personnes morales ne pourra être opérée qu'après examen cas par cas"[315]. La réforme foncière de 1974 permettait également aux tiers et surtout aux étrangers de pouvoir se prévaloir, soit d'un droit de jouissance temporaire, soit d'une propriété terrienne définitive. L'on comprend dans cette réforme que le législateur était dans l'esprit d'unité nationale. À cette ordonnance se greffe un autre aspect important qui stipule que :

Les titulaires de jugements définitifs, constitutifs ou translatifs des droits sur des terrains en milieu urbain doivent également, sous peine de déchéance, en saisir le service des domaines

[312] *Ibid*.p.1.
[313] Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier, art 4, p.1.
[314] *Ibid*.
[315] *Ibid.*

compétent dans un délai de dix ans à compter du 15 août 1974, date de publication de l'ordonnance n° 1 du 6 juillet 1974, en vue d'obtenir leur transformation en titres fonciers, ledit délai est porté à quinze ans pour les terrains en milieu rural[316].

Il est ainsi demandé aux personnes ayant obtenu un droit de propriété des terres en milieu urbain, soit par ordonnance, soit par acte distinctif ou par transfert, de se plier à la règlementation en vigueur. Ce processus se fait sur une durée de dix ans pour les citadins et quinze ans pour les ruraux.

Subséquemment, toutes les autres terres du domaine national n'ayant encore pas fait l'objet d'une immatriculation directe doivent se conformer "au décret n° 76 /165 du 27 avril 1976 qui fixe les conditions d'obtention du titre foncier"[317]. Les terres coutumières qui ne font pas encore l'objet d'un titre de propriété, entrent dans le domaine national. La gestion dudit domaine est confiée à l'État au détriment des autorités coutumières.

Nonobstant cela, la demande d'immatriculation foncière n'est pas facultative, car elle obéit à certaines règles, selon lesquelles, seuls les membres d'une collectivité coutumière, ou toute autre personne de nationalité camerounaise, à condition que l'occupation ou l'exploitation soit effective, probante et surtout antérieure au 5 août 1974, date de publication de l'ordonnance fixant le régime foncier au Cameroun. Cette réforme établit d'une manière distincte et convenable à la procédure d'obtention du titre foncier.

1-1- Procédure d'immatriculation directe

Dans le département de l'Océan, en accord avec la règlementation en vigueur, "la procédure d'obtention du titre foncier ou celle de la reconnaissance de droit sur les terrains faisant l'objet de la propriété coutumière légitime est constitué d'un dossier suivant la règlementation en vigueur"[318]. La procédure d'immatriculation entamée par le propriétaire coutumier se fait sous la bienveillance de l'État qui joue le rôle d'administrateur sur les terres.

Selon la loi foncière en vigueur, "l'imprimé de l'immatriculation se retire soit à la sous-préfecture, soit au service départemental des affaires foncières "[319]. Dès réception, "le sous-préfet de l'arrondissement concerné délivre un récépissé et le transmet à la section

[316] *Ibid*.
[317] J.O. du 1 mai 1976, décret n° 76-165 du 27 avril 1976, fixant les conditions d'obtention du titre foncier, p. 1.
[318] Ce dossier est constitué des éléments suivants : une demande d'immatriculation signée en quatre exemplaires dont l'original est timbré ; Les noms et prénoms des ou du requérant(s) ; Filiation : Domicile ; Profession ; Régime matrimonial ; Nationalité ; enfin, une description détaillée du terrain et sa localisation géographique.
[319] E. Atangana, "Cameroun des projets", in www. Camerlex.com, consulté le 7 /09/2021.

départementale des domaines suivant les modalités de l'art 2 section II"[320]. La procédure se poursuit suivant les articles 13 alinéas" (1,2 et 3), art 14 et l'art 15 alinéas (1,2 et 3)"[321].

À partir du jour du dépôt à la sous-préfecture de la réquisition d'immatriculation et jusqu'à l'expiration d'un délai de 30 jours, à compter de la publication au *Journal officiel* de l'avis de clôture de bornage, toute personne peut intervenir par "opposition et/ou par demande d'inscription"[322]. Dans le cas où le terrain ne fait l'objet d'aucune opposition, le requérant, au bout de 30 jours, se rend à la conservation foncière, afin de s'acquitter de ses redevances foncières. La taxe foncière est tributaire de la zone dans laquelle se trouve le terrain. Il va de soi que les taxes des terres situées en zones urbaines ne sont pas identiques à celles des zones rurales.

À titre illustratif, Otoulou Jean, affirme "avoir déboursé en 1979, pour une superficie de 15ha.88a.67ca, de terrain situé au village Bidjabilobé par Akom II, une somme de 158867 francs CFA"[323]. En zone rurale, la vente des terres n'est pas assez forte. Les populations rurales dans le département de l'Océan qui ne sont pas encore exposées à l'explosion de l'urbanisation ne bradent pas encore leurs terres contrairement aux zones urbaines (périurbanisation et rurbanisation) ou la vente des terres est abondante et constante. Bokandjo Pierre Bertrand, affirme "avoir payé une taxe foncière sur un terrain situé au quartier Mpangou par Kribi I, la somme de 529835 francs CFA pour une superficie de 10ha.59a.67ca"[324].

Dans les zones urbaines du département de l'Océan, la vente des terres par les propriétaires coutumières trouve sa raison d'être dans la lutte contre la pauvreté financière. En effet, en dehors des élites locales et autres investisseurs, le reste de la population croupit sous le poids d'une paupérisation un peu avancée, voilà pourquoi sans hésiter, cette population se livre à la spéculation foncière. De plus, la valeur d'une parcelle de terre en zone urbaine est deux fois valeureuse qu'en zone rurale.

Dans la mesure où la procédure d'immatriculation est greffée d'une opposition, la réforme de 1974 en la matière postule que "cette contestation soit formée par requête timbrée comportant l'indication des noms, prénoms, domicile des intervenants, les causes d'intervention et l'énoncé des actes, titres ou pièces sue lesquels elles sont appuyées"[325]. À cet

[320] Décret n° 76-165 du 27 avril 1976, fixant les conditions d'obtention du titre foncier.
[321] *Ibid*.
[322] Décret n° 76-165 du 27 avril 1976, fixant les conditions d'obtention du titre foncier, (art 16 à 21), pp.6-7.
[323] Jean Otoulou, 87 ans, Notable, village Bidjabilobé (Akom II), entretien du 20/06/2021.
[324] Pierre Bertrand, Bokandjo, 48 ans, Propriétaire terrien, Mpangou (Kribi I), entretien du 20/06/2021.
[325] Décret n° 76-165 du 27 avril 1976, fixant les conditions d'obtention du titre foncier, (art 16 alinéa b).

effet, les oppositions et les demandes d'inscriptions sont consignées dans un registre spécial sous la coordination du chef de service provincial des affaires foncières. Deux possibilités sont prévues par "la règlementation en vigueur pour ce qui concerne les oppositions et les demandes d'inscriptions particulières sur les dossiers en cours d'immatriculation"[326].

La réforme de 1974 avait introduit d'autres modes d'obtention du titre foncier. Si la procédure d'immatriculation vise l'obtention du titre foncier, elle doit être distinguée des modes dérivés de ladite obtention. Il s'agit d'abord du morcèlement qui consiste à avoir un titre sur une parcelle de terrain qui a, au préalable, fait l'objet d'un premier titre foncier. "Ces différentes procédures se font devant le notaire qui établit l'acte de vente avec toutes les informations relatives à l'immeuble bâti ou non bâti et l'adresse au chef de service provincial des domaines"[327]. Le schéma suivant permet de mieux cerner les différentes étapes qui permettent l'obtention du titre de propriété d'après la loi de 1974, suivi du décret d'application sur la procédure d'immatriculation en 1976.

Tableau 2: Les differentes étapes du Titre foncier

1	Récépissé de dépôt de dossier (sous-préfecture)
2	Avis au public, certificat d'affichage (délégation départementale des domaines)
3	Projet de calendrier : arrêté préfectoral fixant le calendrier (préfecture)
4	Sous-préfecture
5	Commission consultative (plan des procès-verbaux)
6	- Service départemental des domaines (dossier) - Préfecture
7	Ministère chargé des domaines (visas) Direction des domaines
8	- Journal officiel/publicité - Service provincial des domaines
9	Établissement du titre foncier

[326] Le requérant doit dans un délai de trente jours apporté une main levée formelle, ou alors dans le cas échéant, les oppositions non levées au bout du délai en vigueur, sont soumises au chef de service provincial qui les transmet au ministre. Ce dernier peut selon le cas autoriser au chef de service provincial de : Soit à faire exclure avant immatriculation, exclure la parcelle contestée ; Soit enfin à rejeter la demande d'immatriculation. Conformément à l'art 20.

[327] L'ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974, fixant le régime domanial, art 23, P.7.

Source : H. Njomgang, ‘’Enjeux et perspectives d’une réforme foncière au Cameroun’’, (Décret 2005/481 du 16 décembre 2005), p.5.

Au regard de cette figure, il ressort que l’immatriculation est un moyen bien structuré établi par l’État afin de permettre une meilleure sécurisation des terres coutumières à travers, l’institutionnalisation de la gestion foncière. L’on peut également constater à travers cette procédure le caractère assez long de l’atteinte à la propriété. L’immatriculation laisse déjà transparaitre son caractère long et encombrant. Outre le mode d’obtention de la propriété foncière, la loi de 1974 a ainsi instauré d’autres modes dérivés de la procédure mère.

1-2- Les autres modes de propriété foncière

Le législateur en instaurant la loi foncière de 1974 avait pour motivation de permettre l’intégration nationale à tous les niveaux. Les autres modes d’accès à la propriété permettaient en quelque sorte au législateur de mieux assoir sa notoriété au sein des populations. La cession / abandon qui consiste, pour le détenteur d’un titre foncier, à céder ses droits sur le terrain à un tiers, un propriétaire peut à sa guise octroyer ses terres à un tiers selon la règlementation sans risque de représailles. Un autre mode d’obtention de la propriété avait été régi par le législateur : “de la mutation partielle ou définitive qui est le fait d'avoir un même terrain titré, mais de changer de titulaire ; cependant, la mutation définitive entraine le changement direct de propriétaire”[328]. Un titre de propriété peut connaître différents propriétaires.

De ce fait, “le démembrement d’un titre foncier à la suite de multiples ventes successives, de partage ou de cession emporte morcèlement du titre foncier initial”[329]. La loi prévoyait en outre l’union des titres de propriété. En conséquence, “la fusion consiste à réunir deux ou plusieurs titres fonciers pour obtenir un nouveau et sur lequel sont mentionnées toutes les inscriptions grevant les anciens titres”[330]. Par la suite, les titres faisant partie de la fusion, sont abrogés, car ne formant désormais qu’un seul.

Par la suite, l’avis de ladite annulation est inséré au journal officiel. Le législateur avait initié “les partages, s’ils sont consécutifs, les copartageants produisent l’acte de partage établi par un notaire s’il s’agit d’un partage à l’amiable ou un jugement définitif d’un partage judiciaire”[331]. Il était possible pour les membres de la collectivité ou famille désireux d’être propriétaire autonome de se détacher de ladite copropriété. Il faut noter que ces modes dérivés

[328] L’ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974, fixant le régime domanial, art 23, p.7.
[329] L’ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974, fixant le régime domanial, art 25, p.32.
[330] L’ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974, fixant le régime domanial, art 26, p.32.
[331] L’ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974, fixant le régime domanial, art 27, p.32.

diffèrent de la procédure d'immatriculation proprement dite, en ce sens qu'ils ne se réalisent que sur les terrains ayant au préalable fait l'objet d'un titre foncier.

À la fin de la procédure, tout propriétaire coutumier ayant exprimé le besoin de légalisation de ses droits coutumiers était détenteur d'un titre de propriété. "Chaque cas d'immatriculation donnait lieu à l'établissement d'un titre foncier par le chef de service provincial des domaines, sur lequel étaient gravées toutes les mentions utiles"[332]. La principale nouveauté dans la loi de 1974 était observée en son article 36, "la loi foncière permettait l'établissement du titre au mineur"[333]. Il était donc possible d'établir un titre de propriété à une personne mineure selon la réforme de 1974.

1-3- Les autres actes divers dans le foncier

Les autres actes divers d'après la réforme de 1974 sont entre autres les duplicatum, les rectifications sur les lieux où se trouvent les terrains/individus des superficies, soit en augmentation ou en diminution, etc. Ceci laisse entendre que les marges d'erreurs commises par les acteurs fonciers ou le personnel administratif sont rectifiées selon la règlementation en vigueur. Parmi ces actes divers, nous avons les duplicatum : le législateur dans sa continuité de réforme foncière stipule qu'en cas de perte de titre foncier original, "il est délivré une copie de titre connu sur la désignation de duplicatum le propriétaire à l'exclusion de toute autre personne a droit à un duplicatum du titre foncier" [334].

Dans le département de l'Océan, plusieurs propriétaires terriens possèdent des duplicatum délivrés par l'administration. De même, "lorsque deux ou plusieurs personnes sont propriétaires indivis, le duplicatum est délivré au propriétaire figurant en tête de liste et les autres propriétaires n'ont droit sur leurs demandes qu'à des copies certifiées conformes de livres fonciers"[335]. Ceci permet de lutter contre la confusion et surtout les actes de fraudes collectifs de la part des propriétaires terriens. Il peut arriver qu'au cours de la procédure d'immatriculation, les manquements soient du côté de l'administration ou du côté des propriétaires fonciers coutumiers.

Ces écarts constituent les rectifications. La loi foncière stipule que "les rectifications des titres fonciers sont également évoquées autrement dit, les erreurs ou omissions entachant

[332] L'ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974, fixant le régime domanial, art 35, alinéas 1-5, p.32.
[333] L'ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974, fixant le régime domanial, art 36, p.32.
[334] L'ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974, fixant le régime domanial, art 38, alinéa 2, p.32.
[335] L'ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974, fixant le régime domanial, art 23, p.7.

les titres fonciers délivrés peuvent être corrigées conformément à l'art 39"[336]. La loi de 1974 aborde également l'aspect contentieux relatif aux litiges fonciers.

Tous les litiges fonciers pendant devant les juridictions et introduits en dehors de la procédure de l'immatriculation sont de la compétence des commissions prévues à l'article 16 ci-dessous. Les dossiers y relatifs sont transférés à ces commissions dès l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.[337]

Les litiges nés de la procédure d'immatriculation ou tous autres différends y relatifs et leurs résolutions sont sous l'autorité de l'État représenté par les sous-préfets et assisté des représentants coutumiers. Il est prévu que "le domaine national est administré par l'État en vue d'en assurer une utilisation et une mise en valeur rationnelles. À cet effet, sont créées des commissions consultatives présidées par les autorités administratives et comprenant obligatoirement les représentants des autorités traditionnelles"[338]. L'exécutif camerounais intervient dans tous les aspects de la gestion du domaine foncier selon la règlementation en vigueur, ceci dans le but de garantir une gestion transparente et pacifique.

En définitive, l'immatriculation directe est le premier moyen d'accès à la propriété foncière au Cameroun. Toutefois, il existe un second mode d'acquisition de la propriété foncière. Ce processus d'acquisition est communément appelé immatriculation indirecte. Il est indirect tout simplement parce qu'il dérive de la procédure d'immatriculation directe. En d'autres termes, la procédure d'immatriculation indirecte se fait sur le titre foncier mère ou existant.

Dans un souci majeur de clarté, il est presque impossible de parler du régime foncier sans évoquer le domaine national. Il est difficile de parler du foncier sans faire allusion au domaine, compte tenu du fait que le foncier fait partie intégrante de la notion de domaine. "L'une des grandes nouveautés de cette réforme est la création du domaine national qui est bien défini dans l'article 14 de ladite ordonnance"[339] .

Selon la règlementation, "le domaine national est bien évident entendu comme l'ensemble des terres qui, à la date d'entrée en vigueur de ladite loi, ne sont pas classées ni dans le domaine public ou privé de l'État ou des autres personnes morales de droit public"[340]. Aussi,

---

[336] L'ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974, fixant le régime domanial, art 37, p.37.
[337] Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, art 16, p.4.
[338] Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, art 16, p.4.
[339] L'ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974, fixant le régime domanial (J. O. du 5 août, 1974, p. 5, modifié par le J.O. du 15 juillet 1976, p. 74).
[340] *Ibid*.

les terres coutumières qui ne font pas l'objet d'un titre foncier entrent-elles dans le domaine national. La gestion de ce domaine est confiée à l'État au détriment des autorités coutumières qui n'ont qu'un rôle d'occupants légitimes. Cette loi foncière de 1974 a permis à l'État de s'arroger un total contrôle des terres coutumières. L'on comprend cette affirmation de Ngomsik Kamgan selon laquelle : "l'ordonnance n°74/1 innove en substituant le "Domaine national" au "Patrimoine national". Le nouveau vocable a permis à l'État de nationaliser environ 70% des terres non immatriculées, considérées avant le 6 juillet 1974, comme droits communautaires et autochtones"[341]. La réforme instituée par le législateur avait subtilement permis le contrôle général des terres des populations coutumières au nom de l'intérêt collectif. Au Cameroun, d'après la réforme de 1976, l'on distingue quatre principaux domaines fonciers.

1-4- Typologie des domaines fonciers

Le domaine national est l'ensemble des terres qui ne font partie ni des propriétés des personnes physiques, ni de celles des personnes morales. C'est l'ensemble des terres qui ne sont pas dotées d'un titre foncier et dont l'État est le seul gestionnaire. "Les dépendances du domaine national sont classées en deux catégories : la première catégorie comprend les terrains d'habitation, les terres de culture, les plantations et des pâturages dont l'occupation se traduit par une emprise évidente et probante de l'homme sur la terre et une mise en valeur probante. "La deuxième catégorie concerne les terres libres de toute occupation effective"[342]. Cette seconde catégorie peut faire l'objet des opérations foncières diverses, à l'instar "des concessions partielles, des concessions définitives et des baux emphytéotiques selon les prédispositions conforment à la réforme foncière"[343]. Toutes ces procédures obéissent à une chronologie bien définie selon la loi en vigueur.

Ainsi, "le domaine public (domaines publics naturels[344] et domaine public artificiel)"[345]; "le domaine privé de l'État"[346], et enfin, la propriété privée. Voilà, comment se présentent, d'une manière brève, les différents domaines d'après la règlementation foncière et domaniale instituée par le pouvoir exécutif. Seul le domaine national de l'État fait l'objet de ce travail. Cette réforme avait des objectifs bien définis par le législateur camerounais. Que sont-ils ?

---

[341] Ngomsik Kamgan, "Évolution dans la…", p.204
[342] Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, art 14, p.7.
[343] Décret n° 76-166 du 27 avril 1976, fixant les modalités de gestion du domaine national, art 4-11, p.8.
[344] Ordonnance n°74-2 du 06 juillet 1974, fixant le régime domanial, art 2 et 3, pp.11-13.
[345] Ordonnance n°77-2 du 10 janvier 1977, p.13.
[346] *Ibid*.

2- Les objectifs de la réforme de 1974

Les ordonnances de 1974 avaient pour ambition la réalisation des desseins économiques, sociaux et politiques de l'ensemble territoire.

2-1- Les objectifs d'ordre politique

La réforme avait pour objectif général l'affermissement de la gouvernance des terres par la promotion d'une réelle administration foncière proprement camerounaise plus efficace ; davantage inclusive et transparente. Ces régimes fonciers avaient un objectif d'unification réelle nationale pour une coexistence et une cohabitation pacifique de tous les Camerounais. La nouvelle règlementation se résume dans l'harmonisation des systèmes entre l'ex-Cameroun Occidental et l'ex-Cameroun Oriental.

Désormais, les mêmes procédures sont utilisées dans toutes les parties du pays en matière foncière. Les notaires ne peuvent plus passer des actes sur des immeubles situés en dehors du ressort de leur territoire de compétence. Ils sont désormais tenus de faire un travail consciencieux, car leur responsabilité est directement engagée.

2-2- Les desseins économiques

Le législateur du Cameroun uni, en instituant cette nouvelle règlementation foncière, espérait d'une manière ou d'une autre attribuer à la terre son véritable rôle d'instrument de développement. Sous les anciennes législations dans l'ex-Cameroun occidental, le système de location n'offrait pas beaucoup de garanties aux industriels qui voulaient par exemple créer des usines ou des plantations industrielles. L'ankylose de la notion des terres coutumières était de nature à freiner les mises en valeur des terres et partant à opérer le développement.

Dans l'ex-Cameroun oriental, "les investisseurs ne trouvaient pas facilement de terrains"[347]. Il n'était pas facile pour les investisseurs locaux d'entrer en possession de vastes étendues de terres, parce que la loi de foncière en place était limitée à ce niveau. Pourtant, "de grandes étendues non mises en valeur existaient et faisaient l'objet de la spéculation"[348]. À travers cette réforme foncière, certaines ordonnances instituées par l'exécutif permettaient de lutter contre la spéculation et les normes coutumières au nom de la propriété et surtout de l'occupation règlementée des terres. Il est dorénavant institué que pour procéder à des

[347] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p. 27.
[348] Puepi, "Deux siècles de pratiques foncières", p.13, nelga-ca.net, consulté le 15 juin 2021.

immatriculations de terrains, il faut au préalablement avoir occupé cet espace et effectué des mises en valeur probantes.

La conséquence directe de cette ordonnance fut un effort accru de ceux qui ont la jouissance des terrains tombant désormais dans le domaine national pour les mettre en valeur afin de consolider leurs droits par l'obtention du titre foncier sur des vastes étendues. Ces dispositions se fondent sur le souci de combattre l'escroquerie et les doubles ventes. Elles tendent d'instituer un droit de primauté au profit de l'État en cas de vente d'immeuble par un étranger et à asphyxier les pratiques spéculatives. Ces ventes résultent du fait que les étrangers qui antérieurement aux ordonnances avaient acquis des terrains à vils prix, voire gratuitement, et qui n'avaient effectué aucune mise en valeur "s'empressent de les vendre aux nationaux à des prix très élevés (dès lors que les besoins des terres pour la réalisation des projets de développement de la cité se font ressentir. Il leur est demandé de réaliser des investissements conséquents"[349].

2-3- Les apports sociaux

L'application stricte des ordonnances participe au maintien de la paix sociale et les risques de litiges fonciers entre allogènes autochtones, intercommunautés, collectivités et divers autres acteurs en matière d'occupation des terres sont amoindris du fait de la cohabitation pacifique qui y règne. L'État en étendant le domaine national peut installer les allogènes et divers autres acteurs fonciers sans que les autochtones ne se sentent frustrés de leur droit.

Par ailleurs, l'État peut intervenir à tout moment pour en assurer une jouissance paisible. Les commissions consultatives qui ont été créées au niveau de chaque département ont pour rôle majeur de trancher plus rapidement les litiges qui, autrefois, duraient devant les tribunaux de par leur affluence. La réforme foncière de juillet 1974 a permis l'accession de nombre de citoyens à la propriété foncière. Pour Ngomsik Kamgan "le législateur de 1974 en instituant la réforme foncière avait permis de mettre en exergue la procédure d'immatriculation, de connaître comment se crée la propriété en droit camerounais et tous les dérivés de cette procédure"[350].

À la suite de cette réforme foncière, le secteur foncier a connu une multitude de mutations, en se sens que désormais la révolution foncière est en marche. Son objectif est la sécurisation de la propriété privée. "Plusieurs personnes interviewées dans le cadre de cette

[349] *Ibid*.
[350] Ngomsik Kamgan, "L'évolution dans la …", p. 216.

recherche (20%) reconnaissent avoir établi leurs titres malgré les lourdeurs administratives"[351]. Pourtant, l'État à travers cette réforme a exproprié les terres et surtout s'est accaparé de grandes et vastes espaces de terrains au nom de l'intérêt général, dont le but n'est autre que le développement national et le rayonnement international du Cameroun. Certaines agro-industries se sont installées dans le département de l'Océan, à l'instar "de la société Hévéacam qui est créée en 1975 par l'État du Cameroun et bénéficie d'un bail de 99 ans sur une superficie de 42000 hectares et Socapalm crée en 1978, avec une concession de 20000 hectares"[352]. Ces deux sociétés avaient eu à faire face aux grognes de certains propriétaires coutumiers qui estimaient que

> L'État n'avait pas le droit de s'accaparer d'autant de terres pour les intérêts économiques. En effet, ces sociétés installées dans les zones rurales n'avaient pas réellement l'intention d'améliorer les conditions de vie de ces populations. Leur but étant la réalisation de leur projet. Car certaines populations avaient estimé que l'État abusait de son autorité pour s'accaparer du patrimoine ancestral[353].

Nombreuses sont des réactions de ce genre que les populations avaient manifestées. Des populations avaient laissé entendre les abus dont, elles étaient victimes que ce soit de la part de l'État ou des tiers en matière foncière. Face à cette situation, le législateur camerounais a adopté une nouvelle loi en 1980.

3- Les réformes de 1980 -1985 et leurs spécificités

La réforme de 1980 avait pour objectif majeur de combattre la multiplication de différentes formes d'escroqueries, d'abus et d'appropriations foncières relatives aux transactions immobilières et mobilières, portant sur des propriétés indivises, ainsi que l'exploitation et l'occupation anarchique des terrains au Cameroun. Elle stipule que sont déclarées, "nulle et de nul effet, toute cession immobilière à titre onéreux ou gratuite toute transaction portant sur une propriété indivis"[354].

Cinq ans plus tard, ce texte est modifié par la loi n° 85-05 du 4 juillet 1985 qui a introduit des normes d'assouplissement en permettant "aux indivisaires de procéder à un commun d'accord devant le notaire, de se détacher de la copropriété, afin d'être libres de toute transaction

---

[351] La population du département de l'océan en 1974, ce pourcentage est significatif. Il traduit en quelque sorte la victoire du droit légal sur le droit légitime.
[352] Elong et Obam, " Tensions foncières entre…", p.305.
[353] Benoit Zanga Zanga, 78 ans, Notable, Bissiang (Arrondissement de Lokoundjé), le 22-05-2021. Fouda Zibi, 64 ans, Notable, Makouré (Arrondissement de Lokoundjé), le 23-05- 2021.
William Minko, 67 ans, Notable et propriétaire terrien, Niété, le 24-05-2021.
Jean Nzié, 77 ans, Chef du clan fang, Niété, le 24-05-2021.
[354] Loi n° 80-22 du 14 juillet 1980, portant répressions des atteintes à la propriété foncière et domaniale, art 2, p.39.

ou licitation conforme à la règlementation en vigueur"[355]. L'on entend par "licitation l'acte par lequel un indivisaire achète les parts d'autres indivisaires"[356]. Le décret de 1984 a imposé aux services spécialisés des affaires foncières et domaniales l'inscription obligatoire sur les titres fonciers indivis existants ou à venir une clause d'inaliénabilité en l'état des terrains concernés.

La réforme de 1980 visait également d'autres catégories de personnes malveillantes impliquées dans les transactions ou opérations foncières. Elle les exposait à un ensemble de sanctions, à savoir :

> Ceux qui exploitent ou se maintiennent sur un terrain sans autorisation préalable du propriétaire ; les agents de l'État convaincus de complicité dans les transactions foncières de nature à favoriser l'occupation irrégulière de la propriété d'autrui et enfin, les personnes qui exploitent ou se maintiennent sur une dépendance du domaine privé de l'État en violation de la législation en vigueur[357].

Il est question de punir toutes ces personnes qui se livrent à la vente des terres faisant l'objet d'une propriété. Les auteurs de vente des terres ne les appartenant pas sont frappés par les peines prévues par la règlementation en vigueur. Dans sa mission de régulateur, le législateur avait également institué des sanctions pour des personnes qui exploitent ou occupe illicitement un terrain ne leur appartenant guère.

À cet effet, il est prévu que ceux qui exploitent en toute illégitimité les terrains d'autrui, la juridiction compétente ordonne l'évacuation immédiate de l'occupant à la suite de la plainte du véritable propriétaire. En outre, sur ledit terrain, les mises en valeur ne sont pas indemnisées et si le propriétaire exige la suppression desdites mises en valeur, elles sont effectuées aux frais de l'occupant. Ce dernier peut être condamné à des dommages et intérêts pour le préjudice subi par le véritable propriétaire du fonds. Dans tous les cas, les différentes fraudes foncières exposent leurs auteurs à des amendes conformément à la règlementation en vigueur. Un autre point majeur de la réforme foncière de 1980 "est celui relatif aux expropriations pour cause d'utilité publique au nom du développement et de l'intérêt général"[358].

Les différentes réformes susmentionnées avaient permis au législateur de mettre en évidence les problèmes fonciers, à l'instar de l'escroquerie, de l'abus, des occupations illégales et autres délits sur les terres qui sont sanctionnées par voie administrative et judiciaire.

---

[355] Loi n° 85-05 du 4 juillet 1985, modifiant l'article 1er de la loi n°80/22 du 14 juillet 1980 portant répressions des atteintes à la propriété foncière et domaniale, (J.O. du 1er août 1985, p. 2577).
[356] paris.notaires.fr, consulté le 11 /09/2021.
[357] Loi n° 88-22 du 14 juillet 1980, portant répressions des atteintes à la propriété foncière et domaniale, art 2, p.39.
[358] Loi n° 85-09 du 4 juillet 1985 relative à" l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation. (J.O. du 1er août 1985, pp. 2587 - 2589).

Ces deux réformes qui constituent de nos jours les premières en matière de sanction dans le domaine foncier ont permis le renforcement desdites sanctions. Allant dans cette même logique, Ngomsik estime que :

> La mise en œuvre de ces dispositions juridiques se heurte à des conflits de compétence au sein de l'administration qui est à résoudre. La politique foncière de la République unie du Cameroun de 1974 vise à provoquer l'appropriation privative, tout en protégeant les droits domaniaux de la puissance publique et ses intérêts financiers au nom du développement économique. Elle fera peut-être du Cameroun l'État contemporain de l'Afrique francophone où on immatricule le plus, surtout dans les villes. Paradoxalement, cette politique fait du Cameroun le pays d'Afrique francophone où l'on trouve le plus de conflits fonciers[359].

Cependant, le législateur ne s'est pas privé de mettre sur pied une nouvelle réforme. D'après le recensement national de la population et de l'habitat (1987), "la régularisation foncière reste un phénomène essentiellement urbain (21% de propriétaires ont un titre foncier contre 3% en milieu rural)"[360]. Cette réforme de 1974 était trop pesante et par conséquent, rendait difficile, lourde et couteuse la procédure d'immatriculation. La loi n° 80-22 du 14 juillet 1980, quant à elle, renforce les dispositions pénales en manière foncière et domaniale. Ces dispositions sanctionnent plus sévèrement les occupations anarchiques des propriétés foncières privées et du domaine national. À "ces dispositions, il faut ajouter l'article 314 alinéa 2-b du Code pénal"[361]. Le législateur, en greffant les sanctions pénales dans le domaine foncier, avait pour objectif de combattre les actes d'escroquerie. L'art 311 du Code pénal postule que :

> est puni d'un emprisonnement de trois mois (03) à trois ans (03) et d'une amende de cent milles (100000) à cinq-millions (5000000) de francs ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne tenue d'accomplir une formalité relative à l'inscription au registre du commerce et crédit mobilier, qui s'en abstient ou qui effectue une formalité y relative par fraude. La juridiction compétente ordonne, le cas échéant, la rectification des mentions et transcriptions inexactes[362].

De ce qui précède, les dispositions de 1980 et 1985 condamnent avec rigueur les occupations anarchiques des propriétés foncières privées et celles du domaine national. Outre les occupations, ces lois sanctionnent sévèrement les auteurs responsables des actes de fraudes ou tout autre fait relatif aux malversations foncières.

À titre illustratif, en 1987, "un propriétaire terrien a été reconnu coupable de fraudes en falsifiant les documents de succession sur le patrimoine foncier familial dans l'arrondissement

---

[359] Ngomsik Kamgan, "L'évolution dans la … ", p. 207.
[360] *Ibid*. p.218.
[361] E. Atangana, "Cameroun des projets", in www.camerlex.com, consulté le 13-07-2022.
[362] E. Atangana, "Cameroun des projets", in www.camerlex.com, consulté le 13-07-2022.

de Lokoundjé"[363]. Conformément aux articles 8 de la loi foncière et 311, alinéa 1du code pénal, il fut condamné à deux ans de prison et d'une amende de trois-millions (3.000.000) de francs CFA. Les lois foncières de 1980 à 1985 ont contribué à lutter massivement contre les actes anomiques observés dans ledit domaine. Mais, elles ne furent pas assez productives au niveau des populations autochtones. C'est ce qui justifie la promulgation d'une nouvelle loi en 2005.

4- La réforme foncière de 2005 et ses atouts

L'évolution de la législation foncière au Cameroun n'a cessé de muter, de la période coloniale à nos jours. Cela prouve à suffisance que la gestion de la terre n'a réellement pas encore trouvé sa véritable tutrice. Puisque cette administration foncière reste encore marquée par une double tendance : celles de la modernité et de la tradition. Cette dualité est à l'origine des problèmes croissants rencontrés dans le domaine foncier au Cameroun, en général, et dans le département de l'Océan, en particulier.

4-1- Les articles concernés par la réforme foncière de 2005

Le législateur, en instituant une nouvelle réforme, visait une amélioration de la procédure d'immatriculation, ceci dans le but de faciliter son obtention. De ce fait, ladite réforme est la plus importante en matière foncière au Cameroun. Ce décret n° 2005/481 du 16 décembre modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier concerne 20 articles que sont les articles 2, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 29, 31, 34, 35, 37, 39, 41 et 43 qui fixent les conditions d'obtention du titre foncier. Les points à étayer sont les suivants : les cessions d'immeubles ; les oppositions les délais ; les démembrements ; la fusion ; les annulations les rectifications du titre foncier ; la consultation et la perte du titre foncier.

Le premier aspect relayé dans la réforme de 2005 est la fraude. De ce fait, "toute personne dont les droits ont été lésés par suite d'une immatriculation n'a pas de recours sur l'immeuble, mais seulement en cas de dol, une action personnelle en dommages-intérêts contre l'auteur du dol"[364]. Il est désormais impossible à tout individu ayant été lésé lors de la procédure d'immatriculation de revendiquer, sauf en cas de fraude constatée de la part du/des requérants. Seule la juridiction civile est habilitée à statuer sur cette situation. "Les titres fonciers dus à

[363]Archive de la Cour d'Appel de Kribi, "Rapport du procès-verbal de la Cour d'Appel de Kribi, sur l'affaire ayant opposé la famille Nkédig à leur arrière-petit-fils Melom au sujet de la fraude sur les actes administratifs".
[364] Décret n° 2005/481 du 16 décembre modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, art 2, décembre 2005, p.1.

certaines irrégularités sont tout simplement annulés"[365]. L'art 11, quant à lui, stipule que "toute personne habilitée à solliciter l'obtention d'un titre foncier sur une dépendance du domaine national doit constituer un dossier en accord avec la règlementation en vigueur"[366]. Dans le but de permettre une véritable transparence au niveau de la procédure.

4-2- Les cessions d'immeubles (bâtis ou non bâtis) art. 23 et 24. n° 2005/ 481 du 16 décembre 2005

La cession à titre gratuit ou à titre onéreux d'un immeuble emporte mutation du titre foncier initial au nom de l'acquéreur. Le notaire ayant établi l'acte de vente, l' adresse au conservateur foncier, tout ceci dans un dossier comprenant une demande timbrée indiquant le nom et les prénoms, la filiation, le domicile, le régime matrimonial et la nationalité de l'acquéreur ou du cessionnaire ; un plan de l'immeuble dument visé par le chef de service départemental du cadastre du lieu de situation de l'immeuble ; un acte notarié établi dans le respect des dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier et la copie du titre foncier initial produite par l' aliénant.

4-3- Les oppositions

À partir du jour du dépôt au district ou à la sous-préfecture de la réquisition d'immatriculation et jusqu'à l'expiration d'un délai de trente (30) jours à compter de la publication du bulletin des avis domaniaux et fonciers de l'avis de clôture de bornage, toute personne intéressée peut intervenir "soit par voie d'opposition et uniquement s'il y a contestation sur l'auteur, ou l'étendue de la mise en valeur ; soit par demande d'inscription de droit, en cas de prétention élevée sur l'existence d'un droit réel ou d'une charge susceptible de figurer au titre à établir"[367]. Les oppositions et les demandes d'inscription de droits sont formées par requête timbrée comportant l'indication des noms, prénoms, domicile des intervenants, les causes d'intervention et l'énoncé des actes, des titres ou pièces sur lesquels elles sont appuyées.

4-4- Les délais

Dans les soixante-douze (72) heures qui suivent, "le sous-préfet ou le chef de district délivre, sans aucune formalité préalable sur le terrain, un récépissé à l'adresse y indiquée, puis

[365] *Ibid*. art 2 alinéas 3, 4, 5, 6,7et 8.
[366] Décret n° 2005/481 du 16 décembre modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, art 11alinéas 1 et 2, décembre 2005, p.1.
[367] Décret n° 2005/481 du 16 décembre modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, art 11, décembre 2005, p.1.

le transmet dans les huit jours à la délégation départementale des affaires foncières"[368]. Toutes les procédures relatives à la propriété foncière sont plus distinctes dans la réforme de 2005.

Les délais des oppositions "sont réduits à 30 jours si cet espace n'a pas fait l'objet de contestation, le conservateur établit le titre de propriété selon la règlementation en vigueur"[369]. En cas "de non levé d'opposition ou d'une inscription fantaisie, seul le gouverneur est habilité à la suspendre ceci après avis de la commission consultative"[370]. Désormais, les notaires deviennent des collaborateurs directs des services de la conservation foncière[371] dans cette nouvelle réforme la fusion des titres sont décrites d'une manière claire et transparente[372].

4-5- Consultation et perte du titre foncier

En cas d'irrégularité sur les titres, la loi stipule que : "lorsque (les omissions ou des erreurs ont été commises dans le titre de propriété ou dans les inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification"[373]. Pour ce qui est des pertes des titres fonciers, la délivrance d'un duplicatum se fait par demande et après constat. Le conservateur procède par affichage, afin d'informer le public de perte d'un titre de propriété pour permettre en quelque sorte que les potentiels requérants autres que le (s) demandeur (s) dudit document, se présentent. Cela permet à l'administration de ne pas remettre le moment opportun le duplicatum à un tiers.

À cet effet, il est prévu par la règlementation en vigueur qu'en cas de perte du duplicatum du titre foncier, "le conservateur foncier ne peut délivrer un nouveau qu'au vu d'une ordonnance du président du tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble, rendue à la requête du propriétaire"[374]. L'ordonnance déclare : "nul et sans valeur entre les mains de tout détenteur, le duplicatum perdu"[375]. Un avis "est publié dans ce sens au bulletin des avis domaniaux et fonciers, à la diligence du conservateur foncier"[376].

---

[368]Décret n° 2005/481 du 16 décembre modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, art 2, décembre 2005, art 13, alinéas 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7, p.1.
[369] Décret n° 2005/481 du 16 décembre modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, art 11,18 et 19, décembre 2005, p.1.
[370] *Ibid*. art 20, alinéas 1, 2 et 3.
[371] *Ibid*. art 23.
[372] *Ibid*. art 29.
[373] Décret n° 2005/481 du 16 décembre modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, art 39, décembre 2005, p.1.
[374] Décret n° 2005/481 du 16 décembre modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, art 43, décembre 2005, p.7.
[375] Décret n° 2005/481 du 16 décembre modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, art 43, alinéa 1, décembre 2005, p.7.
[376] *Ibid*. art 43, alinéa 2.

4-6- Les démembrements (art.25-26-décret du 16/12/2005)

Le démembrement d'un immeuble à la suite de vente successive, de partage ou de cession à titre gratuit "emporte morcèlement du titre foncier initial au profit des acquéreurs, des copartageants ou des cessionnaires"[377]. ''Il procède au bornage de chacun des lots par un géomètre assermenté du cadastre ou agrée, qui rapporte cette opération sur le plan initial, un titre foncier et un plan distinctif sont établi pour chacun des lots''[378].

Toutefois, en cas de mutation partielle, il n'est pas nécessaire d'établir un nouveau titre foncier pour la partie de l'immeuble qui, ne faisant pas l'objet d'une mutation, reste en possession d'un indivisaire. Le titre déjà délivré et le plan joint sont revêtus des mentions utiles. Si "la délivrance du titre foncier est consécutive à un partage, les copartageants produisent l'acte de partage établi par un notaire s'il s'agit d'un partage amiable ou un jugement définitif d'un partage judiciaire"[379].

4-7- Les annulations

Le ministre chargé des affaires foncières peut, en cas de faute de l'administration résultant notamment d'une irrégularité commise au cours "de la procédure d'obtention du titre foncier, et au vu des actes authentiques produits, procéder au retrait du titre foncier irrégulièrement délivré"[380]. Le retrait du titre foncier prévu à l'alinéa 3 du présent article ne peut, sauf en cas de fraudes du bénéficiaire, intervenir que dans le délai du recours contentieux.

Un titre foncier est nul d'ordre public dans les cas suivants : lorsque plusieurs titres fonciers sont délivrés sur un même terrain. Dans ce cas, ils sont tous déclarés nuls de plein droit et les procédures sont réexaminées pour déterminer le légitime propriétaire. Un nouveau titre foncier est alors établi au profit de celui-ci lorsque le titre foncier est délivré arbitrairement sans suivi d'une quelconque procédure ou obtenu par une procédure autre que celle prévue à cet effet lorsque le titre foncier est établi en totalité ou en partie sur une dépendance du domaine public lorsque "le titre foncier est établi en partie ou en totalité sur une parcelle du domaine privé de l'État, d'une collectivité publique ou d'un organisme public, en violation de la

[377] Décret n° 2005/481 du 16 décembre modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, art 37, alinéa 1, décembre 2005, p.7.
[378] Décret n° 2005/481 du 16 décembre modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, art 37, alinéa 1, décembre 2005, p.7.
[379] Décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, 25, 26, 27 et 28.
[380] Décret n° 2005/481 du 16 décembre modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, art 2, alinéa 3, décembre 2005, p.7.

règlementation"[381]. La nullité "du titre foncier est constatée par un arrêté du ministre chargé des affaires foncières, susceptible de recours devant la juridiction administrative compétente"[382]. Les agents publics reconnus auteurs ou complices des actes irréguliers ayant entrainé le retrait ou la constatation de nullité d'un titre foncier sont sanctionnés conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n° 80/22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale.

4-8- La fusion (article 29 décret n° 2005/ 481 du 16 décembre 2005)

La fusion étant entendu comme "l'union deux ou plusieurs titres fonciers au profit d'un ou des tiers"[383]. En cas de fusion d'immeubles contigus, le propriétaire obtient l'établissement d'un nouveau titre foncier sur lequel sont mentionnées toutes les inscriptions grevant les anciens titres. Ces derniers "sont nécessairement annulés par le conservateur foncier. L'avis de cette annulation est inséré au bulletin des avis domaniaux et fonciers"[384].

5- Les motivations de la réforme de 2005

La réforme de 2005, en dehors des objectifs relatifs au développement, a pour autre objectif de résoudre l'ensemble de difficultés dont l'immatriculation était confrontée à la suite de l'ordonnance de 1974. En fait, les procédures foncières au Cameroun connaissaient trois principaux problèmes majeurs depuis 1974 jusqu'en 2005, à savoir une centralisation excessive dans laquelle tous les dossiers venant de tous les départements étaient finalisés au Ministère chargé des domaines, du cadastre et des affaires foncières.

Au regard du nombre de dossiers, cette situation ne permettait pas aux requérants de jouir d'une manière équitable de leur bien. Cette centralisation de pouvoir était à l'origine de la longue durée de la procédure d'immatriculation au Cameroun. Allant dans cette même logique Ngon Nkebe Lucien déclare "avoir patienté presque deux ans pour enfin entrer en possession de son titre foncier, ce dernier affirme avoir entamé ladite procédure en 1982 et ce n'est qu'en début de l'année 1984 qu'il obtint son dû". [385]

---

[381] Décret n° 2005/481 du 16 décembre modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, art 2, alinéa 5, décembre 2005, p.7.
[382]Décret n° 2005/481 du 16 décembre modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, art 2, alinéa 6, décembre 2005, p.1.
[383] Ngnoungou, enquête de terrain le 16 juin 2021.
[384] Décret n° 2005/481 du 16 décembre modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, art 29, alinéas 1 et 2.
, décembre 2005, p.6.
[385] Lucien Ngon Nkebe, 87 ans, Notable, Bipindi, le 17-07-2021.

Il y avait un très grand nombre d'intervenants dans la procédure, ce qui rallongeait les délais de traitement des dossiers. Pour une procédure d'immatriculation, plusieurs interférences relatives aux nombres de personnes qui participaient à cette délicate opération créaient parfois la confusion et la perte de certains dossiers. À ce sujet Ekwala Mathias affirme "avoir déposé une autre requête à la suite de son titre foncier. Le dossier qui était censé être sien s'est avéré être pour un autre requérant dont la similitude des noms avait conduit à la confusion"[386].

Les textes ne font aucune référence à la qualification et à la formation du personnel en charge de ces dossiers délicats. Ce qui était parfois à l'origine des manquements graves de la part dudit personnel dans le traitement des dossiers relatifs au foncier. Certains usagers déclarent avoir été maintes fois mal orientés par les cadres administratifs, à ce sujet, Teobo Élise reconnait "avoir rempli la demande relative à une concession sous les instructions du personnel exerçant au secrétariat des affaires foncières au lieu d'une demande d'immatriculation directe"[387]. Face à cette difficulté, l'État a entrepris "l'opération d'une nouvelle réforme en 2002 qui a abouti à la promulgation d'une nouvelle législation dans le domaine foncier en 2005"[388].

Tableau 3: Dossier de demande d'immatriculation (décret 2005/481 du 16 décembre 2005) Établissement du Titre foncier

1	Sous-préfecture
2	Avis au public, certificat d'affichage (Service départemental des affaires foncières)
3	Sous-préfecture (décision fixant le calendrier)
4	Commission consultative (plan PV)
5	Délégation départementale des domaines et des affaires fonciers (dossier)
6	Délégation provinciale des domaines et des affaires fonciers
7	Bulletin provincial des avis domaniaux
8	Délégation départementale des domaines et des affaires foncières (Conservateur foncier pour établissement du titre)

Source : Enquêtes auprès de la délégation département du MINDCAF (Océan), juin-juillet 2021.

Au regard de ce tableau, nous constatons un grand changement à tous les niveaux de la sphère administrative et fonctionnelle pour ce qui est de la procédure d'immatriculation. Dans la réforme de 2005, le nombre d'acteurs intervenant dans la procédure d'immatriculation a été

[386] Mathias Ekwala, 63 ans, Patriarche d'un clan yassa, Campo, le 11 -07-2021.
[387] Elise Teobo, 73 ans, Propriétaire terrienne, Mpalla/ Kribi II, le 23 -07-2021.
[388] Puepi, **"**Deux siècles de…", p.14.

réduit. La présence du préfet n'est plus requise dans la procédure d'immatriculation sur le domaine national de première catégorie. Désormais, c'est le sous-préfet qui est le premier maillon dans cette procédure. De plus, c'est le conservateur qui, au niveau départemental, attribue un numéro d'ordre au titre foncier.

II- LES ATOUTS DE LA RÉFORME DE 2005

Le Décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 portant modification et complément de certaines dispositions du décret 76/165 du 27 août 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier était centré autour de trois principales innovations pour ce qui était de la procédure d'immatriculation. Ces nouveautés sont :

- La déconcentration des compétences ;
- La réduction du nombre d'intervenants ;
- Des délais fixés à chaque étape.

1- La déconcentration fonctionnelle des compétences

La déconcentration est un aménagement de la centralisation. Elle permet de réduire les lenteurs et les lourdeurs liées à l'obligation dans tout système centralisé. Elle a ainsi pour fonction de décongestionner l'administration centrale en permettant une prise de décision au niveau local. Comme l'affirme si bien Paul Houée, " c'est le même manteau qui frappe, mais on en a raccourci le manche"[389]. Allant dans le même ordre d'idée, Napoléon affirme que : "l'on gouverne bien de loin, mais on administre mieux de près"[390]. Cette déconcentration se traduit par une délégation des pouvoirs à plusieurs niveaux.

Ainsi, au niveau du calendrier fixant les dates des constats dans l'ancienne procédure, le préfet fixait les dates par un arrêté préfectoral. Une fois transmis aux sous-préfets et aux chefs de district, ceux-ci prenaient souvent une décision fixant le calendrier applicable, car l'arrêté préfectoral établissait des dates sans tenir compte de la disponibilité des sous-préfets et chefs coutumiers, présidents et membres des commissions consultatives. Désormais la décision des sous-préfets ou des chefs de district suffit. Il n'y a plus d'arrêté préfectoral pour établir les calendriers de constat.

---

[389] P. Houée, "Les politiques de développement rural, des années d'incertitude", *in Économie rurale*, n°197, Paris, 2, édition, 1996, p. 316.
[390] Yanh, "Le droit sur la terre", www.senat.fr, consulté le 13 -09- 2021.

Dans la première réforme foncière, le dossier était transmis au ministère par le préfet. Désormais, c'est le délégué départemental des Domaines et des Affaires foncières qui transmet le dossier au délégué provincial des Domaines et des Affaires foncières. L'étape des bordereaux où les dossiers s'éternisaient et s'égaraient dans les préfectures est révolue. Ce changement est d'autant apprécié par les usagers selon qui, cette déconcentration des compétences a permis à plusieurs propriétaires coutumiers de se lancer dans la procédure d'immatriculation[391]. Toujours dans cette même réforme, les dossiers autrefois visés par le seul directeur du domaine sont dorénavant visés dans chaque province par le chef de service provincial des affaires foncières. Les titres fonciers établis précédemment par le chef de services provinciaux des domaines au niveau des chefs-lieux de chaque province sont désormais établis au niveau des départements par des conservateurs fonciers ; les décisions de règlement de litige qui relevaient du ministre chargé des domaines sont maintenant prises par les gouverneurs dans chacune des dix provinces du pays. "Cette déconcentration, non seulement, a adouci la procédure d'immatriculation", mais aussi rapproché l'administration des usagers. Elle a permis de lutter contre la centralisation de la procédure du pouvoir qui provoque la lenteur dans le traitement et le règlement des affaires foncière courantes.

1- La réduction du nombre d'intervenants

À la suite de cette nouvelle réforme, certains intervenants dans le processus d'immatriculation sont abrogés, ainsi que l'arrêté préfectoral et la signature des bordereaux de transmission des dossiers ; l'étape de la direction des domaines est déléguée au chef de service provincial des affaires foncières ; la longue procédure du dossier à travers le ministère chargé des domaines est supprimée.

Pour le dossier le plus rapide, le trajet de l'entrée au bureau du courrier jusqu'au bureau du chef de service chargé de traiter ce dossier durait au moins un mois et demi et vice versa. "Il fallait compter 3 à 6 mois pour le visa d'un dossier rapide. Certains séjournaient plusieurs années dans les circuits du ministère avec des rejets fantaisistes"[392]. D'autres usagers affirment avoir trouvé salutaire la réduction de certains intervenants dans la procédure d'immatriculation pour eux,

> La réduction du nombre d'acteurs dans la procédure d'immatriculation fut une bonne nouvelle pour nous les opérateurs économiques qui sommes constamment en déplacement. En effet compte tenu des lourdeurs

[391] Juliette Ntondé 76 ans et Marie Eyengue veuve Dimi, 71 ans, Victimes d'une escroquerie foncière et Propriétaires terriennes, Lobé/Kribi I, le 17 -07-2021.
[392] Njomgang, "Enjeux et perspectives…", p.2.

administratives dues à l'ancienne procédure, il était pénible pour nous entreprendre une immatriculation directe. De ce fait, "la procédure de 2005 fut salutaire pour nous"[393].

Pour nombre d'usagers, seule une nouvelle réforme pouvait réduire dans un premier temps, un certain nombre d'incompréhensions, ceci dans le but d'inculquer la valeur que possède un terrain immatriculé. La longueur de la procédure, compilée au nombre impressionnant d'intervenants dans la procédure d'immatriculation, n'était pas de nature à encourager la culture du titre foncier[394]. Poursuivant dans la même logique, Jean Moussoua affirme que :

> la réduction du nombre d'intervenants était en quelque sorte pour le pouvoir central de lutter contre l'excès de corruption, car il fallait parfois débourser de l'argent à tous les niveaux de traitement de dossier pour un usager qui tenant absolument entrer dans les délais requis à son titre foncier. Sous prétexte de beaucoup de travail de la part du personnel administratif, il était difficile d'accéder à une information ainsi, certains usagers alimentaient le circuit de la corruption en payant de leur argent pour obtenir des informations relatives à l'évolution du dossier[395].

Le législateur avait, en quelque sorte, dans la mise sur pied de cette réforme de lutter contre l'excès des dérives rencontrées dans le domaine foncier. Le souci était une transparence dans la procédure d'immatriculation. L'un des usagers rencontrés lors de nos descentes sur le terrain a déclaré que :

> L'immatriculation ne devrait pas être aussi pénible dans les pays du Tiers-monde. En conséquence, la nouvelle réforme de 2005 est acceptable à l'ancienne, car elle est en partie en phase avec l'évolution des réalités et exigences de la mondialisation. Si le temps c'est de l'argent, les facteurs qui produisent l'argent doivent être en phase avec le temps[396].

Cette réforme fut accueillie en quelque sorte par les usagers comme un nouveau départ dans le domaine foncier. Ce qui amena monsieur Paul Mana à déclarer que "toute société doit suivre l'évolution de son temps. Il était opportun que la réforme foncière suive l'évolution du temps qui l'abrite"[397].

Pour ce notable, "l'ancienne réforme ne répondait véritablement plus aux attentes de nos sociétés actuelles"[398]. La terre est le maillon fort de tout développement. Henry Nyaba, pour sa part, estime que "le développement d'une nation se traduit aussi par le renouvèlement de certaines de ses lois. La réforme foncière de 2005 est un parfait exemple de ce

[393] Daniel. Ntyam Zengue, 54 ans, Propriétaire terrienne, Akom II, le 21-08-2021.
[394] Thérèse Ngo Ngoué, 55 ans, Témoin d'un litige foncier, Niété, le 03-08-2021.
[395] Jean Moussoua, 61 ans, Notable, Campo, le 27-08-2021.
[396] Simon Engoulou, 55 ans, Partenaire financier dans l'immatriculation foncière, Ngoyé/Kribi I, le 30-08-2021
[397] Paul Mana, 49 ans, Acteur dans la vente des terres, Nziou/Kribi II, le 25-08-2021
[398] Serges Manima, 50 ans, Propriétire terrien, Bidou/ Lokoundjé, le 27-08-2021

développement"[399]. Pour d'autres usagers par contre, "la réduction du nombre d'intervenants fut à l'origine de la réduction de la corruption et surtout des malversations financières et foncières"[400]. En dehors de la déconcentration et la réduction de personnes intervenant dans la procédure d'immatriculation, il convient de mettre en exergue le rôle déterminant des délais relatifs au traitement des dossiers.

2- L'introduction des délais fixés à chaque étape de la procédure d'immatriculation

Le sous-préfet a 72 heures pour délivrer le récépissé de dépôt. Les pré-enquêtes instituées par certains sous-préfets disparaissent. Dès qu'une demande était introduite, il fallait déplacer une commission informelle sur le terrain pour savoir si la demande était recevable, et tout ceci aux frais et à la charge du requérant. Cette pré-enquête pouvait se chiffrer à plus de 100 000 FCFA, sans évaluer le coût du transport et des réceptions y afférentes. Le sous-préfet a huit jours pour transmettre le dossier à la délégation départementale des Domaines et des Affaires foncières. Le chef service départemental des affaires foncières a 15 jours pour établir les avis au public. Le délai de 30 jours est maintenu pour la transmission par le délégué départemental des affaires foncières au délégué provincial des affaires foncières du dossier complet après le constat.

Au cours de nos différentes descentes sur le terrain, une centaine d'usagers interrogés se sont fortement exprimés sur l'introduction des délais dans la règlementation foncière de 2005. La réforme de 2005 a le mérite d'avoir permis aux différents usagers de se rendre compte de l'importance que l'État accorde au domaine foncier. Cette nouvelle reforme a permis à l'État, plus précisément au législateur, de se rapprocher davantage des populations locales. C'est donc à la suite de multiples plaintes des divers acteurs du foncier que le législateur a entrepris en 2005 la démarche et la mise sur pied d'une nouvelle réforme.

Mais, en lisant avec minutie la réforme de 20005, l'on constate l'omission volontaire de la part du législateur de l'importance de la propriété coutumière. S'il est avéré que le droit symbolise les aspirations d'un peuple donné, il est dès lors singulier que la place de la propriété coutumière soit ignorée de la récente réforme foncière.

3-Les limites de la loi foncière de 2005

La lecture des dispositions de la réforme de 2005 laisse entrevoir un ensemble de manquements relatifs à la notion de "propriété coutumière". Pour nombe de Camerounais, la

[399] Jean Kouang Shoun, 61 ans, Notable, Limanzouang/ Lolodorf, le 20-08-2021
[400] Henry Nyaba, 47 ans, Propriètaire terrien, Mvengue, le 18-08-2021

terre n'est pas qu'une source de développement, de l'enrichissement de la propriété ou un simple bien, elle est également un maillon essentiel d'enracinement culturel. Elle est une source perpétuelle de partage des souvenirs avec le vécu des ancêtres.

Or, la réforme de 2005 n'a fait qu'augmenter le fossé qui existait déjà entre le pouvoir légitime des terres et le pouvoir légal avec les différentes réformes (coloniales et postcoloniales). Cette cohabitation n'a jamais trouvé sa place. Les populations camerounaises pouvaient comprendre l'acharnement des colons sur leurs terres. Ces derniers étaient des étrangers et avaient des buts bien précis sur l'usage de ce bien. C'est ce que relève Keunang en ces termes :

> Avec l'arrivée des Européens, l'évolution du système foncier entraina une désintégration et un isolement de l'individu, amenuisement de l'esprit communautaire entre l'homme et la terre, les rapports ne sont plus mystiques, mais économiques. Au résultat de cette évolution apparait l'idée individualiste du patrimoine et de la propriété avec elle, l'avarice et la convoitise[401].

Les colons, conscients des enjeux que représentait la terre pour leurs développements économiques, s'étaient arrangés à disperser certaines perceptions traditionnelles de la terre. Le côté mystique, l'aspect sacré et le collectiviste allaient subir un important revers. Cela s'est manifesté par l'introduction de la notion de propriété.

La France, par exemple, s'était dotée d'une doctrine foncière unique, celle de l'immatriculation. Cette doctrine repose sur l'idée que le Code civil représente "la raison écrite et que sa mission civilisatrice comporte la généralisation de la propriété foncière"[402]. Ainsi, "l'État souverain pouvait décider de la vacance des terres ou de leur appropriation"[403]. Il devient assez complexe pour les populations camerounaises de comprendre l'ignorance volontaire du législateur vis-à-vis de la propriété coutumière. Si l'on admet que tous les Africains, en général, et les Camerounais, en particulier, se singularisent par leur attachement à la tradition, comment comprendre ce désintéressement de l'État à l'égard de la propriété coutumière ? Du moins, c'est ce qui ressort de la lecture des dispositions de la réforme de 2005. De plus cette loi est plus rigide et répressive.

On ne le dira pas assez pour le reprocher, la réforme foncière du 16 décembre 2005, comme d'ailleurs les réformes devancières, s'est illustrée par son caractère répressif et peu

---

[401] S. D. Keunang, "Problématique de la résolution des conflits à l'Ouest-Cameroun : le cas de la rivalité Bagam-Bamenyam dans la région des Bamboutos de 1948 à 2006", Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2011. p.71.
[402] Le Bris, Le Roy et Mathieu, *L'appropriation foncière…*, p.17.
[403] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p. 55.

démocratique. La tendance à la répression est l'un des premiers constats qui se dégagent de la lecture du texte du 16 décembre 2005. Comme le souligne Ngomsik, "il faut dire que cette tendance n'est pas l'apanage du seul Cameroun. Elle est le point de tous les États francophones d'Afrique noire"[404].

Au Cameroun, la propriété foncière a toujours connu "une évolution en dents de scie''[405]. C'est-à-dire que tantôt les droits seront reconnus aux collectivités coutumières, tantôt ceux-ci seront contestés. La loi de 2005 marque la fin de la reconnaissance de la propriété coutumière au Cameroun. Au contraire, les coutumes au Cameroun constituent un symbole d'identification et d'authenticité de chaque peuple. Il est impensable de s'en défaire comme le souligne, Adjété Kouassigan déclare que :

> Leur originalité dépend de plusieurs facteurs. D'abord l'esprit communautaire qui est à la base de toutes les structures sociales a forcément marqué le régime juridique de la terre. Tout ce qui est création de la nature existe dans l'intérêt de tout le monde et ne saurait faire l'objet d'un droit de propriété privée individuelle.[406]

Somme toute, l'importance de la coutume n'est plus à démontrer. Son acception et son intégration au système foncier moderne permettent une symbiose dans ledit domaine. L'on peut affirmer que le sombre bilan de la répression en matière foncière qui débouche sur un constat de faillite de la protection pénale des biens fonciers et la non-prise en compte de la propriété coutumière au Cameroun a contribué à révolter les populations autochtones. À bien y regarder, il s'agit là de la conséquence inattendue d'une législation foncière jugée trop rigide et que l'on peut légitimement se demander si en poussant trop loin la recherche de la sécurité dans les transactions foncières et immobilières, les auteurs du décret du 16 décembre 2005 n'ont pas fini par créer une situation d'insécurité constante dans ledit domaine.

Toutefois, les réformes foncières instituées ont permis à l'individu de se détacher de la sphère collective au profit de l'individualité. Quels sont les modes d'acquisitions des terres dans le département de l'Océan ?

---

[404] Ngomsik Kamgan, "L'évolution dans la …", p.233.
[405] R. P. Nsoa, "La MAETURE et la politique foncière au Cameroun", Maîtrise en Droit privé, Université de Yaoundé, septembre 1986, p.3.
[406] G. Adjété Kouassigan, "L'homme et la terre : droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale'', n° 8", *in O. R. S. T. O. M*. Paris, Éditions berger-levrault, 1966, p. 12.

III-LES DIFFÉRENTS MODES D'ACCES À LA PROPRIETE FONCIÈRE DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN (1974-2020)

Les modes d'accès peuvent être entendus "comme étant l'ensemble de procédures administratives et/ou coutumières que suivent les autochtones, les allogènes ou les tiers dans le département de l'Océan pour l'acquisition d'un lopin de terrain"[407]. Dans notre zone d'étude, il existe neuf (9) modes d'accès à la propriété. On peut citer entre autres : l'immatriculation directe, le morcèlement, la mutation, la concession, la cession, le gré à gré, la conciliation et l'héritage et la donation entre vifs. Le tableau suivant permet de mieux apprehender ces differents modes d'accés à la propriétè fonciière au Cameroun et spécifiquement dans le déaprtement de l'Océan.

Tableau 4: Modes d'accès à la propriété foncière dans le département de l'Océan (1974 à 2020)

	Années							
Modes d'accès	**1974**	**1980**	**1990**	**2000**	**2011**	**2020**	**Ménages enquêtés +données des livrets fonciers de l'Océan**	**Pourcentage d'opinions exprimées (%)**
Immatriculation directe	252	502	491	507	966	534	**3252**	**52,51**
Morcèlement	28	107	280	301	317	691	**1724**	**27,84**
Mutation	9	15	89	106	138	162	**519**	**8,38**
Gré à Gré	5	33	47	40	50	63	**238**	**3,84**
Concession	27	12	8	13	36	31	**127**	**2,05**
Cession	8	9	11	27	33	30	**118**	**1,90**
Donation entre vifs	2	10	16	25	39	21	**113**	**1,82**
Héritage	51	4	12	8	16	10	**101**	**1, 63**
Totaux	**382**	**692**	**954**	**1027**	**1595**	**1542**	**6192**	**100**

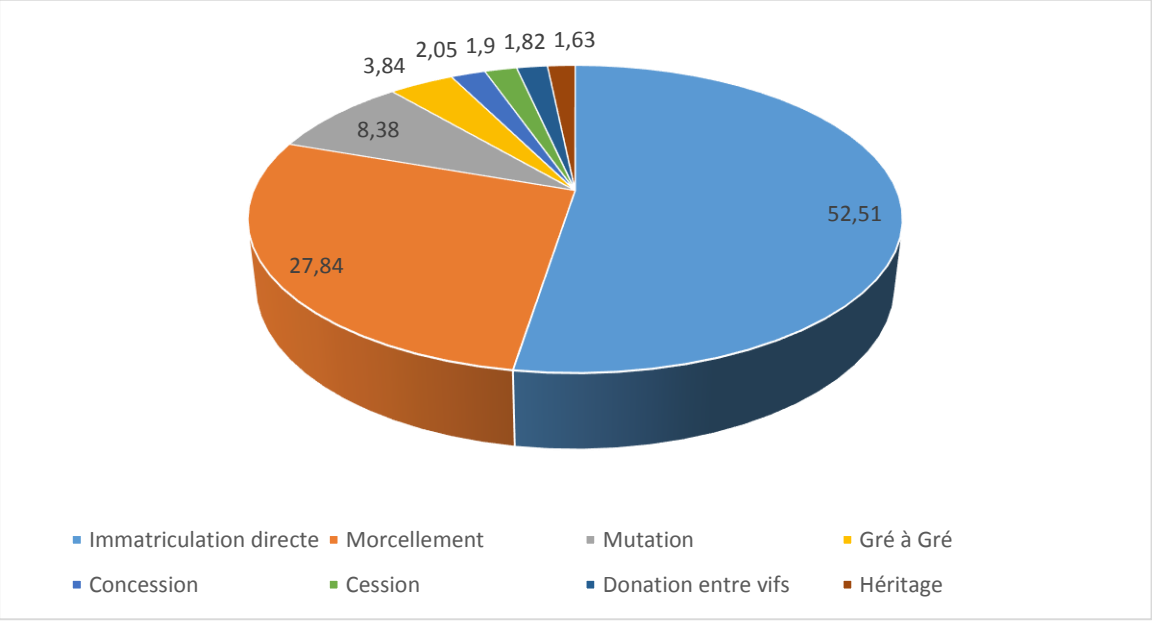
Source : Archives de la délégation départementale du ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières du département de l'Océan (division du service de la conservation foncière) et en quête de terrain juillet 2021.

[407] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…," p. 37.

À la lecture de ce tableau, les populations du département de l'Océan et les tiers sont de plus en plus dépendants de la culture de la propriété foncière. Elles s'impliquent dans la sécurisation de leurs terres par le biais des titres fonciers et les modes d'acquisition dudit document sont en perpétuelle évolution à travers les différentes législations foncières mises en place par le législateur camerounais. La prédominance de l'immatriculation directe prouve à suffisance l'acceptation de la légalité au détriment de la légitimité.

De 1974 à 2020, le nombre de personnes qui veulent sécuriser leurs terres ne cesse de croitre. Les populations de l'ensemble du département de l'Océan sont de plus en plus réceptives aux réformes foncières. L'on peut en déduire une volonté de la part de ces populations de rompre, avec la notion de "bien collectif" au profit de l'individualité. De ce fait, les autres modes d'accès à la propriété foncière tels que : le morcèlement (27,84%) est le mode d'accès de plus en plus sollicité par les populations, à cela se greffent les autres modes d'accès dérivés de la principale procédure d'obtention de la propriété. Pour une meilleure compréhension des modes d'acquisitions des terres, il est opportun d'effectuer des analyses au cas par cas dans le département de l'Océan.

Graphique 1: Répartition graphique des modes d'accès à la propriété foncière dans le département de l'Océan (1974-2020



Source : Diagramme réalisé à partir des données du tableau n°4.

De manière un peu plus détaillée, le rythme d'accès à la propriété foncière varie selon le statut des tiers et surtout des différentes localités du département de l'Océan. De la sorte, "les villages de l'arrondissement d'Akom II par exemple (Akok, Ndjabilobé, Fenda, Assok

Nyabitandé, Nlomoto, Nkongmekak, Mbanga et Ekowong) ont une préférence pour la cession des terres de manière coutumière. De 1978 à 1990, plus de 50% de chefs de familles, de clans affirment avoir cédé leurs terres à leurs descendances"[408].

Néanmoins, la grande majorité des villages de l'arrondissement de Mvengue pratiquent plutôt la transmission de la propriété sous forme de l'héritage. Il faut noter que, la grande majorité de la population de l'arrondissement de Mvengue est réfractaire à l'immatriculation directe. Les morcèlements, les mutations, le gré à gré et la concession sont plus utilisés dans les arrondissements de Kribi I, de Kribi II, de Campo, de Lokoundjé et de Niété. Cette situation s'explique par le fait que les activités économiques y sont considérablement pratiquées. Les arrondissements de Bipindi, de Lolodorf et de Mvengué utilisent les autres modes tels que "la donation, la cession et l'héritage"[409].

Certains usagers et propriétaires terriens expliquent les mobiles d'usage de certains modes d'accès à la terre que d'autres. Eboukou affirme avoir utilisé l'héritage au sein de sa famille comme mode d'accès à la terre ; ceci dans le but d'éviter des tracasseries administratives à ses héritiers. Il continue en disant que "ce sont ses enfants qui se chargeront de sécuriser chacun de leurs legs"[410].

Pour d'autres, par contre, l'administration est écrite. Voilà la raison qui justifie l'usage du morcèlement comme mode d'accès à la terre[411]. Au total, les avis sur les modes d'accès à la propriété foncière divergent selon les arrondissements de notre zone d'étude et aussi selon les us et coutumes de chaque village. Pour une meilleure compréhension de ces modes d'accès à la propriété foncière dans le département de l'Océan, il est judicieux d'en effectuer une analyse distincte des modes.

1- L'immatriculation directe

L'immatriculation directe est un mode d'accès à la propriété qui s'effectue suite à la mise en valeur du domaine national antérieur au 5 août 1974 dont le but est l'obtention du titre foncier. "Elle se fait sur des terres dont les propriétaires possédaient jadis des droits coutumiers sur une dépendance du domaine national avant la date précitée"[412]. Elle est actuellement le mode le plus usuel et le plus accessible.

---

[408] Merlin Manga, 89 ans, Patriarche, Akom II, le 15-07-2021.
[409] Amour Elysée Olomo, 40 ans, Délégué départemental des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières, Kribi, le 15-10- 2021.
[410] Eboukou, 70 ans, Patriarche, Akom II, le 17-06-2021.
[411] Moulongua, 61 ans, Propriétaire terrien, Malaba-Campo, le 29-07-2021.
[412] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…," p. 42.

Subséquemment, une personne qui occupe, exploite ou, est installée sur partie du domaine national de première catégorie, si elle désire l'immatriculer, il faut que cette dernière l'ait d'abord mise en valeur avant le 5 août 1974. Cette mise en valeur peut-être entre autres : une maison d'habitation, une exploitation agricole ou agropastorale, etc. La procédure d'obtention du titre foncier doit obéir à la règlementation en vigueur issue des différentes réformes foncières. L'immatriculation directe a le vent en poupe depuis les années 1980, date la construction de la route Kribi-Edéa jusqu'à 2020, avec la mise en activité du port en eau profonde de Kribi[413]. Le tableau ci-dessous permet de mettre en évidence le nombre de titres fonciers établis dans l'ensemble du département de l'Océan de 1974 à 2020.

Tableau 5: Nombre de titres fonciers obtenus par immatriculation directe dans le département de l'Océan de 1974 à 2020

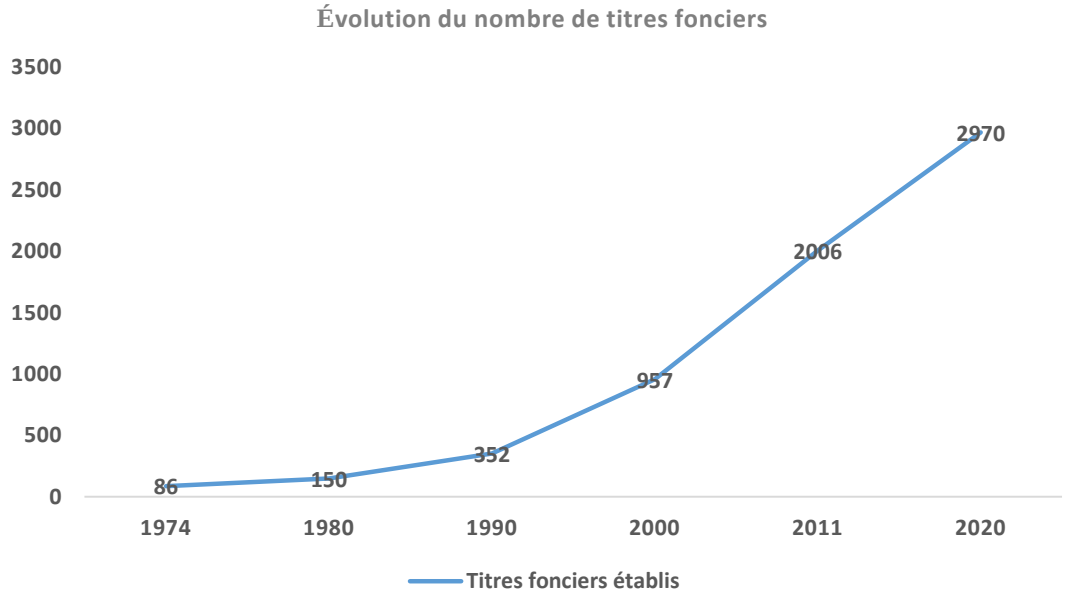
Années	Nombre de titres établis	Pourcentage (%)
1974	86	1, 31
1980	150	2, 30
1990	352	5,39
2000	957	14,67
2011	2006	30,76
2020	2970	45,54
Totaux	**6521**	**100**

Source : Archives de la délégation départementale du ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières de l'Océan (division du service de la conservation foncière).

Au regard de ce tableau, l'on constate que la procédure d'immatriculation à ses débuts n'a jamais été prisée par les populations du département de l'Océan. Il convient de signaler que, malgré l'arrivée de grands projets structurants, ce sont les populations de la région de l'Ouest-Cameroun et certaines opératrices économiques, hommes d'affaires, des fonctionnaires et autres qui facilitent la procédure d'immatriculations aux populations de l'ensemble du département. Toutefois, ce tableau permet de constater une nette évolution pour ce qui est du nombre de titres fonciers établis de 1974 jusqu'en 2020. Cette évolution est graduelle et constante.

[413] *Ibid*. p. 71.

Graphique 2: Représentation des titres fonciers établis dans le département de l'Océan (1974 à 2020)



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n°5.

À l'issue de ce graphique, l'on constate une évolution du nombre de titres fonciers établis dans l'ensemble du département de l'Océan. En 1974, le nombre de titres établis est de 86 titres (soit 1,31%), ce qui est tellement insignifiant. L'on peut expliquer cette situation par l'enclavement de cette zone. Cela ne permettait pas aux investisseurs de s'y aventurier. Le nombre de titres en 1980 est sans grand changement malgré la construction de la route Kribi-Édéa avec 150 titres soit 2,30%. En 1990, le nombre connait un léger changement avec 352 titres, soit 5,39%. Cette légère augmentation se justifie par le processus de désenclavement certes lent, mais progressif.

L'année 2000 connait une évolution de titres fonciers avec 952, soit 14, 67%. Cette augmentation s'explique en partie par le projet pipeline Cameroun-Tchad. Ce projet de construction de l'oléoduc qui occupe une grande partie des terres camerounaises avait poussé les populations à sécuriser leurs terres dans le but d'être indemnisées. De ce fait, les années 2011 (2006 titres, soit 30,76%) et 2020 (2970 titres, soit 45,54%), considérée comme celle de grandes réalisations avec la construction du port en eau profonde de Kribi et sa mise en service. L'aménagement des routes Kribi-Grand-Zambi, Mvengue-Lolodorf-Bigambo, la construction de la centrale à gaz de Kribi (Mpolongwé), l'implantation des grandes industries, à l'instar de CAMVERT dans l'arrondissement de Campo.

Tous ces facteurs expliquent l'évolution de l'établissement des titres fonciers dans l'ensemble du département de l'Océan. Il est utile de signaler que si l'immatriculation a connu un refus presque catégorique, ceci est dû à l'absence de numérotation dans les premiers processus de cette réforme. "C'est en 1983, année à partir de laquelle la numérotation des titres fonciers qui était d'abord provinciaux, devient départementale"[414].

L'on peut se permettre de faire une petite analyse. Depuis 1974 jusqu'en 2020, certains arrondissements sont réfractaires à l'immatriculation de leurs terres et d'autres non. Le tableau ci-dessous permet de mieux cerner le nombre de titres fonciers établis par arrondissements de 1974 à 2020.

Tableau 6: Nombre de titres fonciers établis par arrondissements (1974 à 2020)

	Années /Décennies				
Arrondissements concernés	**1974**	**2005**	**2020**	**Nombre de titres fonciers établis**	**Pourcentage (%)**
Akom II	7	21	29	57	0,87
Bipindi	6	19	41	66	1,01
Campo	86	304	596	986	15,12
Kribi I	16	897	1093	2006	30,76
Kribi II	25	803	997	1825	27,98
Lokoundje	11	534	600	1145	17,55
Lolodorf	4	33	47	84	1,28
Mvengue	8	47	49	104	1,59
Niété	2	119	127	248	3,80
Totaux	**165**	**2777**	**3579**	**6521**	**100**

Source : Combinaison des données des archives de la délégation départementale du ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières de l'océan (division du service de la conservation foncière) et des sous-préfectures du département de l'Océan.

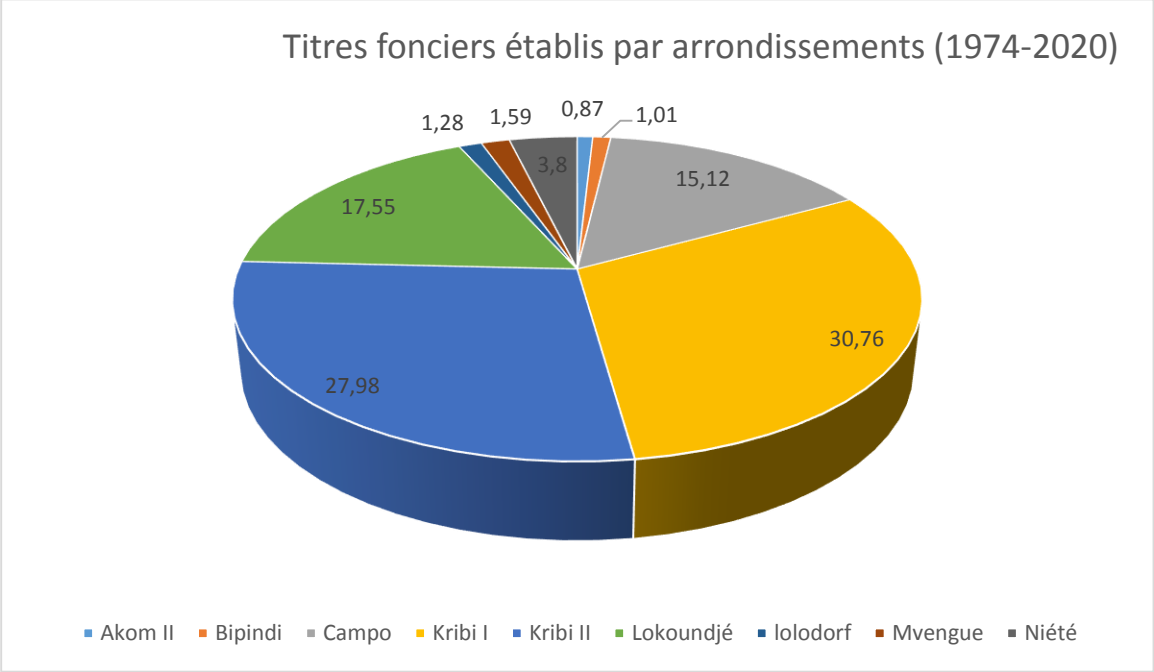
Au regard de ce tableau, l'on constate une faible immatriculation (soit 165 titres établis) en 1974 dans l'ensemble du département. Cela peut se justifier par l'ignorance des bienfaits de cette procédure par ces populations.

En 2005, le nombre de titres établis est de 2777. Ce nombre est exponentiel, et s'explique par deux principaux facteurs. D'une part, l'on a une évolution des mentalités (qui permet aux populations de droit coutumier d'accepter les bienfaits du droit moderne sur leurs terres) et, d'autre part, on a l'implantation des grands projets de développement (pipeline Tchad-Cameroun en 2003, l'élargissement des agro-industrielles.

[414] A. J. Chakam, "Croissance urbaine et gouvernance foncière dans la ville de Bafang", Mémoire de Master en Géographie, Université de Yaoundé I, 2016, p. 95.

En 2020, la mise des grands projets structurants (port de Kribi, Centrale à gaz) a occasionné l'augmentation du nombre de titres fonciers établis dans l'ensemble du département, soit 3579 titres. Toutefois, certains arrondissements n'adhèrent pas à la culture de l'immatriculation. Le diagramme ci-dessus permet de mieux cerner cette situation.

Graphique 3: Représentation du nombre de titres fonciers établis dans le département de l'Océan (1974 à 2020)



Source : Diagramme réalisé à partir des données du tableau n°6.

Le constat qui se dégage de cette figure est la prédominance de l'immatriculation dans les arrondissements de Campo (15, 12%), de Kribi I (30,76%) et II (27,98%) et de Lokoundjé (17,55%). Cette prédominance s'explique par le caractère d'abord urbain de ces arrondissements, et aussi par la présence des grands projets structurants dans l'ensemble du département.

Dans les arrondissements ruraux, à l'instar d'Akom II (0,87%), de Bipindi (1,01%), de Lolodorf (1,28%), de Mvengue (1,59%) et de Niété (3,80%), leurs populations sont encore réfractaires à la procédure d'immatriculation qu'elles considèrent comme une imposture à l'encontre de leurs us et coutumes. Nombre de ces populations estiment que " l'immatriculation est une forme de recolonisation des populations locales par les Blancs (sous forme de structures agro-industrielles) en accord avec les dirigeants nationaux qui cèdent les parcelles des terres sur forme de baux emphytéotiques"[415].

[415] Antoine Abéna, 56 ans, Témoin dans un litige foncier, Mvengue le 29-06- 2021.

Pour d'autres, par contre, "l'immatriculation est un facteur de division entre les collectivités riveraines"[416]. Pour une autre catégorie, "l'immatriculation est une source perpétuelle de haine entre les membres d'une famille"[417]. Pour la dernière catégorie, elle est un maillon de confusion entre le droit légitime et le droit légal"[418]. Bref, l'immatriculation ne fait pas partie des priorités de certaines populations de ces localités, car elle exige trop d'attention et occupe beaucoup de temps[419].

L'immatriculation a donné naissance à d'autres formes de propriété foncière. Ces diverses formes constituent ce que le langage foncier appelle l'immatriculation indirecte. Cette dernière est connue sous ce vocable tout simplement à cause du fait qu'elle s'effectue sur un titre qui existe déjà au préalable ou encore sur le titre foncier mère.

2- Le morcèlement

Le morcèlement est un processus qui permet à un tiers de devenir propriétaire foncier sur un terrain qui fait déjà l'objet d'un titre. La demande de morcèlement est faite lorsque la parcelle se trouve dans un lotissement. L'aliénation d'une parcelle de terrain suit une procédure particulière et précise. Le morcèlement peut se faire par voix pécuniaire, par donation ou par conciliation. Il se fait tel que la vente se passe devant le notaire qui adresse au conservateur foncier un dossier comprenant une demande timbrée indiquant les noms et prénoms, la filiation, le domicile et la nationalité de l'acquéreur ou du cessionnaire ; un plan du fonds dument visé par le chef de service départemental du cadastre du lieu du fonds. "L'acte notarié est établi dans le strict respect des dispositions de l'ordonnance n°74/1 de juillet 1974 fixant le régime foncier au Cameroun"[420].

De manière générale, le morcèlement se fait en deux grandes étapes que sont l'étape technique (lever topographique du terrain, rattachement au réseau géodésique, achat de formulaire et des timbres fiscaux, dépôt de la demande du dossier technique, obtention de l'état de cession, paiement des frais cadastraux et retrait du dossier technique)[421] et l'étape de préparation du dossier administratif suivie de signature de l'acte de vente et retrait du titre foncier (demande des certificats de l'urbanisme, retrait des certificats d'urbanisme et d'accessibilité, demande et retrait du certificat de propriété, obtention du récépissé de dépôt de

[416] Claude Onana, 48 ans, Témoin dans un litige foncier, Akom II le 02-07-2021.
[417] Raymond Nzouango, 61 ans, Victime d'escroquerie foncière, Lolodorf, le 07-07-2021.
[418] Cécile Napoué, 51 ans, Victime d'une escroquerie foncière, Bipindi, le 10-07-2021.
[419] Claude Onana, 57 ans, Acteur foncier, Niété, le 15-07-2021.
[420] Ordonnance n° 74-1 fixant le régime foncier et domanial du 6 juillet 1974, art 8, alinéa 1, p.3.
[421] Enquête de terrain, délégation département des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières de l'Océan, juin 2021.

la demande du titre foncier et enfin retrait du titre foncier de morcèlement) . Les types de morcèlements existants sont le morcèlement par conciliation et le morcèlement en concession.

Tableau 7: Nombre de morcèlements effectués dans le département de l'Océan 1974 à 2020

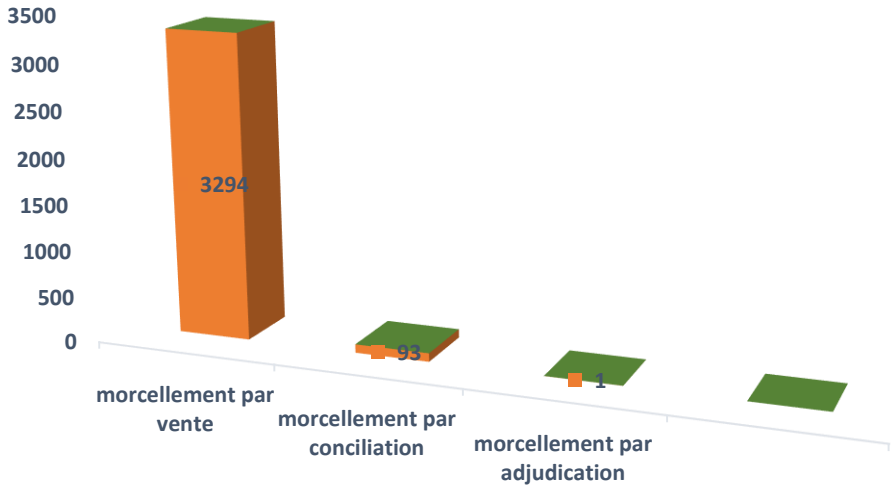
	Années/Décennies				
Types de morcèlements fonciers	**1974**	**2005**	**2020**	**Nombre de titres fonciers morcelés**	**Pourcentage (%)**
Morcèlement par vente	91	1002	2201	3294	97,22
Morcèlement en conciliation	10	17	66	93	2,74
Morcèlement par adjudication	/	/	1	1	0,02
Totaux	**101**	**1019**	**2268**	**3388**	**100**

Source : Archives de la délégation départementale du ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières de l'Océan (division du service de la conservation foncière).

Ce tableau permet de voir l'évolution du processus de morcèlement dans le département de l'Océan. En 1974 les titres issus du morcèlement ont été de l'ordre de 101. Depuis les années 2000 (1019 titres) à 2020 (3388 titres) ils ont connu une évolution graduelle. Désormais, les populations ne veulent plus posséder la terre pour le simple plaisir, mais pour investir dans le secteur informel en construisant des lieux de commerce ; des lieux d'habitations et bien plus encore. Le morcèlement n'a pas besoin des exigences comme celle de la procédure d'immatriculation.

Cette situation explique, en partie, la préférence que les populations ont vis-à-vis des différents morcèlements dans le département. Tout individu peut se tailler une parcelle de terrain du moment où ce dernier peut payer le montant exigé par le propriétaire foncier. Le reste de la procédure se déroule selon la règlementation en vigueur.

Graphique 4: Type de morcèlements fonciers dans le département de l'Océan (1974-2020)



Source : Diagramme réalisé à partir des données du tableau n°7

Ce graphique permet d'observer le pourcentage des titres morcelés. L'on est passé de 0, 02% en 1974 à 2,74% en 2000 avec une augmentation exponentielle en 2020 de 97, 22%. Certains usagers ont confié que c'est l'un des meilleurs moyens rapides d'accéder à la propriété foncière. Elle n'a rien de similaire avec la procédure d'immatriculation qui exige la mise en valeur avant 1974, l'autochtonie, le facteur âge. Il suffit juste d'être en possession des ressources financières pour devenir propriétaire terrien dans le cadre du morcèlement foncier. La figure ci-dessus illustre parfaitement cet aspect financier. C'est pour cela que nombre d'usagers ont confié que le morcèlement est l'un des aspects les plus novateurs des réformes foncières au Cameroun au cours des décennies postindépendantes. Il a ceci de particulier "qu'il est accessible à tout Camerounais"[422]. D'autres d'affirment, "le morcèlement dans le domaine foncier n'est pas discriminatoire en termes d'âge comme l'immatriculation foncière"[423]. En plus du morcèlement, l'autre mode le plus utilisé pour l'acquisition de la propriété foncière est la mutation.

3- La mutation

La mutation est un mode d'accès à la propriété devenu de plus en plus utilisé par les tiers pour l'acquisition d'une parcelle de terre (bâtie ou non bâtie). Ce mode d'accès foncier existe d'une manière officielle dans l'ensemble du territoire pour tous les domaines. Pour ce qui est du domaine foncier, la mutation peut être appréhendée comme une transmission à la propriété foncière ou le transfert de droit foncier du véritable propriétaire pour un tiers qui peut être une personne morale ou physique.

Les opérations relatives aux mutations se font à la suite d'un décès. À ce moment, c'est l'héritier qui, en accord avec la règlementation en vigueur, s'évertue à faire muter le titre foncier initial en son propre nom. L'on parle à ce moment de mutation totale. La mutation totale peut aussi avoir lieu dans le cas où le propriétaire foncier cède de manière définitive son legs à un tiers moyennant une compensation où même à titre gratuit. Les types de mutation existante sont la mutation partielle, la mutation de succession (le propriétaire terrien cède d'une manière volontaire son bien à sa progéniture), la mutation de vente (elle se fait moyennement un apport financier) et la mutation par donation (don de la terre qu'un propriétaire terrien octroie à un tiers en compensation à sa loyauté, bonne foi, bonne relation).

[422] Jules Tchakam, 27 ans, Acquéreur foncier, Kribi II/Eboué, le 13-08-2021.
[423] Émile Malonga, 29 ans, Propriétaire terrien, Campo, le 17-08-2021.

Il existe également une forme de mutation très répandue qui se fait par hypothèque des biens fonciers. Certains propriétaires terriens pour des raisons diverses empruntent de l'argent aux usuriers en mettant en gage leur titre foncier. L'opération se déroule devant le notaire. Pendant la période d'endentement, le titre ne peut faire l'objet d'aucune transaction. Au cas où l'argent est remboursé dans les délais fixés, le contrat de dette est résilié et le notaire notifie le service de la conservation foncière avec les nouvelles mentions sur le titre.

Dans le cas de non-recouvrement de la dette, les deux parties rencontrent le notaire, afin de mettre sur pied la procédure de mutation de l'hypothèque au profit du nouveau propriétaire du titre foncier. Cette procédure se déroule devant le notaire conformément à la règlementation foncière. Le notaire transmet les documents relatifs à la procédure au conservateur foncier. D'une manière générale, la mutation foncière reste l'un des modes d'accès à la propriété foncière. Les données statistiques des mutations foncières dans le département sont assez révélatrices.

Tableau 8: Les différentes mutations foncières dans le département de l'Océan de 1974 à 2020

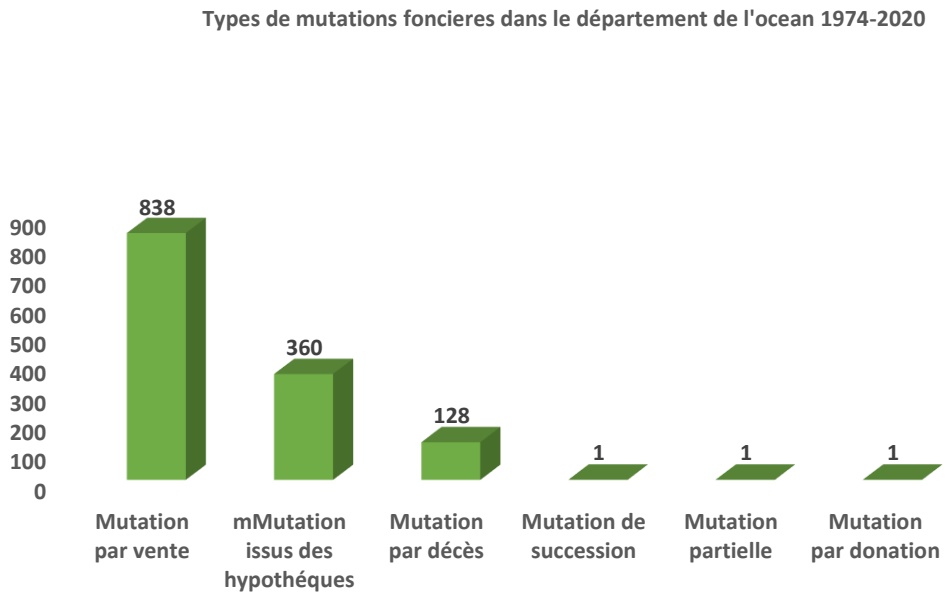
	Années /Décennies				
Types de mutations foncières	**1974**	**2005**	**2020**	**Nombre de titres fonciers issus des mutations**	**Pourcentage (%)**
Mutation totale	7	329	502	**838**	**63,00**
Mutation issue des hypothèques	1	171	188	**360**	**27,06**
Mutation par décès	2	8	118	**128**	**9,62**
Mutation par succession	/	/	**1**	**1**	**0,07**
Mutation partielle	/	/	**1**	**1**	**0,07**
Mutation par donation	/	/	**1**	**1**	**0,07**
Mutation par vente	/	/	**1**	**1**	**0,07**
Totaux	**10**	**508**	**812**	**1330**	**100**

Source : Archives de la délégation départementale du ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières de l'Océan (division du service de la conservation foncière).

Il ressort de ce tableau que les différents types de mutation ont connu une évolution de 2005 à 2020 pour (1320 titres mutés. La mutation par vente est de plus en plus prisée par les populations. Elle se justifie par son caractère onéreux. En outre, la mutation permet à tout individu de posséder un lopin de terre sans ombrage. Seule la présence du facteur rémunérateur prévaut ici comme unique maître et ultime règle d'accès à la propriété.

Certains usagers rencontrés affirment que : “la mutation par vente est l’un des modes d’accès qu’ils préfèrent. C’est un mode dont l’accessibilité est réservée à tout individu, du moment où la règlementation est respectée”[424]. La mutation relative aux hypothèques connait une augmentation depuis les années 2000 en raison du développement de la ville de Kribi et des projets structurants qui y sont effectifs. La mutation par décès se voit de plus en plus prisée, car les parents optent pour le legs à leur progéniture.

Graphique 5: Représentation des différentes mutations foncières dans le département de l’Océan



Source : Diagramme réalisé à partir des données du tableau n°8

Cette représentation graphique illustre à suffisance les préférences des populations dans l’acquisition de la propriété foncière. Qu’en’est-il des autres modes d’acquisition des terres et surtout de la propriété foncière dans le domaine national de première catégorie dans le département de l’Océan ?

4- Le gré à gré

Ce mode s’effectue par la vente d’une parcelle du domaine privé de l’État à une personne physique ou morale. Il s’agit de la vente des parcelles de terre loties par l’État aux personnes qui en font la demande pour des intérêts privés. La procédure de vente est initiée par le service des domaines dans le strict respect de la règlementation en vigueur. On dénombre

[424] Henri Nkouaga, 25 ans, Propriétaire terrien, Mpolongwe II/ Kribi II, le 13-08-2021.

trente-une (31) opérations de vente relatives audit mode d'accès à la propriété foncière[425]. Plusieurs particuliers, hommes d'affaires et investisseurs sont ceux-là qui bénéficient de ce mode d'accès à la propriété foncière dans le département. Un des usagers déclare au sujet du gré à gré que "les procédures relatives à ce mode d'acquisition foncière sont certes très lourdes, mais elles procurent au final une immense satisfaction, car elles permettent à son bénéficiaire d'investir en toute sérénité sans crainte de représailles des tiers si ce n'est l'État lui-même"[426]. Ce mode peut être considéré comme celui des investisseurs qui veulent faire fructifier leurs capitaux.

5- La concession

Par concession, on entend la procédure par laquelle l'État autorise à toute personne qui le désire et qui a un projet de développement à le réaliser sur une période de cinq ans sur un espace du domaine national de deuxième catégorie[427]. Sa procédure est bien définie et détaillée selon la règlementation en vigueur.

"La mise en valeur sur une concession obéit à une démarche foncière bien précise selon les articles 11, 12 et 13 du décret n° 2005/481 de décembre 2005"[428]. Toute cette procédure est déclenchée par le requérant. À ce propos, Moualeu affirme que : "la concession est l'un des meilleurs moyens d'accès à la propriété foncière, car c'est un mode qui n'a pas besoin du caractère de l'autochtonie sur la mise en valeur contrairement à la procédure d'immatriculation directe"[429]. Ce dernier est l'un des propriétaires fonciers les plus prolifiques et ceci grâce à la procédure de concession.

6- Les donations entre vifs

Elles sont les actes par lesquels le donateur se dépouille volontairement et irrévocablement de la chose donnée en faveur du donataire qui l'accepte. C'est l'ensemble des actes par lequel un donateur (père ou mère) se détache d'une partie ou de la totalité de ses avoirs fonciers principalement en faveur d'un ou de quelques donataires, fils, filles ou parents. [430]. Ce

---

[425] Amour Elisé Olomo, 44 ans, Délégué départemental des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières, Kribi/Massaka, le 17-09-2021.
[426] Henri Koua, 57 ans, Partenaire financier dans l'immatriculation, Mboro/Kribi I, le 12-07-2021.
[427] Décret n° 2005/481 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, modifié et complété par le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005, art 11.
[428] 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, art 11, 12 et 13.
[429] Gaston Moualeu, 49 ans, Partenaire financier dans l'immatriculation, Lobé/ Kribi I, le 27-06-2021.
[430] G. Bouchard, J. Larouche et L. Bergeron, "Donations entre vifs et inégalités sociales au Saguenay : sur la reproduction familiale en contexte de saturation de l'espace agraire", *in Revue d'histoire de l'Amérique française,* Volume 46, n°3, 1993, p. 444.

sont des transactions foncières qui peuvent se dérouler, soit chez le notaire, soit dans un palais de justice devant un juge compétent. Lors des descentes, certains usagers déclaraient apprécier ce mode de transmission foncière. Ewala confie "avoir cédé une partie de ses biens fonciers à sa nièce en compensation de sa réussite à l'examen du baccalauréat en 2008 au quartier Afan-Mabé"[431]. Ce mode de transmission devient de plus en plus répandu dans la grande partie des arrondissements de Campo, de Lokoundjé, de Kribi II et de Mvengue.

Tableau 9: Récapitulatif des autres modes d'accès à la propriété foncière dans le département de l'Océan de 1974 à 2020

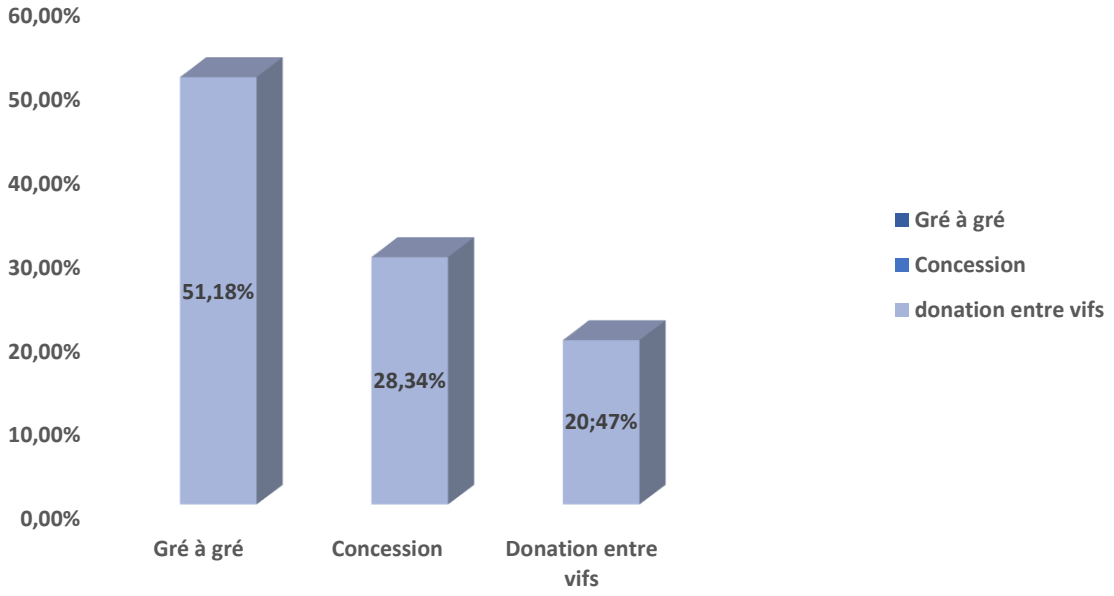
	Années /Décennies					
Modes d'accès à la propriété foncière	**1974**	**2005**	**2020**	**Nombre de titres fonciers acquis**	**Totaux**	**Pourcentage (%)**
Gré à gré	3	12	19	31	65	51,18
Concession	1	9	8	18	36	28,34
Donation entre vifs	2	6	6	12	26	20,47
Totaux	**6**	**27**	**33**	**61**	**127**	**100**

Source : Archives de la délégation départementale du ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières de l'Océan (division du service de la conservation foncière).

La lecture de ce tableau permet de constater que l'acquisition des terres du domaine national de l'État résultant des mises en valeur effectuées après 1974 été très peu répandue soit (6 titres) cela peut s'expliquer par la durée de cette procédure. Durant la période 2005-2002, ce mode a connu une évolution considérable avec près de 60 titres concédés aux particuliers. Il est important de mentionner que c'est un mode privilégié des populations allogènes. Les populations de divers horizons de l'ensemble du département optent plus pour ces modes d'acquisition de la propriété foncière, bien que cette procédure soit longue et onéreuse.

[431] Cécile Ewala, 67 ans, Propriétaire terrienne, Afan-Mabé/ Kribi II, le 11-07-2021

Graphique 6: Représentation des autres modes d'accès à la propriété foncière dans le département de l'Océan de 1974 à 2020



Source : Diagramme réalisé à partir des données du tableau n°9.

Le gré à gré, avec 51,18%, est davantage sollicité par les opérateurs économiques et les investisseurs. La concession (avec 28,34%) et la donation entre vifs (20,47%), bien que n'étant pas aussi sollicitées, permettent aux populations de tout horizon de devenir propriétaire terrien. Sur une centaine d'hommes d'affaires rencontrés, la grande majorité opte pour ces trois modes d'accès à la propriété foncière. À ces modes se greffent deux autres qui sont considérés comme informels. Ils sont considérés comme informels à cause de leur transmission qui se fait en rapport avec la coutume. Il s'agit de l'héritage et de la concession

7- L'héritage

La propriété foncière par héritage est le mode le plus utilisé dans le département de l'Océan. "Elle est la transmission de droits fonciers par voie héréditaire d'une génération à l'autre sans aucun d'échange d'ordre financier"[432]. Dans la plupart des cas, ce sont des personnes qui entretiennent des liens de parenté directe au sein d'une même famille, collectivité ou canton. Bien qu'étant un mode de transmission à connotation coutumière, "l'État le reconnait comme légal et légitime"[433]. Il est un prolongement des biens fonciers des générations en génération sous la supervision du chef de famille, de clan, etc. Il permet à tous les ayants droit,

[432] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…," p.38.
[433] *Ibid*.

sans distinction de sexe d'être propriétaire terrien. Certains arrondissements (Akom II, Bipindi, Lolodorf et Mvengue) la pratiquent d'une manière exponentielle.

D'après les populations de ces arrondissements, ce mode ne nécessite pas les tracasseries comme les autres modes d'accès à la propriété. Ce mode voue un attachement sans faille à la succession. Généralement, elle est respectée de telle manière que les membres de la famille, de la collectivité et autres qui veulent faire immatriculer leurs terres (acquises par héritage) doivent avoir au préalable d'arguments très solides et convaincants. Pour certains traditionalistes purs, l'immatriculation de la propriétaire foncière par héritage est "une forme d'acculturation"[434]. Toutefois, ce mode de transmission est souvent source de litige foncier à la suite du décès du leader, responsable, patriarche ou du chef clanique.

8- La cession

Elle est l'action qui consiste à céder le bien foncier dont on est propriétaire à un tiers. Ces transactions s'effectuent moyennant des contreparties. Ici la cession s'acquiert par un lien de parenté. D'autres propriétaires terriens reconnaissent avoir obtenu des parcelles de terre des chefs coutumiers et des patriarches claniques. Dans ce mode, l'acquéreur donne une gratification symbolique au donateur en signe de remerciement, de reconnaissance dans le strict respect des coutumes locales. Plusieurs propriétaires terriens affirment avoir reçu des terrains par le biais de la cession. Mvog déclare "la terre que j'exploite dans ce village m'a été cédée par mon oncle maternel qui n'a pas fait d'enfants et m'a transmis ses parts lors du grand partage familial initié par mon grand-père maternel"[435]. Nombreuses sont des populations autochtones qui ont affirmé avoir acquis des terres de cette façon.

Tableau 10: Fréquence des modes d'accès traditionnels à la propriété foncière dans le département de l'Océan de 1974 à 2020

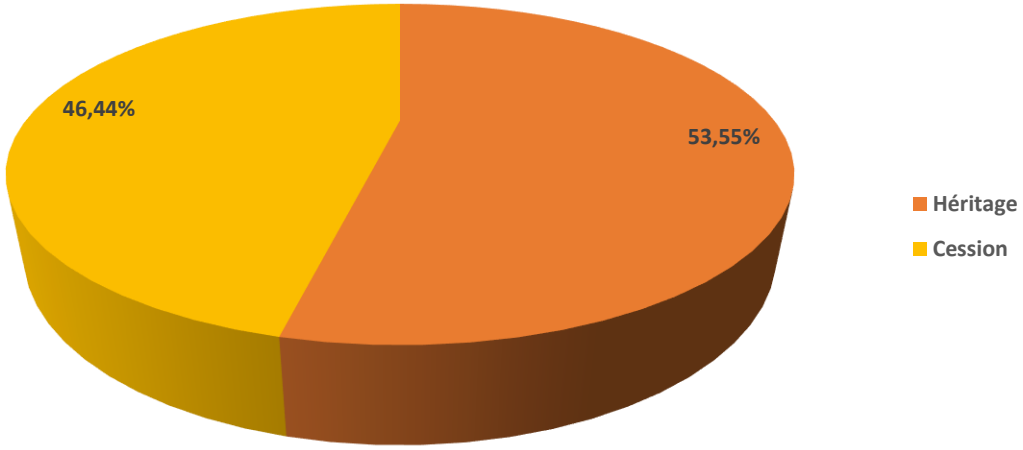
	Années /Décennies					
Modes d'accès à la propriété foncière	**1974**	**2005**	**2020**	**Nombre de titres fonciers acquis**	**Totaux**	**Pourcentage (%)**
Héritage	252	302	446	1002	2002	53,55
Cession	165	206	497	868	1736	46,44
Totaux	**417**	**508**	**943**	**1870**	**3738**	**100**

[434] Théodore Mékina, 81 ans, Patriarche, Efoulan II/Akom II, le 11-09-2021.
[435] Raymond Mvog, 33 ans, Propriétaire terrien, Ndjabilobé/ Akom II, le 18-06-2021.

Source : Archives des de la cour d'appel, des sous-préfectures, des chefferies de Kribi, d'Akom II, de Bipindi, de Mvengué, de Campo et de Lokoundjé.

L'héritage et la cession restent les modes d'accès à la propriété foncière les plus répandus dans les villages comme le prouve ce tableau. Cela est dû en partie à l'attachement que ses populations portent à la coutume. De plus, la transmission de la terre par voie coutumière est moins couteuse et facile contrairement aux autres modes d'accès à la propriété foncière.

Graphique 7: Les modes informels d'acquisition de la propriété foncière dans le département de l'Océan 1974 à 2020



Source : Diagramme réalisé à partir des données du tableau n°10.

La transmission de la propriété de la terre par l'héritage et la cession "reste largement en vigueur dans la grande majorité des villages des arrondissements d'Akom II, de Bipindi, de Lolodorf et de Mvengue"[436]. Ces villages sont des adeptes de la coutume. C'est ce qui explique le fait que certains modes d'accès informels à la propriété foncière sont prisés que ceux dits formels. Cependant, de 1974 à 2005, la réforme foncière est restée presqu'inchangée. L'on a pu relever les réformes au niveau dudit ministère sans veritable incidence dans le domaine mis en cause. C'est en mars 2020 que ce ministère connait un nouveau bouleversement suite à la suspension des immatriculations directes dans certaines localités du Cameourn, dont la région du Sud qui a été touchée spécifiquement.

[436] Victor Makina, 78 ans, Patriarche, Lolodorf, le 22-08-2021.

IV- LES LETTRES-CIRCULAIRES DU 02 MARS 2020

Le ministre des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières avait annoncé la suspensin des immatriculations directes et des concessions dans « certains départements »[437] et dans toute la région du Sud-Cameroun. Les motifs de ladite suspension tournent autour, "du respect de la réglementation en vigueur concernant la protection du domaine de l'État"[438]. Lla note d'information du ministre comporte plusieurs points essentiels. Toutefois, seulement trois sont utiles pour ce travail. Dans la premiere lettre-circulaire, le ministre institue une valadation stricte au préalable par :

> Les services centraux, de la régularité des dossiers de demandes d'immatriculationsdirectes des dépendances du domaine national, en ce qui concerne les piéces essentielles requises, avant leur publication au Bulletin des Avis Domaniaux et Fonciers par les Délégués Régionaux censée ouvrir la voie à l'établissement d'un titre foncier[439].

Á la lecture de cette note, l'on comprend aisément la ferme volonté pour le ministre de lutter contre les irrégularités qui font souvent l'objet des contetations divers. La vérification stricte des informations est de mise, le but étant d'éviter des manquements de la part de l'administration et des usagers. Le second aspect de la lettre-circulaire fait refference à l'instruction des dossiers de demandes d'attribution des dépendances du domaine national en concession provisoires ou de transformation des concessions provisoires en concessions définitives. Á cet effet, il est ordonné que :

> ouvrant droit à l'obtention d'un titre foncier, comporte les exigences nouvelles d'ordre managérial ci-après, à compter du 16 mars 2020 : vérifier, en amont, l'adéquation entre la superficie sollicitée et le niveau de l' investissement envisagé, puis veiller, en aval, à l'existence d'une mise en valeur probante et significative, couvrant la superficie sollicitée, pour tout dossier de concession définitive ; opter pour la signature d'un bail emphytéotique dans tous les cas où la mise en valeur porte sur les cultures saisonnières, de façon à éviter un détournement de procédure ; rejeter les demandes de concessions définitives en l'absence d'une mise en valeur probante, conforme au cahier des charges et réalisée dans les délais impartis.[440]

Il ne fait l'ombre d'aucun doute que les responsables chargés de l'administration du foncier militent pour une meilleure occupation rationnelle du domaine national. Le troisième point est relatif à la suspension des immatriculations dans la région du Sud. Désormais pour

---

[437] La Lékié, la Mefou et Afamba, la Mefou et Akono, le Mbam et Inougou, le Mbam et Kim, le Lom et Djerem, la Sanaga-Maritime, le Moungo, le Nkam, la Haute-Sanaga, le Noun, la Bénoué, le Fako, la Mezam, la Mayo-Banyo, la vina, le Wouri et dans toute la région qui est constitué de (le Djo et Lobo, la Mvila, l'Océan et la Vallée du Ntem).

[438] T. Ndong, "Les problèmes fonciers au Cameroun", journalintegration.com, consulté le 16 /03/ 2021.

[439] La lettre-circulaire n°001/lc/mindcaf/cab du 02 mars 2020.

[440] La lettre-circulaire n°002/lc/mindcaf/cab du 02 mars 2020

accéder à la propriété foncière, il faut une autorisation spéciale communément appélée dérogation.

1- La demande de dérogation spéciale

La dérogation constitue “une exception dans l’application d’une règle d’origine contractuelle, légale ou administrative"[441]. Le but de ce document est de protéger certaines personnes ou anticiper certains cas extrêmes ou urgents dans lesquels l’application de la loi serait contre-intuitive. Cette suspension fait suite à des multiples litiges fonciers qui sont recurrents dans la région du Sud. Pour stopper la propagation grandissante de cette gangrène, il est désormais exigé une autorisation spéciale. L’on peut comprendre qu’il serait difficile à un usager qui n’est pas propriétaire légitime de s’aventurier dans une procédur d’immatriculation directe, comme ce fut le cas avant. Ce qui expliquerait l’existance des titres fonciers frauduleux ou autres avec à la clé, la naissance des litiges aux motifs divers. La dérogation a pour but de proteger les droits fonciers des uns et des autres dans un premier sens.

En effet, le système de dérogation peut etre apprehendé comme, une sorte de tutelle temporaire initiée par le ministre en charge du domaine foncier au Cameroun. De l’autre côté, la dérogatin est perçue par les collectivités comme un nouveau système de contrôle des terres coutumiéres par l’État. Autrement dit, les populations du sépartement de l’Océan sont méfiantes au sujet de cette nouvelle réforme, qu’elles considérent comme dictat sur leurs droits fonciers légitimes. L’introduction de la demande dérogation spéciale par l’institution en charge du domaine est mitigée. D’une par les partisants de l’immatriculation individuelle qui se trouvent bénéfique cette décion et de l’autre côté les conservateurs coutimiéres n’adhérent point. Toutefois, la suspension des immatriculatins précédée par une demande de dérogation spéciale par le ministre des domaines, avait des objectifs bien précis dans le département de l’Océan.

2- Objectifs de la note portant suspension des immatriculations

Selon le ministre en charge dudit domaine, l’abondance des litiges fonciers aurait motivé l’instauration de cette trêve. Le but visé étant la lutte contre les ventes ilégales des terres du domaine national et les immatriculations frauduleuses. En effet, l’on constate que : “les conflits/litiges fonciers representeraien 85% des affaires enrolées au niveau des juridictions administratives et 65% pour ce qui est des juridictions judiciares. Les problèmatiques liées au

[441] S. Braudo, “Le dictionnaire du droit privé”, www.dictionnaire-juridique.com, version numérique, consulté le 22/04/ 2022.

foncier au Cameroun sont souvent le talon d'Achille du pays"[442]. La décision du Mindcaf vise à stopper les ventes illégales des terres du domaine national. Dans un contexte où les transcactions ont lieu dans ledit domaine alors que la loi de n°74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier l'interdit. Le second aspect réside dans le caractère rigoureux dans la procédure d'immatriculation, ceci à travers une attestation de conformité applicable aux dossiers de demande d'accés à la propriété foncière, afin de renforcer le contrôle de régularité. Dans la même foulée, les attestations ou certificats d'abandon de droits coutumiers sont désormais proscrits.

De ce qui précède, les réformes foncières au Cameroun ont pour fondement la colonisation. Les deux puissances coloniales, pour la partie qui concerne ce travail, avaient mis sur pied des réformes qui ignoraient volontairement les us et coutumes du terroir de 1884 à 1959. Ces réformes ont été à l'origine des litiges entre le colon et certaines élites camerounaises (révolte des populations Douala). Taillées à la mesure des besoins impérialistes, elles ont été bénéfiques pour les firmes commerciales occidentales. En 1960, le territoire va accéder à l'indépendance avec elle les différentes règlementations y compris le foncier.

De 1974 à 2020, va s'en suivre une multitude de réformes foncière initiée par le nouveau législateur du Cameroun indépendant. Dans son ambition de réforme, le décideur a pour ambition de mettre sur pied des réformes de changements pour l'intérêt général concernant le développement. Des réformes qui établissent des modes de transmission de la propriété foncière et permettent à tout Camerounais d'être propriétaire terrien en dehors de sa région d'origine. Le premier et le plus célèbre mode d'accès à la propriété foncière sont l'immatriculation, ensuite viennent des modes dérivés tels que : le morcèlement, la mutation, etc.

Ces modes d'accès à la propriété obéissent à une procédure bien établie et distincte selon la règlementation foncière. Il existe également d'autres modes d'accès à la propriété foncière (la concession et la cession) qui suivent bien évidemment une procédure spéciale, car s'effectuant sur les terres exploitées après la première réforme foncière de 1974. À ces procédures dites modernes se greffent également les modes coutumiers d'accès à la propriété foncière qui obéissent au droit légitime ou traditionnel.

En somme, la terre a longtemps été renfermée dans le seul rôle de pourvoyeuse de l'habitat et des parcelles pour la culture de subsistance. Cependant, de la colonisation à nos jours, elle est devenue un bien économique très convoité, un signe de richesse, de réussite

[442] Adamou, "Le Cameroun des défis", www.investiraucameroun.com, consulté le 17 /04/ 2021.

sociale et un facteur de puissance politique. L'État se bat, tant bien que mal, à en organiser une gestion rationnelle. Les révisions périodiques des règles de gestion ont pour but de répondre aux besoins des différents groupes de la société tout en s'ajustant aux exigences de l'économie moderne. Ces défis relatifs à la mondialisation sont à l'origine d'un ensemble de facteurs qui donnent naissance aux litiges fonciers multiformes. Quels sont ces facteurs qui font émerger les litiges fonciers dans le département de l'Océan depuis 1974 jusqu'en 2020 ?

CHAPITRE III :
LES FACTEURS DÉCLENCHEURS DES LITIGES FONCIERS DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN

Le département de l'Océan est une zone carrefour, une cité balnéaire, une partie limitrophe avec la Guinée Équatoriale. Une localité constituée d'une centaine de villages et fait partie des quatre départements qui composent la région du Sud-Cameroun. Cette position géostratégique et névralgique fait de lui un lieu cosmopolite au brassage culturel multiforme. Il est constitué d'un potentiel économique énorme et d'une diversité culturelle sans précédent. Il est une source de convoitise à cause de "ses ressources forestières et agricoles (cacao, hévéa, le palmier à huile)"[443]. Ses atouts naturels " (les plages qui occupent 150 km de la côte maritime)"[444], le fer, et ses richesses du sous-sol (le pétrole), qui constituent à la fois des sources de développement et des facteurs de problèmes de toute sorte.

Depuis les années 1980, ce département n'a cessé de faire l'actualité à cause de grands projets structurants que le chef de l'État y a initiés et qui ont eu pour support la terre. Cela a entrainé une occupation intensive de ce support. Cette utilisation intensive et extensive a fait de la terre un objet de convoitise sur tous les plans (politique, administratif, économique et socio-culturel). Cette convoitise entraine avec elle une multitude de problèmes.

Pour le cas actuel, c'est le foncier qui est mis en cause. La dynamique née des projets structurants et autres a créé un ensemble de problèmes parmi lesquels, les litiges relatifs à la terre. Un ensemble de facteurs sous-tendent lesdits litiges. Il est question dans ce chapitre de notre analyse de mettre en exergue les fondements des litiges fonciers dans le département de l'Océan de 1974 à 2020. Ces facteurs sont à la fois d'ordre politique, économique, socio-culturel et urbanistique.

I- LES FONDEMENTS POLITIQUES

Le législateur camerounais s'est armé d'un arsenal procédurier dans le domaine foncier communément appelé régime de l'immatriculation, ceci dans le but d'avoir une mainmise sur l'administration des terres. Pourtant, ce dernier n'a pas pris en compte un certain nombre de faits tels que la coutume et la diversité culturelle. Cette absence de considération réelle des us

[443] Archive du Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire, "Rapport régional de progrès des objectifs du millénaire pour le développement", 2010, p.4.
[444] *Ibid*.

et traditions est à l'origine des différends observés dans le foncier. Il est avéré que ce manque de perfection observé dans la règlementation foncière au Cameroun est à l'origine de l'ensemble de litiges fonciers rencontrés dans notre zone d'étude. Pour une meilleure compréhension, il est préférable de traiter distinctement les facteurs responsables des litiges fonciers dans le département de l'Océan.

Dans l'Afrique traditionnelle, en général, et au Cameroun, en particulier, le droit trouve sa source et surtout son fondement dans la pratique et le respect de la coutume. "La coutume peut être appréhendée comme étant l'ensemble d'habitudes, de comportement et de pratique propres à un peuple, un groupe ethnique, une communauté ou un individu qui les rendent particulier"[445]. Le Cameroun regorge d'une multitude d'ethnies. À cette multiplicité des groupes ethniques correspondent des coutumes spécifiques et particulières qui ne sont pas toujours semblables les uns, des autres.

1- Le droit coutumier ou traditionnel ou droit légitime : une spécificité africaine

Les populations africaines vivent de la coutume, car, elle leur permet de se soumettre à la routine et constitue ainsi un corpus de règle et de conduite. Elle leur permet de mieux vivre en symbiose dans une société complexe qui est la leur. Dans les sociétés africaines, elle exprime un droit spontané et naturel issu de la base fondamentale du vécu. L'on comprend plus amplement ces propos de Bokalli :

> Dans l'Afrique traditionnelle, le droit trouvait sa source uniquement dans la coutume, c'est-à-dire un usage qui émane lentement de la conscience populaire et qui, considéré peu à peu comme obligatoire, deviendra règle de droit. La coutume ainsi présentée à l'avantage d'être souple, malléable et de correspondre à tout instant à la volonté populaire, aux idées, aux mœurs du groupe social ou ethnique qui la génère. C'est pour cette raison qu'elle est ici aussi respectée qu'elle est solidement implantée[446].

C'est dire que, la coutume, inspirée des actions sociales diverses, s'est imposée au fil du temps, afin de devenir un guide presque absolu au sein de nos sociétés. Contrairement au droit moderne, la coutume est souple et suit une logique normative née de l'aspect ancestral. Ainsi, elle peut être flexible selon un certain nombre de faits et d'acteurs impliqués. Outre, l'une des principales sources de la coutume c'est la parole. L'oralité et sa stricte application ont toujours été la source fondamentale de droit coutumier en Afrique, en général, et au Cameroun, en particulier. Prise sous cet angle, notre zone d'étude ne déroge pas à cette affirmation.

[445] Ngnoungou, "Les litiges fonciers …", p.36.
[446] Bokalli, "La coutume, source…", p.4.

Comment est-ce que la coutume, source de droit traditionnel, est-elle devenue un facteur de litiges foncier ? Pour une meilleure compréhension, il est nécessaire de mettre en exergue les aspects du droit coutumier (oralité, son caractère discriminatoire et diversifié, et son dysfonctionnement) qui constituent des facteurs des litiges fonciers dans le département de l'Océan.

1-1- Les caractéristiques du droit coutumier foncier

Le droit coutumier se caractérise par un ensemble de fondamentaux (l'oralité, le collectivisme, l'inégalitarisme et égalitarisme) qui font sa spécificité et qui le rendent particulier, authentique et propre aux peuples africains et ceux du Cameroun. Le droit légitime de la terre se définit par son caractère communautariste et collectiviste. En d'autres termes, la terre appartient à la communauté, à la collectivité, au clan et au groupe ethnique. C'est dans cette logique que Tchapmegni déclare : "l'esprit communautaire qui est à la base de la famille étendue africaine marque également le régime juridique de la terre. Celle-ci est un bien collectif ; elle existe dans l'intérêt de tout le monde et ne saurait faire l'objet d'un droit de propriété privée individuelle"[447].

Dans la continuité des caractéristiques de la terre, son mode de transmission est majoritairement patrilignager, ou patriarcal. C'est le père qui transmet la terre à ses fils dans le but de pérenniser la lignée. Ceci permet de déceler l'aspect discriminatoire dans le foncier. Aussi, les premiers occupants fondent-ils la propriété foncière. Ils peuvent également exercer la totalité des droits fonciers. La légitimité communautaire crée la propriété coutumière du clan, du groupe. L'un des fondamentaux du foncier au Cameroun en est sa sacralité.

La terre est un bien sacré qui est régi par son caractère mystique, Méloné affirme à ce propos que "la terre a toujours été, en Afrique noire, le lieu où se réalise la cohésion des groupes tribaux, mais aussi l'espace des rencontres entre les vivants et les morts. D'après lui, les liens sont ontologiques"[448]. La terre est le maillon essentiel qui permet de créer une fusion entre les vivants et les morts dans la perception coutumière des Africains. Dong Mougnol, allant dans le même ordre d'idées, mentionne que :

> Chez certains peuples du Cameroun, il y a un véritable culte de la terre : terre protectrice, pleine de forces vivantes, mystiques, bonnes et maléfiques. C'est le lieu où vivent en surface les hommes et en profondeur ou en certains lieux étranges les génies et les mânes des ancêtres. Ces lieux étranges peuvent être certains grands

[447]Tchapmegni, "La problématique de…", p.99.
[448] Méloné, *La parenté et…,* p.101.

arbres…, des parties de foret même, des montagnes, des rochers, certaines parties des cours d'eau [sic] (chutes, cascades), ou des endroits particulièrement profonds, des iles, certaines vallées profondes, etc.[449]

Par ces propos, il est évident que la terre a toujours été une sorte de demi-dieu. Elle est au centre de la vie et revêt dans l'imagerie populaire un droit d'inaliénabilité. Outre les caractéristiques précitées, la terre est le socle de toute vie en société, puisqu'elle revêt d'autres considérations qu'est entre autres son importance économique, politique, source de brassage multiculturelle. Elle permet aux individus de se construire les lieux d'habitation, de pratiquer les activités agricoles utiles à la vie et à la survie du clan et enfin elle est le lieu d'échange culturel entre divers peuples d'horizons multiples. Le droit foncier traditionnel qui, au départ, était un simple conformisme, a fini par devenir un modèle en matière de loi. Elle a toujours présenté des carences (elle est basée sur l'oralité, l'instinct, etc.) depuis sa matérialisation à nos jours. Ces insuffisances sont à l'origine des litiges fonciers nés de la coutume. Quelles sont les déficiences que présente le droit coutumier qui, à ces jours, est responsables des litiges fonciers ?

1-2- Le droit foncier traditionnel : un droit discriminatoire et très diversifié

Le droit foncier coutumier dans notre zone d'étude est assez complexe. Son caractère diversifié (qui trouve sa raison d'être dans la multiplicité ethnique rencontrée dans le département de l'Océan depuis la période précoloniale à nos jours) rend la gestion traditionnelle du foncier très relatif. Cette gestion est tributaire des us et coutumes de toutes les ethnies qui peuplent ladite zone.

Pendant les grands mouvements migratoires, seuls les groupes ethniques (communautés, la collectivité et le clan) au dialecte similaire pouvaient être des voisins. Il était difficile dans la grande majorité des peuples du département de voir une femme hériter des biens fonciers au même titre que ses frères. La femme, à travers la tradition, s'est toujours retrouvée léguée en dernière position dans l'acquisition des parcelles de terrain pour ce qui est de l'héritage. Chez les Boulou d'Akom II, "la femme n'avait que le droit d'usufruitier, elle ne pouvait pas prétendre entrer en possession des terres"[450]. Quand bien même cette dernière allait en mariage, c'est grâce à sa progéniture qu'elle avait un certain droit bien limité dans l'acquisition des terres.

[449]Dong Mougnol, " Les Migrations internes…", p.39.
[450] Obounou, 61 ans, Propriétaire terrienne, Akom II, entretien du 22-08-2020.

Chez les Fang de Bissiang, c'est derrière son époux que la femme bénéficiait d'un lopin de terre. Ce caractère discriminatoire de la coutume dans le foncier ne permet pas véritablement l'épanouissement de la femme. Celle-ci se sent toujours observée et constamment jugée dans une société où la coutume est la base fondamentale de la vie sociétale. Les terres appartiennent au lignage patriarcal, c'est-à-dire aux descendants d'un ancêtre éponyme de la lignée paternelle. Ces normes traditionnelles étaient très respectées, ce qui a amené Kouassigan à affirmer qu'"on obéit beaucoup plus volontiers aux lois non écrites et à la coutume qu'à nos codes écrits, ou plutôt on leur obéit plus spontanément"[451] .

De nos jours, malgré la ratification de diverses conventions internationales (Droit de l'Homme, 1948, Charte africaine des Droits de l'Homme et des peuples 1981, journée internationale des droits de femmes et de la paix 8 mars 1977) et par le législateur camerounais (réformes foncières de 1974 et 2005), la conception selon laquelle la femme n'hérite pas persiste. Cette obstination du droit foncier coutumier est perceptible et cause d'énormes litiges fonciers entre les membres d'une même famille. En dépit parfois de l'existence d'un testament, les femmes sont toujours marginalisées.

1-3- L'obstination du droit coutumier

Les populations locales des arrondissements de l'Océan du département comme dans l'ensemble du territoire "ont un penchant pour l'application du droit coutumier alors que les autres préfèrent s'en remettre au droit moderne"[452]. Le droit coutumier dans le domaine foncier est un legs ancestral dans les sociétés précoloniales. Il est difficile, voire impossible de faire disparaître ce mode de gestion des terres.

Malgré son caractère oral, discriminatoire et diversifié, les populations du département de l'Océan ont toujours recours à ce mode de gestion foncier en matière de transaction (partage de l'héritage, vente des terres, ou acquisition quelconque). L'usage constant et permanent du droit coutumier par les populations de ce département est une lutte des intérêts pour la survie des populations autochtones qui passe par la préservation du droit coutumier foncier, d'autant plus que la terre est une source inépuisable en termes d'agriculture. Ces propos de Nkou Mvondo expliquent mieux ce rôle de la terre au sein des populations : " les populations, en général, et les autochtones, en particulier, puisqu'il s'agit de ces derniers, ont avant tout besoin

[451] Kouassigan, "L'homme et…", p. 25.
[452] R. Ngoufo, "opposition entre domaines forestiers permanents et non permanents au Cameroun : source de perpétuelles tensions à l'interface concessionnaires, populations locales" F. Nkankeu et C. Bryant, *in Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*, Montréal, p.56.

des terres pour cultiver ou faire de l'élevage, activités sans lesquelles il leur est difficile de vivre et de faire vivre leurs familles"[453].

Les autochtones reprochent au législateur le fait d'avoir ignoré les réalités de leurs sociétés (prise en compte du droit coutumier, allègement de la procédure d'immatriculation, etc.) lors de la mise sur pied des différentes réformes (1974 et 2005). La réforme de 1974 accorde les droits fonciers à tous les citoyens sans distinction de tribu, de race, d'ethnie, de sexe et ni discrimination (genre masculin et féminin). Or, les coutumes sont en déphasages avec l'égalité du genre dans tous ses aspects. Face à cette situation, il devient impossible pour les adeptes du droit coutumier de pratiquer le droit positif sur leurs terres dont l'État s'est autoproclamé maître. Ce vide juridique laisse étroitement la place au règne du droit coutumier. Cette obstination du droit coutumier est nourrie par le flou juridique qui règne dans la règlementation foncière. Au Cameroun, l'entêtement du droit foncier est palpable, compte tenu du fait que le droit foncier coutumier n'a jamais été abrogé. Les patriarches du département de l'Océan sont en grande majorité contre l'idée d'une abrogation et modernisation du droit foncier coutumier. C'est pourquoi Njemba déclare que :

> La coutume est une source intarissable de savoir, car elle nous enseigne toujours le vécu de nos ancêtres. Le droit coutumier est le socle de tout équilibre dans des sociétés aux perceptions diverses de la vie. Il est impossible pour le législateur de mettre sur pied des politiques foncières sans se référer à la coutume vue que ces réformes tôt ou tard seront absorbées par la coutume.[454]

Il est évident que la coutume est une source de référence en matière de gestion de divers domaines. Pour le cas échéant, c'est sur le domaine foncier que la coutume revêt toute sa raison d'être. Il est donc difficile de mettre sur pied un véritable système foncier moderne sans la connaissance et l'utilisation de la coutume. Nombre sont des riverains qui nous ont affirmé préférer le droit coutumier au droit moderne. Le problème majeur que pose le droit coutumier dans l'actuel département de l'Océan c'est le faible usage de l'écriture. Ce manque est à l'origine des litiges fonciers au sein de nombreuses familles dans notre zone d'étude. Un autre aspect du droit coutumier qui est source de litige foncier est la faible efficacité que représente ce dernier.

1-4- La faible efficacité du droit foncier coutumier

[453]Nkou Mvondo, "Le régime foncier…, " p.3.
[454] Marc Njemba, 78 ans, Notable, Mintom/ Campo, entretien du 17-08-2021.

Dans les sociétés camerounaises précoloniales, le respect des traditions était la base et la fondation de toute vie au sein des communautés. Avec les effets positifs et néfastes du multiculturalisme, les populations du département méprisent davantage l'autorité du droit coutumier au profit des coutumes importées aux effets pas toujours mélioratifs. Certains chefs et notables se détournent des valeurs traditionnelles au profit de l'immoralité (corruption, l'ignorance des us et coutumes, le non-respect de leur fonction, etc.). Il est fréquent dans notre zone d'étude de voir les litiges fonciers qui relèvent de la compétence d'un chef traditionnel dont les membres de la collectivité préfèrent faire recours au pouvoir judiciaire que de se référer à la chefferie ou à la notabilité.

Pour certains riverains, "les chefs traditionnels sont devenus des mange-mil"[455]. Ces derniers optent pour l'argent au mépris de la vérité et de la justice. Ils s'impliquent dans la vente des terrains communautaires à des particuliers. Pour d'autres, les chefs sont de nos jours victimes des intimidations de la part de certaines élites et face à ces situations, certains dont la grande majorité opte pour des fraudes de toutes sortes[456]. Il est légion de rencontrer dans notre zone d'étude un membre d'une collectivité (le plus nanti) qui s'accapare des terres et les chefs coutumiers qui maîtrisent véritablement cette situation, sont incapables de rendre des jugements en toute franchise, car ayant reçu des pots-de-vin de la part de ce dernier.

La perte des valeurs telles que le strict respect des us et coutumes par les chefs et notables est en partie responsable de la dégradation des lois coutumières. À cela, s'ajoutent les effets pervers de la mondialisation où la jeune génération n'a plus aucun respect pour les ainés. L'argent a laissé la place à la corruption. La situation précaire des chefs est aussi en partie responsable de la perte d'autorité des représentants coutumiers au sein des clans, des collectivités, des familles, des cantons. Cette image négative que renvoient l'ensemble des autorités traditionnelles et les couches de la population dans notre zone d'étude est à l'origine de multiples litiges fonciers. Cette situation met en péril la paix entre les différents acteurs du foncier et met en déroute l'intégrité des chefs qui sont considérés comme les guides et les gardiens de la tradition. Elle est l'une des identités et spécificités des peuples camerounais en général et ceux de l'Océan en particulier. Outre cet aspect s'ajoute le dysfonctionnement des instances coutumières.

[455] Memba Iyanga, 56 ans, Peopriétaire terrien, Ebianemeyong/ Campo, entretien du 18-08-2021
[456] Mbezele Effa, 44 ans, Propriétaire terrien, Bibindi/ Akom II, entretien du 01-09-2021

1-5- Le dysfonctionnement des instances coutumières

Les instances coutumières de gestion des terres dans le département de l'Océan sont les familles, les chefs de clans, les chefferies de village, les chefs des collectivités et les chefs de canton. Depuis l'avènement des projets structurants, ces instances connaissent des dysfonctionnements qui sont à l'origine du nombre pléthorique des litiges fonciers présents dans ladite zone. "Pour la majeure partie de la résolution des litiges fonciers nés du droit coutumier, les populations, contre leur gré, ont recours au pouvoir étatique. Ce recours dénote à suffisance l'incapacité, voire l'échec du pouvoir coutumier traditionnel"[457]. De nos jours, "un ensemble de comportements de ces autorités coutumières trouve ses racines dans la corruption, l'intimidation, le clientélisme, l'ignorance même du droit coutumier par certains chefs, notables et leaders"[458].

En fait, certaines élites (politiques, hommes d'affaires, cadres de l'administration, riche, particulier et autre) impliquées parfois dans certains litiges et abus fonciers de tous sortes, usent souvent de leur position sociale pour intimider et corrompent les instances coutumières de gestion du foncier. Dans notre zone d'étude, par exemple, les intimidations que subissent les autorités coutumières les amènent à perdre l'usage de la voix et surtout la faculté de s'exprimer objectivement face à certains faits. Ceux-ci craignent d'avoir comme ennemis des personnes influentes et de ne plus profiter des largesses dont ils sont souvent bénéficiaires lors de certaines cérémonies (politiques).

Dans le département de l'Océan, les politiques et les administrateurs jouissent d'une grande notoriété dans la capacité d'influencer faussement les décisions de justice desdites instances. Certaines autorités coutumières sont financièrement démunies. Face aux élites ou autres personnes mieux nanties, elles deviennent des affabulateurs dans la gestion de certains litiges fonciers. Après certaines malversations, elles perçoivent souvent des pots-de-vin et divers autres avantages.

Un anonyme, lors de nos différentes descentes sur le terrain, a affirmé "avoir eu recourt à sa position sociale de personne aisée pour la gestion d'un litige foncier qui l'opposait à un riverain, et ce avec la complicité de plusieurs membres du canton"[459]. Un autre a affirmé que

[457] Parfait Ebenega, 54 ans, Secrétaire particulier du sous-préfet, Kribi/Dombé, entretien du 15-07-2021.
[458] Amour Elisé Olomo, 40 ans, Délégué départementale des domaines, du cadastre et des affaires foncières, Kribi I/Massaka, 11-06-2021.
[459] Anonyme, 55 ans, Avocat, Finfida I /Lokoundjé, entretien du 9-08-2021

“la chefferie a perdu sa valeur ancestrale à cause de ses relations de copinage avec l’appât du gain”[460].

Allant dans la même logique, une élite a déclaré “avoir été sollicitée par des chefs pour l’achat fraudeuse des terres appartenant à une veuve qui était dépourvue de moyens financiers et n’avait pas enfanté”[461]. Cette dernière, ayant une immense confiance aux chefs, s’était rapprochée d’eux pour immatriculer ses terres et c’est grâce à l’intervention de cette élite que la supercherie avait été découverte. Les autorités coutumières sont victimes de dérives de la part de leurs propres populations telles que, le manque de respect, l’absence de considération réelle par les autorités étatiques, les actes de violence physique et surtout des propos injurieux. Le juge traditionnel ne maîtrise pas toujours la coutume qu'il est amené à interpréter, afin de trouver une solution face à un différend.

Tous ses facteurs mis en place sont fonctionnels. Ils sont à l’origine des litiges fonciers rencontrés dans le département. Ceci explique les dysfonctionnements observés dans les instances coutumières en matière de gestion foncière. Ces instances perdent de plus en plus leur authenticité et surtout leur crédibilité. Les populations questionnées répondent par la négation et tiennent pour principaux responsables des litiges fonciers dans ce département les chefs coutumiers. Le tableau ci-après est significatif.

Tableau 11: Sondage d’opinion des populations sur le dysfonctionnement des instances coutumières dans le département de l’Océan

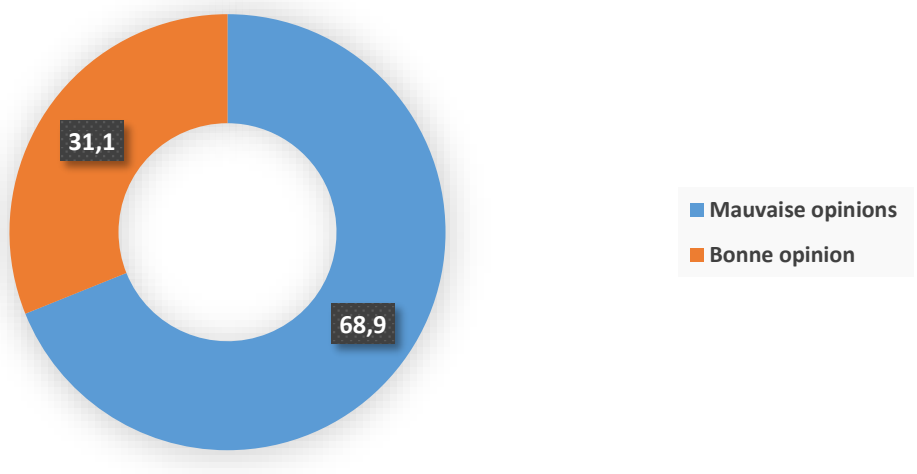
Les types d’opinions	**Nombre de personnes**	**Pourcentage (%)**
Mauvaise opinion	1378	68,9
Bonne opinion	622	31,1
Total	**2000**	**100**

Source : Ngnoungou, enquête de terrains dans le département de l’Océan, juillet 2021.

Ce tableau illustre parfaitement l’incompatibilité qui existe entre les autorités coutumières et leurs populations. Cette situation démontre à suffisance la perte du pouvoir coutumier dans la grande partie. Sur un nombre total de 2000 personnes interrogées, 1378 pointent du doigt le droit coutumier d’être en partie responsable des querelles dans les familles. Les 622 opinions, bonnes pour la plupart, sont celles qui ont été satisfaites par le droit foncier en ce qui concerne la gestion de leurs droits et querelles fonciers.

[460] Anonyme, 61 ans, Victime d’expropriation foncière, Bivouba / Lokoundjé, entretien du 9-08-2021
[461] Anonyme, 44 ans, Témoin d’un litige foncier, Bipaga I / Lokoundjé, entretien du 9-08-202

Graphique 8: Proportions des opinions sur la gestion foncière par les chefs coutumiers



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n°11.

Au regard de ce graphique, il ressort que 68,5% des opinions ne sont pas comblées par les us du droit foncier coutumier et 31,1% se disent satisfaites par les verdicts rendus par la coutume. En conclusion, le droit légitime ou coutumier, à caractère majoritairement oral, se heurte au droit moderne qui lui est essentiellement écrit. Cette dichotomie entraine avec elle un rapport de climat conflictuel.

Or dans une logique humaine, l'existence de ces deux droits devrait être complémentaire afin de permettre une cohabitation pacifique et équilibrée desdites lois dans une société cosmopolite. Outre cette bifurcation, les pratiques antinomiques se sont également invitées dans la gestion coutumière du foncier et ont engendrées des litiges fonciers sans précèdent. À côté du droit foncier coutumier, il existe le droit moderne qui est prépondérant. Qu'en est-il de ce droit moderne dit droit positif ?

2- Le droit moderne ou droit positif / légal : un emprunt et de faibles adaptabilités

Le droit moderne se caractérise par sa spécificité qui est l'écriture en opposition au droit précèdent. Le droit dit moderne, positif ou légal "est ce droit né de la colonisation occidentale, dont l'objectif majeur était la possession et l'accaparement des terres pour la mise sur pied de leurs firmes"[462]. Cette loi étrangère s'est heurtée à l'hostilité des autochtones au Cameroun, en général, et dans le département de l'Océan, en particulier. Face aux résistances des populations

[462] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p.38.

africaines contre les lois occidentales, le législateur colonial a mis au point une stratégie visant à faire adopter cette législation (1896 pour les Allemands et 1932 pour les Français).

Cependant, dans l'administration coloniale, la règle d'or est l'écriture (c'est dire que toute administration repose sur la transcription matérielle). Cette stratégie dévoilée consistait à laisser faire croire que le droit foncier du colonisé était barbare du fait de son caractère oral et le droit du colonisateur jugé comme policé à cause de son caractère écrit et à poser ‘'l'évolution pour les indigènes en termes d'abandon de leur système juridique et d'adoption du système juridique colonial"[463]. Ceci a amené Kouassigan à déclarer que "ce droit foncier traditionnel répondait aux besoins d'une économie fermée et précaire dans laquelle la terre était la seule source de richesse et la solidarité sociale, la condition même de l'existence"[464].

L'avènement de la colonisation va provoquer en grande partie la dégradation du droit coutumier. En même temps, le droit foncier moderne n'a véritablement jamais trouvé sa place au sein des sociétés camerounaises, puisque c'est un droit basé sur la culture occidentale et imposé au sein des sociétés. Ceci étant, qu'elle est la place de ce droit foncier imposé et importé dans les litiges relatifs à la terre ?

2-1- Un droit imposé et importé

Le droit légal, positif ou encore droit moderne, n'est qu'une pure création occidentale, lui-même importé d'Australie dans : "*Act of Torrens"*[465]. Il fut instauré au Cameroun et mis en application dans l'ensemble du territoire. Ce droit n'a jamais réellement pris en compte les réalités du terroir. Le souci majeur du colonisateur était la mise sur pied d'une stratégie d'acquisition de grands espaces terriens pour l'investissement et la fluctuation de leurs capitaux au profit de leurs intérêts. Le droit positif implanté par le Colon n'avait pas le but de servir les intérêts autochtones. Le Colon parti, le législateur camerounais ont reconduit le même droit dit légal pour la gouvernance des terres.

Les États coloniaux ont imposé les règles modernes aux règles coutumières dont ils ignoraient le fonctionnement réel. Cela fut à l'origine d'un certain nombre de problèmes fonciers (d'ordre coutumiers et administratifs). Le législateur d'origine autochtone a institué ce droit positif connaissant pourtant les normes des us et coutumes, ceci est aujourd'hui à l'origine

[463] S. Ombiono, "Le mariage coutumier dans le droit positif camerounais", *in Revue de droit des pays d'Afrique,* Vol. 99, n° 799, 1989, p. 32.
[464] Kouassigan, "L'homme et la …", p.6.
[465] landportal.org, le 30 juin 2022. (Il s'agit d'un système simple d'immatriculation des terres dans un contexte initial de colonisation ou l'État considère à l'origine qu'il est propriétaire de l'ensemble des terres. Ce système ne garantit que les droits de propriétés immatriculées. L'immatriculation n'étant pas obligatoire).

du malaise foncier rencontré dans le département de l'Océan. Certaines personnes interrogées ont affirmé que "la compréhension même des dialectes rencontrés dans notre zone d'étude n'est parfois pas bien assimilée par les autochtones à plus forte raison une langue autre que la leur"[466]. Il devient donc difficile de vouloir pratiquer un droit dont la compréhension est floue, ambigüe et biaisée. Cette situation est à l'origine des litiges fonciers.

Déjà avant l'introduction du droit positif, il existait des oppositions multiples entre les ethnies d'une même région, entre les habitants d'une région à l'autre et bien plus. Qu'en est-il de l'imposition du droit foncier ? Cette affirmation du délégué en charge du foncier dans notre zone d'étude est perçue comme un complément aux déclarations faites par certains autochtones.

Les litiges fonciers sont la preuve d'une mauvaise interprétation et l'ignorance de la loi foncière par les tiers. Les autochtones, pour la plupart, sont à l'origine des différends fonciers rencontrés dans le département. Ils prétendent être propriétaires légitimes et c'est la raison pour laquelle ils se livrent à des ventes des parcelles de terrains sans titres fonciers. Ces propriétaires qui se réclament légitimes ignorent pour la grande majorité que la terre sans titre foncier appartient, soit au domaine national, soit au domaine privé de l'État. D'autres justifient ces ventes par "l'incompréhension des textes en vigueur et d'autres adeptes des traditions rejettent totalement le droit légal et ne considèrent que le droit légitime"[467].

Ce droit d'emprunt ne correspond à aucuns us et coutume du département de l'Océan. Il est rédigé dans un premier temps, dans une langue transversalement opposée aux dialectes parlés dans la zone. Allant dans la même logique, Nkou Mvondo dit à ce sujet que "le législateur ne doit pas perdre de vue que les lois sont faites pour les hommes et non les hommes pour les lois, qu'elles doivent être adaptées aux caractères, aux habitudes, à la situation du peuple pour lequel elles sont faites"[468]. Certains riverains interrogés sur la législation foncière en vigueur affirment ne même pas "assimiler le sens de certains dans la mesure où ces mots n'ont pas leurs équivalences dans les dialectes parlés dans certaines parties du département"[469] .

Ce manque de créativité et surtout d'originalité dont fait preuve le législateur camerounais en matière de lois foncières est l'un des facteurs catalyseurs des litiges fonciers dans notre zone d'étude. Il devient donc difficile pour le droit positif de trouver sa place au sein des populations autochtones. Ce droit n'est en phase avec aucune norme coutumière, d'autant

[466] Clement Mouemba, 78 ans, patriarche/ Notable, Akom II/ Efoulan II, entretien du 16 -08-2021.
[467] Amour Elisé Olomo, 44 ans, Délégué départemental des domaines, du cadastre et des affaires foncières, Kribi I/ Massaka, entetien du 16-06-2021.
[468] Nkou Mvondo, "Le régime foncier…", p. 1.
[469] Louis Minko Minko, 89 ans, Patriarche d'un clan bulu, Akom II/ Nlomoto, entretien du 23/06/ 2021.

plus qu'il est quasi impossible de mettre sur pied un droit foncier qui puisse satisfaire la multitude d'ethnies que l'on rencontre dans le département.

Les réalités endogènes, c'est-à-dire les us et coutumes, ne reconnaissent pas le droit écrit comme norme, mais plutôt l'oralité comme source véritable de droit. À la suite du caractère d'emprunt que les peuples locaux reprochent au droit moderne, il existe un autre aspect qui est celui de la non-maitrise de la loi ou texte foncier par les populations.

2-2- Le refus et la non-maîtrise des textes sur le foncier

La loi foncière moderne est très ignorée par les populations. Dans la règlementation foncière de 1974, le législateur a effectué une sorte de classification des terres. Trois catégories ont retenu notre attention, à savoir "les terres faisant partie du domaine national de première catégorie, celles du domaine national de deuxième catégorie et enfin celle du domaine privé et artificiel de l'État"[470]. Dans cette ordonnance, seul le domaine national de première catégorie est réservé aux populations conformément à la loi imposée. Ces populations n'ont jamais réellement accepté ces normes étatiques.

Zone réputée pour ses multiples fleuves et surtout sa position stratégique dans le grand littoral, il devient inéluctable que certaines terres autochtones ont été introduites de force dans le domaine privé de l'État, à l'instar des marécages. Ces autochtones, au mépris de la loi foncière, se livrent à la vente desdites zones qui sont prisées par les ressortissants des régions de l'Ouest et du Nord-Ouest pour la pratique de l'élevage.

Les populations refusent délibérément de se référer aux textes en vigueur réfutant la loi foncière qui est pour eux une sorte de dictat. Comment peut-on prétendre maîtriser une loi dont l'on ne connait pas ou que l'on ne veut pas assimiler encore moins adapter ? Dans ledit département, près de la moitié des zones marécageuses ont déjà été vendues, voire titrées, malgré le fait que le législateur ait prévu des sanctions pour ces personnes qui vendent les zones proscrites. Bissibi affirme avoir "failli perdre près de trois hectares de terrains, car la grande partie de son terrain est dans une zone marécageuse. Voyant cela, elle avait délibérément vendu une partie de ce terrain à un grand opérateur économique qui fait dans l'agriculture et l'élevage"[471]. Elle a avoué ne pas être en phase avec la loi foncière. Elle se dit prête à manifester si jamais "l'État persistait à affirmer que cette partie de son terrain est intégrée dans le domaine

[470] Ordonnance n°74-2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial, p.23.
[471] Zanga Bissidi épse Efangon, 77 ans, Propriétaire terrienne coutumière, Kribi II/ Maka'a wum, entretien du 11-06-2021

privé. La coutume foncière n'a pas le droit de subir le dictat de la loi dite moderne"[472]. Au cours des différentes enquêtes de terrain, des cas similaires ont été répertoriés dans le département. Ce qui entraine de nombreux litiges fonciers dans les zones marécageuses entre riverains. Certains riverains copient le mauvais exemple chez les autres pour se livrer également à la vente des zones dites vertes ou marécageuses.

Coquery-Vitrovitch estime, pour sa part, que "la situation actuelle se caractérise, assurément, par les contradictions nées de l'accélération du processus d'appropriation privative qui se heurte aux exigences toujours vivaces des coutumes foncières de la vie d'autrefois"[473]. Pour les peuples du département de l'Océan, la tradition est la seule source de vérité qui occupe une place de choix dans les sociétés. Certaines personnes (Fang, Mvaé, Batanga et Mabéa) affirment qu'"il est parfois difficile de faire entendre raison à un autochtone qui refuse de s'accommoder au droit foncier moderne, ce qui rend parfois l'exécution de notre tâche pénible"[474]. Ces populations autochtones, en raison de leur refus d'accepter la règlementation foncière et de leur mauvaise interprétation de celle-ci, sont à l'origine de la multitude de litiges fonciers que l'on rencontre dans cette zone. Outre ces deux facteurs, il existe un troisième qui est la survivance du droit légal.

2-3- La survivance du droit moderne

La plupart des textes, voire la grande partie de la loi foncière au Cameroun ne sont que des reproductions quasi européennes. En fait, le droit moderne, pour être appliqué par les colons, a dû détruire le droit traditionnel d'une manière volontaire. Pour certains autochtones (Batanga, Mabéa, Ngoumba, Fang), les colons et le législateur auraient dû faire des synthèses des deux lois et retenir les meilleurs éléments afin de mettre sur pied une loi foncière qui intégrer les deux lois. Ceci allait permettre la mise en exergue de la considération de la coutume par les autochtones.

Cependant, ayant opté pour la force en imposant le droit légal qui n'est autre qu'une création, invention, imposition et un dictat, elle ne reçoit que l'accueil qui lui est réservé, c'est-à-dire le refus et l'opposition. Le droit foncier moderne se heurte constamment au droit coutumier dans notre zone d'étude. Le droit dit positif, face à cette réalité, survit, car l'on constate avec rigidité la présence constante de la tradition dans le moderne. Les populations

[472] Zang. Bissidi épse Efangon, 77 ans, Propriétaire terrienne coutumière, Kribi II/ Maka'a wum, entretien du 11-06-2021
[473] Coquery-Vidrovitch, "Le régime foncier…", p.1.
[474] Zunon Thiérry Mekanda, 36 ans, Géomètre assermenté du cadastre de l'Océan, Kribi I/ Massaka, entretien du 17-06-2021.

sont hostiles à la loi foncière moderne. Elles la trouvent trop brute dans un pays comme le Cameroun. “La langue d’écriture du droit foncier aurait pu être une langue locale accessible à la grande majorité de la population nationale”[475]. Certaines populations autochtones estiment que “la langue dans laquelle est rédigé le droit foncier camerounais n’a pas pour but de permettre aux personnes d’un certain âge de se frotter à elle à cause même de la complexité que pose cette langue”[476].

Le droit coutumier, en réalité, présente un certain nombre de limites parmi lesquelles : le recours constant à la coutume (lors des commissions de descentes dans la procédure d’immatriculation ou même de la résolution d’une mésentente). Cette situation permet d’affirmer que la loi foncière moderne ayant imposé l’écriture comme source fondamentale de droit dans le foncier, se retrouve constamment en train d’avoir recours au droit coutumier. Comme pour dire que, “la tradition est mère de la modernité”[477]. Le droit écrit ne garantit pas toujours son efficacité dans le domaine foncier, car dans l’actuel département, c’est le droit écrit qui est en quelque sorte à l’origine de l’abondance des litiges fonciers. Ceci étant, que dire des errements de la procédure d’immatriculation ?

2-4- L’immatriculation comme une source de litige foncier

L’immatriculation est le mode d’accès à la propriété. Elle s’obtient à la suite des mises en valeur effectuées avant le 5 août 1974. Ce mode introduit au Cameroun a pour objectif de protéger et de garantir la propriété foncière à tous ceux qui l’utilisent. Il est le premier mode d’accès à la propriété foncière le plus utilisé. Pourtant, ce mode est source de multiples litiges fonciers. Lorsque la procédure d’immatriculation se déroule sans complication, elle est à ce moment sollicitée pour les procédures en termes de garant de la propriété foncière.

Malheuresement, peu sont des cas où la procédure d’immatriculation se déroule sans embuche. En fait, le nombre impressionnant d’intervenants dans la procédure d’immatriculation est à l’origine des problèmes rencontrés dans ladite procédure. Un terrain faisant l’objet d’une immatriculation devient automatiquement un potentiel objet de litige. S’il devient opposable aux tiers, il peut faire l’objet des rectifications diverses et surtout faire l’objet d’une prénotation judiciaire. Au cours des descentes sur les différents sites, un financier se confiait à nous en ces termes :

---

[475] Oscar Mvog, 67 ans, Propriétaire terrien, Wom II/ Mvengue, entretien du 19-09-2021.
[476] Roland Sabikanda, 66 ans, Patriarche, Bigambo/ Lolodorf, entretien du 23-07-2021.
[477] Ngnoungou, “Les litiges fonciers…”, p. 78.

Les autochtones du département de l'Océan sont des purs exemples de la rébellion en matière foncière. Ils agissent comme si le droit foncier moderne est une affaire des autres, raisons pour laquelle, ils préfèrent pour la plupart, confier l'immatriculation de leurs terres aux financiers. Ces financiers sont pour la majorité des tiers, surtout des allogènes qui, face au laxisme des autochtones, initient de multiples immatriculations que celles prévues dans les accords sur les terres de ces derniers à leur insu. Lorsque la supercherie est découverte à temps le litige nait. Nombreux sont des litiges fonciers issus de ce genre de situation[478].

Cette situation montre à suffisance les aléas de la procédure d'obtention du titre foncier. C'est tout le monde qui veut prétendre immatriculer son terrain. Les errements de la procédure d'obtention du titre foncier sont tellement manifestes. Pour dénoncer l'attitude de certains riverains, un usager a confié :

Il nous arrive parfois de recevoir ici des demandes d'immatriculations sur un terrain ayant été au préalable vendu par le propriétaire légitime sans être immatriculé. Ainsi l'acquéreur qui est bien nanti se lance dans le processus d'immatriculation sur une terre dont il a juste obtenu de la main de ce dernier l'abandon des droits coutumiers. Lors que l'acquéreur est en cours de la procédure, les membres de la famille du vendeur, n'ayant pas été informés de cette transaction, se lancent dans des problèmes qui, parfois, peuvent aboutir à l'abandon de la procédure par l'acquéreur ou non. C'est alors à ce moment qu'intervient le litige[479].

L'immatriculation est certes un moyen de garantir ses droits fonciers sur une parcelle du domaine national (à travers la délivrance du titre de propriété), mais elle est un facteur moteur des litiges fonciers de toute sorte au Cameroun et dans le département de l'Océan. L'autre facteur responsable de litige foncier qui paralyse actuellement le département est l'opposition foncière.

2-5- Les oppositions : sources constantes des litiges

L'opposition est "toute contestation relative, soit à la mise à l'auteur de la mise en valeur, soit à l'étendue de la mise en valeur"[480]. Les oppositions et les demandes d'inscription de droits sont formées "par requête timbrée comportant l'indication des noms, prénoms, domiciles des intervenants, les causes d'intervention et l'énoncé des actes, titres ou pièces sur lesquels elles sont appuyées"[481].

Rares sont des cas où les deux principaux motifs qui soutiennent les oppositions sont respectés. Tout le monde s'oppose à tout le monde, l'on ne sait plus sur quel mobile se tiennent

[478] Bienvenu Yannick Essindi, 56 ans, Financier dans les procédures d'immatriculations foncières, Kribi I / Ngoyé, entretien du 16-06-2021.
[479] Salomon Atouba, 47 ans, Secrétaire particulier du délégué des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières, Kribi I/Massaka, entretien du 16-06-2021.
[480] 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, art 16 alinéa 2, p.6.
[481] *Ibid*. art 16, alinéa 1a. p.16.

ses oppositions. Ici, du fait de l'attribution des différents projets structurants, la zone est devenue le siège des oppositions tous azimuts. Pourtant, selon la conception du législateur, les oppositions constituent une méthode de prévention qui permet aux membres délaissés par les autres de revendiquer leurs droits.

Le manque de vérification réelle des auteurs des oppositions dans la loi foncière est à l'origine des litiges fonciers rencontrés. Les oppositions se font entre les membres d'une même famille, d'une collectivité, d'un clan, autochtones allogènes, les tiers, etc. Certains riverains (Fang, Ngoumba et Mabéa) nous ont confié "avoir fait des oppositions frauduleuses à leurs frères du village par simple jalousie"[482], c'est-à-dire qu'ils n'étaient pas habilités de faire opposition. D'autres "avouent s'être accaparé des terres par ruse auprès des propriétaires terriens qui étaient assez avancés en âge"[483]. D'autres reconnaissent (des inconnus résidant dans notre zone d'étude) "avoir perçu de pot-de-vin pour nuire volontairement aux procédures d'immatriculations des tiers"[484]. Certains, pour des raisons de rétribution, avouent avoir fait des oppositions fantaisistes étant donné que les services de la conservation foncière ne vérifient même pas l'identité de l'individu qui s'oppose[485].

L'ignorance est "une source de beaucoup de litiges fonciers dans le département de l'Océan"[486]. Les autorités administratives pointent du doigt les comportements anomiques des autochtones. Elles affirment que :

Pour être propriétaire terrain dans le département de l'Océan, il suffit de bien offrir aux autochtones dans certaines zones, à l'instar du village Bissiang le bon vin et de petits cadeaux, les propriétaires terriens peuvent brader leurs terres à des vils prix. Nombreux sont des étrangers qui sont devenus propriétaires à la suite des comportements de ce genre. Les populations de Kribi ont besoin d'une rééducation en matière de droit et de l'importance de ce legs hérité de leurs ancêtres. Nous avons l'impression que ces derniers ont perdu la notion de sacralité de la terre[487].

Pour des raisons de prestige, les propriétaires terriens bradent souvent leurs terres. Parfois pour des sommes dérisoires.par rapport aux litiges fonciers que cela entraine, Essondjo Ebouele affirme que :

[482] Anonyme, 34 ans, Propriétaire terrien, Fenda/ Akom II, entretien du 11-07-2021.
[483] Anonyme, 41 ans, Propriétaire terrien, Bidjouka/Bipindi, entretien du 20-07- 2021.
[484] Anonyme, 27 ans, Acquéreur foncier, Afan-Essoké/ Campo, entretien du 25-07-2021.
[485] Anonyme, 31 ans, Propriétaire terrien, Okoga/ Mvengue, entretien du 30-07- 2021.
[486] Roger Mbatoum Mbock, 41 ans, Géomètre du cadastre de l'Océan, Kribi I/ Massaka, entretien du 17-06-2021.
[487] Odette Essengue, 48 ans, Chef service des affaires foncières de l'Océan, Kribi I/ Massaka, entretien du 17-06-2021.

Le géomètre est un exécuteur qui ne fait que la volonté du demandeur qui sollicite les opérations de bornage de son terrain et sur sa sécurisation. Toutefois, il arrive qu'au cours du travail, nous fassions face aux vives oppositions de la part des membres de la famille du requérant au point d'être souvent menacés de mort par ces derniers[488].

Si lever les oppositions se faisait de la même manière dont elles sont faites, les oppositions ne devraient en aucun cas constituer un facteur de litiges fonciers. Nous avons répertorié 3249 milles oppositions, inscrites dans deux registres (1974 à 2020). C'est la complexité que leur levée engendre qui en fait une source inexhaustible de litiges. Qu'en est-il des opérations relatives aux rectifications diverses ?

2-6- Les rectifications

Les rectifications sont "des opérations relatives aux manquements observés dans la procédure d'immatriculation directe. Ces opérations sont reconnues dans la règlementation foncière"[489]. Elles peuvent concerner la superficie, soit en diminution, soit en augmentation ; les manquements des noms de certains copropriétaires ; les lieux de localisation du terrain, les limites ; la rectification d'affiliation ; la rectification des lots et même la rectification des numéros de titres fonciers. Toutes ces opérations avant leur rectification constituent, dans un premier temps, des litiges.

Dans la plupart des cas, les manquements proviennent des deux camps, à savoir les propriétaires terriens coutumiers et le personnel administratif. Nous avons dénombré plus une centaine de litiges fonciers relatifs aux rectifications diverses. Cette zone d'étude compte 203 rectifications diverses pour la période de 1974 à 2020. Il faut noter que ces données ne sont pas exhaustives du fait de la détérioration de certains registres fonciers.

Tableau 12: Récapitulatif des manquements liés à l'immatriculation (1974 à 2020)

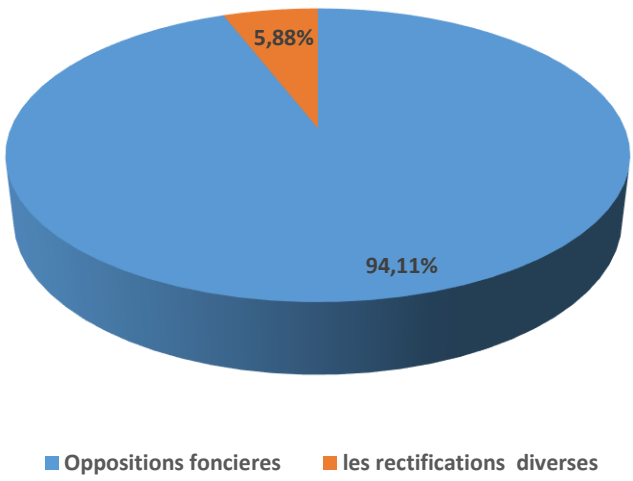
Dénominations	**Nombre**	**Pourcentages (%)**
Oppositions	3249	94,11
Rectifications diverses	203	5,88
Total	**3452**	**100**

Source : Archives de la délégation départementale du ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières de l'Océan (division du service de la conservation foncière).

[488] Joseph Essondjo, Ebouele, 38 ans, Géomètre assermenté du cadastre de l'Océan, Kribi I/ Massaka, entretien du 17-06-2021.
[489] 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, art 39 alinéa 1, p.11.

Ce tableau fournit des informations relatives aux problèmes que pose l'immatriculation et aux difficultés que rencontrent les potentiels demandeurs de la procédure d'obtention d'un titre de propriété foncière. Ce genre d'aléa (oppositions et les rectifications) est de nature à décourager les populations autochtones qui pour la plupart sont assez démunies, ce qui peut expliquer leur hostilité à l'immatriculation.

Graphique 9: Représentation graphique des aléas de la procédure d'immatriculation



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n°12.

Le graphique ci-dessus met en exergue la fréquence avec laquelle la procédure d'immatriculation constitue un facteur de litiges fonciers. L'on a enregistré un pourcentage de 94,11% des demandes d'opposition pour la période de 1974 à 2020 dans le département de l'Océan et 5,88% de rectifications multiformes officielles. Il est évident que la procédure d'immatriculation en elle-même est une source de litiges fonciers. Elle implique un nombre impressionnant d'intervenants qui pour la plupart ne sont pas spécialistes du domaine foncier.

Les facteurs politiques sont les premiers maillons des litiges fonciers. Si l'on s'accorde avec cette logique selon laquelle la politique d'un État doit évoluer en phase avec son histoire, l'on se rend vite compte que cette logique est encore incomprise par nos dirigeants (administratifs). Les pratiques foncières au Cameroun suivent l'évolution de l'histoire et celle de l'économie mondiale, bien non renouvelable et non extensible dont la demande est toujours croissante.

Mais après le départ des Colons, les mêmes réformes foncières importées ont été conduites. Elles ont été relayées dans cette volonté par le législateur national. Ce dernier n'a réellement pas pris en compte les doléances des populations (détenteurs légitimes des terres).

Convergeant vers la même logique que celle exprimée par les autochtones un administrateur déclare, "la politique foncière en vigueur au Cameroun a déjà montré ses limites et aujourd'hui. Elle est devenue une source nourricière des litiges fonciers de toute sorte dans l'ensemble du territoire, en général, et dans le département de l'Océan, en particulier"[490]. En dehors des facteurs précités, s'ajoutent les causes juridiques qui sont également des gènes moteurs des litiges fonciers.

II- LES ÉLÉMENTS JURIDIQUES

C'est un ensemble d'aspect qui, du point de vue juridique constituent des facteurs des litiges fonciers. Ces éléments concernent la superposition de deux droits fonciers (coutumier et moderne), l'inefficacité des textes juridiques en vigueur et les différents comportements anomiques dans le domaine foncier.

1- La superposition de deux droits aux normes antagonistes

Le foncier est caractérisé par une succession de droit. Avant la colonisation, l'ensemble du territoire était régi par un droit coutumier ou droit légitime distinct d'une région à une autre, d'une localité à une autre, d'un peuple à un autre et d'un clan à un autre. Pendant la colonisation, les Colons avaient tenté de substituer le droit coutumier par un droit moderne dont l'objectif était basé sur le droit de propriété privé. Ce nouveau droit était paradoxalement opposé aux conceptions autochtones en matière de droit foncier.

Au lendemain des indépendances, le législateur camerounais a adopté le droit moderne importé par les colons sur le droit coutumier diversifié, sans pour autant faire abolir le premier droit. Cette situation a fait naître deux droits fonciers aux normes antagonistes et ambigües. Selon Maurice Kamto, "le droit n'est rien d'autre qu'un ensemble de prescriptions prohibitives ou permissives"[491]. Cela suppose que dans un pays comme le Cameroun, il ne doit pas avoir l'existence d'une dualité de droit. Le domaine foncier n'entre pas en étroite ligne avec cette prescription.

En fait, l'inadaptabilité des réformes foncières aux réalités sociales dans l'ensemble du territoire et particulièrement dans le département de l'Océan explique la superposition des droits coutumiers et modernes. Ce dualisme juridique est à l'origine d'une constance de litiges fonciers et rend la vie des tiers infernale. Ce sont ces litiges qui rythment la majeure partie de

[490] Luc Bokalli, 77 ans, Propriétaire terrien, Elogbatindi/ Lokoundjé, entretien du 16-08-2021.
[491] Luc Bokalli, 77 ans, Propriétaire terrien, Elogbatindi/ Lokoundjé, entretien du 16-08-2021.

la vie de ces populations dans les tribunaux. À cet élément de discorde, s'ajoute l'inefficacité des textes juridiques.

2- L'inefficacité et l'absence des textes juridiques

Le pouvoir juridique est très peu présent dans le domaine foncier proprement parlant au Cameroun. À ce sujet, Kamto fait savoir que "le droit est indissociable de la protection de l'environnement, parce qu'il est étroitement lié à toute forme de protection"[492]. La terre est un environnement dont la protection requiert la coalition d'une multitude d'acteurs à la fois politiques, économiques, sociaux et environnementaux. Pour un bien comme la terre qui n'est pas multipliable, il faut un contrôle permanent de peur de se retrouver dans une pénurie importante.

Au Cameroun, l'État n'a réellement pas mis sur pied une règlementation stricte et conforme, devant punir les personnes coupables de pratiques antinomiques. Le Code pénal camerounais n'a pas mis sur pied des mesures punitives pour les infractions sur la loi foncière.par conséquent, lorsqu'un tiers se plaint au tribunal pénal, il ne trouver pas une solution, car il n'existe pas de texte juridique officiel sur le foncier. Ngouah Cyrille renchérit sur la situation en confiant que :

> Le domaine foncier est l'un des secteurs les plus utiles, névralgiques et stratégiques dans un pays, mais qui ne fait pas l'objet d'un texte de loi juridique au Cameroun. Le politique ne cesse de montrer ses limites en termes de gestion foncière. Cette absence de loi juridique dans ce domaine est source du nombre exponentiel des litiges fonciers rencontrés dans l'Océan[493].

Le droit foncier en matière juridique n'existe véritablement pas au Cameroun. Ce manque est à l'origine des abus observés dans le domaine foncier. Les autres facteurs responsables des litiges fonciers dans le département de l'Océan sont la corruption et la prénotation.

3- La corruption

[492] M. Kamto, *Le droit à l'environnement en Afrique*, Paris, Édicef, 1996, p. 19.
[493] Cyrille Ngouah, 46 ans, Avocat, Kribi I/ Massaka, entrtien du 06-10-2021.

La corruption a des effets négatifs sur le développement d'un pays. Elle n'est pas un phénomène nouveau et désigne, "un abus de pouvoir pour satisfaire des intérêts particuliers"[494]. Sont pointés ainsi du doigt des faits qui constituent des pratiques de corruption, telles que le népotisme, la fraude, le détournement de fonds ou encore le délit d'initié par exemple.

Dans le département de l'Océan, plus précisément dans les villes de Kribi, de Campo et de Lokoundjé, les pratiques de corruptions avec parfois, la complicité d'autres acteurs du foncier sont monnaie courante. Certains déclarent à ce sujet que "la corruption est la base même de tous les litiges fonciers rencontrés dans le département l'Océan"[495]. L'un ajoute qu'"il est difficile de voir un fonctionnaire travailler dans le foncier sans être corrompu"[496]. L'usage presque constant des pratiques de corruption dans le domaine foncier est au centre de divers litiges fonciers. Pour les uns, "la corruption est inscrite dans le patrimoine génétique de la grande majorité des Camerounais, toutes catégories confondues"[497].

Dans bien des cas, les usagers sont de véritables clients en ce qui concerne "la prospérité de la corruption dans le foncier"[498]. Le plus impressionnant avec la corruption est qu'elle est accessible à tous, "qu'il suffit de verser le montant exigé par l'individu qui se livre à ladite pratique"[499].Certaines personnes interrogées lors de nos différentes descentes sur le terrain ont dénoncé cette pratique que la grande majorité considère comme responsable de tous les litiges fonciers dans le département.

Ces pratiques sont considérées ici dans un sens large comme les catalyseurs de tous les maux qui sévissent actuellement avec une prédominance sur le foncier. La corruption est un facteur qui est considérablement pratiqué au Cameroun, mais plus particulièrement dans les villes de Kribi, de Campo et de Lokoundjé, surtout depuis l'avènement des grands projets structurants. Les derniers facteurs, considérés comme importants dans la multiplication des litiges fonciers, sont les prénotations.

4- Les prénotations

La règlementation foncière de 1974 reconnait la prénotation. "La constitution des privilèges et hypothèques, le régime des inscriptions, des prénotations et de la saisie

[494] Rapport *Transparency International*, version numérique, 2000, www.transparency.org, consulté le 15 juin, 2021.
[495] Marie Mvounga, 49 ans, Témoin, Fifinda II/ Lokoundjé, entretien du 09-08-2021
[496] Merama, 45 ans, Victime dans un litige foncier, Lolabé/ Kribi I, entretien du 01-06-2021
[497] Paul Mana, 67 ans, Chef traditionnel, Ebouyoé/ Kribi II, entretien du 03-06-2021
[498] Ango, 55 ans, Temoin, Village Bouandjo/ Campo, entretien du 17 -07-2021.
[499] Henri Ekoto, 53 ans, Gendarme, Bikoui/ Lolodorf, entretien du 16-09-2021.

immobilière sont fixés par la loi"[500]. La prénotation "est une mention portée sur un titre foncier pour la conservation provisoire d'un droit prétendu sur un immeuble déjà immatriculé"[501].

En d'autres termes, elle est une observation portée à titre provisoire et conditionnelle sur un titre foncier. Son rôle est de conserver provisoirement, soit un droit existant, mais contesté et dont on attend la proclamation en justice, soit un droit dont l'achèvement est retardé par une formalité restante à compléter. Cette mesure permet de rendre le titre foncier indisponible pour un temps.

La loi foncière dans son objectif premier de lutter contre les injustices relatives aux procédures foncières (dol, escroquerie foncière, l'occupation illicite d'un site, etc.) avait établi cette méthode préservative. Cependant, la prénotation qui, à la base, était une mesure préventive est devenue une arme inéluctable pour les problèmes fonciers de toutes sortes dont les plus importants demeurent les litiges fonciers. Dans les villes du département de l'Océan comme Campo, Kribi I et II, Lokoundjé et Niété où l'acquisition d'un lopin de terre est devenue une priorité à tout prix et à tous les prix du fait des grands projets structurants de développement, les prénotations sont devenues monnaie courante.

Le plus grand désarroi observé est que ces opérations sont faites pour la plupart dans le but de causer du tort aux principales victimes. Les prénotations ont perdu leurs véritables objectifs. De nos jours, elles constituent des armes inévitables aux troubles de jouissances des tiers sur leurs droits.

La difficulté avec ces prénotationsest qu'elles sont faites sans enquêtes de moralités de la part des autorités administratives de la conservation foncière dans la zone de recherche. Ces inscriptions se font d'une manière simple et rapide. Pour les éradiquer, c'est toute une autre procédure protocolaire. S'il a été constaté lors de nos enquêtes de terrains que "la grande partie des prénotations inscrites aux livrets fonciers ont été effectuées par des individus malveillants, leurs mains levées demeurent toute autre chose"[502]. Les prénotations constituent un facteur très déterminant des litiges fonciers.

Nombreux sont des usagers qui ont confié avoir été victimes d'une prénotation de la part des individus très malintentionnés. Ces derniers affirment que "la prénotation leur avait injustement privé du droit de jouir de leur bien"[503]. Elle est une grenade que "l'administrateur

[500] Décret n° 74-1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier au Cameroun, art 7.
[501] www.etudier.com, consulté le 15-07-2021.
[502] Jules Ondoua, 46 ans Avocat, Kribi / Massaka, entretien du 11-07-2021.
[503] Simplice Kouma, 56 ans, Témoin, Kribi II/ Afané-Mabé, entretien du 22-06-2021.

avait autorisée l'utilisation par tous y compris les fous"[504]. Elle est une source de problème entre l'usager et l'administration"[505]. Elle est "l'outil de référence des arnaqueurs dans le domaine foncier"[506]. Plusieurs personnes interviewées se sont prononcées défavorablement contre cette procédure qu'elles trouvent trop complexe dont la révision demeure une urgence.

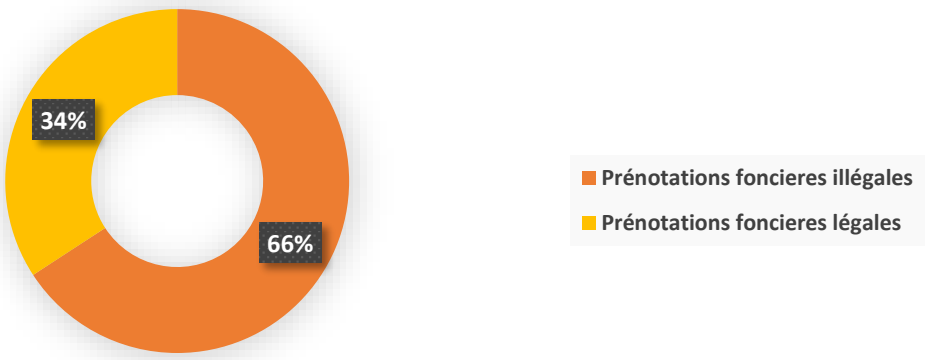
Tableau 13: Récapitulatif des prénotations foncières dans le département de l'Océan 1974 à 2020

Dénomination	**Nombre**	**Pourcentage %**
Prénotation légale	278	34,19
Prénotation illégale	535	65,80
Totaux	**813**	**100**

Source : Archives de la délégation départementale du ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières de l'Océan (division du service de la conservation foncière) et de la cour d'appel de l'Océan.

Ce tableau illustre à suffisances le nombre de litiges fonciers qui naissent uniquement des prénotations frauduleuses, hasardeuses et fantaisistes. Nombreux sont ces propriétaires terriens qui se voient privés du droit de jouissance sur leurs propriétés par des inconnus, adeptes des malversations foncières.

Graphique 10: Répartition des différentes prénotations dans l'Océan 1974 à 2020



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n°13

[504] Madiwé, 67 ans, Policier-retraité, Lokoundjé/ Bibaga II, entretien du 12-08-2021.
[505] Frédéric Kanepe, 36 ans, Cadre contractuel d'administration, service de la conservation foncière, Océan, Kribi I/ Massaka, entretien du 11-09-2021.
[506] Vilonge, 44 ans, Gendarme, Campo, entretien du 16-08-2021.

Au regard de ce graphique, on peut conclure que les prénotations sont en augmentations. Cette situation s'explique par les diverses mutations que connait cette zone. D'une part, on a les prénotations légales, c'est-à-dire reconnues par la loi foncière après vérifications. D'autre part, "on a les prénotations illégales inscrites par des personnes véreuses et adeptes de la malversation foncières et membres actifs de la filouterie"[507]. Ces prénotations hasardeuses et fallacieuses sont des piliers centraux des litiges fonciers dans le département de l'Océan. Que dire des facteurs économiques des litiges fonciers ?

III- LES CAUSES ÉCONOMIQUES

Dans un contexte mondial orienté vers le capitalisme, l'investissement massif des capitaux est de plus en plus prédominant. Tous les secteurs et domaines sont exploités pour permettre l'investissement. L'agriculture, ayant fait ses preuves, a toujours suscité un intérêt perpétuel. La terre étant le moteur de toute activité économique surtout agro-industrielle se trouve davantage sollicitée. On peut appréhender les facteurs économiques comme étant un ensemble des capitaux/ investissements mis sur pied dont l'objectif est leur fluctuation massive. Ces derniers n'ont pour but que l'appât du gain.

En réalité, le monde est, d'une manière générale, capitaliste et le département de l'Océan ne déroge pas à cette norme. Depuis les décennies 2000, cette zone connait un intérêt sans précédent ceci s'explique en grande partie par l'attribution des grands projets structurants par le politique à ladite zone. La terre est le support principal de toutes les activités économiques des pays du monde. Elle constitue la toile de fond de la quasi-totalité des dynamiques de développement rural et urbain. Son intérêt croissant de la part des acteurs économiques fait d'elle l'un des facteurs les plus significatifs des litiges fonciers dans le monde et dans notre zone d'étude. Pour une bonne analyse des facteurs économiques responsables des litiges fonciers, il est important de les présenter succinctement.

1- Les plantations agro-industrielles

Pour mener à bien le développement, plusieurs pays du monde ont jeté leur dévolu sur les terres arables, mais le Cameroun n'a pas dérogé à cette donne. Les ressources foncières sont abondantes et suscitent beaucoup d'intérêts de la part des firmes multinationales, nationales, régionales, zonales. Par exemple, les terres sont fertiles et sollicitées par les investisseurs agro-industriels. Ces investisseurs ont besoin des ''banques de terres'' pour le développement de

[507] Olivier Bélibi Takam, 44 ans, Sous-préfet Akom II, entretien du 11-09-2021.

leurs structures. Dans le cadre de notre étude, nous allons nous intéresser aux plantations agro-industrielles du département de l'Océan.

1-1- HÉVÉCAM (la société d'hévéa ou hévécam)

Hévécam est un acronyme dérivé de "plantation d'hévéas du Cameroun". Il s'agit "d'une agro-industrie exploitant la culture d'hévéas dans la région de Kribi (sud-Cameroun). Cette plantation se trouve en pleine forêt équatoriale à 2°43º de latitude Nord et 10°03º de longitude Est"[508]. Elle, "est une société d'État créée par décret présidentiel n°75/283-bis du 30 avril 1975 avec les capitaux de la banque mondiale"[509]. Cette agro-industrie est la plus grande plantation d'hévéas d'Afrique et le projet gouvernemental d'hévéaculture le plus important du Cameroun. Elle "est positionnée au troisième rang comme employeur du pays après l'État et dispose d'un bail emphytéotique de 99 ans dont environ 18 000 sont en plantation dans le district de Niété"[510].

Financée principalement par la Banque mondiale et par l'État, HÉVÉCAM a été entièrement contrôlée par le gouvernement jusqu'à ce qu'elle, "soit privatisée le 9 décembre 1996 avec une concession de 41000 ha"[511]. Son rachat aa été fait par le *Golden Millennium Group* (GMG). Cependant, l'État a gardé 10% des actions. La Multinationale qui a racheté HÉVÉCAM est basée à Singapour. En effet, le GMG est l'un des grands producteurs mondiaux de caoutchouc naturel. La totalité de la production d'HÉVÉCAM est exportée vers les marchés européens et américains.

En 2004, "la population travaillant au sein de cette agro-industrie était estimée à 5 600 personnes, répartie ainsi que suit : personnels chargés de faire la saignée des hévéas, ouvriers travaillant à l'usine pour le conditionnement du latex, agents et cadres administratifs"[512]. L'ensemble de la population vivant sur la concession représente aujourd'hui 20 000 personnes, réparties dans 17 camps organisés sous forme de quartiers résidentiels. "Ces villages sont dotés d'une infrastructure de base, proportionnellement à l'effectif de la population résidente et comprenant : école primaire, économat, terrain de sports, lieu de culte et dispensaire"[513].

---

[508] R. J. Assako Assako, D. Bley et F. Simard, "Apports des sciences sociales et de l'entomologie dans l'analyse de l'endémicité du paludisme à HÉVÉCAM, une agro-industrie du Sud-Cameroun", HAL Id : hal-01497628 ? https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01497628 Submitted on 28 Mar 2017, p. 4.
[509] G. Elong et Obam, "Tensions foncières…", p. 303.
[510] *Ibid*. 304.
[511] Ministere de l'Administration Territoriale, "Rapport du plan communal de développement de Niété", decembre 2013, p.26.
[512] *Ibid*.
[513] *Ibid*.

Ces 17 camps "sont communément appelés V1… jusqu'au V17 et trois villages "[514]. Ces derniers sont "Niété (le chef-lieu), Ngok (une communauté de planteurs villageois allogènes créée en 1984) et Mitseng (une communauté bantoue qui est venue s'installer là dans les années 50)"[515]. La majorité des ouvriers n'est pas autochtone à la région et une grande partie (environ 40%) est originaire de la région du Sud-Ouest (certains proviennent du Nigeria, du Congo ou du Gabon). Les composantes sociodémographiques peuvent être définies comme suit : les ouvriers (saigneurs d'hévéas et manœuvres recrutés dans l'ensemble du département de l'Océan pour la plupart) de la plantation qui constitue le nombre le plus important. Ils sont recrutés sur aucune base, c'est-à-dire pas besoin d'une formation universitaire ou professionnelle pour y travailler. Ces derniers n'ont pas de contraintes contrairement à d'autres employés.

Pendant nos différentes descentes sur le terrain, les employés saigneurs d'hévéas ont affirmé avoir été embauchés sans aucune formation. C'est le cas de Djou qui déclare "n'avoir jamais été à l'école, mais parvient à nourrir sa petite famille grâce à son métier de saigneur d'hévéas"[516]. C'est également le cas de Bitoum qui a avoué "être titulaire du diplôme de probatoire et qui se retrouve saigneur d'hévéas malgré lui"[517]. Salla, quant à lui, déclare "se lever tous les jours à 4h du matin pour se rendre à Hévécam pour aller faire la saignée"[518]. Massong "est reconnaissant à cette société qui donne la chance aux sans-diplômes d'avoir un travail et un revenu mensuel"[519]. Massong affirme que "cette société emploie les saigneurs et manœuvres sans distinction de sexe"[520]. Nombreux sont ces employés interrogés dans le cadre de notre étude qui nous ont avoué n'être titulaires d'aucun diplôme et d'une aucune formation.

À côté de la catégorie précitée, il existe deux autres catégories d'employés que sont les agents et cadres de l'administration industrielle, les agents et cadres de l'administration étatique (mairie, gendarmerie, police, district, équipements de santé, équipements éducatifs). Les populations autochtones sont essentiellement occupées par l'exploitation des cultures vivrières et le petit commerce. Tous ceux que l'on a interrogés se sont exprimés en ces termes : "Hévécam est responsable, en partie, de la lutte du chômage au Cameroun, en général, et dans le département de l'Océan, en particulier"[521]. L'implantation d'hévécam est un moteur de,

[514] Oscar Malou, 47 ans, Victime d'expropriation foncière, Niété, entretien du 11-10-2021.
[515] Gerber, "Résistances contre deux…, p. 19.
[516] Djou, 45 ans, Victime d'expropriation, foncière, Niété, entretien du 11-10-2021.
[517] Bitoum, 39 ans, Propriétaire terrien, Niété, entretien du 11-10-2021
[518] Salla, 33 ans, Témoin dans un litige foncier, Niété, entretien du 11-10-2021
[519] Vanessa Massong, 37 ans, Victime d'escroquérie foncière, Niété, entretien du 11-10-2021.
[520] Bama, 41 ans, Témoin dans un litige foncier, entretien du 11-10-2021.
[521] Anonyme, 45 ans, Avocat, Niété, entretien du 11-10-2021.

"développement économique et un facteur d'insertion sociale"[522]. Cette structure a donné naissance aux diverses activités d'ordre informel et permet la vie et la survie de différentes familles"[523]. D'une manière globale, l'implantation de cette agro-industrie est bénéfique à tous les niveaux. Elle permet la vie et l'épanouissement de divers acteurs.

En parlant d'Hévécam, l'on suppose un ensemble cosmopolite où les populations autochtones côtoient quotidiennement les employés industriels et administratifs, venus des quatre coins du Cameroun et même des pays étrangers. Il est aussi intéressant de signaler l'afflux massif de commerçants, de prostituées et de parents des travailleurs, qui arrivent à la plantation pendant les jours qui précèdent et suivent le paiement des salaires (quinzaines ou fins de mois).

Toutefois, au-delà des avantages qu'offre l'implantation de la société Hévécam dans le département, il faut signaler qu'elle est à l'origine de litiges fonciers multiformes. En fait, la société d'hévéa ne respecte pas les espaces limitrophes qu'elle possède avec les populations riveraines des arrondissements de Lokoundjé et de Niété. Cette situation a donné naissance aux contestations diverses et inéluctablement empiété par la même occasion sur le foncier. L'existence des agro-industries au niveau local, national ou international est subordonnée à l'accessibilité à la terre. C'est dans cette logique que Grain de Sel affirme que " l'accaparement des terres par des gouvernements étrangers ou par des nantis, qu'ils soient nationaux ou étrangers, prive les petits agriculteurs de leurs terres, en les transformant en ouvriers agricoles sur leurs propres terres"[524]. Cette agro-industrie est en perpétuelle extension et, par conséquent, son accaparement des terres des populations riveraines est inéluctable. L'accaparement des terres constitue l'essence même d'Hévécam qui a besoin d'une banque foncière pour continuer à développer davantage son capital qui s'accroit de plus en plus. Ces propos de White peuvent permettre de mieux cerner ce besoin en terre constant des agro-industries :

> L'acquisition massive des terres agricoles doit être observée dans le contexte des pouvoirs dominés par le capital politique et économique, national et transnational, ou la quête de profits transforme les systèmes traditionnels et locaux de gestion foncière, bouleversant l'utilisation et les significations historiques culturelles et sociales[525].

L'expansion des industries est inéluctablement liée à l'acquisition massive des terres. Ces terres qui constituent le patrimoine foncier des populations autochtones. Pour des raisons

[522]Anonyme, 37 ans, Victime d'expropriation foncière, Niété, entretien du 11-10-2021.
[523] Anonyme, 51 ans, Propriétaire coutumier, Niété, entretien du 11-10-2021.
[524] Grain De Sel, ''L'accaparement des terres et souveraineté alimentaire en Afrique de l'Ouest et du Centre'' rapport aout 2012, version numérique, consulté le 15-07-2021.
[525] B. White et A. Dasgupta, "Agrofuels Capitalism", *in View form Political Economy, journal of Peasant studies*, vols 37, n°4, 2010, p. 601.

de développement sont des cibles. L'on comprend mieux ce que Bikolo appelle : "la stratégie de l'enracinement"[526] .

Photo 1 : Plantations de la société HÉVÉCAM dans le département de l'Océan (Niété)

Source : Cliché Lucette Ngnoungou, Niété, juillet 2021

À travers la photo ci-dessus, l'on peut observer les plantations d'hévéas en discontinu dans l'arrondissement de Niété. "Cette société de production de l'hévéa s'étend sur une superficie de 42000 hectares pour une durée d'exploitation d'un bail emphytéotique de 99 ans"[527]. L'acquisition des terres à grande échelle dans le département par les agro-industries se poursuit avec une autre grande firme appelée SOCAPALM.

2.2. La SOCAPALM

La SOCAPALM (Société camerounaise de Palmeraies) de la Kienké est la plus grande plantation de palmiers à huile du Cameroun. Résultat d'un programme gouvernemental lancé dès 1963 avec l'aide de bailleurs de fonds internationaux dont la Banque mondiale. "La SOCAPALM appartient aujourd'hui à la famille belge des *Fabri* par l'intermédiaire de la firme

[526] J. Bokilo, '' La stratégie de l'enracinement et ses conséquences sur le développement en Afrique, le cas de la chine au Congo'', Thèse de Doctorat en Science Sociale, Université de Paris, 2011, p.23.
[527] Adamou, "Le Cameroun des défis", www.investiraucameroun.com, consulté le 15 /10/ 2021.

SOCFINAL, filiale du groupe géant français Bolloré"[528]. L'État camerounais, "reste détenteur de 27% des actions après la privatisation de SOCAPALM en 2000"[529].

La plantation de SOCAPALM Kienké, initiée en 1978, occupe une concession d'environ 20 000 hectares, dont 8476 seraient actuellement plantés. "La plantation produit une récolte annuelle de quelque 120 000 tonnes de fruits et son usine produit chaque année 26 000 tonnes d'huile de palme"[530]. L'extension récente de la plantation est source de conflits portant sur la réclamation de frais d'expropriation par les communautés bantoues riveraines ; la nécessité d'un programme de plantations villageoises (il n'y a actuellement aucun programme de plantations villageoises à SOCAPALM-Kienké) et la nécessité de définir clairement les limites de la concession.

Outre les avantages qui peuvent naître lors de l'implantation d'une agro-industrie dans une localité, on note par exemple la déforestation qui en a résulté, la gestion très défectueuse des déchets produits à l'huilerie. "L'appropriation des terres allouées à l'agro-industrie a, dans certains cas, investi à plus de 70% des villages entiers (exemple du village Mbonjo) sans qu'il ne soit tenu aucun compte des habitants ni de l'organisation sociale en place"[531].

Des tombes ont été détruites sans ménagement ni dédommagements aucuns, ainsi que des chapelles et maisons d'habitation en nombre. Dans les arrondissements de Niété et de Lokoundjé, les riverains reviennent à la charge et ceci est à l'origine des litiges fonciers de toute sorte entre ces derniers, investisseurs, élites et autres. Ici, chacune des parties en présence recherche l'intérêt de son côté. À un moment donné, l'État et la SOCAPALM avaient entrepris d'effectuer des rétrocessions de terres aux riverains. Cependant, ce processus s'est arrêté ou enlisé, en tout état de cause, les villageois ne savent pas quelles ne sont les parcelles concernées, ni même à qui ne sont effectivement rétrocédées les terres. Ces multiples promesses ajoutées à d'autres facteurs sont à l'origine des litiges fonciers.

Les litiges fonciers sont devenus monnaie courante dans les principaux arrondissements traversés par les plantations de palmiers. Certains riverains ont confié "vivre au rythme des problèmes fonciers"[532]. La société ne fait qu'étendre son emprise sur nos terres a déclaré un

[528] J.-F. Gerber, "Résistances contre deux géants industriels en forêt tropicale (Populations locales *versus* plantations commerciales d'hévéas et de palmiers à huile dans le Sud-Cameroun)", novembre 2008 ; *in* www.semanticscholar.org, consulté le 30 juin 2022, p, 19.
[529] *Ibid*.
[530]Gerber, "Résistances contre deux …", p. 19.
[531] *Ibid*.
[532] Anonyme, 55 ans, Propriétaire coutumier, SOCAPALM/ Lokoundjé, entretien du 23 -09-2021.

riverain"[533]. Pour d'autres, les problèmes fonciers auxquels fait face la société de palmeraie sont "l'absence de délimitation réelle de sa concession"[534]. Le flou juridique qui règne autour des accords de privatisation"[535]. La situation foncière devient de plus en plus préoccupante dans l'Océan avec l'extension prochaine des plantations de palmiers à huile.

L'État a octroyé ces hectares pour le développement de la société camerounaise de palmeraie, dont le contrat de bail emphytéotique est de 60 ans. Au-delà de ces deux agro-industries une nouvelle vient d'être créée dans l'arrondissement de Campo. Il s'agit de CAMVERT.

2.3. La société de palmeraie CAMVERT

CAMVERT "est une agro-industrie camerounaise créée par des jeunes camerounais avec des capitaux camerounais"[536] qui a principale culture est le palmier. Elle est la principale concurrente de la socapalm. "Elle est considérée comme le plus grand projet de palmeraie de l'Afrique centrale et du Cameroun"[537]. Cette agro-industrie est en train de prendre forme dans les arrondissements de Campo (avec 56000 ha) et de Niété (4000 ha) dans le département de l'Océan. "Elle a été créée en 2019 et bénéficie d'une concession de 60000 hectares de terrains, dont les premiers plants de palmier à huile ont déjà été enfouis sur près de 1500 hectares pour une production qui va débuter en 2024"[538].

Selon les promoteurs, l'exploitation repose sur 50000 ha de terre et les 10000 ha seront conservés pour la biodiversité. Les communautés riveraines "vont se voir réservées 5000 ha pour leur propre usage (construction des logements des employés et le camp des cadres)"[539]. Ce projet qui a déjà vu le jour est au centre de multiples différends fonciers avec les populations riveraines de la localité de Campo.

Le caractère ambigu des informations reçues par les autochtones semble ne pas les rassurer. Ces populations, pour la plupart, décrient ce projet, car elles sont victimes d'une expropriation forcée. C'est dans ce contexte que sont nés des litiges fonciers. Les personnes interviewées ont exprimé leurs regrets et inquiétudes sur l'implantation de la plus grande société de palmeraie. Pour les uns, "c'est un projet qui va donner une visibilité de grande envergure

[533] Anonyme, 51 ans, Propriétaire terrien, SOCAPALM/Lokoundjé, entretien du 23 -09-2021.
[534] Anonyme, 33 ans, Victime d'escroquérie foncière, SOCAPALM/ Lokoundjé, entretien du 23 -09-2021.
[535] Anonyme ,44 ans, Auteur d'un litige foncier, SOCAPALM/ Lokoundjé, entretien du 23 -09-2021.
[536] Jean Eteme Elanga, 47 ans, Sous-préfet de l'arrondissement de Campo, Campo, entretien du 29-06-2021.
[537] Dakaractu, "L'Afrique en marche", www.afrik21.africa, consulté le 18/10/2021.
[538] Anonyme, 34 ans, Témoin dans un litige foncier, Campo, entretien du 29-06-2021.
[539] Makouta, 29 ans, Témoin dans un litige foncier, Campo, entretien du 29-06-2021.

aux deux arrondissements concernés par le projet et son extension"[540]. Cette palmeraie est "une source génératrice d'emploi pour les différentes couches de la population locale, nationale et internationale"[541]. Pour d'autres, par contre, "elle est une source perpétuelle de litiges fonciers"[542]. Cette agro-industrie, "est une fois de plus la preuve d'une hégémonie étatique sur les terres des autochtones"[543]. Nombreux sont des riverains interviewés dont l'opinion était très favorable pour l'implantation de cette structure sur une très grande surface de terrain

Photo 2 : Travaux d'abattage sur le site de la société de palmeraie CAMVERT (Campo)

Source : Cliché Saydou Sadjo, Journaliste à Mutations, Campo, septembre 2021.

La photo ci-dessous permet de mettre en évidence l'effectivité des travaux d'aménagement déjà entrepris par le personnel de la société CAMVERT dans l'arrondissement de Campo. L'on peut voir l'étendue du vaste domaine déjà exploité afin que les premières semences soient implantées.

[540] Ahmed, 44 ans, Victime dans un litige foncier, Campo, entretien du 9-06-2021.
[541] Olivier Robert Ipouah, 49 ans, Maire de Campo, entretien du 29-06-2021.
[542] Biagul, 47 ans, Propriétaire terrien, Campo, entretien du 29-06-2021.
[543] Gaston Gnari, 61 ans, Notable, Campo, entretien du 29-06-2021.

Photo 3: Personnels de la société de palmeraie CAMVERT (mission de contrôle des travaux)

Source : Cliché Lucette Ngnoungou, Campo, juin 2022.

Ce cliché montre les travaux de contrôle sur l'état d'avancement des semences des palmiers. Elles doivent être observées dans leur croissance. Ces travaux d'aménagement sur une des parties du site de la société de palmeraie CAMVERT installée dans l'arrondissement de Campo sont en constante accélération. "Le cahier de charge de ladite structure prévoit l'exploitation de la palmeraie d'ici 5 ans"[544]. Les travaux de plantation des palmiers s'effectuent par les populations recrutées dans l'ensemble du département.

Photo 4 : Plantations de palmeraie de la société CAMVERT dans l'Océan (Campo)

Source : Cliché Lucette Ngnoungou, août 2021.

[544] Diallo, 45 ans, Directeur adjoint CAMVERT, Yaoundé, entretien du 22-06-2022.

La présente photo montre le résultat des premières plantations un an plus tard. Cette palmeraie qui est en pleine expansion et développement est installée dans l'arrondissement de Campo "sur une superficie de 50000 hectares dont le bail emphytéotique est de 99 ans"[545]. Ces plants présents sur la photo ont été mis en terre, "en 2020, sur une superficie de 1500 hectares pour un total de 236000 premiers plants"[546]. La société va créer 8000 emplois directs dans la localité de Campo ; ceci permet déjà aux populations immigrées de solliciter les petites parcelles de terrains proches de la zone de CAMVERT. Cette ambition de devenir propriétaire terrien est à l'origine de divers vices (vente des terres coutumières tous azimuts, achat des espaces marécageux, etc.). Cette situation engendre des litiges fonciers dans la localité de Campo. Le port en eau profonde de Kribi est aussi le maillon des litiges fonciers.

2- Le complexe industrialoportuaire de Kribi

Ce projet couvre non seulement toute la côte (de Bongahélé à Ebodjé I), mais aussi une grande partie de terre ferme des localités de Mabénanga-Edoungangomo-Didoumé qui se situe dans l'arrondissement de Kribi I^{er}. "La construction totale du complexe portuaire se repose sur une superficie de 26000 ha"[547].

Le complexe industrialoportuaire de Kribi part d'un souci du gouvernement de restructurer le secteur portuaire. Suite à la loi n° 98/021 du 24 décembre 1998 portant organisation de ce secteur et à la différente disposition qui en découle, le Cameroun a décidé de la construction d'un complexe industrialoportuaire dans l'environnement balnéaire de Kribi. Par la réalisation de cet ouvrage, le gouvernement entend renforcer les fonctions du port autonome de Kribi et faire de lui un port annexe dudit complexe.

Toutefois, relevons qu'il n'existe pas un décret effectif et signifiant la construction du présent complexe, comme cela avait été pour la construction du port autonome sus-évoqué[548]. Seulement, pour ce dernier, l'on a plutôt une autorisation de démarrage effective des travaux pour le lancement de sa construction. Il est donc clair que le cadre juridique que l'on évoque ici n'est en fait qu'une présentation du contexte politique dans lequel s'inscrit la réalisation de ce projet.

Les atouts de la construction de ce port en eau profonde de Kribi commencent dans la localité de Kribi pour s'étendre sur l'ensemble du territoire camerounais, voire sur celui de la

[545] Adamou, "Le Cameroun des défis", www.investiraucameroun.com, consulté le 15/05/2022.
[546] Adamou, "Le Cameroun des défis", www.investiraucameroun.com, consulté le 15/05/2022.
[547] Ngnoungou, ''Les litiges fonciers'' …, p.59.
[548] Décret n°99/132 du 15 juin 1999 portant organisation et fonctionnement du port autonome de Kribi

sous-région. Il englobe les domaines politique, économique et social. "Ce complexe portuaire permet la création d'une nouvelle ville de 100000 habitants"[549]. Dans le domaine touristique, la bande côtière au sud de Kribi ; il est prévu l'aménagement de nombreuses plages pour un tourisme balnéaire plus compétitif. Ce tourisme permet de faire de Kribi une destination prisée, mais aussi "de faire connaitre mieux le Cameroun à l'extérieur, la création de 20000 emplois directs, dérivés de grandes industries qui va considérablement réduire le chômage"[550]. Le complexe industrialoportuaire a pour objectif de modifier le paysage "décor-naturel" de Kribi.

En effet, sa matérialisation sur le terrain envisage ce qui suit : la construction d'un terminal minéralisé à Lolabé, la construction d'un port général à Mboro (Mbodé). De plus, il est également prévu la construction d'un port à caractère industriel et commercial, la construction d'un port de plaisance à Grand-Batanga I. Il a pour vocation de promouvoir l'activité de tourisme balnéaire et de pêche industrielle. Le réaménagement du port existant (port autonome), pour faire prospérer les activités de cabotage ; de pêche artisanale et de plaisance. La construction d'une nouvelle ville dans le site de Nlendé-dibé. Enfin, il convient de relever que ce projet est structuré en quatre zones d'intérêts cinétiques :

- la zone de la Magzi, qui doit être réservée aux industries ;
- La zone industrialoportuaire, qui doit abriter la quasi-totalité du complexe ;
- La zone MAETUR, qui doit abriter des terrains titrés en vente et des logements sociaux ;
- La zone de la nouvelle ville, qui sera le siège des institutions administratives, des centres commerciaux, du quartier résidentiel.

Ainsi, "le domaine portuaire doit abriter le grand ensemble physique de ces réalisations "[551]. Le port constitue un atout dans la stratégie d'affaires qui vise à conquérir de nouveaux marchés, en développant le capital humain et en encourageant la créativité et l'innovation. En outre, il est important de favoriser une participation accrue de la population locale à la vie économique.

Ce complexe industrialoportuaire a pour mission d'accroitre l'urbanisation et de propulser Kribi aux yeux du monde capitaliste et par ricochet, la demande en terre va

[549] P. B Nkengue Abega, "De la marginalisation des communautés locales dans les projets structurants les cas du port en eau profonde de Kribi et du barrage hydroélectrique de Memve'ele au Sud-Cameroun", Thèse de Doctorat /*Ph.D* en Sociologie, Université de Yaoundé I, 2015, p .66.
[550] Ngnoungou, "Les litiges fonciers …, p.59.
[551] H. M Etoga, "Tourisme, Risques et enjeux des grands projets de développement sur l'environnement balnéaire de Kribi'', Thèse de Doctorat/*Ph. D*. en Géographie, Université de Yaoundé I, octobre 2010, p, 168.

s'accentuer. La mise en place de grands projets, plus précisément celui du complexe portuaire est à l'origine des mouvements migratoires. L'augmentation de la population conduit à l'accroissement des besoins en terre qui est souvent à l'origine des tensions sociales entre les populations allogènes et les autochtones, les membres d'une même famille, l'État et les particuliers. L'avènement du port a eu pour impact l'augmentation des prix des parcelles de terre.

À titre illustratif, "le mètre carré qui coûtait 1000 frs dans les années 2000 vaut 10000frs"[552]. Étant donné l'acquisition récente de la majorité des terrains, il résulte que leur valeur est onéreuse. Le port en eau profonde de Kribi a favorisé et a intensifié la spéculation foncière. Notons que cette spéculation foncière est plus intense dans la zone qui abrite le port, c'est-à-dire à dans l'arrondissement de Kribi Ier. Le port a drainé avec lui d'énormes problèmes liés à la terre. Pour ce qui est de la construction des locaux devant abriter les services du port, il n'est plus à noter que ces derniers occupent de grands espaces. "L'État, les différents particuliers, les opérateurs économiques et divers partenaires (Bolloré Africa Logistic, le groupe CATRAM consultant/ SOCOTEC International/ Grand Port maritime du Havre, CAM IRON SA, la CHEC) "[553].

La nécessité pour ces partenaires de posséder leurs propres locaux devient un impératif. Le centre-ville qui accueille l'essentiel des équipements ne possède plus d'espace terrien. De ce fait, "l'État doit s'accaparer des terres des autochtones au nom du développement de l'intérêt général"[554]. Les terres des alentours du port appartenant aux autochtones sont occupées par l'État qui entend indemniser lesdites populations.

Depuis la mise sur pied des constructions des locaux du port, la conception capitaliste de la terre s'est trouvée propulsée à grande échelle. Avec le port, le collectivisme des terres a cédé la place au capitalisme. Il n'est plus question de rester cantonner sur les pratiques coutumières en matière de gestion des terres. L'appartenance à un groupement familial a perdu sa valeur sacrée au détriment du profit individuel.

---

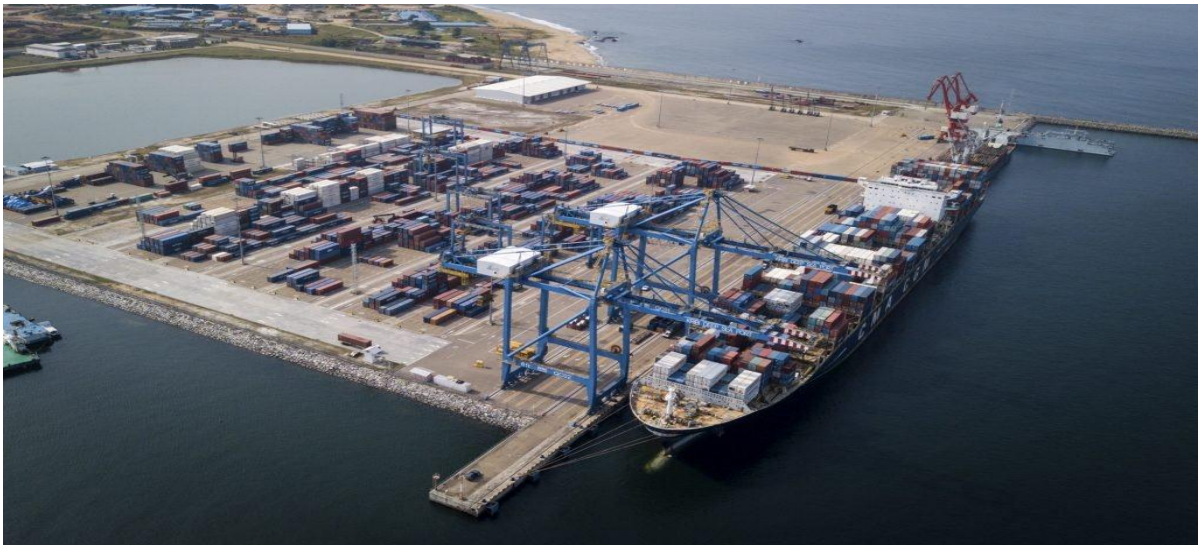
[552] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p. 120.

[553] CHEC : China Harbour Engineering Company c'est la société la plus visible sur le site des travaux. Elle s'occupe du financement, de la construction et de l'exploitation du terminal conteneur.

[554] Les quartiers environnants : Mokolo, Zaïre, Petit Paris, Dombe, et Afan-Mabe seront bientôt en plein réorganisation ; Dombe est considéré comme le nouveau centre administratif, le quartier Mokolo sera restructuré pour un habitat résidentiel, fonction que remplira aussi en 2025 le quartier Zaïre, un secteur d'habitat à planifier. Il est envisagé qu'en 2025, ces deux ensembles qui couvrent une superficie actuelle d'environ 120 hectares, s'étendent sur 486 ha, dans un contexte où la population sera portée à plus de 100 000 habitants.

Comme toute autre mutation, celle du foncier dans la ville de Kribi a plongé les populations dans une spirale où être propriétaire foncier est un signe de prestige économique et social. Une vérité certes, mais un prestige qui possède désormais deux protagonistes avec d'un côté l'État, les particuliers et les autochtones de l'autre côté. Cette transformation poussée de la terre à Kribi en un bien marchand s'est accentuée avec l'avènement du port et soutenue par le capitalisme foncier. La valeur économique de la terre est connue et personne n'ose plus s'en défaire, et ce, au prix de tout ce qui est plus la plupart des cas sources de litiges fonciers. Les personnes interrogées convergent toutes vers la même observation, à savoir " l'avènement du port est à l'origine de l'augmentation exponentielle du nombre des litiges fonciers dans la grande partie du département de l'Océan"[555].

Photo 5 : Une vue panoramique du port autonome de Kribi dans la localité de Boro



Source : Google map, consulté le 17-06-2021.

La photo ci-dessus du port en eau profonde de Kribi fait partie des projets structurants avec pour actionnaire principal l'État du Cameroun. L'on constate que l'évolution de la société est un atout à double tranchant. La matérialisation du développement se manifeste en partie sur les espaces terriens.

D'une part, les mutations socio-culturelles sont des grands consommateurs d'espaces et, d'autre part, les changements relatifs au développement économique constituent des vecteurs d'occupations des terres qui entrainent avec elles les litiges fonciers comme c'est le cas

[555] Sur les 150 personnes interrogées, 134 ont affirmées que l'avènement du port de Kribi est une source perpétuelle de litiges, fonciers et une source de creuset d'inégalité et d'abus de toutes sortes.

actuellement dans la ville e Kribi. Un autre projet de développement est considéré comme facteur de litige foncier. Il s'agit de la construction de la centrale à gaz naturel de Kribi.

3- La centrale à gaz naturel

Le Cameroun est confronté à un problème d'approvisionnement en énergie, notamment en électricité**.** La centrale est implantée à Mpolongwe. "Cette zone est située à 9 km environ au nord de Kribi et est adjacente à la route principale à une distance de 1km de la côte. La centrale s'étend sur 4 hectares environ, à l'intérieur d'une superficie totale de 16 ha ; ce qui permet d'aménager également un baraquement de chantier pour le projet"[556].

À cela s'ajoute "un bâtiment à usage de bureaux, des aménagements sociaux, des ateliers et des magasins seront également construits sur le site de la centrale"[557]. Le principal impact du projet sur le sol et l'utilisation de la terre est lié au besoin d'acquisition de terrain et de défrichage de la végétation. Les personnes interrogées ont des litiges fonciers sur les zones environnantes de la centrale et affirment, "n'avoir pas encore été indemnisées"[558]. La construction de la centrale a engendré "de divers litiges fonciers dans la localité de Mpolongwé"[559]. C'est dire que tout l'ensemble du département est un champ de bataille foncieraui est à l'origine du nombre de plaintes rencontrées dans les différentes instances.

Photo 6: Centrale à gaz de Kribi (Polongwé)

[556] Banque africaine de Développement : "Rapport du projet d'énergie à Kribi/ centrale à gaz", *in* www.afdb.org, consulté le 16/03/ 2022, p.5.
[557] Banque africaine de Développement : "Rapport du projet d'énergie à Kribi/ centrale à gaz", *in* www.afdb.org, consulté le 16/03/ 2022, p.5.
[558] Anonyme, 44 ans, Employé de la centrale à gaz, Kribi II/ Mpolongwé, entretien du 23-07-2021.
[559] Mbiki, 59 ans, Notable, Kribi II/ Mpolongwé, entretien du 23-07-2021.

Source : Cliché Lucette Ngnoungou, arrondissement de Kribi I (Polongwé), juin 2021.

La présente photo est le site qui abrite la centrale à gaz est propriétaire "d'une superficie de 16 hectares pour un bail emphytéotique de 25 ans"[560]. À ces éléments facteurs de litiges fonciers dans l'Océan, s'ajoutent les Compagnies d'exploitations forestières.

4- Les compagnies d'exploitations forestières

Le département de l'Océan regorge une dizaine d'UFAs (Unité forestière d'Aménagement). D'autres sont reconnues par l'État et d'autres ne le sont pas. Dans le cadre de nos travaux "'on s'intéresse principalement des deux grandes compagnies"[561]. Il s'agit des grandes compagnies, dont l'une est Néerlandaise GWZ (*Gérard Wijima Zonen*) basée à Bidou II, dans l'arrondissement de Lokoundjé. Cette dernière dispose d'une grande scierie où sont transformées les grumes issues d'une concession de 400000 ha qu'elle exploite en association avec la CFK (Compagnie forestière de Kienké) et la CUF (Cameroon United Forest)[562]. L'exploitation d'UFA E 09.026 qui couvre 64461 ha a été confiée à cette dernière depuis l'année 2000.

À côté de ces grandes compagnies, il existe des compagnies détenues par des particuliers et les élites qui exploitent des espaces plus modestes que les précédentes. Toutes ces grandes ou petites compagnies ont besoin des terres et des réserves de terres que l'on peut qualifier de banques de terre. Ces réserves sont prises sur les terres autochtones et ceci donne naissance aux litiges fonciers.

En plus de ces facteurs précités, l'on a les différents acteurs qui interagissent dans le foncier. Le tableau ci-dessous permet de mieux cerner la quantité des terres acquises dans le département de l'Océan par divers investisseurs.

Tableau 14: Récapitulatif des espaces foncières acquises par des investisseurs dans le département de l'Océan 1974-2020

Dénomination	Nombre d'hectares	Durée de l'exploitation	Pourcentage (%)
Hévécam	41000 ha	99 ans	6,7%
Socapalm	20000 ha	60 ans (renouvelables)	3,2%
Camvert	60000 ha		9,8%

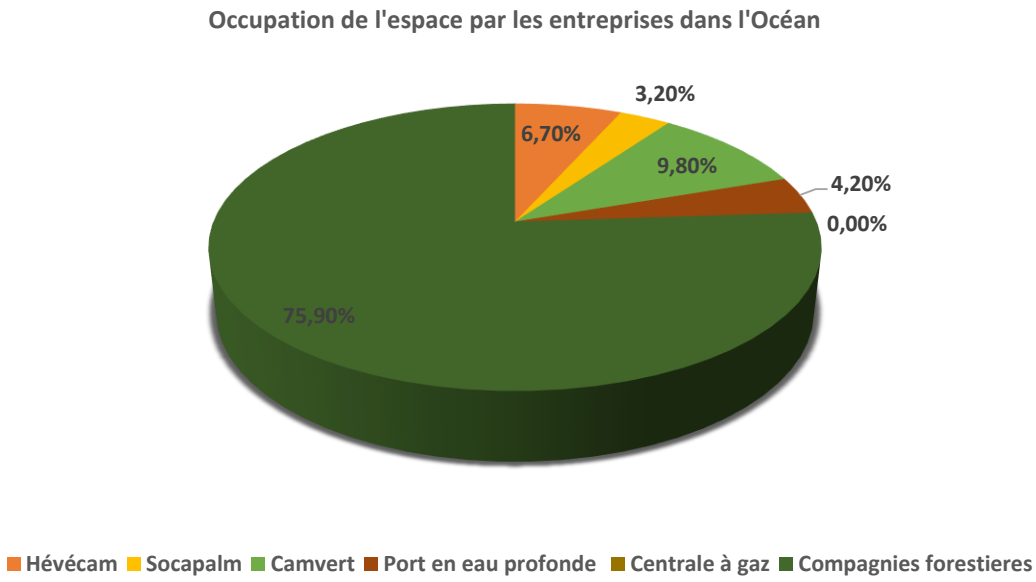
[560] Banque africaine de Développement : "Rapport du projet d'énergie à Kribi/ centrale à gaz", *in* www.afdb.org, consulté le 16/03/2022. p.4.
[561] Elong et Obam, ''Tensions foncières dans...'', p. 305.
[562] Elong et Obam, ''Tensions foncières dans...'', p. 305.

Port en eau profonde de Kribi	26000 ha	/	4,2%
Centrale à gaz	16 ha	25 ans	0,0%
Les compagnies d'exploitations forestières	464461 ha	/	75,9%
Totaux	611477 ha	/	**100**

Source : Archives (administratives sous-préfectures des arrondissements de l'Océan, privées des particuliers) et enquêtes de terrain, juillet 2021.

Ce tableau met en exergue les superficies occupées par les investissements dans le département. Ces structures privées ou étatiques occupent un total de 611477 ha ; ce qui constitue un patrimoine foncier considérable. Sachant que l'État ne dispose pas d'une banque en matière de terre, l'on comprend la constance des litiges. C'est certes pour l'intérêt général que ces terres sont conquises, mais il n'en demeure pas moins que ces multiples accaparements des terres sont des sources permanentes de litiges fonciers.

Graphique 11: Représentation de l'espace foncier occupé dans le département de l'Océan 1974 à 2020



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau 14.

Les compagnies forestières occupent une grande portion tout simplement parce qu'elles sont toujours en chevauchement dans les différentes localités. Par contre, les autres structures industrielles consomment véritablement les espaces terriens, car elles occupent seules les espaces qu'elles possèdent.

Les facteurs économiques "sont ceux mêmes qui soutiennent le développement d'une nation et assurent la vie et la survie de celle-ci. Pour la pérennisation desdits facteurs, il faut d'énormes sacrifices en matière de terres"[563]. L'économie n'a de valeur que lorsque les maillons qui la sous-tendent sont disponibles et réservés à grandes échelles.

Parlant de ces maillons, nous faisons référence à la terre et surtout à sa disponibilité dans le département de l'Océan. C'est dans cette logique que les accaparements des vastes espaces de terre par divers acteurs dans les zones rurales et urbaines pour développer leurs capitaux. Des concessions foncières accordées par l'État aux investisseurs nationaux et étrangers parfois sans prise en compte des intérêts des populations riveraines constituent des sources perpétuelles des litiges c'est le cas dans notre zone d'étude. Il convient d'examiner les facteurs socio-culturels ?

IV- LES ORIGINES SOCIO-CULTURELLES

Les facteurs d'ordre social et culturel peuvent être appréhendés comme un ensemble des facteurs à la fois social et culturel qui conduisent aux litiges fonciers. "Les arrondissements de Kribi I, de Kribi II, de Campo et de Lokoundjé sont des minicarrefours qui ouvrent l'ensemble de la zone au monde extérieur (national et international)"[564].

Dans l'ensemble, on accède par des routes bitumées au départ de Douala et de Yaoundé en passant par Édéa. Trois autres routes non bitumées reliant le département aux villes d'Ebolowa et de Campo à la frontière avec un pays de la CEMAC la Guinée Équatoriale. Cette position fait de Kribi une ville cosmopolite qui s'urbanise et se peuple rapidement à cause des chantiers des projets dits structurants qui sont entre autres le complexe industrialoportuaire en eau profonde de Kribi, la centrale électrique de Mpolongwé, de l'usine de gaz liquéfié à Bipaga, les implantations agro-industrielles (SOCAPALM à Lokoundjé, HÉVÉCAM à Niété et CAMVERT à Campo) et d'autres activités de cacaoyers, de café, de bananes. Un anonyme a révélé s'être retrouvé dans l'arrondissement de Niété "pour la saignée de l'hévéa, car il n'est détenteur d'aucune formation universitaire et ce travail n'exige pas de justificatif, juste la force physique et l'endurance"[565].

Au regard de tous les projets attribués à l'ensemble du département de l'Océan, on constate que c'est la terre qui est l'unique support pour toutes ses réalisations qui subit des pressions diverses et multiples. Son intérêt est d'ores et déjà impressionnant. La réalisation de

[563] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p. 57.
[564] Ngnoungou, "Les litiges fonciers, …"p. 57.
[565] Nguele, 33 ans, Propriétaire terrien, Niété / V1, entretien du 12-08-2021.

ses différents projets exige d'énormes et portions en terre pour l'aménagement de différents sites qui doivent abriter ces structures. En plus de ces facteurs, il y a des considérations sociales telles que : la possession du terrain en ville représente pour les citadins une preuve de réussite sociale.

Dans cette logique, posséder un terrain est considéré comme un signe extérieur de richesse. C'est d'ailleurs ce qui a amené Assako assako et Djomo à déclarer qu'"avoir accès à une propriété foncière en ville revient à consolider sa position de riche, à renforcer son train de vie, à assurer une certaine sécurité à sa descendance"[566]. Cette considération sociale est d'autant plus forte que posséder un espace (même non bâti) en ville devient une obsession pour de nombreuses personnes. La terre devient, en ce sens un bien marchand plus que brisé avec les corolaires qui en découlent et surtout, un catalyseur des litiges fonciers dans le département.

1- La croissance, pression démographique et la consommation de l'espace foncier

Depuis 1976, la population du département de l'Océan est en perpétuelle augmentation. La réalisation des grands projets structurants et le développement économique que l'État a octroyé à l'ensemble du département sont les facteurs qui expliquent cette constante croissance. Cette augmentation est remarquée depuis 1976[567]. D'après les différents recensements nationaux, régionaux, départementaux et autres. Ce département a une population considérable qui fait de lui, l'une des premières zones influentes de la région du Sud.

En 1976, "la population était estimée à 85565 âmes. En 1987, elle est passée de 107072 âmes pour atteindre 179093 habitants en 2005, en 2020, l'on estime cette population à 303373 individus"[568]. Elle n'a cessé de croitre de 1974 à 2020 et est en évolution constante. C'est ce qui fait dire à Assako assako et Djomo que "cette croissance de la population s'est accompagnée d'une urbanisation rapide et d'extension spatiale remarquable"[569]. Les lieux de forte concentration démographique sont les zones urbaines et celles abritant d'importantes activités économiques comme Niété, SOCAPALM, CAMVERT et HEVECAM.

De ce qui précède, on constate que cette population a véritablement doublé ; "ceci avec un taux d'accroissement démographique de 6% par an"[570]. Comme l'indiquent les données des

[566] Assako Assako et Njouonang Djomo, "Curée foncière et…," p. 16.
[567] Année du premier recensement général de la population du Cameroun.
[568] Recensements de la population (1976, 1987 et 2005) et des recensements des différents plans communaux de développement de l'Océan (2007, 2010 et 2013).
[569] Assako Assako et Njouonang Djomo, "Curée foncière et…'', p. 15.
[570] *Ibid.*

différents recensements, la population de ladite zone a connu une augmentation significative et, par conséquent, a suscité d'énormes besoins en terre. Cette forte demande en terre a entrainé avec elle un nombre considérable de problèmes liés à la terre. L'accroissement de la population est un facteur important d'occupation et acquisition d'espace.

De ce fait, la démographie galopante dans certaines villes amène les populations à commettre tout genre de délits fonciers allant de la double immatriculation au triple, voire au quadruple à travers des ventes illicites, des occupations anarchiques de terrains et des expropriations forcées. Dans la ville de Kribi, par exemple, il est courant de lire des messages tels que : "maison familiale pas à vendre : malheur à l'acheteur" ; "terrain titré pas à vendre, malheur à l'acheteur". Cette situation témoigne de ce que la spéculation foncière a atteint son paroxysme et justifie le fait que 80% de procès dans les juridictions concernant les litiges fonciers. Le tableau suivant permet de suivre et de mieux comprendre cette évolution démographique dans l'Océan.

Tableau 15: Évolution démographique de la population du département de l'Océan 1976-2020

Années	**Population**	**Pourcentage (%)**
1976	85565	12,67%
1987	107072	15,86%
2005	179093	26,52%
2020	303373	44,93%
Totaux	**675103**	**100**

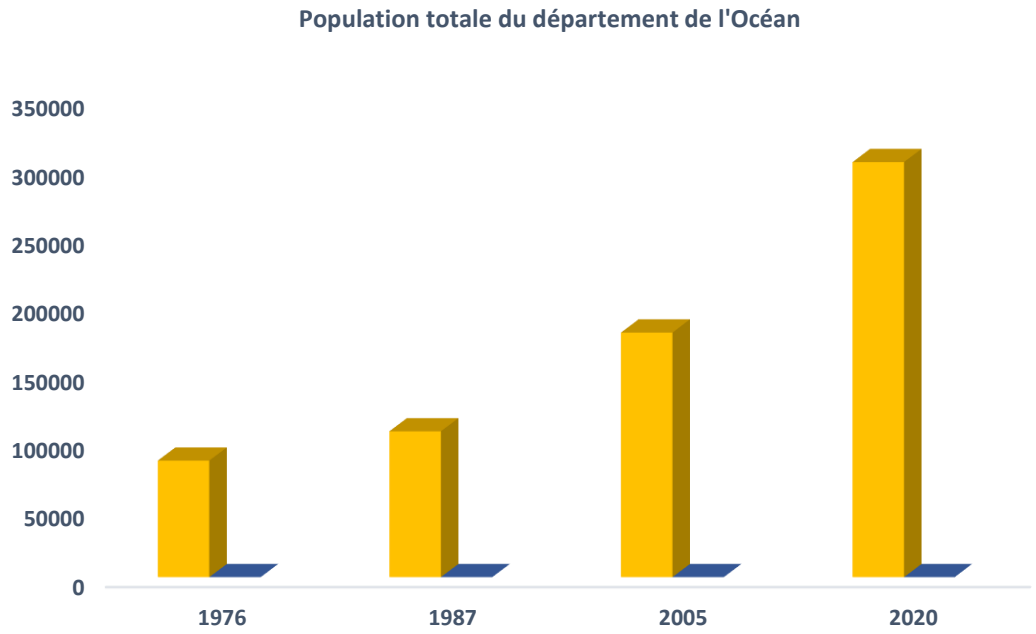
Source : Combinaison des données des Recensements démographique de la population et de l'Habitat (RDPH) de 1976, de 1987, de 2005 et de l'Annuaire statistique du Sud et différents plans communaux de développements de l'Océan (2010-2022).

Au-delà ce tableau, on observe que la population du département de l'Océan de 1987 à 2020 a connu une évolution significative. Cette évolution a considérablement impacté d'une manière ou d'une autre l'accès à la terre et à la notion de propriété terrienne. Il est avéré que l'explosion démographique constitue l'un des facteurs de consommation de l'espace en milieu urbain et rural.

Ce boom démographique s'explique par des conceptions religieuses au sujet de la natalité et surtout de l'importance de l'enfant dans la famille africaine. À côté de ces considérations religieuses s'ajoutent les migrations des populations autochtones, allogènes venues d'autres régions du Cameroun et des pays voisins (Nigeria, Gabon). Il faut relever ici

l'exode rural qui reste un facteur puissant d'augmentation de la population du département. Tous ses facteurs constituent pour le cas échéant une source de litige foncier. Il faut également noter que, l'augmentation de la population n'est pas le seul facteur responsable des problèmes d'occupation de l'espace.

Graphique 12: Représentation de l'évolution de la population du département de l'Océan 1976-2020



Source : Diagramme réalisé à partir des données du tableau n°15.

À travers cette figure, on remarque que la population du département connait une évolution graduelle et surtout constante. Cela s'explique par sa position d'abord géostratégique, ses atouts économiques et son urbanisation galopante. Tous ses facteurs constituent de véritables et importants consommateurs de l'espace par les différents acteurs. Toute mutation aussi minime ou et majeure entraine toujours des conséquences.

Dans le cas d'espèce, l'augmentation de la population a entrainé inéluctablement les besoins en terre et par conséquent les litiges fonciers. Les espaces qui se font de plus en plus rares et convoités dans les arrondissements de Kribi I, de Kribi II, de Mvengué, de Lokoundjé et de Campo ont donné naissance à de nombreux quartiers péricentraux dont les plus importants sont dans le chef-lieu du département.

À titre illustratif, l'on a les quartiers prisés et densément peuplés tels qu'Afane Mabé, Petit Paris, Mokolo, Newtown, Zaïre, Dombé et Mpangou. Il s'agit également des quartiers dans lesquels sont intensifiées les activités commerciales. Aujourd'hui, cette intensification des

activités commerciales dans les zones périphériques des arrondissements de Kribi I et II, de Campo et de Lokoundjé, a donné naissance à la périurbanisation, qui s'est développée avec la création des quartiers anarchiques, à l'instar de Ngoyé Réserve. Notons tout de même qu'en dehors des facteurs susmentionnés, d'autres comme l'exode rural et les inégalités sont aussi importantes.

2- L'exode rural et la présence des sites touristiques

L'exode rural "est le déplacement des populations des campagnes vers les villes, attirées par des possibilités d'emplois, les infrastructures sociales et culturelles"[571]. Ce mouvement démographique, notamment dans les arrondissements de Campo, de Lokoundjé et de la ville de Kribi est motivé par des fonctions (tourisme, la présence des agro-industries, le port en eau profonde, la centrale à gaz, etc.) de cette zone.

Sur le plan commercial, le département abrite de grands marchés de poissons (quartiers Mokolo, Nkolmbitin, les débarcadères de Ngoyé et Mboamanga. Ces grands marchés sont approvisionnés quotidiennement par les pêcheurs et les commerçants. On y note également la présence de grandes banques Bicec, *Afriland First Banque* et autres établissements financiers qui, dans l'ensemble, fondent la vitalité de la zone. Ces infrastructures attirent les investisseurs, les opérateurs économiques, les hommes d'affaires, les commerçants de tout bord.

Sur le plan éducatif, le département abrite plusieurs institutions scolaires (lycées, collèges, centres et écoles de formations professionnelles …). Toutes ces écoles accueillent des apprenants qui, pour la grande majorité, viennent des campagnes et des villes voisines telles qu'Edéa, Ebolowa et Yaoundé. On y rencontre aussi de grandes et fortes communautés des ressortissants de la région de l'Ouest, des régions du Nord et du Sud-Ouest (qui pratiquent diverses activités), du Nord-Ouest, les communautés nigérianes, équato-guinéenne.

L'exode rural dans le département de l'Océan et ses principales villes (Kribi, Campo, Niété et Lokoundjé) a engendré le problème d'occupation des terres, d'où la difficulté d'accès à l'espace urbain. L'autre aspect de l'exode rural réside dans le fait qu'il entraine la surenchère des loyers en raison de la forte demande des lieux d'habitation. Enfin, la conséquence directe de l'exode rural est la naissance des litiges fonciers, liés au problème d'occupation de la terre. Il a entrainé l'augmentation de la population pourtant la superficie est restée inchangée. Outre l'exode rural, l'on a l'influence des sites touristiques.

[571] Chakam, "Croissance urbaine et …", p. 40.

Sur le plan touristique, le département regorge des infrastructures culturelles attractives et diversifiées. L'ensemble du département dispose d'un certain nombre d'images touristiques impressionnant. Dans la ville de Kribi, la présence de l'Océan modèle le paysage de l'entrée de ladite localité. "Les chutes de la Lobé, Londji, village des pêcheurs, phare de Kribi, les plages de Boro, de Grand-Batanga, le site d'Ebodjé est doté de grandes plages de sable fin ou viennent pondre les tortues, la plage de Ngoyé (*Tara plage*), les débarcadères de Mboamanga et de Ngoyé, les vastes plantations d'hévéa et de palmeraie"[572]. Dans la localité de Campo, l'on trouve la réserve faunique de Campo, la réserve de production de Ma 'an et les roches emblématiques de Dipikar. Dans la localité de Lokoundjé, l'on a "la présence d'un lieu de pèlerinage dans le village Bidou, les chefferies traditionnelles (Fifinda, lobé,…)"[573]. Ces différents lieux touristiques attirent de personnes de tout horizon.

Photo 7: Les chutes du fleuve Lobé

Source : Cliché, Lucette Ngnoungou, Kribi, juillet 2021.

La photo ci-dessus présente l'un des lieux touristiques les plus attractifs du département. Il s'agit des chutes du fleuve Lobé. Ce joyau naturel est l'un des sites touristiques les plus emblématiques de la ville de Kribi. Ces chutes attirent beaucoup de touristes étrangers et nationaux pendant les vacances et aussi lors des grandes fêtes carnavalesques des peuples batanga et mabi qui se tiennent respectivement aux mois de février, mai et décembre chaque année.

[572] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p.52.
[573] *Ibid*.

Photo 8: Les rives de la plage de Ngoyé, l'un des sites touristiques de la ville de Kribi

Source : Cliché, Lucette Ngnoungou, Kribi, juin 2021.

Les sables de la plage de Ngoyé "représentent l'un des endroits les plus attrayants et les plus régulièrement fréquentés par des visiteurs du département de l'Océan"[574]. Il existe plus de vingt plages dans les arrondissements de Campo, de Kribi I et II et de Lokoundjé, incluant celle des particuliers. Le caractère prisé de ces plages par les étrangers les a conduits à louer certaines (Coppa Gabana, Gaston plage) pour en faire des lieux de divertissements.

Photo 9: Les bords de la plage de Ngoyé au centre-ville de Kribi (tara plage)

Source : Cliché, Lucette Ngnoungou, Kribi, juin 2021.

[574] Lors de nos observations de terrain, nous avons constaté que la majorité des touristes se faisaient constamment photographier sur ces sables fins.

Il s'agit des abords de l'une des principales plages de la ville de Kribi, située au centre administratif. Communément appelée *tara plage*, elle est toujours remplie de monde, peu importe la saison. C'est l'un des principaux sites attractifs que possède la ville. "Elle permet à ceux qui ont la curiosité de se rendre à Kribi de contempler l'Océan et les différents chalutiers qui exploitent les fonds océaniques de ladite zone"[575]. Ces abords de *tara plage* longent sur les cocotiers et constituent un vrai lieu de détente entre individus.

Photo 10: Les cocotiers de la plage Ngoyé

Source : Cliché, Lucette Ngnoungou, Kribi, juin 2021.

Les cocotiers situés en bordure de la mer permettent d'admirer le paysage de l'Océan. Ils sont un refuge pour les amoureux de la nature et des lieux de réflexion par excellence[576].

[575] Martial Nana, 33 ans, Commerçant, Kribi/ Ngoyé, entretien du 28-06- 2021.
[576] Anonyme, touriste français, 67 ans, Propriétaire d'un hôtel, Kribi entretien du 19-09- 2021.

Photo 11: Les abords de l'une des plages de Nziou (Kribi II)

Source : Discover-cameroon.com, consulté le 18-06-2021.

C'est un lieu de rencontre et d'échange pour les adeptes des bains en plein air. Cette plage est l'une des plages les plus fréquentées de la ville de Kribi. Toutefois, l'exode rural n'est pas le seul facteur responsable des problèmes d'occupation des terres dans les centres urbains.

Photo 12 : Port de pêche de Mboamanga

Source : Cliché Lucette Ngnoungou, Kribi, 2021.

Il est un lieu de pêche et de commercialisation des poissons frais. Il permet la croissance des petites activités commerciales telles que la vente et l'achat des poissons frais. Ce lieu attire beaucoup de monde venu de différents coins de la ville, proches et lointains. Une commerçante de la ville originaire de l'Ouest-Cameroun a confié que : "la pratique de la pêche dans la ville

de Kribi lui permis de s'y installer et grâce à la vente du poisson par son conjoint, elle arrive à subvenir aux besoins de toute sa petite famille"[577]. Nombreuses sont ces personnes qui vivent des activités dérivées de la pratique de pêche artisanale.

Photo 13 : La marinade de Kribi ou la base navale du BIR et le lieu de résidence du chef de l'État

Source : discover-cameroon.com, consulté le 17-06-2021.

Ce lieu que l'on peut observer sur le côté gauche de l'une des principales plages de la ville de Kribi à Ngoyé et au débarcadère de Mboamanga est un régal pour les yeux. Un immigré a confié "avoir été submergé par la beauté visuelle et architecturale de cette marinade"[578]. Ces sites sont les lieux les plus attractifs. Ils attirent nombre de touristes étrangers et nationaux de divers horizons.

3- Les migrations organisées et internationales

Dans l'étude de la densité des populations, les migrations jouent un rôle très important. Elles modifient la répartition de la population humaine dans le monde, en général, et dans le département de l'Océan, en particulier. "Les migrations sont un phénomène très ancien qui apparait sous plusieurs formes, dont les plus significatives sont : la colonisation, les exodes divers, les aventures et bien plus encore"[579]. Les migrations contribuent d'une manière significative à l'augmentation de la population dans les villes. Surtout dans les villes moyennes comme Kribi où ce phénomène se fait ressentir de plus en plus. Nous distinguons plusieurs

[577] Jeannette Nanfack, 33 ans, Victime de l'escroquerie foncière, Mboamanga/ Kribi I, entretien du 16-06-2021.
[578] Anonyme, 61 ans, Propriétaire d'un établissement hôtelier, Mpalla/ Kribi II, entretien du 11-09-2021.
[579] Bekono, "La politique migratoire…", p.8.

types de migrations parmi lesquelles : les migrations dirigées qui sont organisées par les administrations et les projets de développement localisés.

À titre illustratif, nous avons la construction du port en eaux profondes, des palmeraies de la Kienké, les plantations d'hévéa de Niété. À la suite de ses projets, l'État a fait migrer des personnes dans la ville de Kribi pour le suivi desdits projets pour une réalisation concrète. Les migrations spontanées ou incontrôlées qui sont assez récentes connaissent une ampleur inquiétante et grandissante. Elles sont l'apanage des populations venues dans les régions du Littoral, du Centre et de l'Ouest. "Ces populations viennent vers le côté kribienne à cause des atouts que possède l'ensemble du département"[580]. Ces prérogatives, leur permettre de pratiquer les activités commerciales telles que la pêche et la restauration.

Les migrations externes concernent les populations des pays voisins (Nigéria, Gabon) que l'on retrouve dans le secteur de la pêche maritime artisanale, les autres activités du secteur informel dans les villes de Kribi, de Campo et de Niété. Dans la ville de Kribi, elles ont grandement contribué à augmenter la population de la ville. Cette augmentation de la population est un mobile de litige foncier. À côté, des migrations on note aussi les inégalités sociales.

4- Les inégalités sociales et la pauvreté

Dans l'ensemble du département, "le taux de pauvreté est de 25,3%"[581]. Cette situation touche toutes les localités du Cameroun. Le taux élevé de pauvreté à pour corolaires, les pratiques mafieuses (la corruption, le banditisme, la prostitution) et l'augmentation du chômage. Ici, la majorité de la population est constituée des propriétaires terriens coutumiers et modernes. Les propriétaires coutumiers, pour des raisons familiales, éducatives et autres, vendent la terre à des prix dérisoires ; ceci dans le but, soit d'envoyer leur progéniture à l'école ou soit dans le but de mener une vie de luxe.

L'homme kribien est réputé pour son attachement à la mer qu'à la terre. De ce fait, les populations sont plus attachées aux activités de pêche. Elles ne sont pas trop appliquées dans les activités agricoles. Ces activités sont l'œuvre des populations allogènes telles que les ressortissants des régions de l'Ouest-Cameroun, Nord-Ouest, Sud-Ouest. Les allogènes louent des espaces terriens chez les autochtones et ces pratiques de location avec le temps, ont engendré beaucoup de litiges fonciers. Les populations allogènes ayant effectué des mises en valeur veulent se l'approprier par la ruse.

[580] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p.51.
[581] www.banquemondiale.org, consulté le 30-06-2022.

La vente de terrains par les autochtones est devenue l'une des activités maitresses de ces dernières. Les pauvres financièrement octroient des parcelles de terre aux mieux nantis contre de l'argent. Depuis l'avènement des projets structurants, le taux de pauvreté a doublé et la vente des terres est en constante augmentation, car désormais tout le monde veut devenir propriétaire terrien. Ces ventes, pour la grande majorité, se font d'une manière informelle. La plupart de ces terres ne sont pas immatriculées, malgré les censures de la loi foncière "qui interdit la vente et l'achat des terres immatriculées"[582].

Au nom de la pauvreté et des inégalités sociales, les uns et les autres se livrent à la spéculation foncière sans précédente. De cette manière, beaucoup d'acquéreurs de terrain avouent être devenus des propriétaires terriens dans notre zone d'étude. Pour certains, la non-considération des valeurs ancestrales de la terre par "les populations autochtones du département de l'Océan explique la braderie foncière que ces dernières pratiquent"[583]. La paresse et le goût du luxe de ces peuples " sont des causes des ventes foncières tous azimuts[584]. La pauvreté mentale est également le maillon justificatif de la spéculation foncière"[585].

Pour d'autres, "le souci de réussite scolaire et sociale de leur progéniture est l'un des facteurs des ventes des terres dans le département de l' Océan"[586]. Nombreux sont des usagers qui ont relaté des anecdotes, des faits et autres sur les inégalités sociales. Elles sont considérées comme des facteurs de déséquilibre et de discrimination sociale. Ces inégalités sociales sont responsables pour la plupart des problèmes divers au quotidien dont les plus prépondérants dans notre zone d'étude sont les litiges fonciers. Outre les inégalités sociales et la pauvreté, nous avons l'escroquerie foncière.

5- L'escroquerie foncière

L'escroquerie foncière peut être appréhendée comme le fait d'obtenir une parcelle de terre par des manœuvres frauduleuses. Cette forme de tromperie est pratiquée par les propriétaires terriens qui pratiquent de la vente multiple sur une même parcelle à plusieurs personnes. Si un propriétaire vend le terrain et qu'il advient que l'acquéreur ne soit pas résidant de la ville, le même propriétaire revend le même terrain à un autre. D'autres (partenaires financiers) pratiquent la tromperie foncière en promettant d'aider le propriétaire dans la procédure d'immatriculation moyennant un pourcentage. Cependant dans la plupart des cas,

[582] Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, art 8, p.3.
[583] Jérome Emile Abondo, 41 ans, Adjoint du sous-préfet de Kribi I, Massaka/ Kribi I, entretien du 30-07-2021.
[584] Abel Dina, 41 ans Gendarme, Kribi II, 30-06-2021.
[585] Ilembet, 55 ans, Notable, Bipaga II/ Lokoundjé, entretien du 23-06-2021.
[586] Marie Zusanne Bitanga Bebga, 37 ans, Sous-préfet de Kribi II, Dombé, entretien du 29-06-2021.

nombreuses sont ses personnes autoproclamées partenaires financiers qui en réalités, sont des arnaqueurs et au final se mettent à estoquer les terres des autochtones. Lors des différentes descentes sur le terrain, de nombreux usagers de différent domaine se sont confiés sur la question de l'escroquerie foncière.

Pour le sous-préfet de Fifinda, "l'escroquerie foncière est l'une des formes les plus manifestes des litiges relatifs à l'accaparement illicite des terres dans le département et dans sa circonscription administrative"[587]. L'escroquerie foncière "dépend de la position géostratégique du terrain"[588]. La demande très élevée en terre dans le département "amène les uns et les autres à pratiquer l'escroquerie foncière"[589]. Les principaux artisans de l'escroquerie foncière ici sont " les propriétaires terriens"[590].

Quant au Préfet du département de l'Océan, "la demande des immatriculations de masse par les populations locales à un même partenaire financier est en partie responsable de l'escroquerie foncière"[591]. Le sous-préfet de Lolodorf, pour sa part, estime que, "l'escroquerie a atteint son paroxysme dans l'Océan à cause des grands projets structurants dont bénéficie la zone"[592].

Pour ce qui est des hommes de loi (avocat), leurs unités sont constamment le lieu où sont déposées de multiples plaintes relatives à l'escroquerie foncière. Ils témoignent que " les plaintes pour tromperie foncière se déposent dans leurs services par toutes les couches sociales sans distinction de sexe ni de tribu"[593]. Le nombre de personnes qui nous ont édifié sur l'escroquerie foncière était élevé. Il est évident que cette gangrène est en train de phagocyter et activer des litiges fonciers et que si rien n'est fait par les différents acteurs, cette localité reste exposée aux problèmes fonciers. Ces problèmes fonciers à long terme, peuvent contribuer une entrave à la cohésion sociale dans l'ensemble du département.

[587] Christian Manga Ombolo, 44 ans, Sous-préfet de Lokoundjé, Fifinda, entretien du 07-07-2021.
[588] Fabrice Venant Noah Mani, 43 ans, Sous-préfet de Mvengue, entretien du 13-07-2021.
[589] Bertrand Foé Ndono, 45 ans, Sous-préfet de Kribi I/ Massaka, entretien du 11-09-2021.
[590] Olivier Belibi Takam, 44 ans, Sous-préfet d'Akom II, entretien du 29-06-2021.
[591] Nouhou Bello, 45 ans, Préfet de l'Océan, Kribi/ Massaka, entretien du 26-09-2021.
[592] Denis Atkhlai, 40 ans, Sous-préfet de Lolodorf, Lolodorf/ quartier administratif, entretien du 11-07-2021
[593] Eugene Bell, 52 ans, Gendarme-sous-officier, Kribi II, Dombé, entretien du 15-09-2021.

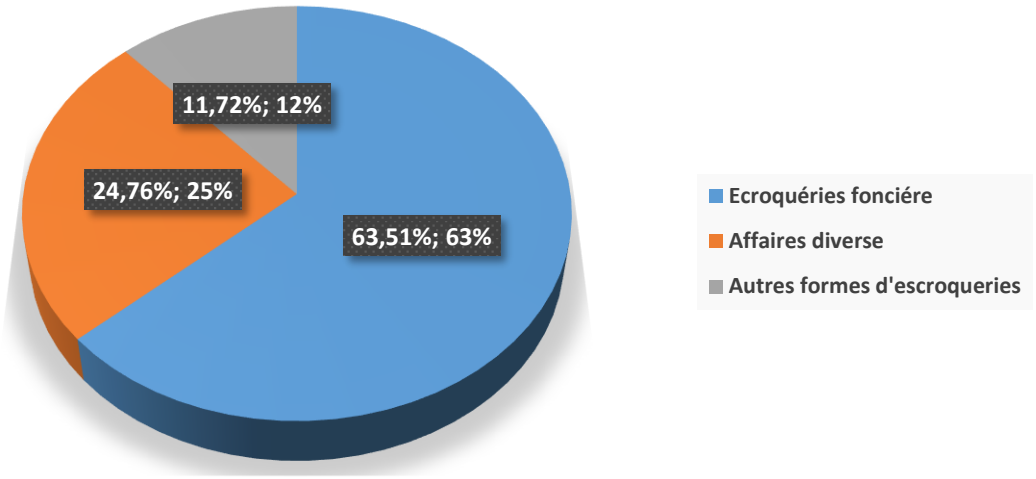
Tableau 16: Fréquence de l'escroquerie foncière dans l'Océan

Dénominations	**Nombre**	**Pourcentage (%)**
Escroquerie foncière	531	63,51%
Affaires divers (vol)	207	24, 76%
Autres formes d'escroqueries (travaux immobiliers inachevés…)	98	11,72%
Totaux	**836**	**100**

Source : Combinaison des données des archives des sous-préfectures, des unités de police, de gendarmerie, documents privés des particuliers et des instances coutumières populations autochtones et allogènes et enquêtes de terrain septembre et octobre 2021.

Ce tableau montre à suffisance l'ampleur que prend le phénomène d'escroquerie foncière dans le département de l'Océan. Cet état de choses permet de comprendre en partie l'abondance des litiges fonciers dans notre zone d'étude.

Graphique 13: Représentation de l'escroquerie foncière dans l'Océan



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n°16.

À travers ce graphique, l'on constate la place de l'escroquerie foncière. Les différentes autorités administratives passent la majeure partie de leur temps à résoudre ces litiges fonciers nés des escroqueries. Comme nous l'a fait savoir le commissaire de police de Kribi I, "la vie dans les bureaux administratifs ne tourne qu'autour des litiges fonciers"[594]. Nous sommes

[594] Hervé Placide Adibilounga, 44 ans, Commissaire de Kribi I/Massaka, entretien du 17-06-2021.

“impitoyables face à l’escroquerie foncière qui est une activité pratiquée pour la plupart par des propriétaires terriens”[595]. Il continu en argüant que :

> Depuis les années 2010 jusqu’à nos jours, le nombre de plaintes relatives à l’escroquerie foncière dans le département de l’Océan est largement au-dessus de tous les autres problèmes. Il ne se passe pas une journée sans que nous recevions les plaintes dans ce domaine. On croirait même que certains individus s’y plaisent dans cette situation d’anarchie en rapport avec le foncier dans cette partie du pays[596].

L’escroquerie foncière bien que faisant partie des facteurs les plus significatifs des litiges fonciers ne sont cependant pas les seuls. À ces autres facteurs se greffe l’abus de certaines élites et des tiers mieux nantis financièrement.

6- L’abus d’autorité de certaines élites et des tiers

Dans un contexte de mutation où les inégalités sociales se creusent de plus en plus au sein de la société, certaines autorités coutumières qui, pourtant, constituent les auxiliaires de l’administration centrale ont souvent fait preuve d’incapacité à cause de leur relation de subordonnées qu’elles entretiennent avec certaines élites et des personnes financièrement stables. Elles ne parviennent pas à faire respecter et apposer leurs décisions aux tiers, car c’est étant corrompu.

En fait, la majorité de ces autorités n’est réellement pas prise en charge par l’État. Pour vivre et survivre, elles font recours aux pratiques anomiques : comme la corruption, l’acceptation des pots de vin de certaines élites mieux nanties. Ainsi, “lorsque nait un litige qui oppose une élite à un autochtone démuni, le chef est incapable de rendre équitablement son jugement”[597]. Parfois, “les autochtones qui sont menacés puis jetés en prison avec pour seule condition de sortie de signe de faux papiers cédant leurs terres à leurs bourreaux”[598]. Certaines personnalités sont accusées d’influencer les villageois avec des cartons de maquereaux et des palettes de vin rouge pour faire main basse sur de vastes étendues de terrain.

Dans notre zone d’étude, nombreux sont des autochtones qui vivent ces situations quotidiennement. Les allogènes les trompent. Il a été constaté que les populations autochtones ne sont pas des adeptes des travaux agricoles, encore mieux des fervents travailleurs. Elles ont un rythme de vie que l’on peut assimiler à celui des nomades. À cela s’ajoutent des pressions diverses : propositions d’achat à des prix dérisoires par les individus véreux (proposition de

[595] Nzo’o, 54 ans, sous-officier de la gendarmerie, Kribi II / Dombé, entretien du 17-06-2021.
[596] Mpollo, 45 ans Commissaire principal, Kribi II / Dombé, entretien du 17-06-2021.
[597] Armand Zibi, 67 ans, Propriétaire terrien, Mvengué, entretien du 17 -10-2021.
[598] Anonyme, 41 ans, Policier, Kribi, entretien du 11-07-2021.

recrutement d'enfants dans de grandes écoles ou dans des structures étatiques moyennant l'octroi des hectares de terrain en contrepartie ; le vol des terrains coutumiers et l'établissement de faux titres fonciers par des allogènes) qui sont monnaie courante dans le département. Les comportements anomiques naissent et évoluent depuis que cette zone est au centre d'une attention particulière de la part du gouvernement qui avait trouvé bon d'octroyer à cette zone les grands projets structurants. Ces projets ont donné naissance aux vices de toutes sortes, aux diverses formes de perfidie, dont la principale manifestation est la multiplication des litiges fonciers. Au-delà des facteurs évoqués, il existe d'autres éléments qui justifient également l'abondance des litiges fonciers. Ces facteurs sont d'ordre urbain.

V- LES ÉLÉMENTS D'ORDRE URBAIN

Ils sont un ensemble d'éléments qui conduisent à la naissance des litiges fonciers dans notre zone d'étude. Les projets structurants dont jouit cette localité ont engendré des formes diverses d'impacts qui sont à la fois mélioratifs et péjoratifs. Nous pouvons citer entre autres : l'explosion du phénomène urbain, les conquêtes foncières, la périurbanisation et la rurbanisation.

1- Urbanisation et occupation anarchique de l'espace foncier

Le phénomène urbain encore connu sous le vocable d'urbanisation "est le fait de créer et de développer une ville"[599]. Ce phénomène se caractérise premièrement par l'accroissement de la population, ensuite par l'exode rural qui fait connaitre à la ville un essor considérable, car la pression démographique accentue la demande constante et permanente des terres. Il pousse les populations des zones rurales vers la ville où elles espèrent trouver du travail. Enfin, l'urbanisation absorbe considérablement les espaces, périphériques et ruraux.

Dans le cas d'espèce, le département de l'Océan connait un essor urbain important et significatif du fait de l'introduction et de la réalisation des grands projets structurants avec les activités connexes. La mise sur pied du plus grand complexe industrialoportuaire de l'Afrique centrale a suscité chez les populations de tout échelon social et politique une envie de posséder un lopin de terre dans cette localité, ceci dans le but de jouir des bienfaits de l'évolution économique.

On a assisté à une arrivée massive d'investisseurs qui envisagent des projets mettant à contribution les terres rurales des zones périphériques. Vu sur cet angle (développement urbain

[599]Tassou, *Urbanisation et décentralisation…*, p. 19.

et ascension sociale), la valeur économique de la terre se fait de plus en plus ressentir et subit de grandes pressions. Dans cet engrenage de l'essor urbain, tout le monde aspire à devenir propriétaire terrien, peu importe la somme à débourser ou même encore le lieu d'acquisition dudit terrain. Le département de l'Océan est majoritairement constitué de marécages et dont certains terrains se trouvent sur des zones inconstructibles.

Depuis l'avènement des projets de développement, les populations autochtones vendent tout type de terres et les acquéreurs achètent toute catégorie d'espaces. Certains allogènes construisent sur des lieux à haut risque, car ils trouvent le coût des loyers élevé. Un allogène a avoué, "avoir acquis une petite parcelle de terre depuis qu'il a immigré dans le département de l'Océan. Il continue en affirme avoir passé plus de cinq ans à Yaoundé et n'avait été motivé pour l'achat d'une parcelle de terre"[600].

Au regard des enjeux que m'apportent mes petites activités dans la ville de Kribi, "il était utile et urgent d'acquérir une parcelle de terrain à tous les prix"[601]. Nombreuses sont des personnes qui ont avoué avoir acquis des personnes de terre dans des coins très reculés de la ville de Kribi, pour éviter le coût exorbitant des loyers.

L'urbanisation est graduelle, ceci depuis principalement la construction du port en eau profonde et la mise sur pied des autres projets de grande envergure. Elle entraine avec elle d'immenses problèmes d'acquisition et d'occupation d'espaces. Au lieu de vivre l'urbanisation, les riverains la subissent plutôt. Eu égard à l'aménagement intensive peu contrôlée, l'urbanisation devient, de ce fait, une source perpétuelle de litiges fonciers entre les autorités administratives, traditionnelles et les populations autochtones et allogènes. Ces différents acteurs sont impliqués dans la gestion, la sécurisation, l'occupation et l'achat des terres.

La croissance constante et permanente de la population se traduit par une demande persistante de la terre pour les logements et l'installation de toutes sortes d'activités pécuniaires. Le sol en milieu urbain représente ainsi un enjeu crucial qui donne lieu à des stratégies diversifiées d'appropriation des citadins qui revendiquent le droit à la ville. Il apparait ainsi comme l'enjeu de stratégies entortillées. À ce sujet, A. De Padoue Nsegbe estime que,

> L'espace urbain apparait ainsi comme l'enjeu de stratégies complexes ayant d'une part une dimension conservatoire (les stratégies multiformes de sauvegarde par les autochtones) et, d'une part une dimension conquérante (la diversification des stratégies et logiques d'appropriation des allochtones). Cet espace fait l'objet de fortes convoitises, toutes concurrentes et divergentes quant

[600] Jules Taguep, 55 ans, Acquéreur foncier, Kribi II/Dombé, entretien du 28-09-2021.
[601] Rostand Bedel, 27 ans, Acquéreur, Kribi II/ Bilolo, entretien du 11-09-2021.

> aux fonctions, utilisations et formes d'appropriations. Les acteurs de ces concurrences se différencient par leur provenance, leurs moyens, leurs dispositions d'esprit, leurs logiques et les objectifs qu'ils poursuivent[602].

La conquête pour l'espace en milieu urbain est tributaire d'un ensemble de mécanismes mis sur pied par divers acteurs impliqués dans cette quête. Au nom de l'appropriation d'un espace en zone urbaine, les populations autochtones et allogènes mettent des moyens tous azimuts pour parvenir à leur objectif. L'urbanisation, étant jonchée de règle, ne permet pas véritablement aux divers acteurs de la respecter. C'est dans cet engrenage de la complexité de l'urbanisation et de l'accaparement de la terre que naissent les litiges fonciers en milieu urbain. La consommation de l'espace va logiquement de pair avec la croissance démographique, qui est responsable de la densification des quartiers à l'habitat anarchique. C'est le cas dans les quartiers de Bikondo, Afané Mabé, Nziou (Kribi) et Itanga I, Nanga Bodoua (Campo). La conséquence immédiate du phénomène urbain ou de l'urbanisation est la périurbanisation avec une mobilité de l'espace. Les périphéries sont des lieux difficilement maitrisables. La pression du développement urbain est due en grande partie a la présence des grands projets structurants et la conquête des terres.

2- Les conquêtes foncières

Les conquêtes foncières peuvent être appréhendées sous deux principaux angles. Dans un premier temps, elles sont des formes diversifiées d'accaparement, d'achat et d'acquisition des terres par l'État pour l'octroyer aux firmes, aux opérateurs économiques et aux tiers pour la mise en place et la réalisation des projets de développement. Deuxièmement, elles sont des ventes effectuées par des autochtones et autres acteurs dont le but est d'acquérir des moyens financiers pour des intérêts d'ordre individuel ou collectif.

L'État a octroyé aux agro-industries[603], " HÉVÉCAM avec 42000 hectares de terrains qui couvrent les arrondissements de Lokoundjé et Niété". La société SOCAPALM a 11964 hectares de terrains"[604], quant à, "la centrale à gaz de Mpolongwé, elle s'étend sur une superficie totale de 16 hectares"[605] le complexe industrialoportuaire s'étend sur 26300 hectares de terrains. Il existe aussi des particuliers et des opérateurs économiques qui possèdent de grandes surfaces

[602] A. De Padoue Nsegbe, "Analyse géographique des pressions environnementales résultant de l'urbanisation du littoral camerounais : cas de Douala et Kribi", Thèse de Doctorat/*Ph. D.* en Géographie, Université de Yaoundé I, 2011, p.76.
[603] Assako Assako. Bley et Simard, "Apports des sciences…", p. 5.
[604] Elong et Obam, "Tensions foncières entre…", p.303.
[605] Banque africaine de Développement, "Rapport du projet d'énergie de Kribi/Centrale à gaz", p.4.

de terrains pour la réalisation de leurs projets individuels à caractère économiques. Enfin, les populations autochtones pour diverses raisons déjà précitées, se livrent à la vente des terres et les allogènes, quant à eux, s'accaparent de ces terres moyennant de finances.

Tous ces grands projets utilisent excessivement les grandes surfaces de terrains et sont à l'origine d'une multitude de problèmes fonciers de toute sorte. Ces derniers plongent la localité dans un cycle perpétuel de litiges et d'instabilité tous azimuts. Toutefois, pour mieux cerner l'ampleur du phénomène des litiges fonciers, il est opportun pour nous de dresser les différents tableaux d'analyses disponibilités foncières.

La terre est le socle de tout développement, la mamelle nourricière des populations rurales et urbaines. Elle est un patrimoine qui doit être préservé pour la vie et la survie des générations futures. Sa conquête est devenue possible en partie grâce au cadre politique ambigu au sein duquel l'on observe plusieurs contradictions. À titre illustratif, nous avons la cohabitation de deux droits aux normes antithétique. Le cadre juridique foncier n'est pas encore défini d'une manière claire et distincte.

Les investissements réalisés dans le département de l'Océan ces derniers temps émergent dans un conteste ou la nécessité d'une réforme foncière s'impose. Les investisseurs, les particuliers, les élites et l'État s'accaparent des vastes étendus pour des intérêts collectifs ou individuels, sans tenir compte des populations. Les populations quant à elles se livrent aux caprices de leurs vices qui peuvent être utiles ou inutiles.

À côté des facteurs sus-évoqués, nous avons, les autorités en charge du processus d'établissement du titre foncier qui développent diverses astuces pour extorquer de l'argent aux usagers et cela rend la tâche davantage difficile aux pauvres paysans, cultivateurs, éleveurs ou artisans qui voudraient sécuriser leurs parcelles c'est dans cet ensemble indéfini du foncier que naissent des litiges multiformes. C'est ce qui a amené Zé déclarer que : "le foncier est un agent pathogène de toutes les haines au sein des collectivités riveraines et même un facteur de déstabilisation politico-économique d'une nation"[606]. Un autre volet mérite d'être analysé comme acteur des litiges fonciers. Il s'agit du genre et la difficulté d'accès à la propriété.

VI- GENRE ET DIFFICULTÉS D'ACCÈS À LA TERRE

L'état des lieux de l'accès des femmes à la terre laisse transparaitre que les femmes soient des utilisatrices ou usagères de ce bien. Elles n'ont pas en réalité un accès égal à cette

[606] Ivan David Zé, 40 ans, Géomètre assermenté du cadastre de l'Océan, Kribi I/ Massaka, entretien du 17-06-2021.

ressource avec les hommes. Malgré les différentes lois camerounaises sur le foncier, les femmes exercent un droit usuel limité sur les terres. Au Cameroun, les lois foncières (1974 à 2005) ne protègent la propriété foncière que, lorsque les terres sont immatriculées.

Cependant, près "de 80% des terres de l'ensemble du territoire ne sont pas immatriculées"[607]. La législation foncière ne fait état d'aucune discrimination de genre pour l'accès à la terre, car elle permet l'accès à tous d'en être propriétaire. Or, il est tout de même difficile pour les femmes dans l'ensemble du territoire de pouvoir véritablement exercer leur plein droit sur la gestion des terres. De ce fait, les femmes qui souhaitent avoir un accès équitable à la terre éprouvent de multiples difficultés au sein de la société.

1- Les contraintes socio-culturelles d'accès des femmes à la terre

Dans les sociétés camerounaises, la femme ne peut pas facilement être chef de famille à la place de l'homme. Quand bien même c'est le cas, il faut que la femme ait assez de moyens. La femme hérite difficilement les terres de son père. Ce sont toujours les enfants de sexe mâle qui héritent. Cette discrimination silencieuse est tributaire du régime lignager qui est en majorité patrilinéaire. Ainsi, dès la naissance, l'enfant de sexe mâle sait d'ores et déjà que c'est lui l'héritier de son père contrairement à la jeune fille dont la transmission est sujette à des divers débats et concertations au sein de la société.

On note, en conséquence, un ensemble considérable de contraintes relatives à l'appropriation du foncier par les femmes est visible. La transmission de la lignée est pérennisée par le sexe mâle et la femme possède uniquement le droit d'usure fruitier. Les pratiques foncières actuelles sont héritées de la tradition.

Une femme ne peut pas hériter des terres laissées par un parent. Celles-ci reviennent plutôt à leurs frères. La femme est appelée à se marier donc elle ne peut avoir les terres dans sa famille d'origine. C'est très mal vu de voir une femme qui réclame des terres ou bien qui se dispute des terres avec les hommes. Par contre, si elle veut travailler, elle peut demander aux hommes. Ce n'est pas la religion qui le dit, mais c'est la tradition[608].

Ces propos montrent que la place de la femme dans la gestion du foncier reste une utopie. La femme est dès sa naissance mise en marge au sein de sa propre famille. Elle n'est pas une source fiable en matière de pérennisation de la lignée ancestrale au sein de sa

[607] www.landcam.org, consulté le 28 juin 2022.
[608] Rapport du projet, "Droits des femmes et accès au foncier : une citoyenneté à conquérir", *in Groupe d'études et de recherches genre et sociétés*, n°104850-001, version numérique, www.landcam.org, consulté le 28 juin 2022, p.65.

communauté. Elle est considérée comme une potentielle acquisition future par un tiers, en ce sens qu'à tout moment elle peut est convoitée par un prétendant et quitter la maison familiale pour aller est en mariage.

La disparité qui existe de nos jours entre les hommes et les femmes ne date pas de cette décennie. Elle est plus profonde que l'on veut le faire croire. La société actuelle ne met les femmes en marge de gestion de la ressource qu'est la terre qu'en fonction des attributs de la coutume. Pour posséder la terre traditionnellement parlant, les femmes peuvent avoir recours à deux principaux modes (mode indirect qui se traduit par le droit coutumier d'usage) et le mode direct à travers l'affiliation (soit par mariage ou par achat). L'exclusion des femmes à l'héritage reflète à elle seule la place et le rôle que les femmes occupent dans l'accès à la terre, c'est-à-dire une place de "citoyennes de seconde zone qui restent sous tutelle de leurs époux ou d'un homme de la famille"[609].

Depuis l'implantation des projets structurants dans les zones urbaines, la problématique d'accès légitime des femmes à la terre est au centre de toutes les préoccupations. Au niveau des familles, la remise en cause de la véritable légitimité de la propriété à la femme est à l'origine des litiges fonciers dans notre zone d'étude. Les plaintes sont en nombre considérable dans les sous-préfectures, les gendarmeries et les chefferies traditionnelles. Un anonyme est depuis un certain temps en discorde avec les membres de sa famille sur le partage équitable de cette ressource.

"En 2009, il s'est opposé au fait que leur sœur ne soit pas prise en compte par ses autres frères dans le partage. Ils auraient estimé que leur sœur, bien que n'étant pas affiliée à un homme, n'était pas concernée par la succession, car une femme est une source d'aliénable"[610]. La marginalisation des femmes dans la propriété foncière est une réalité et une spécificité dans le département de l'Océan. Les côtiers sont réputés pour leur profond attachement à la mer. La terre leur sert juste de ressource de seconde main. La valeur de la terre est plus pécuniaire que sacrée contrairement dans les zones comme la Lékié, l'Ouest-Cameroun. Outre les contraintes socio-culturelles, l'on a également les contraintes économiques et financières.

2- Les contraintes économiques de l'accès des femmes à la terre

[609] Rapport du projet, *"*Droits des femmes et accès au foncier : une citoyenneté à conquérir", *in Groupe d'études et de recherches genre et sociétés*, n°104850-001, version numérique, www.landcam.org, consulté le 28 juin 2022, p.65.
[610] Anonyme, 44 ans, Propriétaire terrien, Kribi II/ Bikondo, entretien du 16 -06- 2021.

L'un des problèmes majeurs que rencontrent les femmes dans le foncier est relatif aux manques de moyens à la fois économique et financier. La faiblesse des moyens financiers ne permet pas à certaines femmes d'exploiter les grandes superficies qu'elles possèdent. L'absence de mise en valeur donne lieu à des désaffectations des terres par les hommes. La femme ne disposant pas toujours d'assez de moyens pour entreprendre de grandes mises en valeur. Elles sont, en partie, les premières victimes de l'insécurité foncière. C'est surtout l'inégalité du pouvoir homme-femme qui pèse considérablement sur la capacité des femmes à disposer des terres au même titre que les hommes.

En somme, au travers de cette analyse, l'on assimile mieux les facteurs de litiges fonciers dans ce département. Les griefs fonciers sont issus d'un ensemble de facteurs qui sont liés à la politique foncière en vigueur, au développement économique, au moyen de subsistance, à la conservation identitaire des peuples autochtones à la qualité de gouvernance des terres, à l'absence de prise en compte réelle du genre dans le foncier, à la croissance démographique et à la matérialisation des grands projets et des espaces urbains. Cette pression importante que subit la terre dans sa globalité est une source de litige foncier du fait de développement s'accentue, mais la terre conserve sa mobilité.

CHAPITRE IV :

LES LITIGES FONCIERS DITS FORMELS OU LITIGES FONCIERS RELATIFS A L'ADMINISTRATION ET AU NON-RESPECT DU DROIT FONCIER

L'implantation des projets structurants a donné lieu à la course aux immatriculations de masse dans le département de l'Océan. La croissance des activités économiques et socio-culturelle qui dérivent de ces projets explique la course au foncier. La gestion du foncier n'est pas une affaire aisée, surtout au sein d'une zone en plein développement. Il devient évident que tous les acteurs, conscients de l'impact du développement, vont se lancer dans la conquête foncière. Cette conquête foncière draine avec elle de multiples litiges fonciers. Les conquêtes dans un sens élargi s'effectuent le plus souvent sur un ensemble bien défini. Delà, il se dégage diverses techniques pour venir à bout de son objectif. C'est ainsi que naissent des litiges fonciers aux enjeux variés qui opposent différents protagonistes. E. Le Bris estime que :

> Le conflit/litige foncier apparait quand la diversité des enjeux ne peut plus être régulée par une autorité unique. Dans ce cas, la différenciation des usages explique la manifestation d'intérêts divergents qui peuvent être gérés de manière négociée ou judiciaire. Dans la mesure où, dans toute société, plusieurs autorités contribuent au contrôle de l'accès à la terre ou de la répartition de ses fruits, des conflits naissent normalement de cette situation. L'ordre ne se manifeste pas, par l'absence de conflits/litige, mais résulte de la capacité à les maîtriser[611].

L'objectif de ce chapitre est de présenter les litiges fonciers nés, soit de la règlementation foncière, soit dus au non-respect dudit droit. Les litiges fonciers issus de l'administration peuvent émaner de l'action volontaire ou involontaire du personnel. Face à une règlementation complexe que l'est celle du domaine foncier, il est presque difficile que son application se déroule sans manquements.

Outre ces fautes de l'administration, l'on a le non-respect de la règlementation par les usagers. Au Cameroun, les balbutiements vis-à-vis de la règlementation sont permanents au sein des populations. Ces bafouillages sont pour beaucoup responsables des litiges fonciers dans le département.

I- LES LITIGES LIÉS À L'ADMINISTRATION FONCIÈRE

Ces litiges sont causés à la fois par l'absence de maîtrise du droit foncier par le personnel administratif et les usagers divers et par les pratiques antinomiques (corruption et le trafic d'influence) des agents de l'État en prestation au sein des services décentralisés du ministère

[611] Le Bris, Le Roy et Mathieu, *L'Appropriation foncière…*, p.170.

des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières. Pour une meilleure analyse, il est opportun de mettre en exergue chaque type de litige avec illustration.

1- Les litiges relatifs à la défaillance du droit foncier

Les litiges fonciers dans le cadre de cette analyse se rapportent aux divergences ou manquements observés dans la procédure d'immatriculation. Ils se rapportent aux droits fonciers détenus par des membres de la collectivité ou pas. Ainsi, la notion de litige foncier se rapporte aux affaires dont les droits fonciers, détenus, ou prétendus sont au centre des enjeux. Les droits fonciers concernés couvrent aussi bien les terres coutumières que celles aux statuts formels, les droits individuels ou collectifs.

Les différends sont parfois l'œuvre des responsables administratifs en service dans les délégations décentralisées du ministère en charge du foncier au Cameroun. Les litiges issus du non-respect du droit foncier par les employés et cadres du ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières sont constants. Il ne se passe pas une journée sans que les autorités administratives, à l'instar des sous-préfets, des préfets, des chefs traditionnels et les tribunaux coutumiers soient en présence des litiges fonciers. À cela, "s'ajoutent les uns des journaux et les reportages télévisés dont le département de l'Océan fait l'objet"[612].

Les populations, pour la plupart, estiment et trouvent les politiques foncières inadéquates et défaillantes à la civilisation locale/ coutumière, aux réalités de leurs sociétés. Elles considèrent ces politiques foncières imbibées des influences de la civilisation occidentale. Elles ne se retrouvent pas dans la règlementation foncière en vigueur. À l'analyse des opinions, des usagers exprimés, l'on peut corroborer la déclaration de P. Bohannan selon laquelle, "Chaque peuple a un ensemble de concepts pour parler et traiter des rapports entre lui et les choses [...]. L'aspect spatial de son organisation sociale trouve, d'une façon ou d'une autre, une expression ouverte en paroles et en actes"[613].

Cette incompréhension de la règlementation foncière se trouve dans son fond qui émane de la colonisation. La spécificité des cadres conceptuels du Cameroun colonial en matière foncière met en mal l'originalité des us et coutumes de l'ensemble du département de l'Océan.

[612] Pour la période allant de 2020 à 2022, le ministre en charge des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières a interdit les immatriculations dans le département de l'Océan. Cette note du 28 avril intervient dans un contexte dans lequel, les ventes de terrains ont lieu dans le domaine national, alors que c'est interdit par l'ordonnance du 6 juillet 1974. www.investiraucameroun.com, consulté le 29 avril 2022.
[613] P. Bohannan, "Land, Tenure and Land Tenure", *in African Agrarian Systems*, IAI-OUP, 1963, pp.101 et 114.

Par exemple, la langue de rédaction de la règlementation foncière est celle des anciens colons et à cela, s'ajoute l'aspect volumineux du corpus sur la loi régissant ledit domaine.

Pour les populations du département, les politiques foncières de 1974 à 2005, au lieu d'apporter la sécurisation du bien et du droit foncier, sont plutôt des sources d'appauvrissement. Les procédures issues de ces politiques (immatriculations directes et autres titres dérivés) sont onéreuses (la pauvreté et les inégalités sociales ne permettent pas la facilitation desdites procédures) et exigent beaucoup de temps (chose que les populations ne disposent pas).

Par ailleurs, elles sont des sources de nouvelles tensions ethniques et des conflits politiques. Ici, les litiges fonciers sont plus représentatifs que d'autres affaires courantes. De ce fait, l'on a trouvé opportun d'analyser chaque type de litiges répertorié avec illustration.

1-1- Les litiges fonciers relatifs à l'immatriculation

Les litiges fonciers issus de la procédure d'immatriculation sont ceux ayant rencontré des manquements de la part des requérants ou usagers et/ou de l'administration elle-même. Ces manquements concernent l'omission du nom d'un des cohéritiers ou copropriétaires ; des informations erronées des différents propriétaires (il peut s'agir du nom, de l'âge, de l'affiliation, etc.) et enfin dans une autre perspective lorsque l'un des potentiels bénéficiaires s'accapare le bien collectif à des fins individualistes.

Autrement dit, l'individu n'agit plus au nom des intérêts de la collectivité, mais pour son propre profit dans le cadre d'une immatriculation collective des mêmes ayants droit. L'on parle alors "de l'égoïsme au détriment de l'altruisme"[614]

On a répertorié "plus de mille litiges fonciers relatifs à la procédure d'immatriculation pour la période de 1980 à 2020"[615]. Depuis l'avènement de la construction du port en eau profonde de Kribi, tout l'ensemble de la population s'attèle à sécuriser leurs terres et ces immatriculations de masses ont engendré de multiples problèmes qui font de cette procédure une source de litiges fonciers. Lors de nos différentes descentes sur le terrain, un litige foncier relatif à l'immatriculation opposant la grande famille Fouda Otto à Abéga Atangana avait retenu notre attention.

Dans l'arrondissement de Mvengue, sis à Akom-Assi, en 2009, le Docteur Fouda René Alexandre, agissant au nom de la grande famille Fouda Otto s'était farouchement opposé à

[614] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p. 85.
[615] Christian Nna Aleme, 44 ans, Conservateur, Massaka/Kribi I, entretien du 18-07-2020.

l'immatriculation d'un terrain au profit d'Abéga Atangana Blaise et consorts. Le 22 mai 2009, dans une demande d'opposition timbrée adressée au conservateur à Kribi, le requérant a relaté les faits ainsi qu'il suit : la famille "Fouda Otto" autochtone dudit village (Akom-Assi) a hérité d'un terrain de leur feu père décédé depuis 2000"[616]. Cependant, en 2002, dans un autre village de l'arrondissement de Mvengue au lieudit Okarebelé, Atangana Essomba procédait au partage de ses terres entre ses enfants, ceci devant un notaire. Au cours de ce partage, le procès-verbal fut dressé en bonne et due forme. Signalons qu'Essomba Atangana, "avait immatriculé ses terres depuis 1987"[617].

La situation devient complexe et litigieuse lorsque la famille Atangana se déplace volontairement pour aller procéder à l'immatriculation d'une parcelle de terrain appartenant coutumièrement à la famille Fouda. La famille Atangana se base sur le fait que leur feu père avait exploité et mis en valeur la parcelle revendiquée des décennies avant (le patriarche Fouda à cause de sa proximité avec Atangana, avait bénéficié d'une parcelle de terrain au nom de leur amitié) et aujourd'hui, ses ayants droit estiment être des bénéficiaires de cette parcelle.

Ces derniers se basent sur l'article 9 du décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier qui stipule que "Seuls sont habilités à solliciter l'immatriculation d'un terrain du domaine national, les collectivités coutumières, leurs membres ou toute personne de nationalité camerounaise qui l'occupent et l'exploitent à condition que cette mise en valeur soit antérieure au 6 août 1974"[618]. La famille Fouda Ottou avait fait opposition par des moyens frauduleux (en accord avec certaines élites). La famille d'Atangana "avait réussi à effectuer les levés topographiques sur ledit terrain après avoir violé les dispositions de l'art 13, alinéa 1"[619]. La famille Fouda Ottou avait saisi les chefs et notables pour ce différend et à la suite des différentes concertations intervenues, ladite parcelle litigieuse fut attribuée à la famille plaignante.

Il s'agit "de quatre concertations (1976, 1994, 2002 et 2007)"[620]. Face à cet entêtement de la famille Atangana, la famille Fouda saisit le conservateur foncier dans le département de

[616] Réné Alexandre Fouda, 47 ans, Témoin, Yaoundé, le 22-10-2021.
[617] Archives privées de la famille Ottou, Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé à la famille Atangana, parcelle de terrain, juillet 2021.
[618] 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, p. 4.
[619] Dès réception du dossier, le délégué départemental des affaires foncières fait publier dans les quinze jours, par le Chef de Service départemental des affaires foncières, un extrait de la demande par voie d'affichage dans les locaux du service, de la sous-préfecture, du district, de la mairie et à la chefferie du village concerné.
[620] Rapport du requérant représentant de la famille Fouda Ottou, n/réf : 144/VF/YDE/NP/09, portant opposition à l'immatriculation d'un terrain sis à Akom Assi, par Mvengue au profit du sieur Abéga Atangana. Yaoundé, le 22 mai 2009.

l'Océan avec des preuves pour solliciter leur vive opposition à l'immatriculation dudit terrain au profit de la famille Atangana. Les services du conservateur se saisirent du dossier de la demande d'immatriculation de la famille Atangana et le greffèrent de la mention "opposition''[621]. Ceci avait permis à la famille Fouda de stopper la procédure initiée par la famille Atangana.

Depuis 2009, cette procédure est aux arrêts et le litige connait de divers rebondissements entre les différents protagonistes. Étant toujours pendant auprès des autorités administratives, "les deux familles se livrent à des guerres verbales et parfois physiques"[622]. Au regard de la complexité de ce litige, il est difficile de voir apparaitre une issue.

Si l'on se réfère au droit foncier camerounais, les deux familles peuvent affirmer qu'elles possèdent des droits sur cette parcelle de terrain comme le stipulent "les articles 9 et 13, ces deux familles ont le droit sur ce terrain"[623]. Ce litige foncier est au centre de toutes les préoccupations dans l'arrondissement de Mvengue. L'on peut s'accorder avec Le Bris, Le Roy et Liemdorfer qui estiment "qu'il y a des litiges fonciers qui peuvent recevoir une solution judiciaire difficile à faire exécuter"[624].

Les litiges fonciers relatifs à la procédure d'immatriculation sont en nombre croissant dans la localité mise en cause dans notre étude. Ainsi, "de 1974 à 2020, le conservateur foncier du département de l'Océan a enregistré approximativement 1624 dossiers d'immatriculations foncières bloqués et greffés de toutes sortes de motifs divers"[625].

En septembre 2009, l'on avait assisté à une procédure d'immatriculation frauduleuse d'une parcelle de terrain de 11 hectares dans le village Mpangou. Ce village est réputé pour son nombre important des litiges fonciers dans l'arrondissement de Kribi I. Le chef du village Mpangou, Nanzie Botsia Marie Thérèse, lors de la descente de la commission consultative, s'était opposé énergiquement à l'immatriculation foncière de 11 hectares de terrain au profit de Mandouo Martin. Le chef du village avait refusé de signer les procès-verbaux, n'ayant pas pris

[621] Les oppositions foncières sont inscrites dans un registre, communément appelé : Registre des Oppositions.
[622] Anonyme, 34 ans, Témoin dans une affaire de litige, Mvengue, le 11-01-2022.
[623] En vertu des dispositions de l'article 16 de l'ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier, seule la commission consultative est compétente pour établir les constats d'occupation ou d'exploitation des dépendances du domaine national de 1ere catégorie en vue de l'obtention du titre foncier.p.6. Et l'art 9, stipule que : Sont habilitées à solliciter l'obtention d'un titre foncier sur une dépendance du domaine national qu'elles occupent ou exploitent : a) les collectivités coutumières, leurs membres ou toute autre personne de nationalité camerounaise, à condition que l'occupation ou l'exploitation soit antérieure au 5 août 1974, date de publication de l'ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier, p.5.
[624] Le Bris, Le Roy et Liemdorfer, *Enjeux fonciers en* …, p.113.
[625] Archives de la conservation foncière du département de l'Océan, 2021.

part à la descente présidée par le sous-préfet pour des mobiles qu'il qualifie de frauduleux. Le chef justifie son refus et son opposition à cette immatriculation, pour usage de faux dans le but d'acquérir les terres d'une manière frauduleuse.

Selon les explications du chef, le requérant aurait usé des méthodes véreuses pour amener le notable à signer à la place du chef, alors qu'il n'était pas habilité à procéder à cette immatriculation (il n'est ni n'ayant droit, ni membre de la collectivité). Le demandeur s'était servi d'une partie du droit foncier, "sur l'auteur de la mise en valeur"[626].

Dans le but de préserver la paix, le chef du village Mpangou formula une opposition au motif : "requête d'opposition contre Mandouo Martin pour immatriculation frauduleuse d'une parcelle de de 11 hectares"[627]. Ce litige est en instance au sein des services de la conservation du département de l'Océan. Il existe des cas similaires à ceux qui viennent d'être analysés dans cette partie du travail.

Pour la plupart de ces litiges fonciers relatifs à la procédure d'immatriculation, leur résolution, du point de vue coutumier, est faite de compromis. Outre les litiges relatifs à la procédure d'immatriculation foncière, il existe d'autres types de litiges. Ici, il faut évoquer les litiges fonciers issus des oppositions foncières.

1-2- Les litiges fonciers liés aux oppositions foncières

L'opposition est entendue comme étant "une contestation relative, soit à l'auteur de la mise en valeur, soit sur l'étendue du terrain"[628]. L'immatriculation "fait naître le droit de propriété sur un terrain et permet à son détenteur de prouver qu'il en est le véritable propriétaire"[629].

Toutefois, il peut arriver que la procédure d'immatriculation soit emmaillée d'incidents. Ces difficultés sont généralement de deux types : les oppositions et les demandes d'inscription de droit. L'opposition a lieu uniquement s'il y a contestation sur l'auteur ou l'étendue de la mise en valeur. La demande d'inscription de droit, se justifie en cas de prétention élevée sur l'existence d'un droit réel ou d'une charge susceptible de figurer au titre à établir.

---

[626] Art 9, alinéa 1 : sont habilitées à solliciter l'obtention d'un titre foncier sur une dépendance du domaine national qu'elles occupent ou exploitent.

[627]Archives privées du chef du village Mpangou/Kribi I, "Rapport du procès-verbal sur l'immatriculation frauduleuse du dénommé Mandouo Martin, 2021.

[628] 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, articles 16 et 17, Pp. 6-7.

[629] 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, art 1, p.1.

Ces oppositions constantes et permanentes ont amené le conservateur foncier de l'Océan à déclarer que "les oppositions foncières dans le département de l'Océan se font et se défont au même rythme que les vagues de la mer que l'on rencontre dans cette localité"[630]. Il ne se passe pas une journée sans que les services du conservateur enregistrent des oppositions entre divers acteurs/usagers. Ces oppositions peuvent être appréhendées sous deux angles.

Premièrement, elles permettent de sécuriser les terres mises en cause. Dans ce sens elles stoppent les procédures d'immatriculations douteuses, illégales, ambigües et informelles. Elles incitent les usagers à respecter le droit foncier, car un usager qui souhaite sécuriser son patrimoine se doit de le faire dans les normes établies par la règlementation en vigueur. Les oppositions foncières renferment dont ce pouvoir qui permet la sécurisation. Elles sont un moyen d'entrave aux infractions dans le domaine foncier. Il faut entendre par, "infraction, un acte, ou une omission interdite par le droit sous menace d'une peine"[631].

Dans le cas d'espèce, ces infractions peuvent porter sur l'auteur de la mise en valeur du terrain qui fait l'objet d'une immatriculation probante ou sur la qualité du requérant (son habilitation). Un litige frontalier qui est aujourd'hui à l'origine des discordes qui existent entre les populations riveraines dans l'arrondissement de la Lokoundjé a retenu notre attention.

Dans l'arrondissement de Lokoundjé, plus précisément au lieudit Bidou II, la famille Nadende représentée par Akora Marcel et Mvong Pierre avaient déposé "une requête dans les services du conservateur foncier dans le département de l'Océan en date du 22 octobre 2014"[632]. L'objet en marge porte la mention suivante "opposition contre l'immatriculation des parcelles de terrains du domaine national au profit de Moliko Mboula Nanette et consorts, partenaire financier du village Pongo Aviation arrondissement de la Lokoundjé"[633].

En effet, en 1990, un litige foncier frontalier opposait deux villages (Bidou II/Pongo Aviation). C'est dans cette optique que le chef du groupement Mabi-Sud Mvoumbia Raymond, en présence des populations des deux villages concernés, à l'unanimité, avait rappelé les limites

[630] Nna Alémé, 44 ans, Conservateur foncier du département de l'Océan, le 30-07-2021, Massaka, Kribi I.
[631] J. Larguier, Droit *pénal général*, Paris Dalloz, 2001, p.17.
[632] Combinaison des données d'archives du service des affaires foncières de l'Océan et archives privées de la famille Nadende "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé a Moliko Mboula Nanette et consorts partenaire financier du village Pongo Aviation arrondissement de la Lokoundjé", 2021.
[633]Combinaison des données d'archives du service des affaires foncières de l'Océan et archives privées de la famille Nadende "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé a Moliko Mboula Nanette et consorts partenaire financier du village *Pongo Aviation* arrondissement de la Lokoundjé", 2021.

frontalières lors de l'installation des habitants de Pongo Aviation par le chef à l'époque coloniale au nom de Mvong Nzie et un procès-verbal fut établi.

Curieusement, le 18 septembre 2014, le chef du groupement Mabi-Sud (fils) est saisi à nouveau par les populations des villages Bidou II /Pongo Aviation. L'objet de cette interpellation est une nouvelle délimitation des deux villages. Le chef a accepté et les populations du village Bidou II acceptèrent également la doléance de leurs frères de déplacer les bornes. Ceci fut consigné dans un second procès-verbal. La paix revint à nouveau dans les deux villages.

En octobre 2014, l'on aurait constaté la présence des habitants du village Pongo-Aviation, les Nabih-Bih en complicité avec leur chef, violer les limites qui avaient été faites par le chef de Bidou en 1990. Ces limites sont constituées par une occupation matérialisée par des mises en valeur réelle et visible que sont les cultures vivrières et pérennes. Cette violation des limites, serait due à l'arrivée des grands projets structurants tels que : le port en eau profonde de Kribi et ses activités annexes, la centrale à gaz de Mpolongwé, la construction des routes (Kribi-Grand-Zambi, Kribi-Mboro) et aussi par la présence des agro-industries Hévécam et Socpalm, après le rapport du procès-verbal.

À la consultation du procès-verbal, l'on peut voir la mainmise des partenaires financiers qui auraient usé des moyens antinomiques pour inciter la naissance d'un nouveau différend. Les partenaires (facilitateurs ou financiers) "sont ces personnes qui, financièrement, possèdent une aisance dans la réalisation des immatriculations des terres"[634]. Le procès-verbal dudit litige révèle que, les facilitateurs, risqueraient percevoir 30% à la fin de la procédure, en guise de récompense. Les mis en cause, se seraient rapprochés des partenaires, afin de solliciter leur apport financier dans la procédure d'immatriculer des terres qui se trouvent au niveau des limites frontalières. D'après le procès-verbal, "la fraude et la corruption aidant les partenaires financiers vont se lancer dans le processus d'immatriculation desdites terres en complicité avec les membres de la commission consultative"[635].

À l'analyse des faits relatés dans le procès-verbal dudit litige l'on constate que, les auteurs des mises en valeur ne sont pas de la collectivité et les requérants sont des individus inconnus de celle-ci. Se référant aux dispositions de l'ordonnance n° 75/165 du 27 avril 1976,

[634] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p.88.
[635] Combinaison des données d'archives du service des affaires foncières de l'Océan et archives privées de la famille Nadende "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé a Moliko Mboula Nanette et consorts partenaire financier du village Pongo Aviation arrondissement de la Lokoundjé", 2021.

modifié et complété par le décret n° 2005/48 du 12/12/2005 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, les membres de la famille Nadende du village Bidou II saisirent "le délégué départemental des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières pour opposition aux immatriculations des parcelles concernées dans ledit litige"[636]. Ces oppositions ont permis de protéger lesdites parcelles de terrain des populations autochtones face à l'usage des pratiques antinomiques dont auraient usé les mis en cause d'après le procès-verbal.

Au regard de ce qui précède, l'on peut louer l'apport des oppositions dans ce litige foncier. L'on comprend la place qu'occupent les oppositions et leur raison d'être dans la règlementation en vigueur. Elles ont constitué un frein temporaire à la procédure d'immatriculation entamée par les partenaires financiers en accord avec la famille mis en cause. Le bien foncier a toujours constitué un patrimoine pour les sociétés de la zone mis en cause. Toutefois, depuis les grands projets structurants, la notion de patrimoine s'est dégradée pour laisser place au gain/capitalisme.

Eu égard aux avantages du capitalisme, le rapport de briefing tenu à Bruxelles sur le développement rural stipule que "la croissance de la population et le développement du marché créent une concurrence de plus en plus forte pour les ressources foncières"[637]. La notion de collectivité cède davantage la place au capitalisme au sein des sociétés.

Dans le second cas, les oppositions constituent les sources d'injustices et l'un des premiers maillons des litiges fonciers. Dans le droit foncier camerounais, l'absence de vérification sur l'auteur d'une opposition n'est pas précisée. Ce manquement laisse dont libre cours à tout individu de poser une opposition sur la procédure d'immatriculation.

Pourtant dans le droit foncier, l'immatriculation d'un terrain obéit à un certain nombre de facteurs. Le facteur le plus discriminatif est celui de l'âge. Un individu/ou une personne née après le 6 août 1974 ne peut procéder à une immatriculation directe, quand bien même ce dernier est l'ayant droit. Par contre au niveau des oppositions, aucune restriction n'est établie. Ce manque de rigueur est à l'origine des milliers d'oppositions fantaisistes et mensongères. Trois litiges fonciers retiennent notre attention. Le premier a eu lieu dans l'arrondissement de Campo au lieudit Ipenyenje en 2008.

---

[636] Combinaison des données d'archives du service des affaires foncières de l'Océan et archives privées de la famille Nadende "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé a Moliko Mboula Nanette et consorts partenaire financier du village Pongo Aviation arrondissement de la Lokoundjé", 2021.

[637] Rapport du Briefings n°9, sur le développement rural à Bruxelles série de rencontres sur le thème du développement ACP-UE, Bruxelles, 25 février 2009, p.5.

Le procès-verbal du litige foncier stipule que la collectivité Modiko avait mandaté Ekoube Ernest leur petit-fils de trouver, un partenaire financier qui pouvait permettre la facilitation d'obtention du titre foncier. La collectivité pour la grande majorité était constituée des patriarches. Ces derniers très avancés en âge ne pouvaient dont pas effectuer des déplacements, comme l'exigent les aléas de ladite procédure. C'est dans cette optique que leur petit fils, âgé de 39 ans, fut mandaté.

Le petit fils (Ekoube) se détourna volontairement des consignes contenues dans la lettre de mandat, que lui avait confié la collectivité. En lieu et place, il s'arrogea le titre de représentant et décida d'engager la procédure d'immatriculation des terrains coutumiers d'une superficie de 350 hectares le 1/03/2008 avec l'apport de certains financiers qui ignoraient la véracité des faits. "Il usa des méthodes frauduleuses pour entrer en possession de toute la documentation nécessaire à la procédure d'immatriculation"[638]. Cependant, il avait omis qu'après la sortie du journal officiel, il faut trente jours pour recevoir les oppositions.

C'est ainsi que les partenaires financiers, soucieux de sécuriser leur part, se rendirent sur le site à l'insu du représentant autoproclamé de la collectivité. Le véritable représentant de la collectivité Modiko le patriarche Bessekou médiko Laurent, se rapprocha de ces derniers pour mieux s'enquérir de l'objet de leur présence sur leurs terres. C'est à ce moment que la supercherie d'Ekoube Ernest fut découverte. Cette situation, occasionnée par Ekoube Ernest, créa "un grand litige entre les partenaires financiers et lui entre la collectivité et lui et enfin, entre les partenaires financiers et la collectivité"[639].

La suite du procès-verbal stipule que les partenaires financiers réclamèrent leur pourcentage, la collectivité accusa Ekoube Ernest de fraude, d'insolence et d'un abus de confiance vis-à-vis de la famille. La collectivité formula une opposition au conservateur foncier s/c du délégué départemental en ces termes "lettre d'opposition à l'immatriculation du terrain de la collectivité"[640]. Les partenaires financiers portèrent l'affaire à la Cour d'Appel de l'Océan le 23 octobre 2008 pour escroquerie foncière et financière et une opposition dans laquelle, ils prétendaient avoir effectué des mises en valeur. L'opposition frauduleuse des partenaires

[638] Combinaison des données d'archives du service des affaires foncières de l'Océan et archives privées de la collectivité Médiko, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé à Ekoube Ernest dans l'arrondissement Campo", 2021.
[639] Laurent Bessekou médiko, 88 ans, Patriarche, Campo/Ipenyenje, entretien du 27/07/2021.
[640] Combinaison des données d'archives du service des affaires foncières de l'Océan et archives privées de la collectivité Médiko, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé a Ekoube Ernest dans l'arrondissement Campo", 2021.

financiers fut enregistrée sans que la vérification des faits ne soit faite. C'est ainsi que les dossiers entamés pour la procédure d'immatriculation furent stoppés.

Le constat que soulève ce litige est celui de l'opposition frauduleuse et fantaisiste des partenaires financiers. Certes ces derniers avaient gain de cause, mais n'étaient pas habilités à formuler une opposition sur les terres de la collectivité modiko. La collectivité à la suite de plusieurs réunions familiales a dû trouver un consensus face à la plainte des partenaires financiers. Ce litige foncier été à l'origine de vives tensions entre les membres de la collectivité. Si l'on se réfère au droit foncier, plus précisément à l'art 16, alinéa 1, face à cette situation dans l'arrondissement de Campo, la question de la sécurité foncière est de nouveau évoquée. Comment comprendre qu'une opposition fantaisiste soit enregistrée au détriment des dispositions de l'art 16 du droit foncier. L'on peut s'accorder avec Moupou que "L'insécurité foncière trouve ses causes dans la compétition, le décalage de la législation (…), une ambigüité juridique, le caractère incertain de la législation foncière, une défaillance des instances d'arbitrage (…), la législation foncière en vigueur porte les germes de la déconfiture du système"[641] Il est évident que la loi foncière actuellement en vigueur au Cameroun ne garantit pas véritablement la sécurité des terres.

Un autre litige foncier causé par une opposition inappropriée a eu lieu dans "les villages Bilolo (12ha 51a 57ca) et Bikondo (3ha 51a 78 ca) de l'arrondissement de Kribi II"[642]. D'après le rapport du procès-verbal, " la famille Bama avait exprimé son besoin d'immatriculation sur les deux terrains. Nya Nguewo Sylviane serait venue proposer ses services à ladite famille, se faisant passer pour un partenaire financier. En fait, la prétendue partenaire financière était la secrétaire particulière du sous-préfet. Le rapport du procès-verbal stipule que, la famille Bama a décidé d'accorder sa confiance au financier en 2015 en lui demandant de les accompagner financièrement dans ladite procédure"[643].

Quatre ans plutard en 2019, la famille Bama, représentée par Mbimong Martin (64 ans) et Nyanguié Denis (58 ans) ont investigué, afin de comprendre les mobiles de la non-délivrance de leurs titres de propriété. La suite du procès-verbal indique l'incapacité financière de Nya

---

[641] M. Moupou, "La sécurisation foncière sur les fronts pionniers au Cameroun", *in* F. Nkankeu et C. Bryant *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun,* Géographie, Université de Montréal, aout 2010, p.71.

[642] La lecture de cette écriture est la suivante : (12ha) =12 hectares = 12000m², (51a) = 51 ares =5100m² et (57 ca) =57 centiares =570 m².

[643] Combinaison des données d'archives du service des affaires foncières de l'Océan et archives privées de la famille Bama, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé a Nya Nguewo Sylviane et Tsah Zame Ngoua Cyrille Antoine Marie dans l'arrondissement de Kribi II (villages Bikondo et Bilolo", 2019.

Nguewo Sylviane (35 ans). Ainsi, "elle se serait rapprochée d'un autre financier lui faisant croire qu'ils devraient se partager le gain dès la délivrance du titre foncier"[644]. L'accord passé entre les financiers à l'insu de la famille Bama, permit le démarrage de la procédure en 2011.

"C'est ainsi qu'en 2011, débutent les deux procédures d'immatriculations desdits terrains sous les auspices de Nya Nguewo Sylviane. "Cette dernière, au lieu de faire ce dont pourquoi elle avait été sollicitée, se lança dans les malversations foncières"[645]. Comme l'indique le contenu dans la plainte, elle s'associa à Tsah Nzamé Ngouah Cyrille (une personne qui est réputée pour exceller dans les détournements des biens fonciers dans le département de l'Océan"[646]. Les financiers se sont livrés, à l'insu de la famille bama, "aux immatriculations à leurs propres comptes en usant des méthodes de fraudes"[647]. Ils ont détourné et vendu illicitement des terrains.

Dans le village Bikondo, les superficies usurpées par ces derniers avaient usurpé : Tsah Zame Ngoua Cyrille Antoine Marie (1ha 38 a) et (2000 m²) ; Lakoujie Jeanne et consorts (8600 m²) "[648]. Nsongo Fils Augustin Aimé est l'une des personnes à qui elle a octroyé un terrain d'une (3000 m²) "[649]. Dans la suite du procès-verbal, il est mentionné que les financiers avaient usurpé dans le village Bilolo les superficies suivantes : "Tsah Zame Ngoua Cyrille Antoine Marie T.F. n°4264 (2 ha 62 a 36 ca) (2 ha 62 a 28 ca) et (1ha 00 a 00ca) ; Lakoujie Jeanne et consorts (02ha 40 a 01 ca) ; Sule Hamadou et consorts (2329 m²)"[650]. La famille Bama déclare dans le procès-verbal que, la procédure entamée en 2011 et 2015, n'avait abouti à l'obtention d'aucun titre foncier. C'est suite à cette absence du titre foncier qu'elle sollicita l'aide d'un

[644]Combinaison des données d'archives du service des affaires foncières de l'Océan et archives privées de la famille Bama, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé a Nya Nguewo Sylviane et Tsah Zame Ngoua Cyrille Antoine Marie dans l'arrondissement de Kribi II (villages Bikondo et Bilolo", 2019.

[645]Combinaison des données d'archives du service des affaires foncières de l'Océan et archives privées de la famille Bama, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé a Nya Nguewo Sylviane et Tsah Zame Ngoua Cyrille Antoine Marie dans l'arrondissement de Kribi II (villages Bikondo et Bilolo", 2019.

[646] Combinaison des données d'archives du service des affaires foncières de l'Océan et archives privées de la famille Bama, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé a Nya Nguewo Sylviane et Tsah Zame Ngoua Cyrille Antoine Marie dans l'arrondissement de Kribi II (villages Bikondo et Bilolo", 2019.

[647] Combinaison des données d'archives du service des affaires foncières de l'Océan et archives privées de la famille Bama, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé a Nya Nguewo Sylviane et Tsah Zame Ngoua Cyrille Antoine Marie dans l'arrondissement de Kribi II (villages Bikondo et Bilolo", 2019.

[648] Il est important de signaler ici que : Nya Nguewo Sylviane âgée de 35 ans, selon le droit foncier camerounais n'est pas habilité de demander une immatriculation directe. C'est pour cette raison qu'elle utilisa le nom de sa maman Lakoujie Jeanne résidente dans la ville de Bafoussam pour procéder à ces immatriculations illégales et frauduleuse. Elle établit une fausse procuration pour pouvoir mener sa mission à terme.

[649] Combinaison des données d'archives du service des affaires foncières de l'Océan et archives privées de la famille bama, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé a Nya Nguewo Sylviane et Tsah Zame Ngoua Cyrille Antoine Marie dans l'arrondissement de Kribi II (villages Bikondo et Bilolo", 2019.

[650]Combinaison des données d'archives du service des affaires foncières de l'Océan et archives privées de la famille bama, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé a Nya Nguewo Sylviane et Tsah Zame Ngoua Cyrille Antoine Marie dans l'arrondissement de Kribi II (villages Bikondo et Bilolo", 2019.

autre partenaire financier à l'insu du précèdent. La supercherie fut découverte en 2018. Le second partenaire financier qui a souhaité garder l'anonymat a livré sa version des faits en ces termes :

La famille bama était venue me voir en larmes, me demandant de leur établir les titres fonciers contre 30% de commission. Conscient des malversations foncières dont la ville de Kribi et les villages environnants subissent de la part des financiers, des membres de la famille et aussi des allogènes, j'avais usé de tous les moyens financiers pour découvrir la vérité. À la grande stupéfaction de tous, le premier partenaire avait considérablement pillé les terres de la famille bama[651].

Face à cette découverte, le second partenaire déposa une requête pour modification de certains noms dans les premiers dossiers d'immatriculations, initiés par Nya Nguewo Sylviane. Compte tenu du fait que le droit foncier n'autorise pas d'effectuer les descentes sur des terrains dont la procédure d'immatriculation est en cours, sauf en cas de litige, les requêtes déposées par le second partenaire n'ont abouti qu'en 2019. Dans ces nouveaux dossiers, "les noms des fraudeurs sont remplacés par ceux du second partenaire financier"[652].

Le rapport du procès-verbal indique : "le premier financier Nya Nguewo Sylviane avait suivi le sous-préfet affecté dans la ville de Yaoundé et voilà pourquoi sa procédure d'immatriculation illicite n'avait pas abouti. Non satisfaite et au mépris du droit foncier, Nya Nguewo déposa des oppositions avec ses autres complices "juste pour nuire à la famille bama"[653].

La famille engagea les procédures auprès du ministre des domaines, du cadastre et des Affaires foncières et en mars 2020, une commission consultative déléguée par le ministre se rendit sur les sites querellés. Les fraudeurs prirent la poudre d'escampette. Toutefois, le ministre n'étant pas habilité à demander une annulation renvoya l'affaire chez le sous-préfet en lui ordonnant de convoquer les membres de la commission consultative pour règlement de litige. Au sortir de cette commission consultative et face à la véracité des faits, le litige fut réglé auprès du sous-préfet qui donna un avis favorable à la levée de toutes les oppositions considérées comme inappropriées et frauduleuses. L'affaire a été envoyée dans les services du gouverneur à Ebolawa, car c'est le seul avis pouvant permettre de régler ce litige. Dans le cas

[651] Anonyme, 49 ans, Partenaire financier, Afan-Mabé/Kribi II, le 29-07-2021.
[652] Combinaison des données d'archives du service des affaires foncières de l'Océan et archives privées de la famille bama, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé a Nya Nguewo Sylviane et Tsah Zame Ngoua Cyrille Antoine Marie dans l'arrondissement de Kribi II (villages Bikondo et Bilolo", 2021.
[653] Martin Jolie Mbimong, 64 ans, Victime dans une affaire de litige foncier, Bikondo/Kribi II, entretien du 14-06-2021.

échéant, l'avis de la commission consultative n'est qu'indicative. "C'est l'avis du gouverneur qui est habilité à lever une opposition dont les délais se sont écoulés selon le droit foncier"[654].

Le constat le plus évident qui se dégage de ce litige foncier est l'acceptation des différentes oppositions par le conservateur. Si l'enregistrement des oppositions était régi par les étapes de vérification, l'on n'assisterait pas à l'enregistrement des oppositions inappropriées, frauduleuses, multiformes, arbitraires. Il faut relever que Nya Nguewo est originaire de la région de l'Ouest, âgée de 35 ans.

Par conséquent, elle n'est ni habilitée à faire une opposition aux autochtones dans ce cas-ci ni à demander une immatriculation directe selon la règlementation en vigueur. Ces litiges fonciers furent à l'origine d'une certaine indignation de la part des populations des villages mis en cause dans l'arrondissement de Kribi II. Le chef de Bikondo s'est exprimé en ces termes : "ces litiges fonciers auraient pu créer des conflits à caractères tribaux, nul était l'intervention minutieuse du sous-préfet et du conservateur foncier"[655]. Ils démontrent les lacunes du droit foncier 'camerounais, surtout son application face aux exigences du développement. Les oppositions enregistrées "dans les registres des oppositions sont de 3249 oppositions "[656] à côté des litiges fonciers précités, il existe une autre catégorie de litige. Il s'agit des litiges fonciers issus des demandes d'annulations des titres obtenus.

1-3- Les litiges fonciers issus de l'annulation des titres fonciers

Au Cameroun, on parle d'annulation ou retrait d'un titre foncier lors que "les fautes graves ou manquements importants ont entaché l'établissement du titre de propriété"[657]. En d'autres termes, l'annulation d'un titre foncier obéit au régime général d'annulation des actes

[654] 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, article 20 : (1) Les oppositions ou demandes d'inscription de droits non levées à l'expiration du délai prévu à l'article 18 alinéa (2) ci-dessus, sont soumises au Gouverneur territorialement compétent pour règlement après avis de la Commission Consultative. (2) Sur proposition du Chef du Service Provincial des Affaires Foncières, le Gouverneur peut par arrêté selon le cas, autoriser le Conservateur Foncier : soit à immatriculer le terrain au nom du requérant, avec inscription des droits, le cas échéant ; soit à faire exclure, avant immatriculation, la parcelle contestée ; - soit enfin à rejeter la demande d'immatriculation. (3) La décision du Gouverneur est susceptible de recours hiérarchique devant le Ministre en charge des affaires foncières. (4) La décision du Ministre chargé des affaires foncières est susceptible de recours devant la juridiction administrative compétente.p.7.

[655] Saint Simon Bikanda, 70 ans, chef traditionnel de Bilolo/Kribi II, entretien du 15-06-2022.

[656] Documents d'archives du conservateur foncier du département de l'Océan, "les registres des oppositions", 2021.

[657][657] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p.72.

administratifs. À cet effet, "l'annulation d'un titre foncier relève de la compétence du ministre en charge des domaines, du cadastre et des affaires foncières"[658].

Selon la loi foncière en vigueur au Cameroun, deux principaux motifs concourent à l'annulation d'un titre de propriété. Le premier motif stipule que "le titre foncier ne peut être retiré à son propriétaire qu'en cas de fraude lors de la procédure"[659]. Un propriétaire foncier se voit suspendu de ses droits en cas de dol. Dans son acception générale, la fraude ou dol est définie comme "une action faite de mauvaise foi dans le but de tromper ou une tromperie, falsification punie par la loi"[660].

Un requérant peut faire usage de faux, soit en demandant une immatriculation sur un terrain qui ne lui appartient pas coutumièrement, soit en usant de son influence pour s'accaparer des terres sous prétexte de son aisance financière, soit en omettant volontairement le nom de l'un des cohéritiers sur la demande d'immatriculation. Les litiges fonciers relatifs aux demandes d'annulation des titres de propriété sont légion. Leur ampleur est de plus en plus graduelle et très constante. Un cas parmi ceux qui ont été répertoriés permet de mieux appréhender la notion d'annulation d'un titre foncier.

Dans l'arrondissement de Kribi II, en date du 14 décembre 2019, "le titre foncier n°1783/ Océan est déclaré par le ministre, de nullité d'ordre public"[661]. Maloua avait immatriculé un terrain qui avait déjà fait l'objet d'un titre de propriété. Ce dernier de par ses moyens financiers, a fait usage de fraude dans le but d'effectuer une seconde immatriculation sur un terrain possédant un titre. Le titre foncier n° 334/O, avant la modernisation des services du cadastre, n'était pas enregistré "au système géodésique"[662].

Cette absence a été l'un des facteurs ayant permis la double immatriculation de ladite parcelle. Maloua était bel et bien conscient que ce terrain avait été immatriculé par sa sœur Ngang Olga. Face au mépris de la loi par le dénommé Maloua sa sœur déposa en 2002, un

[658]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, art 2, al, 3, Toutefois, le Ministre chargé des affaires foncières peut, en cas de faute de l'Administration, résultant notamment d'une irrégularité commise au cours de la procédure d'obtention du titre foncier, et au vu des actes authentiques produits, procéder au retrait du titre foncier irrégulièrement délivré, p.1.

[659] 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, art 2, alinéas 1-2, p.1.

[660] A. Mpessa, "Le titre foncier devant le juge administratif camerounais : les difficultés d'adaptation du système torrens au Cameroun", *in Revue générale de droit*, vol 34, n°4, p. 649, www.canlii.org, consulté le 15 juin 2021.

[661] Archives des services du conservateur foncierde la délégation départementale des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncieres de l'Océan et archive de la famille Maloua dans l'arrondissement de Kribi II, "Rapport du procès-verbal sur le constat de nullité du titre foncier n°1783/ Océan", 2021.

[662] Système des services du cadastre qui, lors d'une descente sur un terrain qui fait l'objet d'une immatriculation, est enregistré dans le système informatique après les opérations de bornage dudit terrain.

recours en annulation du titre foncier n°1783/ Océan appartenant à ce dernier. Après vérification des faits (fraude, etc.) la décision fut publiée en 2003. Dans ce rapport, il est mentionné que :

Le public est informé que par jugement n° 83/2002-2003 du 24 avril 2003, la chambre administrative de la Cour suprême, par annulation de la décision n° 0091/Y.7/MINUH/AD/310 ; a constaté la nullité d'ordre public du titre foncier n°1783/ Océan appartenant à monsieur Maloua Louis Wilfried relatif à un immeuble urbain non bâti situé à Kribi II route Nziou, d'une superficie de 3283 m². Et par voie de conséquence ses morcèlements subséquents notamment les titres fonciers n° 1800 et 6170 du département de l'Océan. La parcelle objet dudit titre foncier réintègre le titre foncier n°334/Océan[663].

Les populations sont davantage confrontées aux litiges fonciers relatifs à l'annulation. Ces litiges sont causés en partie par l'arrivée des projets structurants et surtout par la non-prise véritable par les usagers du droit foncier en vigueur. Dans le second cas, un titre foncier est déclaré abrogé lorsque certaines infractions ou le non-respect de la procédure d'immatriculation s'avèrent évidents ou entachés d'irrégularités.

Il peut s'agir "de la falsification des pièces du dossier de l'immatriculation ou de la substitution du nom du demandeur initial par des noms étrangers à la procédure d'obtention du titre foncier"[664], de l'attribution illégale d'un terrain domanial qui vicie le titre foncier subséquent obtenu. Il en est de même d'un visa de vente irrégulièrement délivré par le ministre en charge des domaines du fait pour l'administration de ne pas tenir compte des oppositions greffes sur un titre foncier.

À cet effet, l'article 6 stipule que :

Lorsque plusieurs titres fonciers sont délivrés sur un même terrain ; dans ce cas, ils sont tous déclarés nuls de plein droit, et les procédures sont réexaminées pour déterminer le légitime propriétaire. Un nouveau titre foncier est alors établi au profit de celui-ci ; lorsque le titre foncier est délivré arbitrairement sans suivi d'une quelconque procédure, ou obtenu par une procédure autre que celle prévue à cet effet ; lorsque le titre foncier est établi en partie ou en totalité sur une dépendance du domaine public ; lorsque le titre est établi en partie ou en totalité sur une parcelle du domaine privé de l'État, d'une collectivité publique ou d'un organisme public, en violation de la règlementation[665].

Le département de l'Océan, dans son ensemble, est exposé d'une manière permanente et constante aux litiges fonciers relatifs à l'annulation des titres de propriété. La priorité pour

[663] Archives des services du conservateur de la délégation départementale des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières, "Rapport de constat de nullité du titre foncier n°1783/ Océan, du 14 décembre 2019".
[664] Mpessa, "Le titre foncier…", p. 647.
[665] 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, art 2, alinéas 6, p.2.

l'État et les usagers est de sécuriser chacun son bien ; ceci dans le but d'éviter de multiples indemnisations en cas d'une éventuelle expropriation pour cause d'utilité publique (État), soit pour éviter des absences d'indemnisations de l'État aux populations, en cas de DUP (Domaine d'utilité publique). Tous ces facteurs sont, pour la plupart, à l'origine des immatriculations de masse observée. Il devient donc évident que la course aux immatriculations soit une source de litige. Ces litiges qui sont parfois causés volontairement par les usagers au mépris de la loi foncière, soit par le personnel administratif en charge.

Subséquemment, pour l'administration, la faute de service d'un agent de l'État est un manquement aux obligations du service pour celui-là même qui est le représentant direct du ministre des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières. Ces fautes sont souvent décelées au cas par cas lors de l'examen des dossiers litigieux par un juge ou le personnel administratif, dans le seul but de ressortir les responsabilités des personnes mises en cause. Dans le département de l'Océan, "75 titres fonciers ont été annulés entre 1990 et 2020"[666]. Il existe une autre catégorie issue des prénotations judiciaires.

1-4- Les litiges fonciers nés des prénotations

La prénotation est "une mention portée sur un titre foncier pour conservation provisoire d'un droit prétendu sur un immeuble déjà immatriculé"[667]. Elle peut être analysée sous deux angles distincts. Dans un premier temps, la prénotation permet de sécuriser un bien immobilier. Il devient à ce moment un outil de sécurisation d'un droit. Toutefois, dans le cadre de notre étude, il est question de mettre en exergue la prénotation foncière comme source de litiges foniers. Ici, la prénotation est utilisée comme un instrument de chantage. L'on peut même affirmer qu'elle est l'outil préféré des arnaqueurs. Il s'agit de la prénotation sur requête introductive en justice. Elle stoppe toute activité, transaction et utilisation du titre foncier en question pendant une durée de six mois.

Un terrain ou un immeuble frappé d'une prénotation ne peut faire l'objet, ni d'une vente ni d'une hypothèque. De ce fait, la prénotation devient un paralysant et un adversaire redoutable, lorsqu'elle tombe entre les mains des arnaqueurs. Selon le droit, "n'importe quels individus majeurs peuvent inscrire une prénotation ou une ordonnance, d'où son nom, ordonnance sur requête "[668]. Elles se font par le biais d'un avocat. Il est difficile pour le tribunal

[666] Amour Elisé Olomo, 40 ans, Délègue départemental des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières Kribi/Massaka, entretien du 22-07-2021.
[667] juricaf.org, consulté le 20 décembre 2021.
[668] Anonyme, 45 ans, Kribi/Massaka, entretien du 22-08-2021.

de vérifier si une prénotation est légale ou pas, puisqu'elle est une action juridique que n'importe peut en effectuer la demande. Il suffit juste pour le demandeur de montrer un intérêt ou droit quelconque.

De plus, les tribunaux ont tellement des affaires litigieuses (crimes, divorces, vols, corruption …) qui trainent au sein de leurs services qu'il est difficile pour ces derniers de procéder à une vérification minutieuse lorsqu'il s'agit de rédiger une prénotation. C'est dire qu'il n'est pas aisé pour les juges de vérifier la véracité d'un fait d'un usager qui sollicite une prénotation sur un titre de propriété.

Il suffit d'une demi-heure ou d'une heure pour inscrire une prénotation sur n'importe quel terrain ou immeuble. Mais, il faut plusieurs mois pour "la main levée"[669]. La main levée est "une opération qui consiste à se défaire d'une prénotation"[670]. Personne ne peut vous dire qu'un tiers a mis une prénotation sur votre terrain ou immeuble. Voilà pourquoi, il est recommandé de toujours vérifier la situation juridique de son bien aux services des domaines et de la conservation foncière.

Dans le département de l'Océan, nombreux sont des propriétaires terriens qui sont victimes des prénotations frauduleuses, abusives et fantaisistes. Un cas de prénotation a retenu notre attention lors de nos descentes sur le terrain "

En 2001, Loulé, après s'être rapproché des services du conservateur, fut informé de l'inscription d'une prénotation sur son titre foncier n° 1453/O d'une superficie de 15 hectares"[671]. D'après le rapport du procès-verbal, cette vérification de la part de (Loulé) fait suite au refus du collaborateur du conservateur de lui attribuer le certificat de propriété. Il faut signaler ici qu'un certificat de propriété a une durée de validité de trois mois renouvelables autant de fois. "Ce dernier Loulé, voulait faire immigrer son fils ainé au Canada qui avait bénéficié d'une bourse d'études ne disposait pas du montant exigé, il s'est exprimé sa volonté de vendre une parcelle de terrain"[672]. Ayant trouvé un acquéreur, il se rendit à la conservation foncière, afin d'entrer en possession de son titre de propriété pour procéder à la vente.

---

[669] Anonyme, 45 ans, Kribi I/Massaka, entretien du 22-08-2021.
[670]Anonyme, 45 ans, Kribi I/Massaka, entretien du 22-08-2021.
[671] Combinaison des documents d'archives du conservateur foncier de l'Océan, de la cour d'appel de Kribi et de la famille Loulé dans l'arrondissement de Kribi I, "Rapport du procès-verbal sur la prénotation foncière frauduleuse du titre n° 1453/O de Pfoum", 2001.
[672]Combinaison des documents d'archives du conservateur foncier de l'Océan, de la Cour d'Appel de Kribi et de la famille Loulé dans l'arrondissement de Kribi I, "Rapport du procès-verbal sur la prénotation foncière frauduleuse du titre n° 1453/0 de Pfoum", 2001.

À sa grande surprise, son titre est greffé d'une ordonnance de prénotation. Faisant preuve de sang-froid, il se rapprocha du conservateur pour connaitre qui était à l'origine de ce désagrément. Le rapport du procès-verbal révèle que c'est un voisin du quartier Mpalla du nom de Pfoum qui excelle dans l'arnaque et l'escroquerie foncière qui s'était permis d'inscrire cette prénotation.

Il a fallu trois mois pour appréhender ce dernier avec l'aide des autorités compétentes et surtout le recours contentieux à la Cour d'Appel de Kribi de la part de Loulé. La main levée fut établie et le vrai propriétaire entra en possession de son bien. "Le recours contentieux est régi par l'article 7 de la loi n°75/17 du 8 décembre"[673]. Certes, une action en justice avait été intentée et le problème avait été résolu, nombreux sont des propriétaires terriens qui sont victimes de ces injustices dans notre zone d'étude. "L'on a recensé officiellement 535 prénotations judiciaires sur les titres fonciers"[674]. Ces prénotations sont une source perpétuelle des litiges fonciers dans la zone d'étude.

Il est nécessaire de signaler qu'au sujet des fondements de la prénotation au Cameroun, personne ne possède véritablement des documents concrets et précis sur elle. Dans ce cas, les arnaqueurs, comme c'est le cas actuellement, utilisent des moyens dilatoires pour faire trainer l'obtention de la main levée. Certains propriétaires qui ignorent la loi négocient souvent avec ces personnes qui leur causent du tort.

Par contre, ceux qui connaissent le droit et disposent de moyens financiers peuvent se livrer une guerre interposée. Toujours est-il qu'à la fin, il faut toujours user des méthodes de ruses pour que l'arnaqueur procède à une main levée. C'est son nom qui est inscrit dans la requête d'inscription de la prénotation. S'il arrive que l'arnaqueur décède, c'est encore une autre longue procédure qui peut prendre des années pour trouver une solution. C'est ainsi que le véritable et innocent propriétaire se trouve privé de son droit. L'on est amené à se poser la question de savoir de quel côté se penche donc la balance ?

Les litiges fonciers nés de l'administration foncière en rapport avec les manquements du droit qui régit ce domaine sont légion, multiformes et complexes. Ceci est la conséquence de l'introduction du droit légal, positif et moderne dont les normes de son importation ne sont

[673] Le recours contentieux est régit par l'article 7 de la loi n°75/17 du 8 décembre 1975 fixant la procédure devant la cour suprême statuant en matière administrative.
[674] Archives de la cours d'appel de Kribi et des services de la conservation foncière du département de l'Océan, 2021.

pas en phase avec les réalités coutumières des populations. Cela a fait dire à Moupou que "les problèmes d'insécurité foncière sont provoqués par l'inadéquation des législations foncière"[675].

De la sorte, le titre foncier qui, selon la règlementation foncière, est "définitif, intangible et inattaquable"[676], est devenu incertain, tangible, attaquable, et source de tous les maux et un futur catalyseur d'une crise foncière sans précédent, si l'État ne met pas sur pied une véritable réforme foncière en phase avec les réalités sociales, économiques et politiques. Le tableau ci-après présente le nombre de litiges fonciers issus de la défaillance du droit foncier à Kribi de 1974 à 2020.

Tableau 17: Nombre de litiges issus de la défaillance du droit foncier de 1974 à 2020

Années / Dénomination	**1974**	**1990**	**2000**	**2011**	**2020**	**Totaux**	**Pourcentage (%)**
Les litiges fonciers relatifs à l'immatriculation	16	305	756	589	568	2234	36, 66
Les litiges fonciers liés aux oppositions foncières	109	147	503	1090	1400	3249	53,32
Les litiges fonciers issus de l'annulation des titres fonciers	/	4	7	31	33	75	1,23
Les litiges fonciers nés des prénotations	/	3	30	301	201	535	8,78
Totaux	**125**	**459**	**1296**	**2011**	**2202**	**6093**	**100**

Source : Combinaison des données des archives de la Cour d'Appel, des registres de la conservation foncière, des documents privés et anonymes.

Il ressort de ce tableau que les litiges fonciers nés des oppositions occupent une place privilégiée dans le domaine, soit 53,32%. L'on observe une progression constante desdits litiges dans l'ensemble du département de l'Océan. En rapport avec les oppositions, ils dénotent de la volonté des divers acteurs impliqués dans le foncier à vouloir préserver leurs biens. Les litiges relatifs à la procédure d'immatriculation viennent en seconde position avec un taux considérable de 36,66%. Ils démontrent à suffisance la volonté des populations autochtones en particulier de mettre leur patrimoine foncier en sécurité à travers l'acquisition d'un titre de propriété. Les litiges fonciers nés des prénotations sont de 8,78%) et les annulations 1,3% ont l'air d'être insignifiante par rapport au nombre total des litiges traités dans cette partie. Ce nombre est très significatif.

Ce tableau permet également de constater une explosion des litiges fonciers au cours des années 2011 à 2020. Cette déflagration des litiges se justifie par la construction du port en

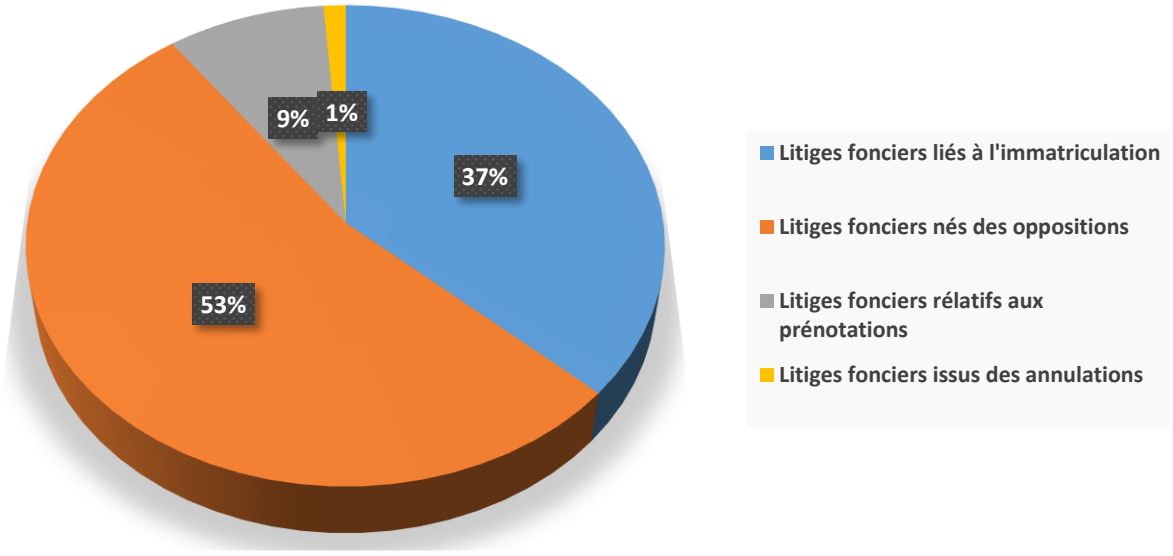
[675] Moupou, "La sécurisation foncière…", p. 78.
[676] *Ibid*. p.1.

eau profonde de Kribi en 2009 et sa mise en service pour la première phase en 2011. Le foncier est, pour la majorité de la population, considérée comme l'une des principales sources rapides et efficaces en termes d'obtention de récompense pécuniaire. Ceci a amené Moupou à déclarer que :

> Les conflits/litiges fonciers sont récurrents et plus violents depuis l'individualisation et l'immatriculation des terres […] il faut des politiques économiques dynamiques et cohérentes qui diversifient les activités qui permettent d'offrir d'autres sources de revenus aux jeunes et de desserrer ainsi la pression sur la terre[677].

L'immatriculation des terres a engendré une célérité dans la naissance des litiges fonciers issus de ladite procédure. Cette célérité croissante est à l'origine des facteurs à la fois individuels et collectifs des litiges fonciers. Le diagramme ci-après fait ressortir les pourcentages des litiges fonciers issus des défaillances de la procédure d'immatriculation de 1974 à 2020.

Graphique 14: Les pourcentages des litiges fonciers issus des défaillances de la procédure d'immatriculation de 1974 à 2020



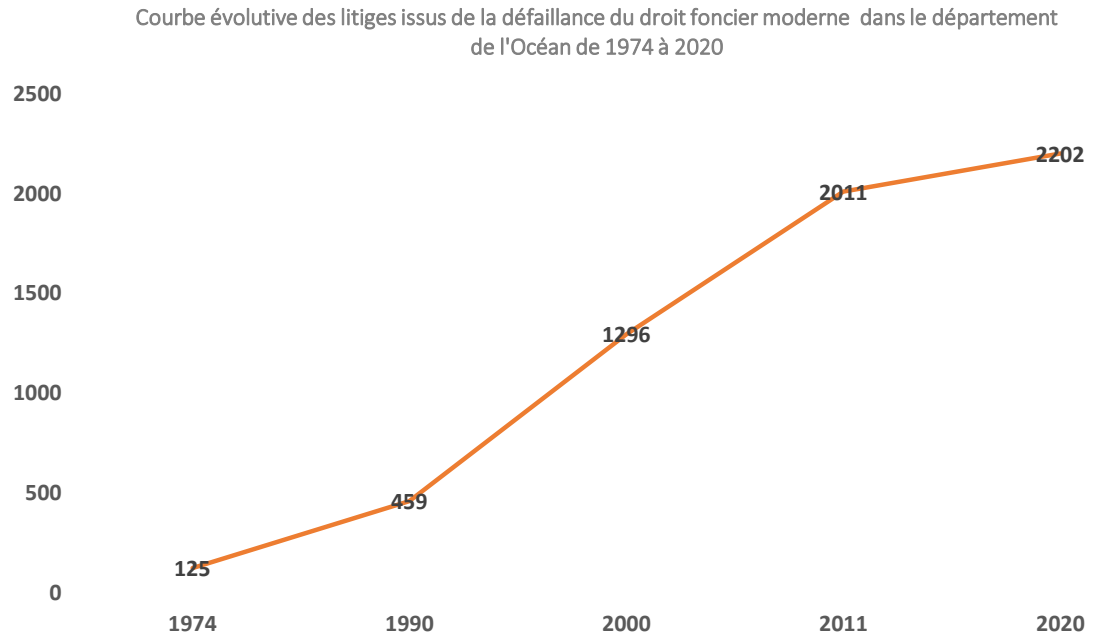
Source : Diagramme réalisé à partir des données du tableau n°17.

Ce diagramme montre clairement que la procédure d'immatriculation, bien qu'étant fondatrice et salvatrice, est une source des litiges fonciers. S'il est vrai que les individus n'ont sur la terre que le droit d'usage ou de jouissance, et que seuls les produits issus de sa mise en valeur font l'objet d'appropriation individuelle, il devient évident que le profit issu de la vente

[677] Moupou, "La sécurisation foncière…", p. 79.

d'un terrain est un facteur des litiges fonciers. L'on comprend inéluctablement l'importance des litiges fonciers nés des oppositions à la procédure d'immatriculation. Le grqphique suivant permet de mieux observer l'évolution desdits litiges.

Graphique 15: Courbe évolutive des litiges issus de la défaillance du droit foncier moderne de 1974 à 2020



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau 17.

La courbe permet de cerner l'évolution constante des litiges fonciers relatifs à la défaillance du droit moderne. Le moins que l'on puisse dire est que cette évolution constante et graduelle. En 1974, l'on a enregistré 125 litiges et ce nombre a évolué jusqu'en 2020, période pendant laquelle l'on a répertorié 2202. Cette croissance est tributaire des mutations sociales et économiques dont connait actuellement ledit département.

D'autres catégories de litiges fonciers côtoient dans les mêmes enceignent que ceux relatifs aux défaillances de la procédure d'immatriculation dans l'Océan. Ce sont les litiges fonciers nés de la complexité du droit foncier moderne.

2- Les litiges fonciers nés de la complexité/ ambigüité du droit moderne

Les litiges fonciers nés de la complexité et de l'ambigüité du droit moderne peuvent être appréhendés comme ceux qui apparaissent à la suite de l'échec du droit moderne sur les us et coutumes en vigueur. Les enjeux du foncier sont à la fois économiques, politiques, urbanistiques et culturels. Ce sont ces enjeux qui constituent la toile de fond de l'ensemble des

problèmes et litiges fonciers, relatifs à la ruée vers la terre qui est observée tant en milieu urbain qu'en milieu rural. G. Komba estime à ce propos que "la terre est au cœur du développement humain, économique, social et culturel. Elle est le socle de l'action et de l'activité humaine"[678]. Cela implique que la terre constitue le fonds sur lequel se mène l'ensemble des activités humaines et est de ce fait au cœur de toutes les convoitises et ambitions. Les enjeux qui virevoltent autour du foncier sont fonction des acteurs en jeu et des relations sociales qui se nouent entre eux en rapport avec la terre.

Ces acteurs qui peuvent être collectifs ou individuels, se retrouvent très souvent dans les relations de plusieurs natures : échange, alliance concurrence, politique et beaucoup plus souvent litigieuse. Dans le même ordre d'idée, Pierre-Yves Le Meur voit en l'enjeu foncier tout d'abord "une relation foncière, sous-tendue par un complexe d'enjeux très hétérogène et dépendant des acteurs impliqués"[679]. Ces enjeux se sont multipliés depuis sa croissance socio-économique.

En conséquence, de nouvelles relations foncières ont été nouées entre divers acteurs. Ses enjeux, pour la plupart sont rattachés à l'ensemble des usages que l'on fait de la terre. Pour Pierre-Yves Le Meur, "il peut s'agir d'enjeux productifs, commerciaux ou de subsistance entièrement inscrite dans le court terme ou dans la longue durée".[680]

Cependant, le dualisme des systèmes de gestion des terres qui existent constitue une source permanente de problèmes, de conflits et surtout de litiges fonciers. La loi foncière mise sur pied par l'État moderne, inspirée des valeurs individualistes occidentales, constitue pour les communautés locales un obstacle à l'expression de leurs droits coutumiers et à l'accès à la terre. Cette situation a donné lieu à une cohabitation du droit coutumier et droit foncier moderne en matière de gestion foncière. C'est dans optique que J.P Chauveau et P. Mathieu pensent que : "Le caractère exogène et irréaliste des législations étatiques, ainsi que les imperfections structurelles des institutions chargées de les appliquer […] génèrent autant de facteurs d'insécurité, de confusion et d'incertitudes qui encouragent les conflits"[681].

L'accès des populations et des divers acteurs à la terre constitue une condition préalable de la mise en valeur et de son exploitation pour une sécurisation probante. La course à la

---

[678] G. Komba, "Cadre conceptuel", communication présentée au dialogue Parlement/Gouvernement, pour la réforme foncière, URL : www.gfbcam.com, juin 2013.
[679] P-Y Le Meur, "Approche qualitative de la question foncière : note méthodologique", IRD REFO, Document de travail de l'unité de recherche, 095, n°4, mai 2002, p.2.
[680] *Ibid*.
[681] J. P. Chauveau et P. Mathieu, *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris, Karthala 1998, p, 247.

propriété individuelle a été initiée dès 1974. Ainsi, l'on a migré du système collectif des terres au système individuel de la propriété foncière. La propriété individuelle à la suite d'une mise en valeur constitue un facteur d'enrichissement. La conséquence qui en découle est une compétition croissante autour de la terre et la multiplication des litiges fonciers liés à la complexité et à l'incompréhension des logiques foncières (logique coutumière ou logique étatique) en cours par les différents acteurs.

La complexité et l'ambigüité que pose le droit moderne se heurtent pour la plupart aux litiges fonciers de nature diverse et dont l'issue requiert souvent le concours du ministre en charge du domaine. Les projets structurants aidant, la terre est au centre de toutes les convoitises et source de toutes sortes de litiges entre les collectivités. Les membres d'une même famille et même l'État (qui est le principal gestionnaire) ne sont pas épargnés. Pour une nette compréhension et meilleur discernement des litiges fonciers nés de la complexité et de l'ambigüité du droit foncier moderne, il est opportun d'en effectuer une analyse distincte de chaque type de litige foncier.

2-1- Les litiges fonciers relatifs à l'indivision

Les litiges fonciers nés de l'indivision sont appréhendés comme ceux issus d'une copropriété indivise. "L'indivision est la situation juridique dans laquelle plusieurs personnes détiennent des droits de même nature sur un bien ou un ensemble de biens, sans que leurs parts respectives soient réellement individualisées"[682]. Victor Atangana explique la procédure de retrait d'indivision en ces termes :

> La procédure de retrait d'indivision/ sortie d'indivision est la plus simple. En effet, plusieurs copropriétaires/ copartageants présents dans un titre foncier collectif se réunissent dans le but d'établir un procès-verbal. Ceci, dans le but de permettre à chaque indivisaire d'entre en possession de son droit. La condition *sine qua non* est l'entente de tous les membres. Ils doivent s'accorder lors de cette réunion afin de faciliter la procédure de retrait d'indivision. Si, l'issu de la réunion est favorable, tous les indivisaires signent le procès-verbal de partage, auquel est greffé le croquis du terrain. Par la suite, l'ensemble des copropriétaires se rend au tribunal pour la formalisation et la certification de tous les documents relatifs à la réunion. Après vérification de tous les documents, le juge sort une grosse qui homologue le partage. Ceci signifie que, chaque co-indivisaire est désormais libre de jouir de son droit.[683]

De ce qui précède, l'on constate que, le partage d'un bien collectif ne se déroule dans les bonnes conditions que quand il existe une entente cordiale entre les ayants droit. Si les co-

[682] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p.88.
[683] Victor Atangana, 51 ans Juge, Kribi/Massaka, le 16-07-2021.

indivisaires ne s'entendent pas, c'est à ce moment que nait le litige foncier. Dans la plupart des cas relatifs aux litiges fonciers nés de l'indivision, l'une des causes les plus fréquentes " est l'accaparement personnel d'un ayant droit du legs de succession"[684]. Ceux-ci deviennent copropriétaires des biens du défunt. C'est dont une propriété commune. Chacun possède un droit individuel sur sa quotepart, il a le droit de se servir sur le terrain, mais en tenant compte des autres copropriétaires. Généralement, c'est lorsqu'un des copropriétaires veut se détacher du maillon de copropriété que surviennent les mésententes et par ricochet les litiges fonciers.

Nous avons eu l'opportunité d'assister au dénouement d'un litige foncier relatif à l'indivision à Kribi. Ce litige avait été déposé auprès de la Cour d'Appel de Kribi en 2007 par les enfants de la deuxième épouse du patriarche Nguiamba. Ce n'est qu'en 2010 que le litige a connu une évolution juridique. Les faits sont rapportés dans le rapport du procès-verbal tel que suit :

Le défunt patriarche Nguiamba Émile avait légué ses biens (terrains nus et construits) consignés dans les titres fonciers 1173/Océan et 2314/Océan à ses enfants issus de ses deux mariages. Ce dernier possède huit (8) enfants dont, cinq enfants tous des garçons (05) issus de son premier mariage et trois enfants (03) du second mariage (parmi lesquels une fille et deux garçons. Le procès-verbal de partage a été légalisé en 2007 avec pour témoins les autres membres de la famille). Ce partage n'était pas égal d'après les enfants de la première épouse, "car, les enfants de la première femme n'avaient pas respecté les clauses du partage, ils ont estimé que leur part ne devrait pas être égale à celle de leurs demi-frères"[685].

De plus, les enfants de la seconde épouse avaient de grands projets d'investissement sur leur part. C'est l'une des raisons pour lesquelles, ils avaient sollicité la sortie d'indivision. Les cinq enfants de la première épouse pour faire trainer le processus de sortie d'indivision. Une plainte fut déposée à la cour d'appel de Kribi dans laquelle les enfants issus du premier mariage invoquent la falsification des signatures sur le dossier du partage des biens. Un recours contentieux avait été déposé auprès du tribunal de première instance de Kribi par les enfants du défunt.

Dans leurs différentes plaintes, les enfants se rejettent mutuellement le tort. Les enfants de la première épouse accusent leurs cadets d'avoir eu recours à la fraude pour l'obtention de toutes les signatures contenues dans le procès-verbal de 2007. Les autres enfants de la seconde épouse invoquent la mauvaise foi de leurs frères ainés. Ce différend est à l'origine d'une guerre

[684]Victor Atangana, 51 ans, Juge, Kribi/Massaka, le 16-07-2021.
[685] Combinaison des documents d'archives du conservateur foncier, de la Cour d'Appel de Kribi et de la famille Nguiamba dans l'arrondissement de Kribi I, "Rapport des procès-verbaux opposant les enfants du patriarche Nguiamba sur le partage de l'héritage des titres fonciers 1173/O et 2314/O, dans le département de l'Océan", 2007.

fratricide perpétuelle et permanente au sein de cette famille. D'après le rapport du procès-verbal, ledit litige est en constant renvoi auprès du tribunal de Kribi, car, il est difficile de voir tous les frères se réunir. "À cause de la haine qu'ils se vouent. De plus, ce litige est actuellement en instance à la cour d'appel de Kribi"[686] . Berthe Bessong :

Depuis les projets de développement nombreux sont des familles qui vivent des cas similaires relatifs à l'indivision. Les litiges fonciers dus à l'indivision sont la manifestation d'un manque de volonté de la part de certains ayants droit. C'est le cas avec le litige précité. En effet certains copropriétaires veulent mettre en valeur leur part via l'aménagement de leur parcelle. La difficulté réside dans le fait que ce dernier veut se détacher du groupe pour mieux s'épanouir, ce qui crée un climat de frustration de la part de certains copropriétaires qui estiment que : "celui qui veut valoriser sa parcelle veut abuser de son aisance sociale pour bien duper les siens"[687].

Lors des différents entretiens, les riverains et usagers ont affirmé qu'"une partie des litiges fonciers sont le reflet d'un égoïsme de certains copropriétaires sur leurs terres"[688]. L'on a recensé "871 litiges fonciers relatifs à l'indivision"[689] pour la période de 1980 à 2020. Aux côtés de ses litiges fonciers relatifs à l'indivision se greffe une autre catégorie plus complexe qui mérite aussi une analyse. Il s'agit des litiges fonciers nés des morcèlements des titres fonciers.

2-2- Les litiges fonciers liés au morcèlement

Les litiges fonciers liés au morcèlement peuvent être appréhendés comme étant ceux résultant de la fraction d'un terrain. On parle de morcèlement lorsqu'un terrain, à la suite des ventes successives, se trouve divisé en plusieurs parts distinctes. Dans la règlementation foncière du Cameroun, cela est appelé démembrement. Selon l'article 25, il est stipulé que : "le démembrement d'un immeuble à la suite de ventes successives, de partage ou de cessions à titre gratuit, emporte morcèlement du titre foncier initial au profit des acquéreurs, des copartageants ou des cessionnaires"[690]. La procédure de démembrement est contenue dans les articles (25, 26 et 27) de la règlementation en vigueur.

Dans l'ensemble, les projets relatifs au développement mêlés aux réalités socio-environnementales tels que les inégalités sociales et la pauvreté sont autant d'éléments qui accentuent et donnent naissance aux litiges fonciers. L'avènement du complexe

[686] Engo, 79 ans, Patriarche, Kribi, entretien du 21-12- 2021.
[687] Berthe Bessong, 41 ans, Chef service départementale des affaires foncières, Kribi, entretien du 25-01-2021.
[688] Simon Ngué, 76 ans Patriarche, Campo, entretien du 22-09-2021.
[689] Combinaisons des données d'Archives de la Cours d'Appel de Kribi et des registres des services de la conservation foncières et documents privés de la famille Nguiamba dans l'arrondissement de Kribi I, 2007.
[690] 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, art 25, p.8.

industrialoportuaire dans la ville de Kribi a fait naître des tensions au sein des familles, des collectivités et entre divers acteurs/usagers du domaine foncier.

Signalons ici que lorsque le morcèlement se déroule dans le strict respect de la règlementation, il est bénéfique à tous, car il facilite l'accès à la terre et à l'individualisation de la propriété foncière. Cela permet aux personnes concernées de disposer librement de leur gain. Dans un rapport relatif à un litige portant sur le morcèlement il ressort que, trois enfants (Mbimo Marc, Mpilé Dénis et Mbouambo Anne), tous issus des deux mariages de leur feu père (Bama Laurent). Il avait un legs de 12 hectares au village Bilolo.

En 2010, les trois enfants se mirent d'accord pour une immatriculation dudit terrain. À l'issue de la procédure en 2012, le titre foncier est établi. C'est lors du partage que sont nés les litiges. En fait, les deux frères issus du second mariage refusent de se partager les 12 hectares de part égale avec leur sœur issue du premier mariage.

Le procès-verbal mis à notre disposition stipule que les deux frères sous prétexte que leur sœur a déjà fondé une famille ailleurs (car cette dernière était mariée) ont estimé qu'elle ne peut pas avoir droit à 4 hectares de terrain, mais plutôt à 1 hectare. Cette dernière a saisi le tribunal et la conservation foncière. Dans un premier temps, la plainte a été déposée pour recours contentieux dans le but de revendiquer ce que de droit. Elle a convoqué la Charte : "celle des Nations Unies sur la Déclaration universelle des droits de l'homme"[691]. Cette charte en son en son article 1 stipule que "tous les êtres humains naissent libres et égaux en dignité et en droit"[692] .

Pour Mbouambo, cette loi prône l'absence de discrimination et rétablit l'égalité des droits. La charte africaine est également évoquée par cette dernière en son article 3 alinéa 1, il stipule que "toutes les personnes bénéficient d'une totale égalité devant la loi"[693]. Dans sa seconde plainte qui porte la mention : opposition aux ventes quelconques initiées par mes frères, elle met de garde-fous pour stopper d'éventuelles ventes à son insu par ses frères.

Ce litige pose de nouveau deux problèmes complexes. D'une part, on est en présence de la règlementation foncière qui reconnait l'établissement d'un titre foncier collectif. D'autre part, se trouvent les lois internationale et nationale sur l'égalité de tous sans discrimination

[691] Combinaisons des documents d'archives de la conservation foncière, de la cour d'appel de Kribi et privés, "Rapport des procès-verbaux des deux plaintes de Mbouanbo Anne déposé, sur les litiges fonciers pour le Vol. de l'héritage familial, dans le département de l'Océan", 2012.
[692] A.-F. Tjouen, "La condition de la femme en droit camerounais de la famille", *in Revue internationale de droit comparé*, vol. 64, n°1, 2012, p.139.
[693] *Ibid*.

devant la loi. Selon la charte africaine et celle de l'ONU évoquée par l'aîné de la famille Bama, elle a un droit aux mêmes parts que ses frères, chose que ces derniers réfutent en faisant appel à la coutume. D'après la coutume, la femme n'hérite pas au même titre que ses frères. Le litige est toujours en instance dans les deux services précités. Pendant ce temps, les frères sont en train de livrer une guerre froide à leur sœur et vice-versa. L'on est à même de se poser la question suivante : quelle loi et quelle pratique coutumière va-t-on utiliser pour réconcilier cette famille ?

Des litiges similaires sont constants et nombreux dans l'ensemble du département, spécifiquement dans les arrondissements de Kribi I, de Kribi II, de Campo et de Lokoundjé. L'on a répertorié officiellement 543 litiges fonciers issus du morcèlement d'un titre collectif pour la période de 1995 à 2020. D'autres catégories de litiges fonciers sévissent dans le département de l'Océan comme ceux nés de la fusion des titres de propriété.

2-3- Les litiges issus de la fusion des titres fonciers

La fusion dans le domaine foncier est "le processus par lequel deux ou plusieurs propriétaires terriens associent leurs titres aux superficies minimes pour donner naissance à un grand titre"[694]. Certains opérateurs économiques de la région n'hésitent pas à user de cette pratique afin de disposer de grands espaces avec pour but est d'effectuer des investissements pour un projet à grande échelle. La fusion des titres fonciers entraine leur absorption au profit d'un nouveau titre dans lequel sont inscrites toutes les mentions concernant les titres fusionnés. Les projets structurants présents ont fait naître des pratiques de toute nature dans le domaine foncier et y ont créé un goût développé du risque, de méfiance, la manipulation et des maux de toute sorte. Les projets relatifs au développement dans l'Océan sont à l'origine des innovations diverses et dans tous les domaines. Dans la plupart des cas, "la fusion de titres est souvent sollicitée lorsque la forme du terrain est complexe (triangulaire), lorsque les parcelles se chevauchent, etc."[695].

En 2020, une requête fut déposée au service du conservateur foncier par un groupe d'individus, tous propriétaires de petites parcelles de terrains. "Cette requête dans sa première partie relate les mobiles de la fusion des titres fonciers suivants : 12822/Océan, 12823/Océan, 13235/Océan, 13243/Océan, 13237/Océan, 13240/Océan, 13238/océan et 13239/Océan dans

[694] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p.89.
[695] Amour Elisé Olomo, 40 ans, Délégué départemental des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières de l'Océan, Kribi/Massaka, entretien du 15-07-2021.

l'arrondissement de Kribi II au lieudit Bilolo"[696]. Cette demande de fusion fait suite à la volonté des copropriétaires d'investir ensemble. "Le projet était la construction d'un grand hôtel"[697]. Mais compte tenu de la forme du terrain à la suite de multiples morcèlements, ces derniers furent obligés de solliciter une grande fusion des titres fonciers.

Cependant, cinq des cofusionnaires vont solliciter l'apport d'un partenaire financier à qui ils avaient promis une partie de la parcelle de terrain sans au préalable consulter les trois autres copropriétaires. Ayant été mis au courant de cette situation, les trois autres cofusionnaires déposèrent deux plaintes l'une à la chefferie de Bilolo et l'autre chez le conservateur foncier. "La première plainte avait pour motif abus de confiance et la seconde fait mention d'une opposition à toute vente et ajout de nom sur le titre foncier issu de la fusion"[698]. Les deux plaintes avaient été enregistrées dans les services concernés. Durant les différentes phases de règlements, le litige avait fait naître deux clans. L'issue du litige fut gardée secrête, car une élite y était impliquée.

Ce litige met en exergue un aspect de la défaillance du droit. Si la requête n'avait pas été déposée dans les délais par les autres membres copropriétaires du titre fusionné, les membres du titre qui ont sollicité l'apport du financier auraient cédé une partie et cette transaction se serait déroulée en bonne et due forme. Comment comprendre qu'un titre dont on n'a sollicité la fusion soit encore à même de subir un nouveau morcèlement ? Cette catégorie de litiges fonciers abonde dans les tribunaux administratifs et traditionnels et dans les services du conservateur foncier. Pour "la période de 1987 à 2020, l'on a recensé 378 litiges fonciers issus de la fusion des titres de propriété"[699]. Une autre classe des litiges fonciers est devenue, au fil des années, significative et l'on s'est penché dessus. Il s'agit des litiges nés de la mutation d'un titre de propriété.

2-4- Les litiges fonciers nés de la mutation d'un titre de propriété

Les litiges fonciers liés à la procédure de mutation "sont appréhendés comme ceux issus d'un changement de bénéficiaires du titre de propriété"[700]. Les mobiles qui peuvent soutenir le processus de mutation sont multiples (facultatives et obligatoires). Elles sont obligatoires dans

[696] Combinaison des documents d'archive de la conservation foncières, de l'instance coutumière du Village Bilolo/Kribi II et qrchives privés de la famille bama, "Rapport des procès-verbaux sur la duperie foncière", 2021
[697]Combinaison des documents d'archive de la conservation foncières, de l'instance coutumière du Village Bilolo/Kribi II et qrchives privés de la famille bama, "Rapport des procès-verbaux sur la duperie foncière", 2021
[698]Combinaison des documents d'archive de la conservation foncières, de l'instance coutumière du Village Bilolo/Kribi II et qrchives privés de la famille bama, "Rapport des procès-verbaux sur la duperie foncière", 2021
[699] Combinaisons des données d'Archives des registres des services de la conservation foncière, des instances coutumières, de la Cour d'Appel et documents des personnes privées dans le département de l'Océan, 2021.
[700] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p.83.

le cas d'une succession ou du partage d'un héritage. Malgré cela, elles sont facultatives lors que le propriétaire décide, soit de vendre ou de donner en toute conscience son droit de propriété à un tiers. Il existe plusieurs types de mutation dans le droit foncier camerounais. "La mutation peut avoir lieu à la suite d'un décès, elle peut être partielle ou totale selon les circonstances et les individus"[701].

L'implantation du port en eau profonde de Kribi a donné naissance et lieu à toutes les pratiques foncières qui, jadis, se faisaient dans les grandes villes du Cameroun, à l'instar de Douala et Yaoundé. Les opérateurs économiques et hommes d'affaires avec l'apport des élites optent pour l'achat par mutation. Cette pratique leur permet d'entrer en possession d'un titre de propriété dans les brefs délais. La mutation foncière engendre avec elle tous les vices et, par conséquent, des litiges. Un litige foncier relatif à la mutation a eu lieu dans l'arrondissement de Lokoundjé en 2011. "Un homme d'affaires avec l'apport du chef du village de Niété au lieudit Socaplm (V1) avait acquis un titre foncier appartenant à la famille Andtougou à la suite d'une vente, c'est-à-dire par mutation parcelle d'une superficie de 7 hectares"[702]. Ce particulier s'était servi de ses atouts financiers pour s'accaparer de cet espace avec l'accord du petit-fils de ladite famille et avec le soutien du chef.

La famille ayant été informée par l'un des notables des chefs va se rendre à la conservation afin de s'opposer à cette transaction. "Ce fut alors le début d'un litige dont l'écho va rythmer le quotidien de cette famille. D'autant plus qu'une partie du financement de l'achat du terrain avait déjà était perçue"[703], la famille a déposé plainte contre leur propre progéniture et ce dernier a été écroué à la prison centrale de Kribi en juin 2011. Le particulier à son tour, a également déposé "deux plaintes, l'une contre son vendeur (pour remboursement des dommages et intérêts) et l'autre contre la famille (pour escroquerie)"[704]. L'issue du règlement du litige demeure confidentielle. Les personnes mises en cause que l'on a approchée ont catégoriquement refusé de nous fournir les informations.

[701] Anonyme, 45 ans, Témoin dans une affaire de litige foncier, Kribi/Massaka, entretien du 11-09-2021.
[702] Combinaison des documents d'archives de la conservation foncière et de la Cour d'Appel de Kribi, "Rapport des procès-verbaux sur la famille Andtougou, au sujet de l'escroquerie foncière en bande organisé dans l'arrondissement de Niété", 2011.
[703] Combinaison des documents d'archives de la conservation foncière et de la Cour d'Appel de Kribi, "Rapport des procès-verbaux sur la famille Andtougou, au sujet de l'escroquerie foncière en bande organisé dans l'arrondissement de Niété", 2011.
[704] Combinaison des documents d'archives de la conservation foncière et de la Cour d'Appel de Kribi, "Rapport des procès-verbaux sur la famille Andtougou, au sujet de l'escroquerie foncière en bande organisé dans l'arrondissement de Niété", 2011.

Nombreux sont des cas et des situations similaires dans les arrondissements de Kribi I et II, Campo, Niété et Lokoundjé. Ces arrondissements, sont plus exposés aux litiges fonciers à cause de leur proximité avec les grands projets de structurants et les grands espaces terriens disponibles. "Entre 1980 et 2020, l'on a répertorié 171 litiges fonciers issus de la mutation d'un titre"[705]. Une autre catégorie de litiges fonciers impliquant divers usagers y compris l'État prend de plus en plus de l'ampleur. Ce sont les litiges entre l'État et les autochtones et les autres divers usagers du domaine foncier

2-5- Les litiges fonciers opposants l'État à divers usagers

Les litiges fonciers opposant l'État aux différents usagers peuvent être entendus comme étant un désaccord qui oppose l'État aux collectivités tribales, villageoises, autochtones ou aux particuliers sur un site bien défini dont la légitimité des occupants est menacée par l'implantation d'un projet de développement. Ces litiges trouvent leur fondement dans la spoliation des terres tribales pour la réalisation des projets de développement d'intérêt général. Cette dépossession est à l'origine d'un véritable duel entre l'État et les Collectivités/ particuliers, pour le contrôle et le partage de la terre.

L'État, en sa qualité de gestionnaire légitime et légale des terres coutumières, prend pour prétexte le développement économique et socio-culturel pour réécrire la politique coloniale du foncier. Au nom du développement, les terres des autochtones sont souvent incorporées dans le domaine national de première catégorie et immédiatement déclarées comme faisant partie du domaine d'utilité publique. Il attribue des concessions sans enquête préalable de vacance de terre. De nombreux titres illégaux de propriété délivrés sur le domaine foncier de la MAGZI sont à l'origine d'un imbroglio juridico-administratif qui oppose l'État à certains habitants, particuliers et autres acteurs du foncier dans les arrondissements de Kribi, de Campo et de Lokoundjé. Le premier site de construction du port en eau profonde de Kribi a fait l'objet d'un litige foncier entre l'État et les autochtones en 2007. L'État, face à la détermination radicale des populations, a décidé de délocaliser le site pour le renvoyer dans la localité de Mboro.

Les collectivités territoriales sont également à couteau tiré avec les populations locales au sujet de l'implantation de certains sites d'aménagement dans le département de l'Océan. C'est le cas de la sous-préfecture de Kribi II. L'actuel site sur lequel est située la sous-préfecture de Kribi II est étroit et ne permet véritablement pas le bon déroulement des services de

[705] Combinaisons des données d'Archives des registres des services de la conservation foncière, de la gendarmerie de Niété et de la Cour d'Appel et documents privés dans le département de l'Océan, 2007.

l'administration. Depuis 2009, l'État a décidé de le délocaliser. Le site sélectionné est celui d'une collectivité. Cette dernière s'est opposée fermement à ce projet et les travaux sont aux arrêts, le temps probablement que les différents protagonistes trouvent un terrain d'entente ou un consensus.

Dans l'ensemble du département de l'Océan, "on dénombre 23 litiges fonciers pour la période allant de 2000 à 2020"[706] qui opposent l'État aux divers acteurs du foncier. Le tableau ci-contre présente un récapitulatif desdits litiges.

Tableau 18: Nombre de litiges nés de la complexité du droit foncier de 1980 à 2020

Années / **Dénominations**	**1980**	**1990**	**2000**	**2011**	**2020**	**Totaux**	**Pourcentage (%)**
Les litiges fonciers relatifs à l'indivision	5	12	57	401	396	871	43,85
Les litiges fonciers liés aux morcèlements	2	9	32	321	179	543	27,34
Les litiges issus de la fusion des titres de propriété	3	6	16	279	75	378	19,03
Les litiges nés de la mutation des titres fonciers	7	5	23	76	60	171	8,61
Les litiges fonciers opposants l'État aux divers acteurs et usagers	/	/	4	13	6	23	1,15
Totaux	**17**	**32**	**132**	**1090**	**716**	**1986**	**100**

Source : Combinaison des données des archives de la Cour d'Appel, les registres de la conservation foncière, les archives privées et anonymes, du département de l'Océan.

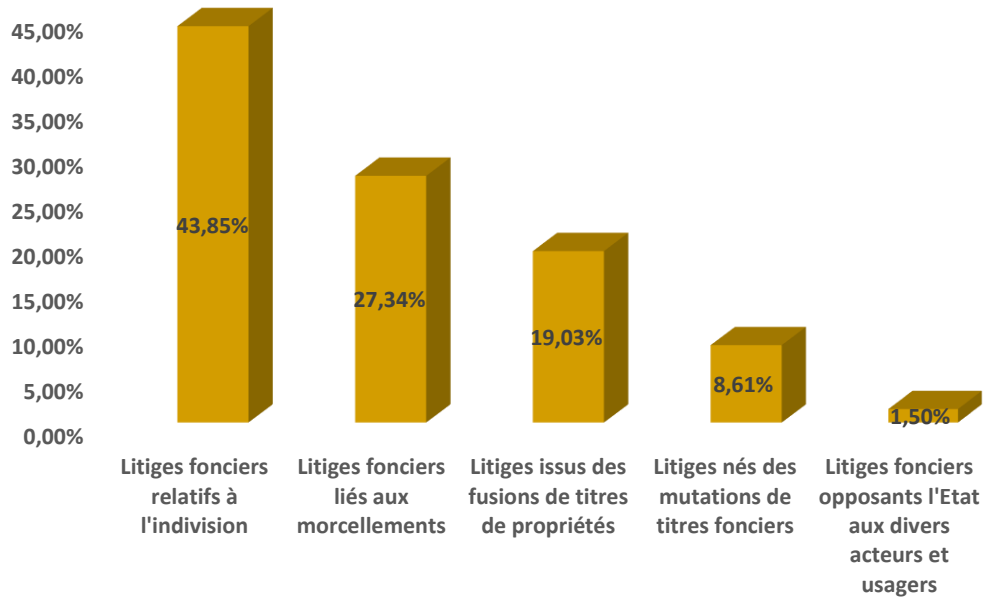
Le tableau ci-dessus met en exergue les litiges fonciers issus de la complexité du droit en vigueur dans la région Kribi et ses environs. Il en ressort que les litiges fonciers relatifs à l'indivision occupent une pole position avec 871 litiges. Ils peuvent être justifiés par la volonté des uns de se détacher de la collectivité dont l'unique but est l'épanouissement individuel à travers l'auto-investissement. L'avènement de grands projets est salutaire pour ces personnes qui, longtemps attachées à la collectivité, expriment leur volonté de mettre en valeur leur parcelle de terrain. Le processus qui conduit au retrait ou à la sortie d'une indivision est souvent long et protocolaire.

[706] Combinaison des données des archives de la Cours d'Appel, des registres de la conservation foncière, les documents privés et anonymes, du département de l'Océan.

Dans la plupart des cas, cette lenteur administrative donne lieu aux litiges entre divers usagers et acteurs impliqués dans le foncier. Les litiges fonciers susévoqués sont talonnés par ceux nés du processus de morcèlement, soit 543 litiges. Ils naissent souvent suite aux multiples contestations lors des partages ou des achats.

L'on enregistre 378 litiges fonciers issus de la fusion, 171 litiges nés des opérations de différentes mutations de titres de propriété et 23 litiges fonciers qui opposent l'État aux tiers. L'année 2011 a connu une augmentation du nombre de litiges tout simplement à cause de la mise en service de la première phase du port en eau profonde de Kribi. Tous ces litiges résultent de la complexité du droit foncier en vigueur sont significatifs de l'imbroglio que ce droit contient. Le graphique ci-dessous met en exergue la fréquence desdits litiges fonciers.

Graphique 16: Comparaison des litiges fonciers nés de la complexité du droit foncier de 1980 à 2020

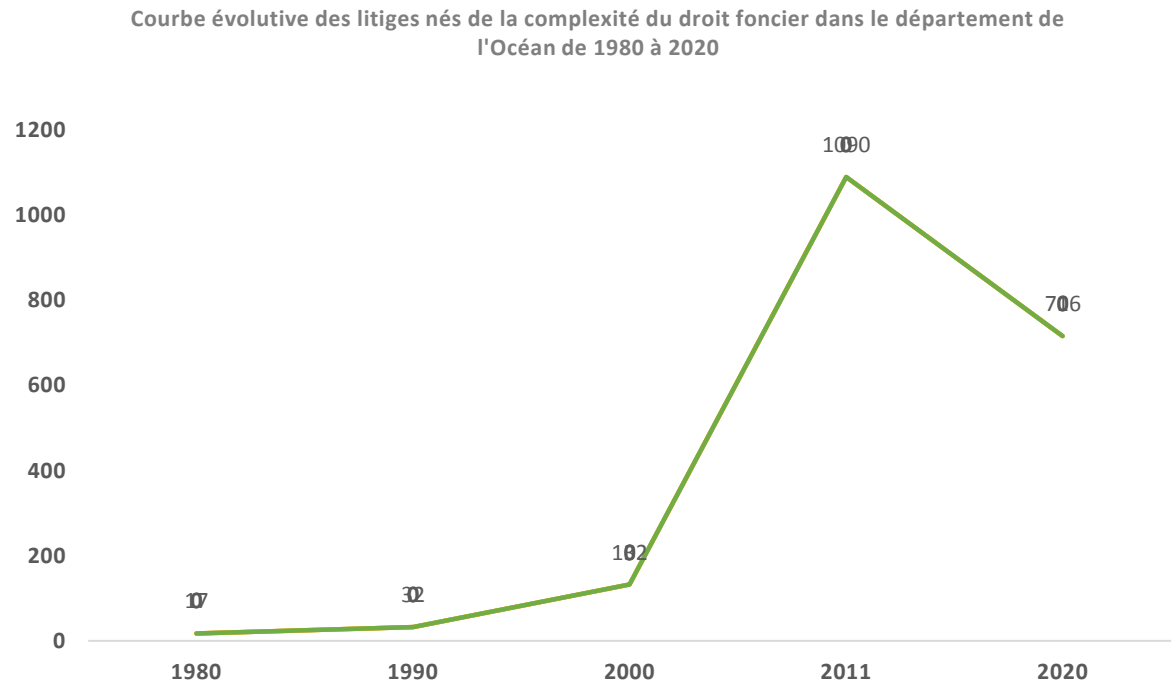


Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n°18.

Ce diagramme met en évidence la fréquence des litiges fonciers nés de la complexité du droit en vigueur dans la zone d'étude. Notons ici que ces litiges fonciers ne concernent que les terrains immatriculés. Ils naissent beaucoup plus dans les arrondissements de Kribi I et II, de Campo, de Lokoundjé et de Niété. Ces arrondissements sont exposés aux litiges tout bonnement à cause des mutations relatives au développement socio-économiques, politique et urbanistique que connait le département.

Les litiges fonciers nés de la complexité du droit montrent à suffisance le caractère complexe de cette règlementation. Le droit moderne, au lieu de trouver des solutions fiables et justes, est devenu au fil du temps un nœud golgien dont le détachement est une source constante et réelle des problèmes fonciers. La courbe suivante met en exergue l'évolution desdits litiges dans ce département.

Graphique 17: Courbe évolutive des litiges nés de la complexité du droit foncier de 1980 à 2020



Source : Courbe réalisée à partir des données du tableau 18.

L'on retient de cette courbe que l'évolution des litiges fonciers a été lente entre 1980 jusqu'en 2000. Toutefois, la croissance rapide et amplifiante est atteinte en 2011 avec l'avènement du port en eau profonde de Kribi, associer à cela les autres projets structurants. Au-delà des litiges précités, il existe une autre catégorie très virulente et active dans la zone d'étude. L'on peut les nomme, comme les litiges fonciers créés par le non-respect volontaire du droit foncier par les usagers et le personnel en charge de la gestion et l'application de la règlementation.

II – LES LITIGES CAUSÉS PAR LE NON-RESPECT DU DROIT FONCIEÈR

Les litiges fonciers causés par le non-respect du droit en vigueur peuvent être définis "comme ceux issus délibérément d'une mauvaise volonté à appliquer ou à respecter la règlementation en vigueur, soit par le personnel administratif, soient par les usagers"[707], ceci pour des raisons d'intérêt personnel, dont l'unique motivation est le profit. La recherche effrénée du gain s'est accentuée avec la mise sur pied des grands projets structurants. Il est difficile de voir un tiers rendre service à un autre sans demander une récompense. Dans la plupart des cas, la récompense est toujours orientée vers le foncier. Cette soif permanente et constante de la terre conduit la population " autochtone ", les " allogènes", le personnel administratif et les divers acteurs à enfreindre volontairement le droit foncier légal au profit des malversations disparates.

Dans cette étude, l'on s'intéresse aux litiges fonciers issus du non-respect volontaire de la règlementation en vigueur à la fois par les acteurs de l'administration et les usagers. Pour une meilleure compréhension des litiges fonciers nés du non-respect de la loi en vigueur, nous allons effectuer une analyse de chaque litige.

1- Les litiges fonciers issus des opérations de bornage

Les litiges issus des opérations de bornage peuvent être définis comme "ceux qui naissent de la mauvaise foi de certains agents des services du cadastre pour des raisons individualistes, dont l'unique objectif est d'acquérir un lopin de terre sans dépenser financièrement"[708]. Dans les arrondissements de Kribi I, de Kribi II, de Campo et de Lokoundjé les litiges fonciers nés des opérations de double bornage qui traduisent à la fois le caractère véreux des agents du cadastre et des divers usages dans les localités.

Il est difficile, voire impossible de se rendre dans ces localités sans faire face à un litige foncier né des opérations de bornages. Cette situation s'explique en partie par des atouts que regorgent ces arrondissements et surtout leur proximité avec le complexe industrialo-portuaire de Kribi, les autres agro-industries telles que HÉVÉCAM et SOCAPAL. Dans les arrondissements de Kribi I, de Kribi II, de Campo et de Lokoundjé, l'on a recensé 329 des litiges fonciers nés des opérations de bornage.

Le bornage est "l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et de matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées, appartenant ou destinées à appartenir à des

[707] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p.70.
[708] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p.73.

propriétaires différents"[709]. Cette opération peut se faire à l'amiable ou de manière juridique. Le bornage est obligatoirement réalisé par un géomètre-expert assermenté. Par assermentation, l'on entend une "promesse solennelle que fait une personne avant d'entreprendre les tâches inhérentes à une charge ou fonction"[710]. Comment comprendre qu'en présence de la commission consultative, les litiges issus des opérations de bornage naissent ? Ou alors, comment des riverains parviennent-ils à s'opposer au bornage d'une parcelle de terrain ?

Un ensemble de raisons peuvent expliquer ces antagonismes. Si les bornes installées par le géomètre ne respectent pas les délimitations établies par les autorités traditionnelles, alors nait le litige. Dans la mesure où le requérant qui désire immatriculer son terrain ne connait pas les limites conventionnelles, si le géomètre en complicité avec ce dernier viole les limites établies entre les riverains coutumièrement, alors le litige apparait. La liste des causes n'étant pas exhaustive, nous avons recensé les litiges fonciers nés des opérations de bornages les plus caustiques. Certains parmi eux, par l'ampleur virulente de leur déroulement ont retenus notre attention.

En 2008, une plainte avait été déposée chez le conservateur foncier par la collectivité Bobwam-Bonasanje contre Mbiki Charlotte et consorts au motif de "opposition et mise au point sur le bornage"[711]. Le rapport du procès-verbal mentionne que Mbiki charlotte et sa famille exploitaient et cultivaient les jachères de la collectivité Bobwam-Bonasanje dans l'arrondissement de Kribi I d'une superficie de "5000m² depuis 10 ans"[712]. Cette famille ayant tissé de bonnes relations avec le patriarche de la collectivité, en la personne de Mbous Jacques Sébastien, sollicita une cession de la moitié du terrain initial. Face à leur bon comportement, le patriarche de la collectivité accepta la doléance, mais ce dernier exigea que ladite parcelle de terrain soit bornée par un géomètre assermenté. Mbiki Charlotte et sa famille sollicitèrent les services de leur frère géomètre à l'insu de la collectivité Bobwam-Bonasanje.

La suite du procès-verbal indique, "le géomètre sollicité avec la complicité des membres de la famille Mbiki avait borné plus que ce qui leur avait été proposé par le patriarche de la collectivité"[713]. Ne sentant pas l'honnêteté des membres de cette famille mise en cause, Ngande

---

[709] J. Piegay, "Geofoncier : site d'information sur le foncier en ligne", in www.geofoncier.fr, consulté le 07/01/2022.
[710] P. Falgas, "Le " juridique et le foncier", in www.assermentation.justice.gouv.qc.ca, consulté le 08/01/ 2022.
[711] Archives privées de la famille Mbeki : "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier opposant la collectivité Bobwam-Bonasanje à la famille Mbiki dans l'arrondissement de Kribi I", 2008.
[712]Archives privées de la famille Mbeki : "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier opposant la collectivité Bobwam-Bonasanje à la famille Mbiki dans l'arrondissement de Kribi I", 2008.
[713]Archives privées de la famille Mbeki : "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier opposant la collectivité Bobwam-Bonasanje à la famille Mbiki dans l'arrondissement de Kribi I", 2008.

Gabriel l'un des successeurs du patriarche s'est rendu au service du cadastre afin de s'en quérir de la véritable superficie bornée par le géomètre. Le géomètre qui avait effectué les travaux refusa délibérément de présenter les documents dudit travail. C'est suite à ce refus qu'une plainte fut déposée le 16 septembre 2008 par la collectivité Bobwam-Bonasanje. À La suite de cette opposition au bornage est survenu un litige foncier entre les deux protagonistes.

Dans ce litige, deux faits majeurs se démarquent, à savoir la mauvaise foi de la famille Mbiki et le non-respect de la loi foncière par le géomètre. Ce litige vient une fois de plus mettre en avant les tares de la règlementation foncière en vigueur au Cameroun. Le prétexte de la mise en valeur, comme l'indique la loi, aurait permis à la famille mise en cause dans ce litige de s'accaparer des terres qui ne leur ont guère appartenu. La coutume ne permet pas ce type d'écart. Elle ne connait pas la mise en valeur comme condition *sine qua non* d'acquisition des terres. La terre dans la coutume est un bien sacré hérité des ancêtres.

Comme l'affirme Dong Mougnol, "la terre a perdu sa valeur traditionnelle à cause de la possibilité de son transfert facile d'un autochtone à un allogène dont le passé n'a rien à voir avec l'espace ainsi acquis par achat ou par simple donation"[714]. Certes, la famille, à travers l'exploitation de cette jachère, avait créé un étroit lien avec cet espace, mais c'est grâce à la bonne volonté du patriarche de la collectivité Bobwam-Bonasanje qui reconnaissant de l'action posée par ladite famille, avait décidé de satisfaire à leur doléance en leur accordant la moitié des terres exploitées. Hélas, la famille Mbiki a procédé au bornage sans la présence des membres de la collectivité qui sont de vrais ayants droit et surtout qui maitrisent mieux les limites avec les autres riverains. Cela dénote, l'esprit de ruse et la mauvaise intention que cette famille.

D'une part, le géomètre qui a prêté serment devrait se souvenir qu'il est proscrit d'entamer une procédure de bornage sans la présence des deux parties. Cela démontre à suffisance les mauvaises intentions qui animaient ce géomètre dans ce litige. Ces deux éléments mis ensemble ont donné naissance à ce litige foncier. Nul n'était l'intervention des chefs traditionnels et du conservateur foncier pour la bonne résolution de ce litige. Ce litige aurait conduit non seulement à l'appropriation de cette parcelle de terre par la famille Mbiki qui, en effet, aurait perdu sa mise en valeur. La collectivité Bobwam-Bonasanje était bien décidée à rompre "toute relation de convivialité en décidant de mettre en vente ladite parcelle de terre"[715].

[714] Dong Mougnol, "Migrations internes et …", p.125.
[715] Gabriel Ngande, 61 ans, Patriarche de la collectivité Bobwam-Bonasanje, Kribi, entretien du 21-10-2021.

Le géomètre a été interpelé par sa hiérarchie du fait du non-respect des normes de la règlementation en vigueur.

Un autre litige foncier du même genre voit le jour en décembre 2009 au quartier Dombé à Kribi II. "Olama, née Ndjendi Catherine avait acquis une parcelle de terrain d'une superficie de 640m² appartenant à Ndjaga Sabikanda Armand en 1997 à Kribi"[716]. Le procès-verbal indique qu'Olama avait effectué les mises en valeur en construisant une maison en matériaux provisoires et en plantant plusieurs arbres fruitiers. "Le 9 décembre 2004, sur arrêté préfectoral, n° 285, la grande famille Sabikanda dont fait partie Ndjaga Sabikanda Armand (déjà décédé) a sollicité une immatriculation de leurs terres"[717]. Mballa Samba va se présenter auprès de la famille prétextant être le premier acquéreur de la parcelle de terre qui devrait revenir à Olama née Ndjendi Catherine.

Par un jeu des intérêts mafieux, le dossier d'immatriculation engagé par la requérante Olama née Ndjendi Catherine est restée sans suite, car Mballa Samba avait déjà entrepris de borner illicitement cette parcelle. C'est ainsi qu'une plainte fut déposée par la requérante sous le motif de "requête d'opposition pour tentative de bornage illicite et illégitime d'un terrain d'autrui"[718]. La requête de la requérante a donné naissance à un litige foncier d'une intensité violente entre les trois parties.

D'autre part, le géomètre est accusé "de faux et usage de faux par la famille Sabikanda et la requérante"[719], pour avoir effectué le bornage du terrain de Mballa Samba et en introduisant lesdites coordonnées dans la base informatique des services du cadastre s'était rendu compte de l'existence d'un premier bornage effectué sur ce terrain. Chose qui avait été constatée par le géomètre, mais qui n'avait pas été relayé par ce dernier sur le dossier de Mballa Samba. Le géomètre aurait reçu des pots-de-vin d'une grande valeur (dont le montant n'était pas mentionné sur la plainte). C'est la plainte déposée par la requérante Olama qui a permis de découvrir cette filouterie.

Dans le cas d'espèce, l'on va s'attarder sur le géomètre et le géomètre-expert. Ils sont les personnes ressources habilitées à effectuer les bornages des terres sous le contrôle des

[716] Archives privées de la famille Olama, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier pour association des malfaiteurs opposant Olama née Ndjendi Catherine à Mballa Samba, Kribi II", 2008.
[717]Archives privées de la famille Olama, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier pour association des malfaiteurs opposant Olama née Ndjendi Catherine à Mballa Samba, Kribi II", 2008.
[718]Archives privées de la famille Olama, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier pour association des malfaiteurs opposant Olama née Ndjendi Catherine à Mballa Samba, Kribi II", 2008.
[719]Archives privées de la famille Olama, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier pour association des malfaiteurs opposant Olama née Ndjendi Catherine à Mballa Samba, Kribi II", 2008.

membres de la commission consultative. Comme le déclare Mbazo'ô Meva Steve Armand, "le système informatique en vigueur dans les services du cadastre permet effectivement d'avoir des connaissances de toutes les parcelles de terrains qui ont déjà fait l'objet des levers topographiques sur un site peu importe le géomètre qui à effectuer lesdits travaux"[720] . D'après la déclaration du chef cadastre, comment comprendre alors qu'un géomètre réussisse à incorporer les données topographiques sur un terrain qui avait déjà fait l'objet d'une précédente séance de travail ?

Au regard de ce qui précède, il est évident que le géomètre et Mballa Samba ont eu recours à la fraude et surtout n'ont pas respecté la législation foncière en termes de levée topographique. Le litige a été résolu à la suite de plusieurs interventions et assises de toutes les parties. Au vu de cette situation, l'on peut s'accorder avec Philippe Haeringer qui parle de "toute la distance qui sépare la théorie de la pratique"[721]. La loi foncière est théorique, mais c'est son application effective qui pose problème.

Un autre litige foncier avait secoué l'arrondissement de la Lokoundjé, plus précisément au village Ebéa en 2010. La collectivité Mabi avait saisi le sous-préfet par une requête dont le contenu était, le suivant : "Requête aux fins de notre énergique opposition pour l'ensemble des travaux cadastraux et bornage entrepris par Ngalli Dieudonné à Ebae"[722]. De cette requête, il est rapporté que la collectivité Mabi avait saisi le sous-préfet pour son double d'autorité administrative dudit arrondissement en qualité de président de la commission consultative d'occupation et d'exploitation du domaine national.

Dans leur plainte, il est rapporté que "Ngalli Dieudonné avait fait évoluer clandestinement les travaux de bornage en l'absence des riverains qui ne sont autres que les membres de la collectivité Mabi"[723]. Astuce dont il a usé pour s'accaparer frauduleusement des parcelles de terre, objet mis en valeur par d'autres familles du même village. Dans le second volet de la requête, la collectivité dénonçait la pression exercée par la forte pénétration des travaux de bornage dans le massif forestier, où l'on ne peut constater ni l'occupation ni

[720] Steve Armand Mbazo'ô Meva, 41 ans, Géomètre assermenté du Cadastre, chef service départemental du Cadastre, Kribi I/ Massaka, entretien du 12-07-2021.
[721] P. Haeringer, "Une approche pragmatique des situations foncières", *in Les enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris : ORSTOM, Karthala, 1982, p.86.
[722]Archives de la conservation foncière du département de l'Océan, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier sur l'appropriation frauduleuse des limites, opposant la collectivité Mabi à Ngalli dans le village Ebéa/ arrondissement de Lokoundjé", 2010.
[723]Archives de la conservation foncière du département de l'Océan, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier sur l'appropriation frauduleuse des limites, opposant la collectivité Mabi à Ngalli dans le village Ebéa/ arrondissement de Lokoundjé", 2010.

l'exploitation réalisée par ce dernier. "C'est dans le but d'éviter les abus, les ambitions malsaines, les actes d'escroquerie, de provocation et d'incitations à la haine qu'a déjà créés Ngalli Dieudonné au sein des populations rurales du village Ebéa"[724].

Face à cette situation, la collectivité et certains riverains avaient pris pour résolutions la pratique de la violence et l'usage des mesures extrêmes. Ces résolutions consistaient à incendier tous les lieux d'habitations de Ngalli et de l'expulser définitivement du village au péril de sa vie. C'est pour éviter les affrontements que le sous-préfet s'est saisi de l'affaire et les commissions pour le règlement de litige furent mises sur pied pour la résolution du différend qui avait secoué ce village.

Dans ce litige foncier, l'on voit le rôle néfaste joué par les agents du cadastre avec l'appui du Ngalli qui avait misé sur des grosses parts financières (le procès-verbal ne détermine pas les montants) pour s'approprier les services des agents du cadastre. Cette situation avait créé une véritable révolte et a failli faire l'objet d'une insurrection sans précédent sur l'accaparement frauduleuse des terres des autochtones par les opérateurs économiques avec la complicité des agents de l'État. Dans le même élan, Mendouga Oyié affirme que "la conception foncière évolutive considère le terrain comme la plus grande richesse. Est considéré comme riche, celui qui possède la plus grande superficie. Cette considération provient du fait que le terrain a deux fonctions, l'une économique et l'autre nourricière"[725].

L'ampleur des litiges issus des opérations de bornage est de plus en plus fréquente dans les arrondissements de Kribi I et II et de Lokoundjé. La convoitise de certains usagers les conduit à des actes antinomiques ceci dans le seul but de détenir de vastes propriétés foncières. Mendouga Oyié va plus loin en déclarant que "la cupidité pousse certains à vouloir s'accaparer de la terre du voisin "[726]. Cette affirmation illustre parfaitement le litige foncier qui a opposé les membres de la collectivité Mabi à Ngalli dans le village d'Ebéa dans l'arrondissement de Lokoundjé en 2010. Pour une meilleure compréhension, il est opportun à travers ce tableau de mettre en évidence les arrondissements du département de l'Océan le plus affecté par les litiges fonciers causés par des opérations de bornage et les litiges fonciers relatifs à l'impudence des agents du cadastre et des usagers.

---

[724]Archives de la conservation foncière du département de l'Océan, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier sur l'appropriation frauduleuse des limites, opposant la collectivité Mabi à Ngalli dans le village Ebéa/ arrondissement de Lokoundjé", 2010.

[725] Mendouga Oyié, "La propriété foncière traditionnelle chez les bétis au Cameroun", *in La problématique de la propriété foncière au Cameroun,* Mbalmayo, le 18 novembre 2005, p. 101.

[726] *Ibid*. 102.

Tableau 19: Présentation des localités les plus concernées par les litiges fonciers

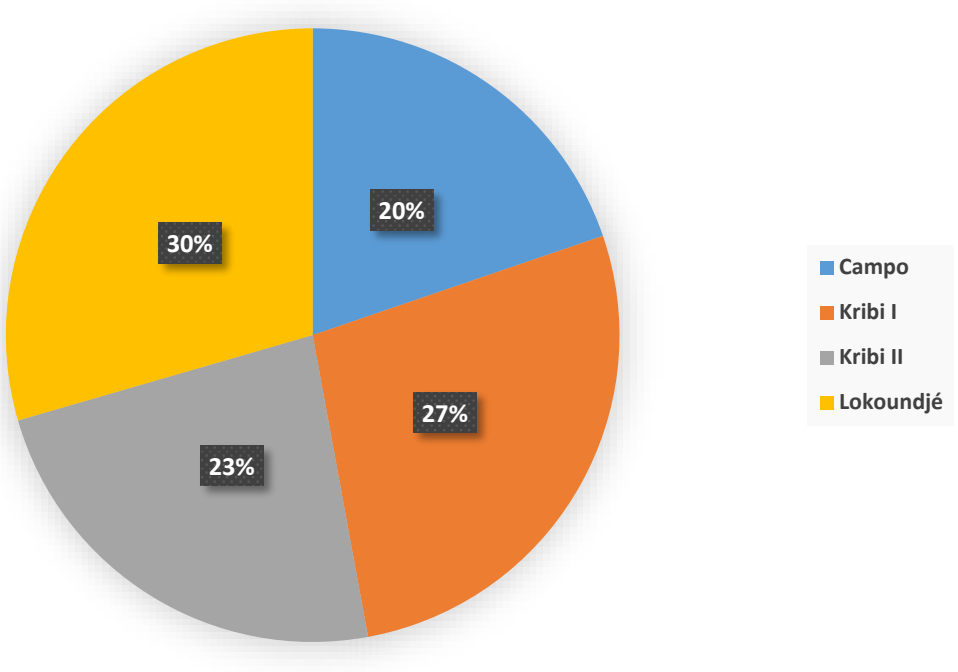
Localités concernées	**Nombres de litiges fonciers issus des opérations de bornage et de l'immoralité des agents du cadastre et des usagers**	**Pourcentage (%)**
Campo	65	19,75
Kribi I	90	27,35
Kribi II	77	23,40
Lokoundjé	97	29,48
Total	**329**	**100**

Source : Archives cumulées des différentes sous-préfectures, des services de la conservation foncière et des instances coutumières (Campo, Kribi et Lokoundjé) dans le département de l'Océan.

Le tableau ci-dessus permet de constater que les arrondissements (Campo, Niété, Kribi I et II, Lokoundjé) dans lesquels les activités économiques sont plus intenses et fréquentes sont exposés aux litiges sus-évoqués. Cette situation s'explique en partie par le caractère urbain que revêtent de plus en plus ces localités. La localité de Lokoundjé, bien que se trouvant à 35 km de la ville de Kribi, occupe la première place, avec 97 litiges fonciers recensés officiellement, soit 29,48% du total. Cela se justifie par l'implantation des agro-industries telles que SOCAPLAM, HEVECAM et les investisseurs privés. Ces derniers s'accaparent davantage les terres des riverains pour implanter leurs structures. L'arrondissement de Kribi I occupe la seconde place avec 90 litiges, soit 27,35%, celui de Kribi II est troisième avec 77 litiges pour 23,40% et enfin celui de Campo avec 65 litiges, soit 19,75%. C'est plus le caractère urbain de ces arrondissements, vu que le besoin en terre pour des raisons d'aisance sociétale est en constante augmentation.

Le diagramme ci-dessous permet une démarcation des différentes localités où l'on trouve les litiges fonciers issus des opérations de bornage et les litiges fonciers relatifs à l'immoralité des agents du cadastre et des usagers.

Graphique 18: Proportion des arrondissements touchés par les litiges fonciers issus des opérations de bornage



Source : Diagramme réalisé à partir des données du tableau 19.

Le diagramme permet de mieux assimiler les arrondissements concernés par les litiges fonciers issus des opérations de bornage / et les litiges fonciers relatifs à l'immoralité des agents du cadastre et des usagers dans le département de l'Océan. Ainsi, l'arrondissement de Lokoundjé est concerné par 29,48%, ensuite viennent les arrondissements de Kribi I avec 27,35%, Kribi II avec 23,40% et enfin Campo avec 19,75%.

De façon gérérale, les arrondissements représentés dans ce tableau et graphique sont ceux dans lesquels l'on retrouve les litiges fonciers mis en exergue ici. Ces arrondissements optent pour l'immatriculation de leurs terres ce qui explique le fait qu'ils soient les fiefs des litiges issus des opérations de bornage et des litiges fonciers relatifs à l'immoralité des agents du cadastre et des usagers. Une autre catégorie des litiges fonciers est très présente dans le département de l'Océan. Il s'agit des litiges fonciers nés des contrats de vente.

2- Les litiges fonciers nés du non-respect des accords de convention

Les litiges fonciers nés des contrats de vente peuvent être définis dans le cadre de cet exercice comme "ceux nés du non-respect des accords de convention/protocole entre un partenaire financier et un propriétaire terrien au sujet d'une procédure d'immatriculation"[727]. Ces litiges fonciers sont légion et pour la plupart causent des différends et ruptures entre les différents acteurs exerçants ou impliqués dans le domaine foncier. Les litiges interviennent

[727] Ngnoungou, "Les litiges fonciers …", p. 77.

selon plusieurs aspects. Ils peuvent surgir lorsque le partenaire financier use de ruse pour immatriculer individuellement le terrain du véritable propriétaire terrien.

Un autre aspect catalyseur de contestations foncières en rapport avec le non-respect des conventions est la violation volontaire des droits coutumiers entre les différentes communautés, collectivités ou ”autochtones”. Ces aspects relatifs à la mauvaise foi des partenaires financiers se manifestent par la violation des droits coutumiers et l'abus de pouvoir qui sont très récurrent dans nombre d'arrondissements, à savoir Kribi I, Kribi II, Campo, Lokoundjé et Mvengue.

L'on a également l'abus de confiance que les propriétaires terriens exercent sur les partenaires financiers après que ce dernier ait établi le titre foncier. Dans ces arrondissements l'on a recensé une pléthore des litiges fonciers nés des accords de conventions. Ainsi, “pour la période de 1982 à 2020, les litiges fonciers relatifs sont estimés à 901”[728].

Il est difficile de constituer une étude exacte de tous les litiges fonciers, tout simplement parce que de nombreuses personnes préfèrent les garder privées. Les litiges fonciers relatifs au non-respect des conventions sont ceux dont l'ampleur des manifestations s'est véritablement fait ressentir dans les arrondissements concernés.

En novembre 2020, une plainte a été déposée dans les locaux du conservateur foncier par la collectivité Bossena du village Londji dans l'arrondissement de Kribi I. Le motif de la requête est la “violation des droits”[729]. En fait, les communautés Batanga de Londji dont fait partie la collectivité Bossena sont constituées de deux autres que sont la collectivité Bobenda et la collectivité Bombandjia.

D'après le rapport déposé par la collectivité Bossena, il ressort que “les trois collectivités ont en commun une propriété coutumière constituée d'une parcelle du domaine national de 86 hectares au lieudit Idolo dans l'arrondissement de Lokoundjé”[730]. La collectivité Bobenda s'est lancée dans la procédure d'immatriculation des 86 hectares ignorant totalement les droits coutumiers des deux autres collectivités. Ayant constaté cette méprise de la part de la collectivité Bobenda, la collectivité Bosenda a saisi le conservateur foncier en novembre 2020

[728] Combinaison des données d'Archives de la conservation foncière, des instances coutumières, de la Cour d'Appel et anonymes dans le département de l'Océan de 1974 à 2020.
[729]Archives de la délégation départementale des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières et de la sous-préfecture de Lokoundjé, “Rapport du procès-verbal sur le litige foncier portant sur la violation des droits opposant la collectivité *Bossena* aux collectivités Bobenda et Bombandjia dans l'arrondissement de Lokoundjé”, 2020.
[730]Archives de la délégation départementale des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières et de la sous-préfecture de Lokoundjé, “Rapport du procès-verbal sur le litige foncier portant sur la violation des droits opposant la collectivité *Bossena* aux collectivités Bobenda et Bombandjia dans l'arrondissement de Lokoundjé”, 2020.

en demandant la suspension de la procédure d'immatriculation entamée par cette dernière. Le conservateur a exécuté ladite plainte et a interrompu temporairement ladite procédure.

C'est à ce moment qu'est né l'un des litiges fonciers les plus violents dans la localité de Londji à Kribi et dans le village Idolo dans l'arrondissement de Lokoundjé en novembre 2020. Les deux collectivités ont fait usage de violence verbale et physique. "L'intervention des forces de l'ordre devenant ainsi récurrentes est venue apaiser les vives tensions entre les deux collectivités"[731]. Le litige est toujours en instance dans les services du conservateur foncier de l'Océan.

De ce litige, il ressort un aspect fondamental de la société qui n'est autre que celui du non-respect de la loi coutumière qui est pourtant le premier maillon de la paix en communauté. Le respect des normes coutumières est l'une des bases existentielles de la convivialité, d'équilibre et de paix dans les sociétés traditionnelles de la localité mise en cause. C'est dans cette logique que J. M. Nyama affirme que "les terres détenues par les indigènes suivant les règles coutumières sans titre écrit"[732]. Dans ce cas, le litige est causé par la remise en cause stricte du droit coutumier. Or le caractère oral du droit foncier est l'un des traits particuliers et propres à la coutume.

Un autre litige foncier a suscité un engouement aussi important que le précédent dans l'arrondissement de Lolodorf. En juin 2009 Bondoum Jacqueline domiciliée au lieudit Sabally par Lolodorf aurait déposé une plainte dans les services du sous-préfet. Le motif de la requête est le "non-respect des engagements du contrat par le partenaire financier"[733]. Dans cette plainte, le rapport indique "Banda Banda Christian, partenaire financier s'était rapproché de la requérante pour l'aider à effectuer l'immatriculation de son terrain au mois de février 2009"[734]. Ledit contrat stipulait que la procédure devrait durer quatre mois et qu'à la fin, le partenaire devrait obtenir 2 hectares sur les 10 hectares initiaux. Ayant une entière confiance au facilitateur, la requérante qui était souffrante va se déplacer pour ses soins de santé. "Le partenaire financier, Banda Banda Christian a scindé la seule procédure d'immatriculation

[731] Antoine. Toubé, 47 ans, Représentant de la collectivité Bossenda, Londji, le 21 -12- 2009.
[732] J. M. Nyama, *Régime foncier et domanialité au Cameroun*, Yaoundé, Presses de l'UCAC, 2012, p. 30.
[733] Archives de la délégation départementale des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières, "Rapport du procès-verbal sur le différend foncier au sujet du non-respect des engagements portant immatriculation d'une parcelle de terrain, Bondoum Jacqueline au partenaire financier, dans l'arrondissement de Lolodorf", 2009.
[734]Archives de la délégation départementale des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières, "Rapport du procès-verbal sur le différend foncier au sujet du non-respect des engagements portant immatriculation d'une parcelle de terrain, Bondoum Jacqueline au partenaire financier, dans l'arrondissement de Lolodorf", 2009.

prévue au départ en deux et a corrompu les chefs et certains notables pour l'imposition d'abandon des droits coutumiers"[735].

La requérante impatiente avait décidé d'aller s'acquérir de la situation, car le partenaire financier était devenu injoignable. C'est à son retour qu'un notable va lui faire part secrètement de cette ignominie. La supercherie découverte, la dénommée Jacqueline Bondoum se sont rendues dans les services du conservateur foncier de l'Océan pour vérification. Après vérification des faits, elle s'est rendu compte que le partenaire financier avait initié deux procédures distinctes sur lesquels le nombre d'hectares est identique.

C'est à cet instant qu'elle a rédigé une première requête et l'a déposé chez le conservateur pour "interruption des travaux entrepris par Banda Banda Christian"[736]. Une autre plainte est déposée chez le sous-préfet de l'arrondissement de Lolodorf et au sein de la gendarmerie pour "faux, usage de faux, abus de confiance et détournement des biens d'autrui"[737]. Le partenaire a été appréhendé par les éléments de la gendarmerie de Lolodorf.

Dans ce litige, l'on met en avant l'arnaque et la mauvaise foi du partenaire vis-à-vis de la requérante. Le département de l'Océan est une poudrière des litiges fonciers de toute sorte. D'ailleurs, la région du Sud est victime de cette réputation qui précède à tel point que les individus malveillants se lancent dans des opérations d'arnaque volontaire sur les terres des autochtones. C'est ce qui justifie l'affirmation de R. Tchapmegni selon laquelle :

> En fait, on ne cessera de le redire, les conflits fonciers au Sud-Cameroun ont tendance à prendre l'allure d'un véritable fléau social que les autorités tant coloniales que postcoloniales peinent à résorber. […] Le baromètre du niveau de tensions foncières dans les zones du Sud-Cameroun se mesure facilement à travers les rôles des audiences des juridictions, surtout répressives, et des registres de plaintes dans les sous-préfectures et autres unités administratives.[738]

Le litige précité illustre parfaitement ce fléau observé dans l'arrondissement de Lolodorf où une personne se propose volontairement d'immatriculer un terrain. Animé des intentions malsaines, il se livre à des pratiques de corruption de toutes sortes pour s'accaparer des terres qui ne lui appartiennent pas. On enregistre des litiges fonciers aux motifs variés. Avec l'avènement des projets structurants, la fréquence de ces litiges fonciers est en constante augmentation pendant que les modes de gestion desdits différends fonciers sont précaires,

---

[735] Jacqueline Bondoum, 57 ans, Propriétaire terrienne, Lolodorf, entretien du 30-08-2021.
[736] Archives de la délégation départementale des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières, "Rapport du procès-verbal sur le différend foncier au sujet du non-respect des engagements au sujet de l'immatriculation d'une parcelle de terrain, Bondoum Jacqueline au partenaire financier, dans l'arrondissement de Lolodorf", 2009.
[737] Bondoum, 57 ans, Propriétaire terrienne, Lolodorf, entretien du 01-09-2021.
[738] Tchapmegni, "Mécanismes de résolution… ", p. 143.

faibles et incompétents. L'on a "recensé officiellement 1007 litiges fonciers nés du non-respect des conventions entre : les partenaires financiers-autochtones et les autochtones-autochtones de 1985 à 2020"[739].

Un autre litige foncier a suscité notre intérêt. C'est une catégorie qui est présente dans cette zone. Elle est à l'origine des perpétuelles instabilités que l'on observe entre les divers acteurs impliqués dans le foncier. Il s'agit des litiges fonciers liés à l'empiètement sur le terrain d'autrui et des litiges fonciers causés par l'appropriation des limites.

2-1- Les litiges fonciers liés à l'empiètement ou à l'appropriation du terrain d'un tiers

Les litiges fonciers liés à l'empiètement sur le terrain d'autrui et les litiges fonciers causés par l'appropriation des limites apparaissent lorsque la violation des limites est orchestrée volontairement par les différents acteurs impliqués dans le foncier. "L'on parle d'empiètement lorsqu'un propriétaire foncier, en construisant sur son espace, déborde volontairement sur le terrain d'autrui"[740].

Cette hypothèse qui se distingue nettement de celle où un tiers construit entièrement sur le terrain d'autrui mérite d'amples éclaircissements. Ils résultent du non-respect volontaire de la loi par une personne qui possède les limites avec une autre dans le même espace. Cette situation conduit inéluctablement aux querelles et donne naissance aux litiges fonciers. Ce type de litige foncier est récurrent entre les autochtones allogènes venus, des régions des grassfields, "plus précisément dans le Sud-Ouest, du Nord-Ouest et de l'Ouest"[741].

En effet, ces populations originaires des grasfields sont réputées pour leur dévouement aux activités agricoles. Elles sont de ce fait les plus concernées par les querelles liées aux empiètements des espaces. Les litiges fonciers liés à l'empiètement sur le terrain d'autrui et les litiges fonciers causés par l'appropriation des limites dans le cadre de cet exercice concernent ceux issus des opérations de fraude et de violation volontaire des limites coutumières observées entre les différents propriétaires terriens et les autres acteurs interagissant dans le domaine foncier. Les litiges fonciers analysés ici se concentrent sur deux principaux angles. Le premier cas concerne, le non-respect des limites établies par les chefs coutumiers, tandis que le deuxième concerne l'empiètement volontaire des limites du terrain d'autrui par l'acheteur.

---

[739] Documents cumulés des Archives de la conservation foncière, de la Cour d'Appels et privés du département de l'Océan de 1974 à 2020.
[740] Ngnoungou, "Les litiges fonciers...", p. 81.
[741] Ngnoungou, "Les litiges fonciers...", p. 81.

En 2009, un litige foncier est survenu entre deux villages riverains, au lieudit Bipaga I dans l'arrondissement de Lokoundjé. "Elong Élisabeth a déposé une plainte contre Ndoé et consort pour violation du terrain d'autrui avec pour intention de le faire immatriculer"[742]. Il en ressort que Ndoé et autres membres du village avaient procédé à la délimitation clandestine des limites du terrain appartenant à la requérante. Cette opération avait donné lieu à un procès-verbal. Ce procès-verbal leur a permis d'entamer une procédure d'immatriculation sur un terrain dont ils ne sont pas totalement propriétaires coutumiers. Ayant constaté cette méprise, la requérante a porté le litige au niveau des services du sous-préfet de Lokoundjé et à la division départementale des services du conservateur foncier de l'Océan. Dans ces deux rapports, la requérante déclare que les principaux concernés sont des usurpateurs qui n'avaient pas le droit de procéder à la limitation du terrain en question et ne sont pas des propriétaires légitimes. Ce litige a donné lieu à de violentes querelles entre les deux parties. Il a fallu l'intervention du chef et ensuite des différents services administratifs pour qu'un semblant de paix s'installe entre les deux parties.

Au regard de ce qui précède, le procès-verbal laisse entrevoir que dans ce litige, ce sont les limites coutumières qui ont été violées par Ndoé et consorts. Dans l'arrondissement de Lolodorf, "un litige a éclaté entre Bondtoum Jacqueline et Banda Christian Joël en aout 2009 au lieudit Mill"[743]. Le litige a été résolu grâce à l'apport de la commission consultative, suite à la plainte de la requérante.

Au courant de la même année, un litige similaire a opposé deux familles. D'un côté les membres des familles Deme Deme et Ekoueli Deme Jean à Njoh Richard dans l'arrondissement de Kribi I, au lieudit Lobé. Le rapport du procès-verbal indique qu'" en septembre 2009, Njoh Richard a entrepris les travaux de traçage des layons dans les parcelles de terrains appartenant coutumièrement aux familles Deme Deme et Ekoueli Deme Jean, dans le but d'entamer une probable procédure d'immatriculation"[744].

Ayant constatés cette duplicité, les membres des deux familles précitées ont déposé deux plaintes l'une à la sous-préfecture et l'autre à la conservation foncière. Ce litige d'apparence

[742] Documents d'archives du "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier portant sur la violation du terrain d'autrui de Elong Jacqueline contre Ndoé et consorts, dans l'arrondissement de Lokoundjé", juin 2009.
[743]Archives de la sous-préfecture de Lolodorf et chefferie traditionnelle du village Mill, "Rapport du procès-verbal du litige foncier portant sur la violation des limites coutumières de Bondtoum Jacqueline contre Banda Christian", dans l'arrondissement de Lolodorf, 2009.
[744] Archives de la conservation foncière du département de l'Océan et document privé de la famille Deme Deme, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier portant sur l'appropriation d'un terrain coutumier de la famille Deme Deme contre Ekoueli Deme, dans l'arrondissement de Kribi I, lieu-dit Lobé", juin 2021.

simple a failli emporter "la vie d'un membre de la famille Deme Deme à la suite d'une violente altercation qui avait opposé les différents belligérants"[745]. Dans ce litige foncier, le non-respect des limites coutumières a créé des querelles fratricides qui existeraient de nos jours entre ces différentes familles.

Un autre litige a secoué l'arrondissement de Kribi I en 2014. Mahouve Édouard représentant de la famille Mahouve et consorts, déposa une plainte contre Ebanje Nandje représentant du village Talla pour "trouble de jouissance entrainant violation des limites d'espaces de commandement du village Bongandoué au lieudit Ebanje-Bandje"[746]. De ce rapport, il ressort qu'à la suite d'une importante assise qui a eu lieu entre les chefs traditionnels du peuple Banoh, il fut reconnu que le lieudit Ebanje-Bandje fait partie du village Bongandou*é* et non du village Talla. Cette résolution fut admise par toutes les deux parties.

Cependant, le chef du village Talla, a ordonné le traçage des limites sans la présence des membres du village Bongandoué. "Ces travaux de délimitation entrepris par ce dernier ont entrainé la violation des limites entre les deux villages riverains"[747]. Le sous-préfet a été saisi pour le règlement de ce différend.

Dans les litiges susmentionnés, l'on observe avec regret les actes d'incivismes de la part de toutes les couches sociales et les autorités administratives. Ainsi, il est de plus en plus difficile de satisfaire les requérants qui se plaignent sur les litiges fonciers nés des empiètements ou les litiges fonciers causés par l'appropriation des limites, car le temps de trouver une solution, le requérant est contraint d'attendre que le mis-en cause libère les lieux. Cette situation fait dire à Tchapmegni affirme que :

> Toutefois, il y a lieu de retenir à ce sujet que la question de l'empiètement matériel sur le terrain d'autrui n'a cessé de faire des vagues tant en doctrine qu'en jurisprudence camerounaise au sujet de l'action appropriée et du fondement juridique dont pourrait se prévaloir la victime, qui cherche par le biais du droit, à mettre un terme à l'atteinte portée à son droit[748].

De ce qui précède, l'on comprend que les litiges fonciers étudiés ici sont monnaie courante dans la région. L'avènement et l'effectivité des projets structurants dans la zone mise

---

[745] Deme Deme Henri 33 ans, victime de l'altercation ayant opposée les deux familles, Kribi/Lobé, entretien du 11-01-2009.

[746]Archives de la conservation foncière et de la sous-préfecture de Kribi I, "Rapport du procès-verbal du litige foncier sur la violation des limites opposant la famille Mahouve à Ebanje Nandje, arrondissement de Kribi I, dans le département de l'Océan", 2014.

[747] Archives de la conservation foncière et de la sous-préfecture de Kribi I, "Rapport du procès-verbal du litige foncier sur la violation des limites opposant la famille Mahouve à Ebanje Nandje, arrondissement de Kribi I, dans le département de l'Océan", 2014.

[748] Tchapmegni, "Mécanismes de résolution…", p.150.

en cause dans ce travail, le nombre des litiges nés des empiètements et de violation des terrains d'autrui occupe une pole position en ce qui concerne les litiges fonciers dans leur globalité. "L'on a recensé près de 1765 litiges entre 1977 à 2020 dans tout le département de l'Océan"[749]. Outre les litiges susmentionnés, une autre catégorie a captivé notre attention. Il s'agit, des litiges fonciers nés de la remise en cause d'une décision rendue au tribunal pénal de 1ere instance.

2-3- Les litiges fonciers nés de la remise en cause d'une décision rendue autribunal pénale en 1ere instance

Les litiges fonciers issus de la mise en cause d'une décision de justice peuvent être traduits comme "ceux issus des décisions émanant des tribunaux et qui opposent parfois les membres d'une même famille ou alors les "autochtones" aux "allogènes"[750]. À la suite d'une décision de justice, l'une des parties peut estimer que la décision rendue et truffée d'irrégularités et peut décider de refaire appel avec des preuves concrètes.

Ce type de litiges fonciers est régulier au sein des tribunaux, gendarmeries et dans les lieux administratifs. Ils opposent les populations autochtones entre elles, les allogènes aux autochtones et les collectivités territoriales aux autochtones. Les litiges dus aux remises en cause des décisions des tribunaux sont constants et fréquents. L'on peut estimer que l'esprit capitaliste a eu raison de l'esprit communautaire. Le pouvoir judiciaire n'est pas très outillé dans la gestion des litiges fonciers.

En 2000, un litige a opposé les membres de la collectivité Mvog-Bikoue Essomba Zoa Zibi Emmanuel dans l'arrondissement de Bipindi, au lieudit Kpwa Plateau. La collectivité accuse Zoa Zibi Emmanuel d'avoir eu recours à des pratiques frauduleuses dans l'affaire qui les opposait sur "l'immatriculation illicite du terrain familial appartenant à ladite collectivité"[751]. Il ressort de cette plainte que la collectivité requérante et le mis en cause dans cette affaire sont des cousins. Le dénommé Zoa Zibi, homme d'affaires dans l'arrondissement de Bipindi, avait entrepris des travaux, notamment la construction d'un mini espace hôtelier.

Seulement, le terrain sur lequel ce dernier avait investi appartenait à toute la grande famille. Cette situation d'accaparement des terres familiales a fait natre un litige foncier entre les différents membres de la collectivité. La requérante qui est la représentante en la personne

[749] Documents cumulés des Archives de la conservation foncière, de la Cour d'Appels, des instances coutumières et anonymes du département de l'Océan, 1977 à 2020, juin 2021.
[750] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p. 83.
[751] Documents cumulés d'archives de la conservation foncière et de la sous-préfecture de Bipindi, "Rapport du procès-verbal du litige foncier portant sur l'immatriculation illicite d'un terrain coutumier de la collectivité Mvog-Bikoue Essomba contre Zoa Zibi Emmanuel, village Kpwa Plateau", 2000.

de Nkoa Nkoa Jeannette a déposé une plainte au tribunal de grande instance de Kribi en 2001. Leurs revendications sont les suivantes le grand patriarche de la collectivité, avait établi un testament avant sa mort dans lequel il faisait mention du partage de ces terres. Il fut mentionné dans le testament que le partage de l'héritage devrait s'effectuer après les funérailles du défunt.

À la surprise générale, le mis en cause a entrepris les travaux sans respect des coutumes de la collectivité de même, tout en détruisant les mises en valeur des autres membres de la collectivité (jachères, plantations et les arbres fruitiers). Face à cet acte que l'on peut qualifier d'inapproprier, une plainte a été déposée. Au sortir du règlement du litige, le verdict a été en la faveur du dénommé Zoa Zibi Emmanuel. La collectivité, réfutant ce verdict qu'elle considère injuste a déposé deux autres plaintes dans les services, du préfet et dans les services du conservateur foncier de l'Océan dans laquelle, elle demande à ces différentes autorités de bien vouloir stopper toute procédure illégale, tout investissement qui a déjà été entreprise sur le site querellé. Il a fallu quinze années de querelles entre les différents membres de cette collectivité et surtout l'intervention des chefs de l'arrondissement de Bipindi pour que ce litige soit réglé en 2015.

On observe ici le non-respect de la décision du juge, car elle ne répondait pas aux normes coutumières. Cette situation a poussé le juge affirme que :

Nombreux sont des individus qui déposent les plaintes, à la suite du verdict, les décisions prises ne sont jamais pour la plupart de temps exécutés. Pour les plaignants coutumiers, le droit judiciaire doit être en phase avec les règles du terroir. C'est difficile pour que le pouvoir judiciaire soit véritable assimilé par les autochtones. Le département de l'Océan est la parfaite illustration parmi tant d'autres où le pouvoir judiciaire impacte très peu surtout dans le domaine foncier[752].

L'on comprend parfaitement ce point de vue. Dans un pays aussi cosmopolite que le Cameroun, il est difficile de mettre sur pied un système de droit qui répond parfaitement à cette diversité multiculturelle. L'avènement du développement est à l'origine des querelles foncières et surtout d'une sorte de révolte contre le pouvoir judiciaire.

Compte tenu du nombre de litiges et de plaintes relatifs au foncier qui pullulent dans les tribunaux, l'on comprend parfaitement que le pourvoir judiciaire moderne n'est pas la chose la mieux assimilée et la mieux partagée par les autochtones. "L'on a recensé entre 1990 à 2020 809 litiges fonciers qui résultent de la remise en cause d'une décision rendue au pénal en 1ere

[752] Anonyme, 42 ans, Kribi, entretien du 12-01-2022.

instance"[753]. Pour une meilleure appréhension des litiges fonciers analysés dans ce chapitre, il est opportun de dresser un tableau récapitulatif.

Tableau 20: Nombre de litiges fonciers causés par le non-respect du droit foncier dans le département de l'Océan de 1977 à 2020

Années / **Dénomination**	**1977**	**1990**	**2000**	**2011**	**2020**	**Totaux**	**Pourcentage (%)**
Les litiges fonciers issus des opérations de bornage/ les litiges fonciers relatifs à l'immoralité des agents du cadastre et des usagers	22	47	79	101	80	**329**	**8,64**
Les litiges fonciers nés du non-respect des accords de convention	67	104	123	301	306	**901**	**23,68**
Les litiges fonciers liés à l'empiètement sur le terrain d'autrui/ les litiges fonciers causés par l'appropriation des limites	203	408	307	441	406	**1765**	**46,39**
Les litiges fonciers nés de la remise en cause d'une décision rendue au pénal en 1ere instance	/	15	29	421	344	**809**	**21,26**
Totaux	**292**	**574**	**538**	**1264**	**1136**	**3804**	**100**

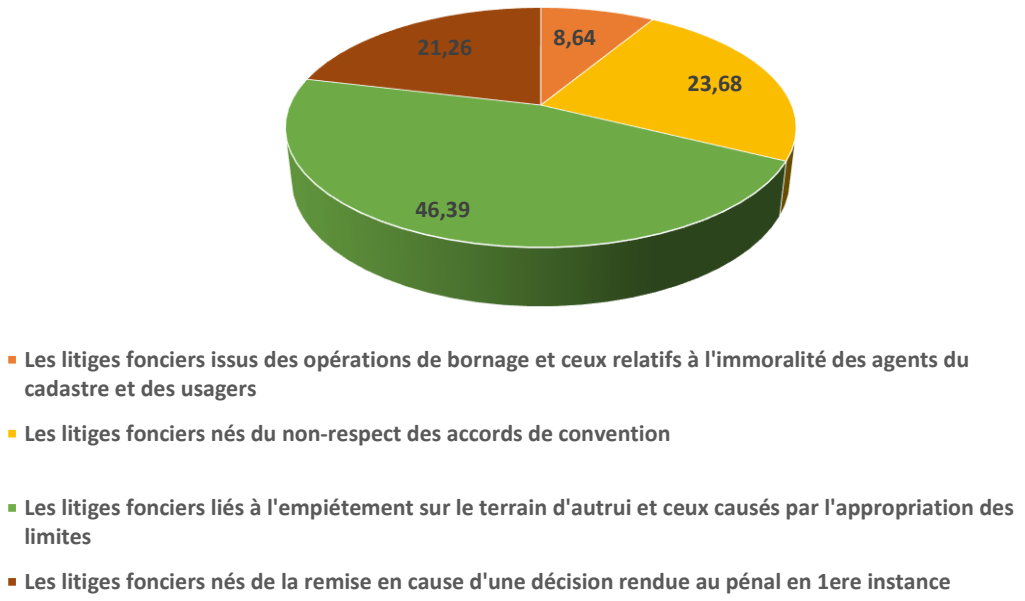
Source : Documents cumulés des Archives des neuf sous-préfectures et de la délégation départementale des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières de l'Océan (service de la conservation foncière).

Le tableau ci-dessus permet de comprendre l'évolution des litiges nés du non-respect du droit foncier. De 1977 à 2020, la fréquence avec laquelle ces litiges évoluent est croissante. Dans notre zone d'étude, ils sont à l'origine de nombreux conflits (cohabitation difficile, querelles à caractères tribales, etc.), au sein des arrondissements. Ainsi, les litiges fonciers liés à l'empiètement sur le terrain d'autrui et les litiges fonciers causés par l'appropriation des limites occupent la première place avec un total cumulé de 1765 litiges recensés officiellement. Les litiges fonciers nés du non-respect des accords de convention sont de l'ordre de 901 litiges répertoriés et les litiges fonciers nés de la remise en cause d'une décision rendue au tribunal pénal de 1ere instance représentent 809 et enfin, les litiges fonciers issus des opérations de bornage et les litiges fonciers relatifs à l'immoralité des agents du cadastre et des usagers sont de 329 litiges.

[753] Documents cumulés des archives de la conservation foncière, de la Cour d'Appels, des instances coutumières et anonymes du département de l'Océan de 1977 à 2020.

Cette fréquence des litiges fonciers nés du non-respect du droit foncier illustre parfaitement le caractère désuet de la règlementation en vigueur dans l'ensemble du triangle national. Leur représentation graphique permet une nette assimilation de cette évolution.

Graphique 19: Les pourcentages des litiges fonciers issus du non-respect de la règlementation foncière en vigueur de 1977 à 2020

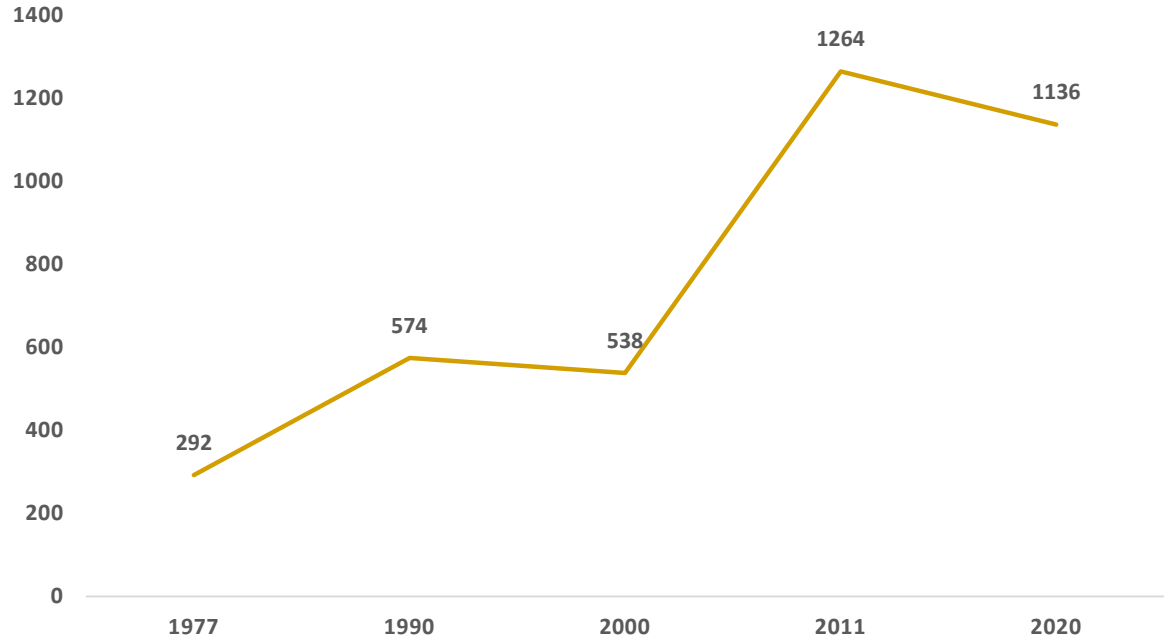


Source : Diagramme réalisé à partir des données du tableau n°20**.**

Le graphique ci-dessus, permet de cerner l'évolution et la fréquence avec laquelle les différents types de litiges fonciers présentés dans cette partie sévissent dans les arrondissements du département de l'Océan. Les litiges fonciers liés à l'empiètement sur le terrain d'autrui et les litiges fonciers causés par l'appropriation des limites occupent la première place avec un total cumulé de 46,39% par rapport à l'effectif total. Ensuite, viennent les litiges fonciers nés du non-respect des accords de convention avec 23,67% et les litiges fonciers nés de la remise en cause d'une décision rendue au tribunal pénal de 1^{ere} instance avec 21,26% et, les litiges fonciers issus des opérations de bornage et les litiges fonciers relatifs à l'immoralité des agents du cadastre et des usagers avec 8,64%.

Les projets de développent expliquent la fréquence et l'évolution de chaque type de litige. En ce sens que tous les usagers impliqués dans le foncier n'ont pas les mêmes mobiles en ce qui concerne l'accaparement des terres. La courbe subséquente met en exergue cette évolution.

Graphique 20: Courbe évolutive des litiges causés par le non-respect du droit foncier dans le département de l'Océan de 1977 à 2020



Source : Courbe réalisée à partir des données du tableau 20.

L'on constate que cette évolution s'est faite d'une manière progressive et constante avec une augmentation rapide durant la période allant de 2011 à 2020. D'autres catégories de litiges fonciers sont importantes dans ledit département. Il s'agit de ceux liés aux rectifications diverses.

III- LES LITIGES FONCIERS LIES AUX RECTIFICATIONS DIVERSES

Les litiges fonciers liés aux rectifications diverses peuvent être définis comme "étant les manquements observés, soit par le personnel administratif censé faciliter la procédure d'immatriculation ou soient des erreurs commises par les propriétaires coutumiers des terres"[754]. Les immatriculations de masse qui sont pratiquées dans notre zone d'étude ont donné lieu à des types de litiges fonciers. Les problèmes liés aux modifications des informations

[754] Décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier. Article 39 (nouveau) : (1) Lorsque (les omissions ou des erreurs ont été commises dans le titre de propriété ou dans les inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification. (2) Le conservateur foncier peut en outre rectifier d'office, sous sa responsabilité, les irrégularités provenant de son fait ou du fait d'un de ses prédécesseurs, dans les documents ayant servi à l'établissement du titre ou à toutes inscriptions subséquentes. (3) La rectification est autorisée par décret du Premier Ministre si elle porte atteinte aux droits des tiers. Ce décret précise le cas échéant, les modalités de sauvegarde des droits des tiers ; (4) Dans tous les cas, les premières inscriptions sont laissées intactes et les corrections inscrites à la date courante. (5) Toutes inscriptions utiles opérées sur les livres fonciers conformément aux dispositions du présent décret sont portées, radiées, réduites ou rectifiées par le conservateur foncier, au moyen de mentions sommaires faites sur les titres fonciers et les duplicatas délivrés. Ces mentions doivent être signées et datées. p.6.

diverses sur des terres sont récurrents. Tout le monde veut posséder et sécuriser son lopin de terre acquis ou par immatriculation directe par morcèlement. Dans cette partie du travail, l'on va uniquement s'intéresser aux diverses modifications observées dans le domaine national de première catégorie.

Les mutations sociales et économiques que connait le département de l'Océan ont donné naissance à la ruée vers cette zone. Cette partie du territoire est devenue un champ d'affrontement entre les différents acteurs socio-fonciers. Certaines familles à régime polygamique n'hésitent pas à effectuer des immatriculations en omettant volontairement les autres ayants droit. Il en est de même dans ces collectivités où les droits de propriété coutumiers sont remis en cause par les autres ayants droit. Cette situation s'explique en partie par la valeur marchande que l'on a attribuée à la terre.

Aujourd'hui, la notion de bien collectif ne revêt plus la même connotation qu'autrefois. De la période précoloniale, en passant par la colonisation l'indépendance et enfin le néo-colonialisme, la valeur de la terre a connu diverses mutations. Le droit collectif des terres était une chose sacrée. La modernisation a instauré la notion d'individualité des terres, rompant par la même occasion avec les valeurs du communautarisme si cher aux sociétés traditionnelles africaines, en général, et du Cameroun, en particulier. À ce sujet, Nkankeu affirme que :

> La gestion rationnelle du territoire ainsi que les pratiques foncières qui y sont associées ne s'étaient pas encore affirmées au Cameroun avant la colonisation. L'appropriation de la terre à l'époque précoloniale se pensait selon la tradition et les coutumes, en rapport avec l'appartenance lignagère, ce qui limitait considérablement le droit de libre disposition d'une terre qui, en outre, n'était jamais entièrement un bien marchand facilement aliénable. La question de l'appropriation privée de la terre ne s'y posait pas, par ce que la sécurité foncière est une exigence et une contrainte imposées par la modernité[755].

Les dynamiques de l'évolution expliquent les problèmes fonciers dans l'ensemble du département de l'Océan. L'individualité a donné naissance aux litiges fonciers issus des revendications diverses et multiformes sur l'accès et l'acquisition des droits tant coutumiers que modernes. De ce qui précède, quels sont les types de litiges fonciers nés des rectifications, des revendications ou encore des plaintes sur le droit d'usage de la terre que ce soit de la part des populations autochtones, des allogènes ou tout autre acteur du foncier dans la zone concernée entre 1974 à 2020 ?

---

[755] F. Nkankeu, "Duels entre État agro-industries, autochtones et allogènes sur les cendres volcaniques du Moungo (plaine côtière du Cameroun)", *in* F. Nkankeu et C. Bryant, *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*, Département de Géographie, Université de Montréal, 2010, p.165.

1- Les litiges fonciers liés à l'ajout et au retrait d'un ayant droit

Les litiges fonciers liés à l'ajout et au retrait d'un ayant droit sont "ceux issus des omissions volontaires ou involontaires sur un titre de propriété"[756]. Dans le cadre de cette analyse, ces litiges fonciers portent sur des omissions des ayants droit sur un titre de propriété. Depuis la construction du complexe portuaire de Kribi, les tentions existantes au sein des différentes familles ont refait surface et ont, au passage, entrainé les luttes de succession et d'héritage sont plus vives.

Le droit coutumier qui, autrefois, était ancré dans les mœurs des populations a été remplacé par la notion du droit positif qui privilégie la notion d'individualité. Les populations ne possèdent pas de moyens financiers, ce qui fait que pour immatriculer leur terre, elles font appel aux services des partenaires financiers. Ces derniers sont souvent des personnes étrangères, originaires des régions de l'Ouest-Cameroun et du Nord. Dans la plupart des conventions, le pourcentage est défini en fonction de la superficie totale. Il arrive souvent que certains potentiels ayants droit soient en désaccord avec le pourcentage exigé et peut ainsi devenir des contestataires de la procédure d'immatriculation.

En 2005, un litige foncier a opposé deux frères de l'arrondissement de Kribi II au lieudit Nziou. " Julien Pfouer a fait recours à un partenaire financier pour l'immatriculation du patrimoine foncier familial"[757]. Le partenaire a donné son accord tout en exigeant le tiers du terrain à immatriculer 1 hectare et 5000 ares). Ce pourcentage exigé par le financier fut refusé par le second ayant droit (le frère cadet Julien Pfouer).

Dans le rapport du procès-verbal, il est mentionné que, "la procédure d'immatriculation a suivi son cours à l'insu du frère contestataire. Ce dernier s'est rendu quant à lui dans les services du conservateur afin de solliciter un accompagnement dans le processus d'immatriculation de leurs terres"[758]. Il a été confronté à la présence de son frère et du partenaire financier. Curieux, le frère cadet les a interrogés sur leur présence sur ces lieux. Ne pouvant plus user de ruse, la vérité a été révélée. Pour des raisons incongrues, le nom du frère cadet ne figurait pas sur le journal officiel des avis domaniaux de la région du Sud. Ainsi est né un litige foncier entre les deux frères.

---

[756] Décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier. Article 39 (nouveau), alinéa 1, p.7.
[757] Archives de la chefferie de Nziou et documents privés de la famille Pfouer, "Rapport du procès-verbal de règlement du litige foncier opposant deux membres de la famille Pfouer, dans l'arrondissement de Kribi II", 2005.
[758]Archives de la chefferie de Nziou et documents privés de la famille Pfouer, "Rapport du procès-verbal de règlement du litige foncier opposant deux membres de la famille Pfouer, dans l'arrondissement de Kribi II", 2005.

La suite du procès-verbal stipule "qu'une opposition avait été faite à l'immédiat par le frère cadet. C'est ainsi que ce dernier, conscient du désavantage que peut causer une opposition foncière, s'est livré à des actes de chantage vis-à-vis de son frère ainé, Julien Pfouer"[759]. La guerre entre ces deux frères a duré plus d'un an. Il a fallu l'intervention des chefs de la grande famille élargie pour que le frère cadet lève l'opposition. "Cette opposition fut levée et en contrepartie, le nom du second ayant droit a été ajouté selon la règlementation foncière en vigueur"[760]. Nombreux sont des cas similaires. De 1995 à 2020, "341 litiges fonciers liés à l'ajout/ retrait d'un ayant droit"[761]a été officiellement enregistré. Outre cette catégorie de litige foncier étudiée, il existe aussi les litiges fonciers qui portent sur les rectifications des superficies.

2- Les litiges fonciers relatifs à la rectification des superficies (augmentation ou diminution)

Les litiges fonciers relatifs à la rectification des superficies peuvent être appréhendés comme "étant des manquements, des omissions, de la défaillance ou des oublis parfois volontaires /involontaires d'un ayant droit, d'un tiers ou toute autre personne censée faire partie des potentiels propriétaires terriens au cours d'une procédure d'immatriculation"[762]. Avec la montée du capitalisme, les populations de la localité concernée ont fait de la terre leur principale source de revenus. Toutes les méthodes sont mises à contribution pour se créer un meilleur cadre de vie.

Il arrive, dans la plupart des cas, que des propriétaires terriens véreux au cours de la procédure d'immatriculation de leur terre, débordent les limites afin de posséder une plus grande part de terre. Ces comportements sont à l'origine des litiges fonciers entre riverains. Dans d'autres cas, il arrive que ce soit les agents du cadastre qui commettent des erreurs en effectuant des descentes sur les mêmes terres et ceci peut être à l'origine de la superposition des titres fonciers sur un même espace.

En 2020, une note du ministre des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières du Cameroun avait été adressée au délégué départemental des Domaines, du Cadastre et des

[759] Archives de la chefferie de Nziou et documents privés de la famille Pfouer, "Rapport du procès-verbal de règlement du litige foncier opposant deux membres de la famille Pfouer, dans l'arrondissement de Kribi II", 2005.
[760] Archives de la chefferie de Nziou et documents privés de la famille Pfouer, "Rapport du procès-verbal de règlement du litige foncier opposant deux membres de la famille Pfouer, dans l'arrondissement de Kribi II", 2005.
[761] Combinaison des données d'archives : de la Cour d'Appel, du service des affaires foncières, archives de différentes sous-préfectures de l'Océan, les archives des forces de maintien de l'ordre (police, gendarmerie et du commissariat spéciale de Kribi), les documents et archives privés des particuliers.
[762]Décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier. Article 39 (nouveau), alinéa 2, p.7.

Affaires foncières de l'Océan. Dans cette note il est mentionné que "Marie Joël Etakue Matoko sollicite à travers cette requête la rectification des limites du titre foncier n° 302/0, Vol. 2, folio 102 suite à une faute de l'administration ayant conduit à un empiètement"[763]. On peut lire à la requérante à la suite du jugement n° 017 du 17 mars 2019, rendue par le tribunal de grande instance de l'Océan/Kribi : "la succession de notre défunt père a été ouverte et Marie Joël Etakue Matoko avait été désignée administrateur des biens"[764].

Le 11 janvier 1974, par devant maître Jean Louis Mbialeu, alors notaire à Douala, notre défunt père a fait une donation entre vifs à Auguste Grimaud de nationalité française d'une parcelle de terrain prélevée sur le titre foncier n°278/0, Vol. 2, folio 78 du département de l'Océan au lieudit Bebambwé arrondissement de Kribi I. Outre les biens immobiliers, notre père disposait également d'une parcelle de terrain objet du titre foncier n°302/O, Vol. 2, folio78 mitoyen au premier titre.

Cependant, au moment de cette donation, la procédure ayant abouti à la délivrance du titre foncier n° 302 était déjà lancée depuis deux ans. Le service de la conservation foncière, au lieu d'inscrire la donation ainsi faite sur le titre foncier n°278/0, a plutôt effectué cette inscription sur le titre foncier n°302, ce qui a conduit à l'empiètement d'une parcelle sur une autre. Ce litige foncier en est un parmi tant d'autres dans le département de l'Océan. De 1981 à 2020, il a été de l'ordre de 653 litiges fonciers. Une autre catégorie de litige foncier est également à étudier, il s'agit de ceux liés à la dénomination du site (du terrain, au lot et à la rectification du numéro du titre).

3- Les litiges fonciers liés à la dénomination du site

Les litiges fonciers liés à la dénomination du site (du terrain, au lot, limite, à la rectification du numéro du titre) émanent "des erreurs nées lors des opérations qui entourent la procédure d'immatriculation du domaine national"[765]. Ces erreurs peuvent porter sur "le numéro du titre foncier, sur la désignation du nom du site sur lequel se trouve un titre foncier, sur les limites, ou encore sur les différents lots lors des opérations de morcèlement"[766]. L'avènement des grands projets de développement a donné naissance aux immatriculations

[763] Archive de la conservation foncière du département de l'Océan, "Rapport de la requête d'Etakue Matoko Marie Joël adressée au ministre des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières du Cameroun, octobre 2020".
[764] Archive de la conservation foncière du département de l'Océan, "Rapport de la requête d'Etakue Matoko Marie Joël adressée au ministre des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières du Cameroun, Octobre 2020".
[765] Décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier. Article 39 (nouveau), alinéa 2, p.7.
[766] *Ibid*. alinéa 1.

foncières de masses. Tout acteur, qu'il soit autochtone ou allogène, souhaite acquérir une parcelle de terrain immatriculée ou non immatriculée.

Pourtant, avant la mise sur pied "du système géodésique en 2014 "[767], les litiges fonciers relatifs aux opérations de double bornage étaient monnaie courante et très récurrentes. Eu égard aux diverses rectifications que connaissent les titres fonciers, l'on peut s'accorder avec E. C. Kana et *als* qui estiment que le titre foncier ne garantit plus forcément le droit de propriété exclusive. L'absence d'un référentiel géodésique uniforme et d'une mappe foncière d'ensemble serait probablement à l'origine de ce grave manquement […]. Dans ces conditions, il est souvent difficile de savoir si, "un terrain requis ou sollicité a déjà fait l'objet d'un titre foncier ou d'une immatriculation, d'où la prolifération des terrains doublement immatriculés qui se terminent par de nombreux procès en justice"[768].

Les litiges fonciers nés des diverses rectifications sont nombreuses et multiformes. En 2001, une requête a été adressée au ministre des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières. Le titre foncier n°241/0 a fait l'objet d'un litige foncier dans l'arrondissement de Kribi I au lieudit Lendi appartenait initialement à l'arrondissement de Lokoundjé (village Bipaga I). Le litige foncier est né suite à l'exploitation du site par les autochtones du village Bipaga I, et ceux du village Lendi. Les deux protagonistes prétendaient être sur leurs droits. C'est face à l'ampleur du litige que les chefs traditionnels des deux villages concernés sont intervenus et les démarches des vérifications ont été entreprises. "L'on s'est rendu compte que les deux titres fonciers se superposaient. Une requête a été adressée aux autorités compétentes et le litige va être résolu en 2002"[769].

Dans les arrondissements de Campo, de Kribi I, de Kribi II, de Lokoundjé et de Niété, "les litiges fonciers nés des revendications diverses sont estimés au nombre de 1092"[770]. Le

[767] Un système géodésique est initialement un repère tridimensionnel défini par son centre O (choisi à proximité du centre de gravité terrestre) ; trois axes orthonormés OX, OY et OZ, définis par leur orientation. OX et OY se trouvent pratiquement dans le plan équatorial terrestre et OZ est orienté approximativement suivant l'axe de rotation terrestre.

[768] E. C. Kana, B.M. Takem Mbi et C. Kaffo, "Étalement urbain et insécurité foncière dans la périphérique Sud de Yaoundé (Cameroun)", *in* F. Nkankeu et C. Bryant, *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*, Département de Géographie, Université de Montréal, 2010, p.103.

[769] Archives des chefferies de Lendi et de Bipaga, "Rapport du procès-verbal du litige foncier sur la superposition des limites entre deux villages (Lendi /arrondissement de Kribi I et Bipaga I/ arrondissement de Lokoundjé)", 2002.

[770] Combinaisons des données d'archives : du service départemental, des affaires foncières, de différentes sous-préfectures de l'Océan, des forces de maintien de l'ordre (police, gendarmerie), les documents privés des particuliers et des différentes chefferies traditionnelles de l'Océan.

tableau ci-dessous fait le récapitulatif des litiges fonciers issus des rectifications diverses en 1976 à 2020.

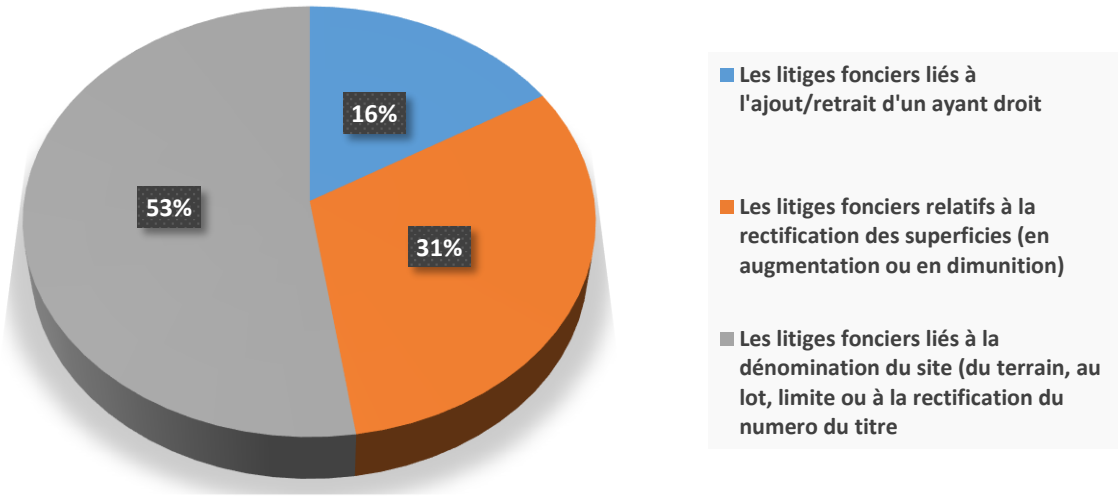
Tableau 21: Nombre de litiges fonciers liés aux rectifications diverses dans l'ensemble du département de l'océan de 1976 à 2020

Années / Dénomination	1976	1981	1995	2011	2020	Totaux	Pourcentage (%)
Les litiges fonciers liés à l'ajout/ retrait d'un ayant droit	/	/	34	101	206	341	**16,34**
Les litiges fonciers relatifs à la rectification des superficies (en augmentation ou en diminution)	/	3	67	137	246	653	**31,30**
Les litiges fonciers liés à la dénomination du site (du terrain, au lot, limite, à la rectification du numéro du titre)	16	62	89	354	571	1092	**52,34**
Totaux	**16**	**65**	**190**	**592**	**1023**	**2086**	**100**

Source : Combinaison des documents d'archives des neuf sous-préfectures, des chefferies (Lendi, Bipaga, Bebambwé et Nziou), de la délégation départements des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières de l'Océan (service de la conservation foncière), de la Cour d'Appel, de la gendarmerie de Kribi I et des privés du département de l'Océan.

Le tableau ci-dessous met en exergue l'évolution des litiges fonciers liés aux rectifications diverses, de 1976 à 2020. Ils sont graduels selon les dynamiques liées au développement. Les litiges fonciers liés à la dénomination du site (du terrain, au lot, limite, à la rectification du numéro du titre foncier) occupent le premier rang soit 1092 cas enregistrés, précédés respectivement des litiges fonciers relatifs à la rectification des superficies (en augmentation ou en diminution) avec 653 requêtes et des litiges fonciers liés à l'ajout et au retrait d'un ayant droit qui sont de 341 plaintes. Cela s'explique en partie à cause des projets structurants. L'intérêt de la terre est en constante évolution. C'est ce qui explique la présence des litiges fonciers liés aux rectifications diverses. La figure ci-après permet de cerner la portion de chacun de ces litiges fonciers dans le département.

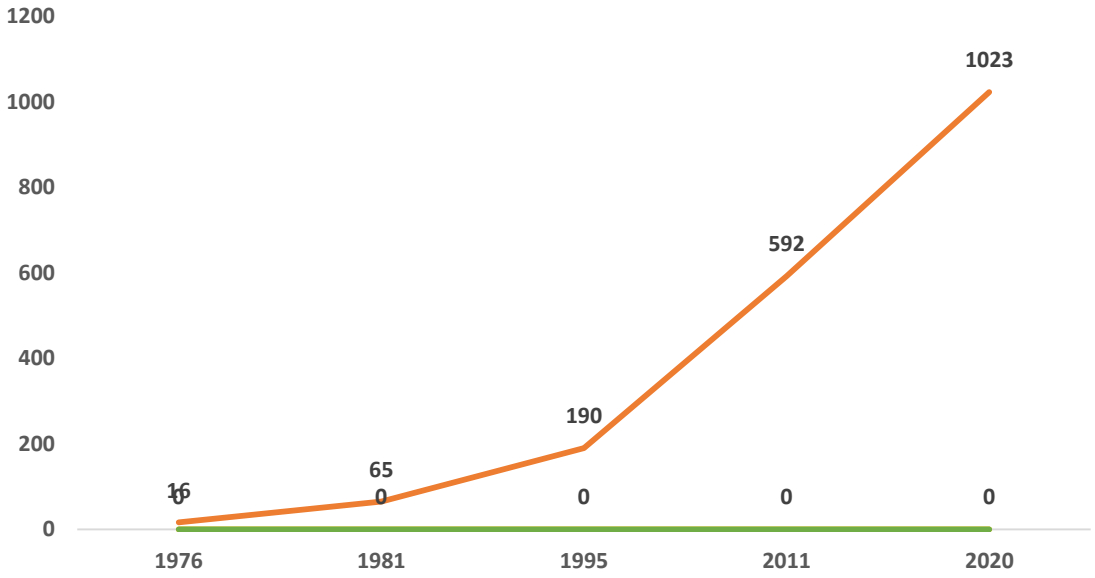
Graphique 21: Portion des litiges fonciers liés aux rectifications diverses dans l'ensemble du département de l'Océan de 1976 à 2020



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n°21.

Au regard de la présente figure, l'on constate que les litiges fonciers liés à la dénomination du site (du terrain, au lot, limite, à la rectification du numéro du titre foncier) représentent 53% suivis respectivement des litiges fonciers relatifs à la rectification des superficies (en augmentation ou en diminution) avec 31% de requêtes et les litiges fonciers liés à l'ajout et au retrait d'un ayant droit avec 16% des plaintes.

Graphique 22: Courbe évolutive des litiges fonciers liés aux rectifications diverses dans le département de l'Océan de 1976 à 2020



Source : Courbe réalisée à partir des données du tableau n°21.

On peut conclure que, les litiges fonciers liés aux rectifications diverses sont les manifestations des mutations et des dynamiques que connait la terre dans le département de l'Océan. Toutefois, il est important de mettre en exergue les différents belligérants en ce qui concerne les litiges fonciers présentés dans ce travail. Le tableau ci-dessous permet une meilleure identification.

Tableau 22: Récapitulatif des différents protagonistes impliqués dans les litiges fonciers dits formels ou litiges fonciers relatifs à l'administration et au non-respect du droit foncier

Les types de litiges fonciers	**Les différents protagonistes**	**Personnes interviewées**	**Nombre de dossiers consultés**	**Pourcentage (%)**
Les litiges fonciers relatifs à l'immatriculation	Tous les acteurs impliqués dans le domaine foncier	217	3054	**21,83**
Les litiges fonciers liés aux oppositions foncières	Les membres des collectivités, les partenaires financiers	96	3020	**20,79**
Les litiges fonciers issus de l'annulation des titres fonciers	Les différents acteurs du foncier et l'état	9	100	**0,72**
Les litiges fonciers nés des prénotations	Les membres des collectivités, les partenaires financiers	189	1196	**9,24**
Les litiges fonciers issus des opérations de bornage/ les litiges fonciers relatifs à l'immoralité des agents du cadastre et des usagers	Les riverains, les partenaires et les autres usagers exerçant dans le domaine	256	1885	**14,28**
Les litiges fonciers nés du non-respect des accords de convention	Les partenaires financiers, les autochtones et les autres usagers	109	1458	**10,45**
Les litiges fonciers liés à l'empiètement sur le terrain d'autrui/ les litiges fonciers causés par l'appropriation des limites	Les riverains, les partenaires et les autres usagers exerçant dans le domaine	179	2822	**20,02**
Les litiges fonciers nés de la remise en cause d'une décision rendue au pénal en 1ere instance	Les membres d'une même collectivité ou pas, les partenaires financiers et divers autres usagers	81	312	**2,62**
/	/	**1136**	**13847**	/
Totaux	/	**14983**		**100**

Source : Documents cumulés des archives de la Cour d'Appel, du service de la conservation foncière, des instances coutumières, des commissariats de Kribi, gendarmeries de Lolodorf, Mvengué, Campo et les archives privées/anonymes.

Ce tableau met en exergue les différents protagonistes impliqués dans les litiges fonciers dits formels ou litiges fonciers relatifs à l'administration et au non-respect du droit foncier. De ce fait, les litiges fonciers relatifs à l'immatriculation "en termes de protagonistes sont de

3271[771], soit (21,83%)"[772], les litiges fonciers liés aux oppositions foncières, les personnes impliquées sont, " (3116, soit : 20,79%) et les litiges fonciers liés à l'empiètement sur le terrain d'autrui/ les litiges fonciers causés par l'appropriation des limites concernent 3001 personnes ; soit 20,02%) occupe une place primordiale.

Deux cas expliquent cela. Le premier aspect est le fait de vouloir rendre officielle sa propriété en l'immatriculant, chose que beaucoup d'autochtones n'apprécient pas véritablement. Le second point est l'individualisation de la propriété qui permet aux opérateurs et économiques et d'autres acteurs fonciers de vouloir en d'être acquéreur/ possesseur. Les litiges fonciers issus des opérations de bornage et relatifs à l'immoralité des agents du cadastre et des usagers représentent, " (2141, soit 14,28%), les litiges fonciers nés du non-respect des accords de convention sont de (1567 soit, 10,45%) et les litiges fonciers nés des prénotations sont de (1385 soit, 9,24%). Ils s'expliquent par la recherche effrénée du profit au détriment de la morale et de l'éthique"[773].

Enfin, l'on les litiges fonciers nés de la remise en cause d'une décision rendue au tribunal pénal de 1ere instance concernent, "(393 soit, 2,62%) et les litiges fonciers issus de l'annulation des titres fonciers avec (109 soit 0,72%), ils expliquent par la volonté parfois néfaste des différents requérants de s'accaparer à tout prix un bien terrien au détriment de la loi tant foncière que judiciaire"[774]. D'autres facteurs en rapport avec les projets structurants sont à l'origine des vices et surtout les multiples appétits que génère le domaine foncier.

En définitive, l'on peut dire que les catégories de litiges fonciers traités dans ce chapitre sont, la manifestation du non-respect de la loi. Cette manifestation provient d'une méconnaissance totale ou partielle ou d'une mauvaise interprétation du droit foncier moderne par les autorités étatiques. D'un autre point de vue, la mauvaise gouvernance dans la gestion foncière à différents niveaux (localité, quartier, commune/village, groupement, secteur chefferie, territoire/district, province, pays) ; des autorités de tout type (autorités politico-administratives, autorités coutumières et administration foncière) sont également responsables de l'abondance des litiges fonciers dans notre zone d'étude. Le faible niveau de communication

[771] Les cumuls qui ont donné les pourcentages de chaque type de litige foncier a été effectué sur la base : des Personnes interviewées + le Nombre de dossiers consultés. Exemple 217+3054=3271

[772] Documents d'Archives des registres des oppositions foncières et inscriptions diverses dans les livrets fonciers et enquêtes de terrain, département de l'Océan.

[773] Documents d'Archives des registres des oppositions foncières et inscriptions diverses dans les livrets fonciers et enquêtes de terrain, département de l'Océan.

[774] Documents d'Archives des registres des oppositions foncières et inscriptions diverses dans les livrets fonciers et enquêtes de terrain, département de l'Océan.

entre les autorités et les populations (intérieur, affaires foncières, agriculture, mines, forêt, justice); l'impunité dont jouissent les autorités procédant à des actes illégaux en matière foncière ; la confusion quant à la qualité et les compétences des acteurs de la gestion foncière; un choix opportuniste des usagers dans ce "désordre" ; l'appât du gain personnel et la corruption généralisée sont des facteurs qui génèrent les litiges fonciers. Outre ce qui précéde, la zone rurale est-elle à l'abri des litiges fonciers dans le département de l'Océan ?

CHAPITRE V :

LES LITIGES FONCIERS EN ZONE RURALE ET CEUX NÉS DE LA VENTE DE TERRE DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN

L'avènement des grands projets structurant a considérablement eu un impact sur la perception du foncier tant en zone urbaine qu'en zone rurale. Les zones rurales sont réputées pour leur ancrage dans les méandres de la coutume et de leur strict respect à travers une gestion traditionnelle du foncier qui, sans les documents écrits, réussit à être une source de stabilité sociétale. Le second axe porte sur les litiges nés de la spéculation foncière, ceci dans la même fourchette chronologique. Les projets structurants ont drainé avec eux un intérêt au foncier dans notre zone d'étude.

Dans cette partie de notre travail, il est question d'effectuer l'analyse de deux types de litiges fonciers. L'on va aborder les litiges fonciers présents entre 1974 jusqu'en 2020. Les litiges fonciers avec l'arrivée des grands projets dans l'Océan n'ont épargné aucun arrondissement. Les villages en sont affectés. Pour une meilleure compréhension et analyse, l'on va traiter chaque catégorie de litige avec une illustration dans le but d'assimiler leur spécificité depuis 1974 jusqu'en 2020.

I- LES LITIGES FONCIERS DANS LES ZONES RURALES

Les litiges fonciers ruraux "sont des différends liés à l'exploitation et/ou à l'accès aux terres en zone rurale"[775]. Le traitement dont connait le régime foncier coutumier dans le cadre de la règlementation en vigueur au Cameroun est analysé d'un œil critique. D'une manière générale, l'État est le propriétaire de toutes les terres. Seul le titre de propriété confère à son détenteur un statut particulier. Dans cette règlementation foncière, les terres coutumières ne sont pas véritablement un statut précis. Il parait que ce système de gestion des terres est inapproprié sur le plan social et du développement. L'instauration d'une loi foncière moderne sans définition réelle des terres coutumières est une source de litige foncier.

De cette introduction de la règlementation foncière moderne, est née une gestion confuse et complexe des terres en zones rurales. Les querelles foncières en zone rurale se sont accentuées depuis l'introduction des projets de développement dans le département. Les zones rurales peuvent être considérées comme étant les lieux de conservation coutumière et ancestrale. Les populations rurales se servent de la coutume dans la gestion de tous les

[775] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p.63.

problèmes (litiges fonciers, querelles de voisinages, mésententes diverses). Lorsque ces lieux font face aux différends ou querelles foncières, il y a lieu de s'interroger. Selon J-P Chauveau et P. Mathieu,

> Divers termes désignent les phénomènes de tensions et compétitions pour les ressources naturelles et les affrontements qui peuvent en résulter : concurrences, désaccord, litiges, différends, oppositions déclarées ou affrontements violents (la violence symbolique étant aussi importante que la violence physique) sont probablement présents de façon quasi importante que dans les sociétés rurales contemporaines en Afrique. Il n'y a cependant de conflit ouvert et déclaré que lorsque la charge de violence symbolique ou physique dépasse ce qui est considéré comme tolérable dans la vie sociale quotidienne[776].

De ce point de vue, l'on comprend que les litiges fonciers sont le résultat d'une quête pour l'exploitation ou l'utilisation des ressources naturelles qui, pour le cas présent, sont la terre. Cette quête fait naître les tensions entre les riverains en laissant place aux litiges. Les litiges à leur tour ouvrent l'accès aux tensions. L'ampleur de ces litiges fonciers ruraux est animée par la diversité de leurs causes et l'étendue de leurs conséquences. Les querelles foncières produisent un impact négatif sur le développement rural, la paix sociale, la vie politique, économique et culturelle. La vulnérabilité à laquelle est exposée la femme fait d'elle une source propice.

Les jeux et les enjeux des intérêts pour l'appropriation des terres en milieux ruraux sont de plus en plus divers et variés. Les populations concernées par ces litiges se sont lancées dans la bataille d'appropriation foncière. Les normes coutumières au sujet de l'héritage ne sont plus respectées à cause de la qualité d'enjeux (politique, économique et développement). Le nombre des litiges fonciers observés en zone rurale peut expliquer ce jeu d'intérêts. G. Kouame estime que :

> L'intérêt des nouvelles générations (rurales et urbaines) pour l'accès et le contrôle des terres provoque des réaménagements dans la distribution des droits d'usage entre les membres des familles, ce qui conduit souvent à des revendications et des contestations de parcelles foncières […]. Ces remises en cause des droits d'usage par les populations autochtones détériorent les rapports entre les propriétaires coutumiers[777].

L'on comprend que le jeu d'intérêts pour l'appropriation des terres a muté de la ville vers le village. Pour une meilleure analyse, il faut procéder à une étude distincte de chaque litige foncier observé dans la zone rurale du cadre géographique de notre étude.

---

[776] Chauveau et Mathieu, *Dynamique et enjeux…*, p. 243

[777] G. Kouame, "Droits fonciers et gestion intra-familiale et intergénérationnelle de la terre dans la société Aboure", Thèse de Doctorat unique en Sociologie Université de Cocody, 2009-2010, p.15.

1- Les litiges fonciers issus de la survivance des traditions

Les litiges fonciers issus de la survivance des coutumes “peuvent être appréhendés comme les litiges fonciers qui résultent de la persistance des normes culturelles de chaque peuple”[778]. Selon le droit coutumier, l’acquisition de la propriété foncière dans les sociétés traditionnelles ne relève pas du droit individuel, mais plutôt du droit collectif. L’acquisition de ce droit de propriété relève de deux principes de droit. Il s’agit du principe de l’occupation première de la terre et de celui de la cession de la terre par une convention de don.

Outre ces deux principes, l’on note également l’acquisition de la propriété foncière à la suite de conquêtes guerrières entre des chefferies villageoises pendant la période précoloniale. L’ancêtre qui a été le premier à occuper la terre après y avoir marqué sa présence par une activité quelconque (agriculture, chasse, extraction de minerais). Cet ancêtre est censé avoir tissé, par un pacte inaliénable, un lien spirituel entre son lignage et les génies de la terre. Dès lors que le caractère sacré et du premier occupant sont attaqués, on voit émerger des litiges fonciers.

Les litiges fonciers liés aux us et coutumes sont dits réguliers à cause du fait qu’ils se produisent sur des intervalles de temps de très courte durée et opposent pour la plupart les mêmes acteurs sociaux (communautés, interethnique, clanique, les membres d’une même famille). Ils forment ainsi un cycle de litiges fonciers perpétuels dans les arrondissements de Bipindi, de Lolodorf, d’Akom II et de Mvengue.

1-1- Les litiges fonciers nés de l’héritage/partage

Les litiges liés à l’héritage peuvent être appréhendés comme, “étant ceux causés par le non-respect des directives ou des normes du partage par la tradition, le patriarche ou autre propriétaire terrien ayant laissé son legs”[779]. Si l’héritage est entendu comme “un ensemble des biens acquis ou transmis par voie de succession”[780], dans une autre perception, il est "ce qu’on tient de ses parents, des générations précédentes’’[781]. Comment comprendre alors l’émergence ou l’existence des contestations à la suite d’un acquis par héritage ?

L’héritage, comme partout ailleurs, constitue le premier moyen d’acquisition des terres par les populations. Cependant, depuis la dégradation des valeurs ancestrales et des coutumes qui s’est faite par l’intégration de la modernité dans la coutume, l’on assiste aux contestations foncières entre riverains. Ainsi, avec l’influence des projets structurants en zones urbaines, les

[778] Ngnoungou, “Les litiges fonciers…”, p.63.
[779] *Ibid*.
[780] *Dictionnaire encyclopédique, Le petit Larousse illustré*, 1990, p. 510.
[781] *Ibid*.

zones rurales sont fortement impactées. Le mode d'obtention de la terre est l'objet de multiples litiges fonciers au sein de nombreuses familles. L'avènement du port en eau profonde de Kribi et les autres projets ont amené les populations à s'intéresser plus au caractère lucratif de la terre que son importance sacrée.

De ce qui précède, nous allons traiter, dans un premier temps les litiges fonciers liés à l'héritage qui prennent forme soit du vivant du parent et sont dissimulés par les potentiels héritiers qui n'attendent que la mort du propriétaire pour s'extérioriser de manière distincte ou explicite. Ces litiges mettent aux prises, d'une part, les enfants du défunt et, d'autre part, le reste de la famille du défunt au sujet du leadership sur les terres. Ceux relatifs à l'héritage ou aux partages sont analysés sous diverses formes.

Dans un premier temps, nous avons une autre cause de litiges fonciers à caractère héréditaire. Ici, faisant suite à la mort du principal propriétaire, les différents héritiers qui ne s'entendent pas sur les parts qui reviennent à chacun d'eux se lancent dans des querelles interminables. Dans la plupart des cas, ces contestations conduisent inéluctablement aux litiges. La situation s'empire souvent lorsque le propriétaire n'a pas laissé de documents écrits. Ces litiges peuvent aller jusqu'aux violences physiques, voire jusqu'aux meurtres.

Enfin, nous avons un autre facteur des litiges fonciers, dans ce dernier cas l'héritage est retiré aux enfants suite à la mort de leur père, c'est-à-dire qu'à la mort de ce dernier, la femme est chassée de sa belle-famille avec ses enfants. Pourtant, les enfants reconnus comme héritiers décident, à travers leur génitrice, de revendiquer leur part d'héritage. Ceci conduit aux litiges fonciers entre les héritiers sous tutelles et les autres membres de la famille.

"Certains litiges fonciers qui persistent depuis des générations témoignent de l'âpreté et de l'exacerbation suscitée par les conflits nés de cette volonté de s'approprier la terre"[782]. L'on a recensé une multitude de litiges fonciers issus du non-respect de la coutume. Trois grands litiges fonciers nés du partage et de l'héritage ont secoué les arrondissements de Lolodorf et de Mvengue.

"En 2015, Monguen Léonie et Ngansop Yvonne toutes deux épouses des fils du patriarche Loulé par Lolodorf dans le quartier de Bigbally ont décidé d'immatriculer les parcelles de terrains de leurs époux respectifs"[783]. Ayant été informées des projets de ces

[782] Le Bris, Le Roy et Mathieu, *L'appropriation foncière…"*, p.83.
[783]Archives de la sous-préfecture de Lolodorf et privés de la famille Loulé "Rapport du procès-verbal du litige foncier sur l'appropriation d'un terrain familial opposant Loulé à Monguen Léonie et Ngansop Yvonne dans l'arrondissement de Lolodorf", 2015.

dernières, leurs belles-sœurs vont s'opposer à cette procédure d'immatriculation. En fait, les belles-sœurs accusent leurs frères d'être des instigateurs de cette action d'immatriculation entreprise par leurs épouses.

Il ressort du rapport de la plainte déposée dans les services du sous-préfet que leur père, de regreté mémoire, était un homme polygame de deux épouses. La première épouse donna naissance à deux garçons et la seconde à trois filles. "Le patriarche de son vivant avait reparti ses biens en des parts égales. Ce partage ne fut pas accepté par leurs frères consanguins"[784]. Non satisfaits du partage des biens fonciers initié par leur feu père, ces derniers avaient entrepris d'immatriculer ces terres, en octroyant des procurations à leurs épouses.

Cette situation va engendre un grand litige foncier entre les différents enfants du feu Loulé et une plainte fut déposée en juin 2015. Il est mentionné dans le procès verbal que "la parcelle qui suscite le projet d'immatriculation de la part de Léonie Monguen et Yvonne Ngansop fait partie intégrante de la propriété exclusive de la famille Loulé, dont elle constitue le patrimoine foncier indivisible"[785]. Le litige foncier a créé un climat de mésentente et de détérioration de la paix entre les deux familles à un point, où l'animosité est installée et entrainant toute rupture de paix. "Il aurait fallu cinq années d'interminables réunions à la sous-préfecture et à la chefferie de Bigbally pour que le litige trouve un consensus"[786].

Dans ce litige foncier, l'on voit le non-respect des normes coutumières à deux niveaux. Les ayants droit de sexe masculin s'opposent au partage équitable des biens fonciers laissés par leur feu père. On observe également l'opposition à la parité homme et femme dans le domaine foncier. Selon les coutumes, les femmes/ veuves sont en partie exclues de l'héritage le plus souvent de l'accès aux biens fonciers laissés par leurs défunts maris puisqu'étant considérées à tort comme, "étrangères" les jeunes filles sont également exclues de l'héritage, notamment en ce qui concerne les terres. L'argument demeure le même aussi bien pour la femme mariée que pour la jeune fille "sa part se trouve chez son mari"[787].

Pourtant chez son mari, elle ne bénéficie pas non plus de l'héritage puisqu'étant considérée comme étrangère sur le plan traditionnel, la femme n'est pas toujours perçue comme

[784]Archives de la sous-préfecture de Lolodorf et privés de la famille Loulé "Rapport du procès-verbal du litige foncier sur l'appropriation d'un terrain familial opposant Loulé contre Monguen Léonie et Ngansop Yvonne dans l'arrondissement de Lolodorf", 2015.
[785]Archives de la sous-préfecture de Lolodorf et privés de la famille Loulé "Rapport du procès-verbal du litige foncier sur l'appropriation d'un terrain familial opposant Loulé contre Monguen Léonie et Ngansop Yvonne dans l'arrondissement de Lolodorf", 2015.
[786] Atkhlai, 40 ans, Sous-préfet de Lolodorf, entretien du 11-07-2021.
[787] Étude sur les conflits fonciers en milieu rural au Burkina-Faso, Rapport final, mars 2018, in www.kas.de , consulté le 12 juin 2021.

un membre à part entière de la famille de son mari dans les arrondissements concernés par l'étude. Cet aspect discriminatoire de la coutume a fait naître l'esprit de révolte chez certaines femmes, ceci donnant par la même occasion forme aux litiges fonciers. Ces types de litiges fonciers sont récurrents dans les zones rurales des arrondissements sus-mentionnés. Il met, une fois de plus, en exergue le problème de la marginalisation des femmes dans les partages de l'héritage en général et surtout dans le domaine foncier en particulier.

Un autre litige foncier relatif à l'héritage a retenu notre attention dans l'arrondissement de Mvengue. "En 2018, une plainte est déposée par Atangana Jean Marie adressée à la brigade de Mvengue"[788]. De cette plainte, il ressort clairement que le plaignant Atangana Jean Marie et son frère cadet Akoa Mbang Basile (accusé) discutent l'héritage d'Atangana Jacques qui fut leur oncle maternel. "Il a été déclaré que ledit oncle n'avait pas eu d'enfants de son vivant et c'est pour cette raison que son héritage avait fait l'objet d'un partage depuis le 28 janvier 1990 à Abam"[789]. Atangana Jean Marie affirme être l'unique bénéficiaire désigné par le défunt d'après le testament qui avait été présenté au commissariat. "Se référant à la plainte, l'accusé se serait défendu avec la présence d'un second testament établi en langue ewondo le 19 novembre 2001"[790].

Par contre, l'accusé Akoa Mbang Basile remet en question l'authenticité des actes de donation présentés par le requérant et met en exergue le fait que les signataires du testateur diffèrent d'un document à l'autre. Aussi, le défendeur a-t-il déclaré que l'héritage avait été partagé en deux parts distinctes suivant les paroles du donateur enregistrées sur "une bande sonore. La correspondance de ce partage rédigée en langue ewondo datée du 16 novembre 2003 a fait l'objet d'une assise comprenant les parties en litige, le chef du village et ses notables le 09 février 2018 à la chefferie d'Abam"[791].

La tenue des palabres de ce jour a été difficile pour le chef et ses notables d'après les faits relatés dans le procès-verbal, car le plaignant a également contesté l'authenticité dudit

[788] Archives de la brigade de Mvengue, de la chefferie du village Abam et archives privées de la famille Atangana, Rapport du procès-verbal sur le règlement du litige foncier de l'héritage de Atangana Jacques", dans l'arrondissement de Mvengue, 2018.
[789] Archives de la brigade de Mvengue, de la chefferie du village Abam et archives privées de la famille Atangana, Rapport du procès-verbal sur le règlement du litige foncier de l'héritage de Atangana Jacques", dans l'arrondissement de Mvengue, 2018
[790]Archives de la brigade de Mvengue, de la chefferie du village Abam et archives privées de la famille Atangana, Rapport du procès-verbal sur le règlement du litige foncier de l'héritage de Atangana Jacques", dans l'arrondissement de Mvengue, 2018
[791]Archives de la brigade de Mvengue, de la chefferie du village Abam et archives privées de la famille Atangana, Rapport du procès-verbal sur le règlement du litige foncier de l'héritage de Atangana Jacques", dans l'arrondissement de Mvengue, 2018

document (bande sonore). Comme le veut la tradition, la recherche de la paix étant la chose la plus prisée, le chef et les notables statuèrent pour le partage équitablement dudit héritage. Cependant, le 4 mai 2018, la décision du chef et des notables qui avait été rendue ne fut pas respectée par le plaignant. "Face à ce refus et en raison de son comportement jugé incorrect et irrespectueux envers l'autorité traditionnelle, la notabilité coutumière avait prononcé la mise en quarantaine du plaignant dans le village"[792]. "C'est à la suite de cette mise en quarantaine que le plaignant, Atangana Jean Marie, a saisi le commandant de brigade de l'arrondissement de Mvengue en accusant son frère Akoa Mbang Basile, le chef et ses notables d'insurrection contre sa personne"[793]. C'est en 2020 que "ce litige foncier a été résolu, après avoir presque détruit la famille par des querelles et disputes interminables"[794].

L'on constate que le non-respect des normes coutumières a été à l'origine de cette contestation foncière dans l'arrondissement de Mvengue. Généralement ces contestations se traduisent par les vives tensions qui se manifestent surtout autour de la question de l'héritage. Ses disputes foncières sont d'autant plus fréquentes dans certains arrondissements du département de l'Océan où le système d'affiliation est patrilinéaire. La transmission des droits de propriété entre les différentes générations s'opère fondamentalement dans la lignée paternelle.

Au cours de nos différentes enquêtes de terrain, "l'on a recensé pour la période allant de 1974 à 2020, 2674 litiges fonciers relatifs à l'héritage et aux partages"[795]. Outre les litiges fonciers précités, un autre type de litige foncier a captivé notre attention il s'agit, des litiges fonciers nés de la succession.

1-2- Les litiges fonciers issus de la succession

Dans un souci majeur de précision, il est primordial de donner un éclaircissement du mot succession. De ce fait, "la succession est entendue comme la transmission légale à des personnes vivantes des biens et obligations d'une personne décédée. Dans le cadre de notre

[792]Archives de la brigade de Mvengue, de la chefferie du village Abam et archives privées de la famille Atangana, Rapport du procès-verbal sur le règlement du litige foncier de l'héritage de Atangana Jacques", dans l'arrondissement de Mvengue, 2018.
[793]Archives de la brigade de Mvengue, de la chefferie du village Abam et archives privées de la famille Atangana, Rapport du procès-verbal sur le règlement du litige foncier de l'héritage de Atangana Jacques", dans l'arrondissement de Mvengue, 2018.
[794] Archives de la brigade de Mvengue, de la chefferie du village Abam et archives privées de la famille Atangana, Rapport du procès-verbal sur le règlement du litige foncier de l'héritage de Atangana Jacques", dans l'arrondissement de Mvengue, 2018.
[795] Documents cumulés des Archives de la conservation foncière, des gendarmeries de Lolodorf, de Mvengue, de Lokoundjé, d'Akom II et de Bipindi, des instances coutumières et anonymes du département de l'Océan, 1977 à 2020.

travail, ces biens concernent la succession du droit foncier. “Le droit foncier coutumier régit les terres acquises en vertu de la tradition. Il est transmissible de père en fils, de génération en génération”[796].

L’on peut définir les litiges fonciers liés à la succession comme “étant ces contestations qui naissent généralement au sein familles lorsque le défunt n’a pas laissé de document établi et/ou lorsque les documents écrits sont, soit détournés par un membre de la famille, soit si ces documents comportent des textes ambigus”[797]. Ces litiges sont le résultat d’une manipulation malveillante des normes coutumières par les membres d’une même famille, communauté et clan à des fins purement individualistes.

L’avènement des projets structurants a permis la reconfiguration des normes coutumières au profit de l’intérêt personnel. Les ainés ou des personnes présentes lors des décès (père, patriarche) usent souvent de ruse pour s’accaparer des grandes parts dans les décisions testamentaires du défunt. En réalité, la succession d’une personne décédée en zone rurale concerne les biens et les objets de la succession, le partage de ses biens entraine parfois des litiges parce que certains des héritiers se sentent le plus souvent lésés par leurs ainés si le défunt avait plusieurs enfants. Ces litiges fonciers peuvent prendre une tournure particulière si ce dernier était polygame.

Les litiges fonciers relatifs à la succession naissent, lorsque les vœux exprimés par le défunt sont bafoués, c’est-à-dire que le droit successoral n’est pas respecté par les membres de la famille. Des personnes concernées par ce type de litige revendiquent les droits de terrain sur lesquels leurs parts sont lésées. Deuxièmement, l’introduction des actes de corruption dans la coutume (si celui qui doit succéder est pauvre ou faible de caractère, il peut arriver que le plus rusé et nanti veuille s’accaparer du droit de succession par ruse ou par fraude).

Dans les foyers ou familles à régime matrimonial polygamique, “il est souvent difficile que les autres épouses du défunt s’accordent sur le choix du successeur (toute femme, mère ou épouse aimerait que sa progéniture soit administrateur des biens, car cela offre un pouvoir dans la gestion)”[798]. Les litiges fonciers nés de la succession, sont dans la plupart des cas des sources constantes des guerres, des disputes, des haines, et des rivalités fratricides qui conduisent

[796] Moupou, “La sécurisation foncière…”, p.74.
[797] Ngnoungou, “Les litiges fonciers…”, p.65.
[798] Martin Jolie Mbimong, 63 ans, Victime dans une affaire de litige foncier, Kribi/Bikondo, entretien du 11-02-2022.

généralement à la fragilisation des familles, clan, collectivités, ou des communautés, voire à leur division.

Ces types de litiges fonciers sont souvent le siège des coups bas de toutes sortes. "C'est-à-dire que c'est au plus offrant que bénéficie le jugement du partage de la succession (corruption des juges, médisances, filouterie)"[799]. Les arrondissements d'Akom II, de Bipindi, de Campo, de Lolodorf et de Mvengue sont les plus touchés par ces litiges fonciers. Lors de nos descentes sur le terrain, nous avons eu vent des litiges fonciers liés à la succession, dont les dénouements ont suscité beaucoup d'engouement dans ses localités.

Un litige foncier avait fait l'objet de vifs affrontements entre les membres de la famille Mamia, dans l'arrondissement d'Akom II, en 2011"[800]. C'est pourquoi, Roger Mamia, un patriarche du village Abiété dans l'arrondissement d'Akom II, de son vivant n'a pas trouvé utile d'établir : "un testament manuscrit pour sa succession, mais plutôt de façon verbale. Cela pourrait s'expliquer tout simplement par le fait que de de son vivant, sa progéniture faisait mine d'être très soudée"[801]. Ce dernier frappé par un accident vasculaire cérébral (AVC) fut paralysé et perdit l'usage de la parole.

Quatre jours plus tard, il mourut. Ce fut en présence de son fils ainé qu'il rendit l'âme. Selon les informations recueillies sur le terrain, après les obsèques du défunt, le fils ainé réunit ses frères au cours d'une assise et les informa que leur père avant sa mort lui avait légué le droit sur les terres et que lui seul avait droit à 50% des terres et ses frères cadets devraient se partager les autres 50%.

D'après les propos recueillis par notre source, l'estimation de ces terres était de plus de 50 hectares de terrain. "Ce qui suscita chez ses frères de multiples interrogations"[802]. Face à cette annonce de leur ainé, les frères cadets décidèrent de porter l'affaire devant le chef de bloc qui exhorta le frère ainé de partager équitablement les biens de leur géniteur. Ce dernier refusa et décida d'amener l'affaire devant les tribunaux. Lorsque nous nous sommes rendues auprès de cette famille, le frère ainé nous accueillit avec une machette à la main refusant ainsi de

[799] Assiga, 71 ans, Notable, Abiété, AKom II/Abiété, entretien du 17-01-2022.
[800] Documents d'Archives cumulés de la chefferie du village Abiété et des archives privées de la famille Mamia, "Rapport du procès-verbal du litige foncier portant succession des biens opposant les membres de la famille Mamia", 2011.
[801] Assiga, 71 ans, Notable, Abiété, AKom II/Abiété, entretien du 18-01-2022.
[802] Les frères cadets se sentirent offusqués dans un premier temps estimant que leur géniteur de les ne portait pas trop dans son cœur, à cause du fait qu'il avait légué la plus grande part de son héritage à leur aîné. Ápres moultes réflexions ils décidèrent d'emmener le litige devant la compétence juridictionnelle du chef du village d'Abiété, qui était l'un des amis de leur défunt père. Ce dernier leur informa que leur géniteur de son vivant n'a jamais tenu de tels propos.

communiquer. “Quant aux riverains, ils nous ont reçus avec enthousiasme et nous a ont fait comprendre que l’affaire était toujours en cours de résolution et qu’ils avaient déjà assez effectué des dépenses pour ledit litige”[803].

Depuis l’introduction du droit moderne dans la société camerounaise les valeurs culturelles (respect des normes établies par la tradition qui était le socle de la cohésion sociale, le maillon de la paix, de l’équilibre), tant prisées se sont trouvées phagocytées au profit du nouveau droit (le droit incompris et incohérente aux réalités des sociétés s’est révélé être une source de litige dans tous les domaines, mais surtout dans le volet foncier). La dégradation des valeurs coutumières se sont davantage accentuées avec l’introduction et la réalisation des grands projets structurants qui ont fait de cette partie du territoire l’un des piliers du développement du monde surtout à travers la construction du port en eau profonde de Kribi. Il est difficile de spécifier les litiges fonciers nés de la succession au regard de la complexité des causes qui les soutiennent.

Dans les arrondissements d’Akom II, de Bipindi, de Lolodorf et de Mvengué, “les litiges fonciers nés de la succession recensée sont 1893 pour la période allant de 1974 à 2020”[804]. Au-delà des litiges relatifs à la succession, l’on rencontre d’autres types de litiges fonciers. Il s’agit des litiges fonciers relatifs à une donation.

1-3- Les litiges fonciers liés à une donation

Les litiges fonciers liés à une donation peuvent être appréhendés comme “ceux qui résultent de la remise en cause d’un don, d’une parcelle de terre qu’un propriétaire terrien avait cédée à une connaissance, un ami, ou un tiers avec qui ce dernier entretenait de très bonnes relations”[805]. En général, les donations sont des actes de bonne générosité qu’un propriétaire terrien, un patriarche, un chef du village, communauté et bien d’autres encore, octroient à une personne en raison de son comportement exemplaire au sein d’un groupe, d’une communauté’ d’une famille ou d’un village. Dans le cadre de ce travail, l’on va se concentrer sur deux principaux cas.

Dans le premier cas, l’auteur du don, c’est-à-dire le propriétaire terrien, octroie une parcelle de terrain à un tiers avec qui il entretient de bonnes relations et à sa mort, les ayants

[803] Propos recueillis auprès des riverains dans le village d’Abiété. La famille en question avait refusé d’évoquer ce triste épisode lors de nos différentes descentes sur le terrain. Nous avons été victimes des intimidations de la part de certains membres de ladite famille.
[804] Documents d’Archives cumulés des instances coutumières des arrondissements de Campo, de Mvengue, de Lolodorf, d’Akom II, de Bipindi, de Niété et de Lokoundjé et sources anonymes/privées, département de l’Océan.
[805] Ngnoungou, “Les litiges fonciers…”, p. 67.

droit viennent remettre en cause cette donation. Dans le second cas où un propriétaire terrien se fait accoster par un tiers, par la suite, ce dernier soumet une doléance, celle de vouloir juste cultiver un champ, afin de subvenir aux besoins nutritionnels et divers. Pourtant, cet usager est d'ores et déjà doté des intentions malsaines. Les litiges fonciers liés à une donation sont de plus en plus répandus.

"En 2009, une plainte a été déposée dans les services du conservateur de l'Océan, ensuite à la sous-préfecture de l'arrondissement de Bipindi et enfin à la chefferie du village grand-Zambi"[806]. En fait, Membile Léon dans cette plainte adressée aux différents services précités, exprime son opposition ferme à l'immatriculation du terrain coutumier de sa feue mère à contre Mbondji Pierre. "La défunte, de son vivant, avait octroyé une parcelle de terrain à Mbondji Pierre qui souhaitait y faire un petit champ"[807]. Le mis en cause a utilisé la ruse pour y implanter certains arbres fruitiers. C'est également pendant cette période qu'est survenu le décès du propriétaire de terrain.

De ce fait, le mis en cause a secrètement entamé la procédure d'immatriculation de la parcelle que lui avait attribuée la défunte dont le contrat stipulait une exploitation temporaire. C'est au cours de cette procédure que les membres de la collectivité vont découvrir les malversations initiées par le mis en cause.

La procédure de suspension des travaux d'immatriculation fut enclenchée. Dans le rapport établi par le chef du village, l'on décrit Mbondji Pierre comme "étant un individu doué d'une très mauvaise foi caractérisée qui s'est permis d'effectuer les mises en valeur sur un terrain qui ne lui appartenait pas et surtout d'avoir abusé de la confiance que la défunte lui accordait"[808]. La suite du rapport que nous avons exploité à la chefferie stipule que suite aux différents jugements, il a été démontré que le mis en cause a profité du décès de sa donatrice pour continuer d'exploiter illégalement le terrain en question. Le litige va connaitre une longue procédure et c'est en 2011 qu'il est définitivement réglé.

L'on voit l'abus de confiance du donataire vis-à-vis du propriétaire. La défunte, ayant fait preuve de compassion et de générosité, avait octroyé cette parcelle au mis en cause.

---

[806]Archives cumulés de la conservation fonciere et de la sous-préfecture de Bipindi, "Rapport du procès-verbal du litige foncier sur l'immatriculation d'un terrain coutumier entre Membile Léon et Mbondji Pierre au lieu-dit Grand-Zambi/ Bipindi, 2009.

[807]Archives cumulés de la conservation fonciere et de la sous-préfecture de Bipindi, "Rapport du procès-verbal du litige foncier sur l'immatriculation d'un terrain coutumier entre Membile Léon et Mbondji Pierre au lieu-dit Grand-Zambi/ Bipindi", 2009.

[808] Mvoum, 87 ans, notable à la chefferie du village Grand-Zambi dans l'arrondissement de Bipindi, Grand-Zambi, le 22-01-2022.

Cependant, à la mort de cette dernière, le mis en cause s'est retourné contre la famille de la défunte dans le seul but de s'accaparer cette parcelle de terrain. Ce type de litige foncier avec le même dénouement est très récurrent dans la région.

Un autre litige foncier lié à une donation nait dans l'arrondissement de Niété en 2012. Nkiong Marc avait fait appel au procureur afin que le litige qui l'opposait aux petits fils de la collectivité Bignama, trouve une issue. Dans la plainte, il est relayé que "le patriarche Bignama fondateur de ladite collectivité avait cédé volontairement une parcelle de trois hectares au père du plaignant dans les années 1970"[809].

Ce dernier a, en 1974, entamé la procédure d'immatriculation, mais est décédé au cours de la même année, laissant en suspens ladite procédure. Le fils du défunt va continuer la procédure d'immatriculation et c'est à ce moment qu'est né le litige foncier qui l'a opposé aux petits-fils de la collectivité Bignama. Ces derniers ont remis en question la donation effectuée par leur feu grand-père, en prétendant que l'espace terrien octroyé à Nkiong Marc n'est pas le sien. C'est pour cette raison qu'ils se sont opposés à toute exploitation de ce terrain par le plaignant. Les litiges fonciers nés d'une donation sont constants, les propriétaires se comportent en bourreaux des personnes à qui ils avaient octroyé des parcelles de terrain volontairement.

Pour des raisons de capitalisme, les propriétaires terriens, les héritiers/ les ayants droit et les bénéficiaires, pour des raisons diverses, se livrent aux jeux que l'on pourrait qualifier de malsains. À Kribi, depuis l'avènement du port en eau profonde, toutes les spéculations sur les terres ont fait surface et, par ricochet, les litiges fonciers. Dans les localités concernées, "l'on a recensé, pour la période de 1980 à 2020, 764 litiges fonciers liés à la donation d'une parcelle de terrain"[810]. Toutefois, au-delà des litiges précités, une autre catégorie a retenu notre attention, il s'agit des litiges fonciers intercommunautaires et inter-claniques.

1-4- Les litiges fonciers intercommunautaires et inter-claniques

Les litiges fonciers intercommunautaires peuvent être entendus comme "des disputes qui naissent sur un terrain et qui opposent deux communautés riveraines sur la délimitation, l'espace ou autre"[811]. Les litiges fonciers qui opposent les communautés riveraines concernent beaucoup plus les parcelles limitrophes. Généralement, les autochtones par altruisme envers

[809] Archives cumulées de la sous-préfecture de Niété et documents privés de la famille Nkiong, "Rapport du procès-verbal du litige foncier portant sur l'opposition de la procédure d'immatriculation de Nkiong contre la collectivité Bignama, Niété", 2012.
[810]Archives cumulés des sous-préfectures de Bipindi, d'Akom II, de Lolodorf, de Mvengue et de Niété, des chefferies, des gendarmeries, et des archives privées/anonymes du département de l'Océan.
[811] Enquêtes de terrain, juin 2021.

d'autres communautés à l'époque précoloniale les avaient accueillis en leur offrant des terres. Ces donataires avaient le droit d'en faire un usage légitime. C'est ainsi que certains allogènes sont devenus des propriétaires légitimes des terres dans les arrondissements de Bipindi et de Lolodorf. Néanmoins, l'avènement des dynamiques liées au développement a fait que les nouvelles générations contestent les donations de leurs ancêtres. Les immatriculations de masse entreprise par ces membres qui donnent constamment naissance au litige foncier. Ce type de litiges fonciers entre communautés concernent les autochtones et allogènes.

Des générations après, les ayants droit estiment que certaines communautés/ clans n'ont reçu que le droit d'usage. Par contre, ces communautés réfutent avoir été installées conformément aux valeurs, us et coutumes en vigueur dans ces villages et refusent ainsi de se voir dicter une conduite en matière d'exploitation foncière. Certains arrondissements, à l'instar de Bipindi, d'Akom II, de Lolodorf, de Mvengue et de Niété, se distinguent par l'abondance des litiges fonciers intercommunautaires, claniques et familiaux. Cet antagonisme crée du côté de chaque partie, un sentiment de suspicion parce que chacun suspectant l'autre de préparer des coups bas dont le but est de le spolier de ses terres. Ces tensions foncières ont fait naitre une multitude de litiges fonciers entre des communautés riveraines et mettent ainsi en instabilité la paix sociale.

En 2007, un litige foncier a opposé deux communautés dans l'arrondissent de Kribi I. "Ambara martin déposa une plainte au ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières à Yaoundé, également dans les services du cadastre et à la conservation foncière du département de l'Océan"[812]. Le contenu de la plainte mentionne que "Ekouta Jean, Djandjo Georges, Madimwe Eitel et leur frère Bernard, tous membres de la famille Mpenda, originaire de la collectivité Bohamani (Bwambe), ont spolié les terres de la collectivité Bowamu de Mawede (Lobé) et avaient tenté de les immatriculer frauduleusement"[813].

Dans la suite de leur exposé, les protestataires ont révélé que, "par le passé, les parents des mis en cause avaient déjà tenté de déposer une demande d'immatriculation des terrains litigieux. Ces immatriculations avaient échoué à cause de la présence, en ces lieux, des

[812]Archives de la direction de la conservation foncier du département de l'Océan et docuùents privés des collectivités Obwmu et Bwambe, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier portant sur la spoliation des terres ayant opposé les membres de la collectivité Obwamu contre la collectivité Bohamani (Bwambe), dans le village Lobé/ Kribi I", 2007.

[813]Archives de la direction de la conservation foncier du département de l'Océan et docuùents privés des collectivités Obwmu et Bwambe, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier portant sur la spoliation des terres ayant opposé les membres de la collectivité Obwamu contre la collectivité Bohamani (Bwambe), dans le village Lobé/ Kribi I", 2007.

constructions en matériaux définitifs appartenant aux requérants (collectivité Bobwamu de Mawede)"[814].

La même année une nouvelle demande avait été introduite par les descendants de la famille Mpend pour immatriculer ces terrains litigieux. En fait, le représentant de la collectivité Bobwamu de Mawede affirme dans sa plainte que "les accusés se livrent à la braderie des terres ne leur appartenant pas véritablement, en les vendant à vil prix"[815]. Il poursuit ses propos en ces termes : ''les actes d'enrichissement illicite et de provocation sus-dénoncés sont répréhensibles au regard des lois et règlements de la République du Cameroun. Ils sont intolérables par leur atteinte grave à l'ordre public''[816].

C'est dans cette optique que les plaignants donnent l'ordre aux différents services concernés dans le processus d'immatriculation de ne point répondre à une quelconque demande d'immatriculation présentée par Jean Ekouta, Georges Djandjo, Eitel Madimwe et leur frère Bernard. Le résultat de la plainte fut le refus des demandes d'immatriculation sollicitées par les accusés. Cette situation donna lieu à un litige foncier entre les deux collectivités riveraines dans le village Lobé (arrondissement de Kribi I). Les querelles, les actes de provocation et de vandalisme sur les terrains concernés par le litige foncier vont rythmer les péripéties dudit litige.

Cette plainte déposée par la partie plaignante a provoqué la révolte du côté adverse. L'on a assisté aux affrontements (escalades verbales, avec à la mort du jeune Ivan de la communauté Bwambé) intercommunautaires ce qui va conduit à des blessés graves. C'est grâce à l'intervention des autorités compétentes et surtout à l'apport des forces de maintien de l'ordre que ce litige a été maitrisé. Les litiges fonciers intercommunautaires dans les localités étudiées sont en quelque sorte la manifestation de la carence de la règlementation foncière.

Au regard du litige foncier sus-évoqué, l'on décèle clairement une atmosphère insidieuse que les ayants droit ont longtemps refoulé leurs riverains. La manifestation virulente du litige foncier traduit explicitement cette révolte. Les litiges fonciers inter-claniques ou intercommunautaires se sont accentués face aux dynamiques nées de la règlementation en vigueur et également suite à l'implantation des projets de développement. Ces litiges sont aussi

[814]Archives de la direction de la conservation foncier du département de l'Océan et docuùents privés des collectivités Obwmu et Bwambe, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier portant sur la spoliation des terres ayant opposé les membres de la collectivité Obwamu contre la collectivité Bohamani (Bwambe), dans le village Lobé/ Kribi I", 2007.

[815]Archives de la direction de la conservation foncier du département de l'Océan et documents privés des collectivités Obwmu et Bwambe, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier portant sur la spoliation des terres ayant opposé les membres de la collectivité Obwamu contre la collectivité *Bohamani* (*Bwambe*), dans le village Lobé/ Kribi I", 2007.

[816][816] *Idem*.

le résultat de la défaillance d'un système foncier qui est en déphasage avec les réalités coutumières des populations.

Pour la période allant, "de 1985 à 2020, l'on a recensé 795 litiges fonciers intercommunautaires / inter-clanique qui dominent dans les arrondissements d'Akom II, de Lolodorf, de Mvengue et de Bipindi"[817]. Pour une meilleure lecture des litiges fonciers issus de la survivance des traditions, le tableau ci-dessous est illustratif.

Tableau 23: Nombre de litiges fonciers présents dans les zones rurales du département de l'Océan de 1974 à 2020

Années / **Dénomination**	**1974**	**1980**	**1985**	**2020**	**Totaux**	**Pourcentage (%)**
Les litiges fonciers nés de l'héritage/partage	64	361	808	1441	2674	**43,65**
Les litiges fonciers issus de la succession	89	197	307	1300	1893	**30,90**
Les litiges fonciers liés à une donation	/	109	206	449	764	**12,47**
Les litiges fonciers intercommunautaires et inter-claniques	/	/	307	488	795	**12,97**
Totaux	**153**	**667**	**1628**	**3678**	**6126**	**100**

Source : Documents cumulés des archives : des instances coutumières, les commissariats de Kribi, gendarmeries de Lolodorf, de Mvengué, de Campo, de Niété, de Bipindi et les archives privées/anonymes.

Ce tableau représente un condensé des litiges fonciers dans certaines zones rurales du département pour la période qui couvre 1974-2020. Il en ressort que les litiges fonciers relatifs à l'héritage, avec 2674 disputes, occupent une place considérable dans les sociétés traditionnelles. Le foncier est vu comme un instrument de l'intégration sociale, un outil d'équilibre, un symbole de richesse et de prospérité. Ces attributs et atouts que revêt la terre font d'elle en même temps un catalyseur de conflit d'intérêts au sein des familles, des clans, des communautés, des collectivités, voire au niveau national. Il n'est plus question des intérêts collectifs lorsqu'il s'agit de la terre. L'on assiste à de violentes scènes de rivalités entre les membres d'une famille, d'une collectivité.

Les litiges fonciers issus de la succession se classent en deuxième position, soit 1893 contestations, ils s'expliquent en grande partie par la dégradation des valeurs coutumières et

[817] Documents cumulés des archives : des instances coutumières, les commissariats de Kribi, gendarmeries de Lolodorf, de Mvengué, de Campo, de Niété, de Bipindi et les archives privées/anonymes.

sociétales. Ainsi, la volonté du défunt, dans la plupart des cas, n'est pas respectée ou prise en considération. De nos jours, la succession est devenue le temple de tous les vices et des malversations coutumières qui, avec l'évolution générale des sociétés, a conduit à la rupture des équilibres traditionnels. Autrement dit, le droit de succession, traditionnellement parlant, est déjà infecté par la modernité. La succession revient au plus offrant. Cette situation crée des querelles dont l'issu est souvent l'incompréhension entre les parties mises en cause. Les dons relatifs au foncier deviennent au fil du temps une source des litiges fonciers entre les différentes parties. L'on comprend aisément que la notion d'intégration nationale, régionale départementale et locale perd de plus en plus sa valeur.

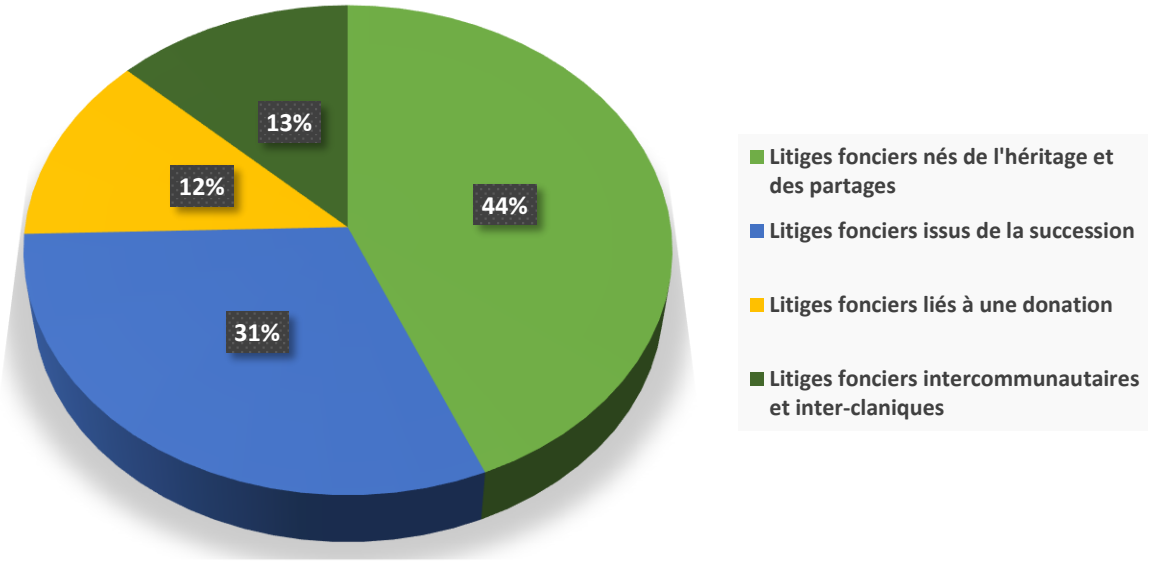
Dans le cas d'un litige foncier, aucune partie n'est exemptée, car tout le monde veut gagner plus à travers des moyens de ruse et autres. Autrefois, "nos ancêtres, à travers des déclarations verbales, maintenaient la paix entre les sociétés. Il était de même les règles de gestion des terres qui n'étant pas manuscrites, étaient respectées et appliquées par tous"[818].

Aujourd'hui, les litiges liés à une donation prennent plus de l'ampleur dans le département de l'Océan soit 764 cas enregistrés et 795 querelles intercommunautaires et inter-claniques. Au total, "les litiges fonciers présents dans les zones rurales du département de l'Océan de 1974 à 2020 sont de 6126"[819]. Ces chiffres bien que n'étant pas exhaustifs, permettent de prendre conscience de l'ampleur des problèmes fonciers dans l'ensemble de ce département. Ils s'expliquent par la dégradation des normes coutumières, en général, et par les différentes mutations 'économiques, politiques et socio-culturelles qui ont infecté et affecté les coutumes (qui fonctionnaient jadis au nom de la collectivité) au détriment du capitalisme (individualisme). La présentation graphique desdits litiges permet une nette perception et visualisation de leur ampleur en zones rurales.

Graphique 23: Types de litiges fonciers présents en zone rurale dans le département de l'Océan de 1974 à 2020

[818] Martin Jolie Mbimong, 63 ans, Victime dans une affaire de litige foncier, Kribi/Bikondo, entretien du 16-06-2021.

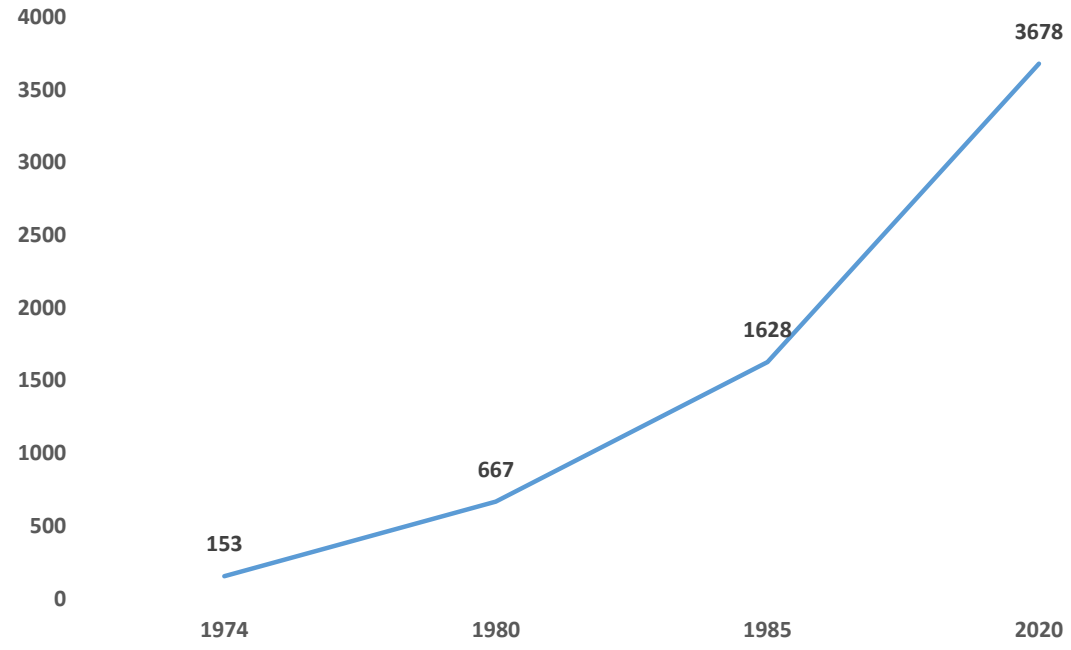
[819] Documents cumulés des données d'archives : des instances coutumières, les commissariats de Kribi, gendarmeries de Lolodorf, de Mvengué, de Campo, de Niété, de Bipindi et les archives privées/anonymes.



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n°23.

Le graphique ci-dessus permet une meilleure lecture de l'ampleur des litiges fonciers dans les zones rurales du département de l'Océan entre 1974 à 2020. Le constat qui se dégage est la fréquence très élevée des litiges fonciers nés de l'héritage (43,65%), suivi des litiges fonciers issus de la succession (30, 90%). Ensuite, viennent les litiges fonciers intercommunautaires / interclaniques (12,97%) l et, enfin, les litiges fonciers liés à une donation (12,47%). La fréquence de ces litiges que l'on observe est un signal alarmant de la dégradation progressive et graduelle des normes coutumières au profit de la modernité, mal perçue et inadaptée aux réalités des sociétés camerounaises, en général, et celles de la zone d'étude, en particulier.

Graphique 24: Courbe évolutive des litiges fonciers présents dans les zones rurales du département de l'Océan de 1974 à 2020



Source : Courbe réalisée à partir des données du tableau n°23.

De cette courbe, l'on observe une évolution constante et linéaire desdits litiges dans les zones rurales du département. En plus de litiges fonciers sus-évoqués, une autre catégorie reste à explorer. Il s'agit de ceux nés litiges de l'implantation des agro-industries.

II- LES LITIGES FONCIERS NÉS DE L'IMPLANTATION DES AGRO-INDUSTRIES (SOCAPALM ET HÉVÉCAM)

La grande partie du département de l'Océan est une zone purement rurale et agricole. Les arrondissements concernés par les activités industrielles sont Niété, Lokoundjé, Campo et d'Akom II. Les grandes sociétés sont HÉVÉCAM qui fait dans la culture de l'hévéa en quantité industrielle et la SOCAPALM qui se singularise par la production de l'huile de palme. Ces deux grandes structures industrielles à elles seules occupent une superficie de "52964 hectares des terres du domaine national"[820]. Lors de la création d'HÉVÉCAM en 1975, l'État a déclassé près de 41000 hectares de terre et de forêt appartenant aux populations locales Fang, Boulou et à d'autres. Il les a reclassés pour en faire un investissement dans le domaine public.

"Des études ont montré que ce processus s'est déroulé au détriment des droits fonciers coutumiers des habitants"[821]. L'utilisation intensive de la terre est souvent à l'origine des battants multiformes entre divers acteurs. S'agissant de cette utilisation de la terre, Jacques Chirac et Abou Diouf, mentionnaient "La possession de la terre, le contrôle de ressources agricoles, forestières, énergétiques et géologiques, furent à l'origine de nombreuses guerres au cours de l'histoire humaine[822]".

Les deux principales agro-industries présentes sont à l'origine des problèmes fonciers divers. Rappelons qu'elles sont localisées dans les arrondissements de Niété et de Lokoundjé. Une partie des plantations d'hévéas se trouvent dans la zone de Lokoundjé. Le vieillissement des plantations a poussé ces deux sociétés à engager des programmes d'extension de leurs plantations afin d'améliorer leur production. Ces extensions sont effectuées sur des terres

[820] M. Mbiakop, "Rapport Mighty Earth (organisation internationale de campagne qui s'attache à la protection des paysages, des océans et du climat)", août 2019, p.23.
[821] Rapport (avec l'aide de l'appui pour la protection de l'environnement et le développement) sur, restauration et réparations (réformer la plus grande entreprise mondiale de caoutchouc), août 2019.
[822] Ngnoungou, "Les litiges fonciers'', …p.18.

appartenant aux collectivités autochtones du département. Il va sans dire que, cela va engendrer des litiges fonciers liés à l'occupation et l'exploitation des terres des populations locales.

L'on peut percevoir les tensions latentes au contact avec les populations autochtones, car les extensions des agro-industries et l'abus de certaines élites suscitent chez les paysans, la hantise de se retrouver un jour sans terre. Dans l'arrondissement de Niété "l'on a recensé pour la période allant de 2000 à 2020, 372 litiges fonciers qui opposent la société Hévécam / l'État et les populations locales"[823]. Dans les arrondissements de Lokoundjé et de Niété où se trouve la société SOCAPALM, "538 litiges fonciers opposant ladite agro-industrie et les particuliers / populations autochtones ont été recensés pour la période allant de 1995 à 2020"[824]. Le tableau ci-dessous permet leur bonne lecture.

Tableau 24: Nombre de litiges fonciers nés de l'implantation des agro-industries Socapalm et Hévécam dans le département de l'Océan (1995 à 2020)

Années / **Dénomination**	**1995**	**2000**	**2011**	**2020**	**Totaux**	**Pourcentage (%)**
Les litiges fonciers / Socaplm/ Autochtone /particuliers	13	108	201	216	**538**	**59,12**
Les litiges fonciers Hévécam et Autochtone /particuliers	/	67	194	111	**372**	**40,87**
Totaux	**13**	**175**	**395**	**327**	**910**	**100**

Source : Documents cumulés des archives des sous-préfectures des arrondissements de Lokoundjé, de Niété, de Campo et de Kribi, division du service de la conservation foncière, des instances coutumières et archives anonymes des particuliers, du département de l'Océan.

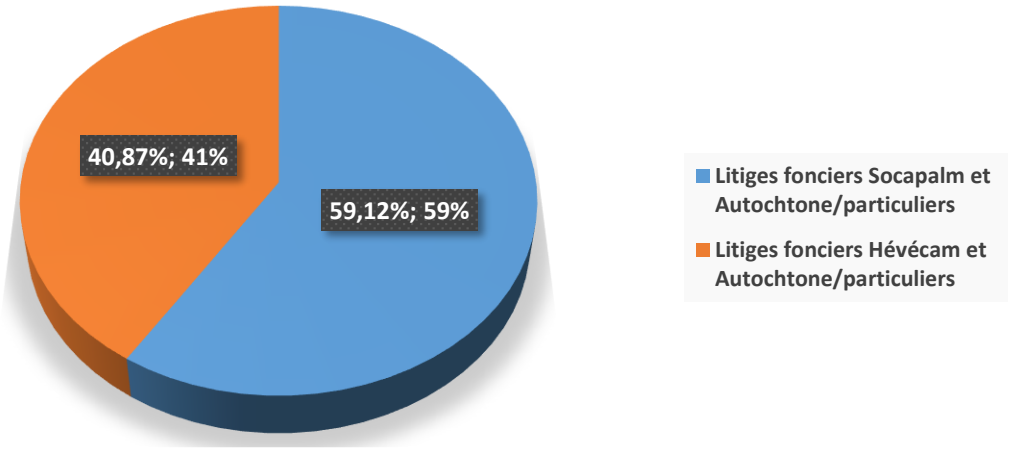
Ce tableau révèle que les litiges fonciers nés de l'implantation des agro- industries sont récents. Leur extension nécessite d'énormes espaces. Les populations locales, ainsi que les privés veulent mettre leur patrimoine en valeur. C'est ce qui explique le fait que les populations n'adhèrent pas aux projets d'expansion des agro-industries préexistantes.

En somme, c'est le refus d'extension de ces agro-industries par les populations qui donne en partie, naissance aux litiges fonciers. Les litiges fonciers / Socaplm/ autochtone

[823] Archives cumulées des chefferies des arrondissements de Niété et de Lokoundjé et documents des anonymes, 2021.
[824] Archives cumulées des chefferies des arrondissements de Niété et de Lokoundjé et documents des anonymes, 2021.

/privés sont estimés à "538"[825]. Les particuliers possèdent également des plantations de palmeraie destinées à d'autres usages pour leurs investissements personnels. "Les litiges fonciers Hévécam et Autochtones /particuliers ne représentent que 372 cas"[826]. Cette situation s'explique quelquefois par la faible implication des populations dans l'hévéaculture. Le graphique ci-dessous permet d'analyser l'évolution des litiges fonciers nés de l'implantation des industries dans le département.

Graphique 25: Nombre de litiges fonciers nés de l'implantation des agro-industries Socapalm et Hévécam dans le département de l'Océan (1995 à 2020)



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n°24.

Le graphique met en avant la fréquence avec laquelle les litiges fonciers nés de l'implantation des agro-industries évoluent dans la région. "Les projets de développement sont en grande partie responsables desdits litiges entre ces divers acteurs socio-fonciers dans le département de l'Océan"[827].

Au total, les litiges fonciers nés de l'implantation des agro-industries, est la manifestation d'un capitalisme des propriétaires terriens qui estiment que les industries ne sont

[825] Documents cumulés des données d'archives des sous-préfectures des arrondissements de Lokoundjé, de Niété, de Campo et de Kribi division du service de la conservation foncière, des instances coutumières et archives anonymes des particuliers, du département de l'Océan.
[826] Documents cumulés des données d'archives des sous-préfectures des arrondissements de Lokoundjé, de Niété, de Campo et de Kribi division du service de la conservation foncière, des instances coutumières et archives anonymes des particuliers, du département de l'Océan.
[827] La conquête des espaces qui était effectuée par les grandes industries est également devenue l'œuvre des investisseurs particuliers qui souhaitent faire fluctuer leurs capitaux. Les projets de développement ont largement contribué à la ruée des grandes espaces terriens.

pas rentables du point de vue individuel, mais plutôt collectif. Pour les populations locales, les industries consomment les terres et ne contribuent véritablement pas à leur épanouissement.

En outre, ces litiges fonciers qui opposent directement les agro-industries aux autochtones et aux particuliers, on note que les précédents, pullulent dans le département de l'Océan. Il s'agit de ceux nés la spéculation foncière.

III- LES LITIGES RELATIFS À LA VENTE DES TERRES

Les litiges fonciers liés à la vente de terre peuvent être entendus "comme le fait de céder une partie de ses terres à un tiers, à une connaissance, une structure ou même à l'Ètat contre une rémunération plus ou moins significative"[828]. La loi foncière camerounaise autorise et reconnait la vente et l'achat des terres. L'article 22 stipule que "la cession à titre gratuit ou à titre onéreux d'un immeuble emporte mutation du titre foncier initial au nom de l'acquéreur"[829]. La procédure d'authentification de la vente qui conduit à l'obtention du titre de propriété est la même que celle des immatriculations directes, à la seule différence que certaines ventes s'effectuent sur des terres déjà titrées.

Le législateur préconise que "l'action de vente soit portée devant le tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble"[830]. Il n'est donc pas question en réalité d'effectuer des ventes hors du cadre prévu par la règlementation en vigueur. De ce fait, il ne peut y avoir un contrat de vente, une garantie ou tout autre acte portant sur un immeuble ou une parcelle de terre pne se fait que devant le notaire.

Ici, les ventes de terres se font sans respect des normes étatiques. Ces ventes sont pour la plupart au cœur de tous les litiges que l'on observe dans cette partie du territoire national. Un peu partout, l'on assiste à une montée du marché foncier. Des personnes mieux nanties acquièrent des terres coutumières, réservées aux membres d'une collectivité, d'un clan, ou d'une famille. Il faut noter que les différentes mutations sociétales sont, de façon générale, l'œuvre de la mondialisation et de l'intégration. C'est pourquoi David Houdeinger affirme que "la société africaine connait de multiples transformations, les villes naissent et se développement et, avec elle, émerge la propriété urbaine"[831].

---

[828] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p. 76.
[829] 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, p. 9.
[830] *Ibid*.
[831] D. Houdeinger, "L'accès à la terre en Afrique subsaharienne", *in hal id : hal-00716952*, Nantes-France, 2009, p.2.

Spécifiquement, la vente des terres en elle-même n'est pas une si mauvaise chose. Mais, ce sont les individus et les méthodes utilisées qui font de la vente des terres une source intarissable de litiges de toutes sortes. Les projets de développement de grande envergure attribués à la zone ont fait d'elle une source en matière foncière. Cet eldorado est convoité par tout le monde et tous les moyens sont mis en jeux pour l'acquisition d'une parcelle de terre.

Dans l'ensemble du département, l'on a recensé des litiges fonciers relatifs à la spéculation tels que les litiges fonciers nés des ventes illégales/ les litiges fonciers causés par la vente du terrain d'un tiers ; les litiges fonciers causés par les prêts et gages ; les litiges fonciers relatifs à la duperie / les litiges fonciers causés par l'abus de confiance et les litiges fonciers nés des ventes multiples.

Pour une meilleure compréhension et analyse, nous allons les traiter distinctement. Ainsi pour le cas échéant, les litiges fonciers nés de la vente foncière peuvent être appréhendés sous deux grands aspects : dans un premier temps, l'on va aborder les litiges nés des inégalités sociales et deuxièmement ceux issus des facteurs comme la mauvaise foi des différents usagers et acteurs impliqués dans le foncier. Comme le signale Dong Mougnol,

> Des individus sans scrupule réclament, dans un but de spéculation l'immatriculation individuelle des terrains sur lesquels ils n'ont souvent pas de droits principaux. Profitant de l'ignorance et abusant de la confiance de villageois moins évolués, ils s'accaparent des terres communautaires qu'ils louent ou revendent ensuite aux dépens de la communauté familiale ou villageoise propriétaire. De nombreux cas de prétendues expropriations par des Européens sont, en réalité, des ventes faites dans ces conditions par des indigènes qui ne se font pas de scrupule de dépouiller ainsi leurs compatriotes[832].

Il faut dire que les multiples litiges fonciers rencontrés dans cette zone sont issus de l'ignorance de la règlementation en vigueur et de la ruse dont font usage les acquéreurs. Les litiges relatifs à la vente résultent de la marchandisation de la terre par les autochtones qui maitrisent plus ou moins les normes qui régissent ces opérations de vente. Le facteur mondialisation ancré sur le capitalisme est l'un des axes sur lesquels les populations s'appuient pour se faire des revenus pécuniaires sur leurs legs.

Il devient de moins en moins difficile, dans une société gouvernée par le capital et l'économie de marché, de croire à la différence ethnique ou tribale. Tel que l'affirme R. Tchapmegni, "l'argent aujourd'hui est le cimetière des ethnies. Celui qui a l'argent peut s'installer partout où il veut"[833]. Depuis les années 2010, a vu son taux de litiges fonciers nés

[832] Dong Mougnol, "Les Migrations internes…" p. 115.
[833] Tchapmegni ''La problématique de…", p.76.

de la spéculation foncière croître dans la région. Ceci s'explique en grande partie par la construction du port en eau profonde de Kribi. Les projets structurants octroyés à l'ensemble du département ont fait naitre tous les vices et les intérêts vis-à-vis du foncier au détriment des us et coutumes du terroir. Moupou estime que :

L'aliénation de la terre est une réalité, mais constitue une transgression de la coutume. Elle est mal perçue et vécue comme une déchéance sociale vendre la terre c'est s'appauvrir, c'est appauvrir la famille, la lignée, la communauté. Il n'est donc pas rare qu'on revienne sur les actes de vente pour sauver l'honneur de la famille. La terre est la mère nourricière qui doit être entretenue et non aliénée[834].

Toutefois, il faut aussi relever que le développement économique et les conditions de vie conduisent aux ventes foncières croissantes. À ces deux facteurs s'ajoute l'appât du gain pour des raisons parfois individuelles. L'argent est devenu ainsi le seul véritable maitre des terres. C'est dans ce contexte que l'on s'intéresse aux litiges fonciers nés de la vente/ spéculation foncière dans l'ensemble du département entre 1974 et 2020.

Les évolutions récentes (les changements des systèmes d'activités et l'accroissement de la population, la mise sur pied et la réalisation de grands projets de développement) que vivent les localités de l'Océan entrainent une compétition pour l'accès à la terre et c'est surtout dans les zones stratégiques telles que les zones côtières, les zones à proximité des grands aménagements, les zones à forte vocation touristique, les zones à forte vocation agricole. Notre zone d'étude en elle-même est déjà une zone stratégique aux caractéristiques multiples et diverses constituées d'un fort potentiel économique, d'une diversité culturelle et d'un véritable site touristique qui séduit par la beauté de ses multiples plages et surtout par la présence de l'Océan atlantique. Ces atouts font de cette zone une source de litiges fonciers, devenant ainsi un lieu de compétition croisant et permanent d'accès à la terre. Cela conduit indéniablement aux litiges fonciers entre divers acteurs impliqués dans le domaine foncier.

Depuis 2011, année qui correspond à la pose de la première pierre (pour le lancement des activités du port en eau profonde) par le chef d'État, la ville de Kribi, les arrondissements de Campo et de Lokoundjé, sont connus comme les zones les plus stratégiques à cause de leur proximité avec le complexe industrialoportuaire, sont des lieux de litiges fonciers. C'est ce qui permet à Pierre Joseph Diatta d'affirmer que "le foncier est l'ensemble des manifestations et des conséquences de la valeur marchande d'une étendue. En son sein, la terre est transformée

[834] Moupou, "La sécurisation foncière …" pp. 71-72.

en terrain et en sol, bien certes immeuble, mais reproductibles, amendables extensibles et échangeables"[835].

Perçus dans ce sens, l'on admet inéluctablement tous les dérives que l'on observe dans le domaine foncier, par exemple. Quels sont les types de litiges fonciers nés de la spéculation foncière que l'on rencontre dans l'ensemble du département ?

1- Les litiges fonciers nés des ventes illégales/ les litiges fonciers causés par la vente du terrain d'un tiers

Les litiges fonciers causés par des ventes illégales peuvent être appréhendés "comme des opérations d'accaparement illégales des terres par une personne n'ayant pas l'habilitation à procéder à ladite transaction"[836]. Ces ventes des terres appartenant à autrui sont des actes frauduleux initiées par des acteurs impliqués dans le foncier. Ces usagers peuvent être des populations autochtones, particulières et même des agents de l'administration.

Dans notre zone d'étude, les litiges fonciers nés des ventes illégales/ et les litiges fonciers causés par la vente du terrain d'un tiers sont devenus monnaie courante et sont par la même occasion au centre de toutes les tribulations entre différents acteurs/usagers impliqués dans le foncier. Les arrondissements les plus touchés par ce type de litige sont ceux de Campo, de Kribi I et II, et de Lokoundjé.

En 2008, dans l'arrondissement de Kribi I au lieudit Bongandwé, Dieudonné Sapounga a adressé "une requête d'opposition d'une vente illicite d'un terrain familial initié par son frère Sapounga Jacques"[837]. Le requérant avait sollicité l'intervention du conservateur foncier en ces termes : "je saisis votre arbitrage dans le but de solliciter votre intervention en annulant tout acte de vente de terrain que vous proposerait mon frère, Jacques Sapounga. Les frères avaient hérité d'une parcelle de terrain de la part de leur défunt père"[838]. Sapounga Dieudonné s'était consacré à ses diverses activités et son frère quant à lui s'était lancé dans l'exploitation du terrain familial et va de ce fait le mettre en valeur. Le litige est né quand Jacques Sapounga a vendu une parcelle du terrain familial. Ayant été mis au courant par un proche du village, le

[835] P. J. Diatta, "Gestion décentralisée des litiges fonciers au Sénégal : cas de la communauté rural de Kafountine", Mémoire de Master II en Aménagement du Territoire, Décentralisation, Développement local, Université Cheikh Anta Diop, Dakar, 2012-2013, p. 19.
[836] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p.76.
[837] Archives du conservateur foncier du département de l'Océan, "Rapport de la requête sur le litige foncier portant sur la vente illégale d'une parcelle du titre n°7563/0, opposant Moukam à Nsiang Guy, au lieu-dit Mpangou/ Kribi I", 2008.
[838] Archives du conservateur foncier du département de l'Océan, "Rapport de la requête sur le litige foncier portant sur la vente illégale d'une parcelle du titre n°7563/0, opposant Moukam à Nsiang Guy, au lieu-dit Mpangou/ Kribi I", 2008.

requérant a déposé une requête auprès des services du conservateur foncier de l'Océan lui demandant de sursoir à ladite vente qui s'avère être illégale et frauduleuse. Cependant, l'acquéreur avait déjà entamé les travaux pour la construction de son habitation. Face à l'opposition du requérant, un litige entre les deux frères a vu le jour ainsi qu'entre le vendeur et l'acheteur.

Dans le litige susmentionné, l'on met en exergue deux principaux faits majeurs. Le premier fait est que le vendeur s'est livré à la vente de la parcelle du terrain familial sans au préalable aviser son frère ainé qui est le successeur du défunt père. Pour des raisons personnelles, ce dernier a mis en vente l'héritage familial. L'évolution des mœurs liée à la notion de propriété individuelle est devenue l'apanage des sociétés longtemps restées dans la notion de collectivité des biens. Le second aspect que l'on peut souligner dans ce litige est le manque de sérieux avec lequel l'acquéreur fait preuve lors de son opération d'achat.

Nombre de riverains estiment que la procédure de morcèlement est parfois longue et lente, ce qui ne permet pas à un usager de réaliser son projet dans les délais. C'est la raison pour laquelle les ventes et achats des terrains se font dans l'informel. Cette précipitation, lors des opérations de vente des terres, est à l'origine des litiges rencontrés dans l'ensemble du département. Le litige étudié dans ce paragraphe avait causé de problèmes entre les deux protagonistes. Nulle n'était l'intervention des patriarches de la famille Sapounga et l'apport du tribunal civil pour qu'un terrain d'entente et de compromis soit trouvé. L'arrondissement de Kribi I est en proie à la pénurie des terres, c'est la principale raison pour laquelle, cette partie est un foyer majeur des litiges fonciers multiples.

La demande en terre dans les arrondissements de Kribi I et II est forte, constante et permanente. Cette partie, étant la plus urbanisée, est en même temps le siège des litiges fonciers entre tous les usagers et acteurs impliqués dans le foncier. En 2011, un litige est né entre un particulier et un autochtone sur une parcelle de terrain au lieudit Mpangou. Guy Nsiang se faisait passer pour un démarcheur. D'après le rapport des procès-verbaux exploités, les faits sont relatés tel que suit : "le facilitateur en la personne de Guy Nsiang s'était rapproché de Sylvie Moukam qui était dans le besoin en terre"[839]. Ce dernier était muni" du numéro de titre foncier 7563/0. La requérante convaincue, à la suite de la visite versa une somme de sept-cent-

[839]Archives du conservateur foncier du département de l'Océan, "Rapport de la requête sur le litige foncier portant sur la vente illégale d'une parcelle du titre n°7563/0, opposant Moukam à Nsiang Guy, au lieu-dit Mpangou/ Kribi I", 2008.

mille francs CFA à Guy Nsiang et trois de ses témoins. Le rendez-vous fut pris pour le samedi matin sur le site concerné"[840].

La requérante avec son témoin s'est rendue au lieu indiqué et a attendu des heures le démarcheur et les témoins en vain. Fatiguée et exacerbée, Sylvie Moukam S. décida de retourner chez les principaux concernés. Comme ces derniers lui avaient indiqué leur résidence. À la grande stupéfaction de la requérante, après moult investigations, le démarcheur est un individu qui excelle dans la vente des terrains d'autrui parfois avec la complicité de certains riverains. C'est ainsi que va naitre le litige foncier. Tout d'abord la requérante va mettre tous les moyens enjeux pour que le vendeur et ses complices soient mis derrière les barreaux. Cette opération va durer trois ans. C'est en 2015 que le mis en cause va être appréhendé à la suite d'un énième forfait.

Le plus difficile dans ce type de litige foncier, c'est le fait que, la procédure de gestion du contentieux est toujours longue. Toutes les culpabilités des deux parties doivent être prouvées. Moukam a confié avoir "dépensé financièrement que prévue, parce que la gestion de ce litige, il a fallu l'intervention de tous les acteurs étatiques et non étatiques"[841]. Les maux tels que le banditisme, la filouterie, la corruption, la prostitution sont parfois le résultat de la pauvreté et de la crise économique mondiale de ces dernières décennies. Pour les individus les plus faibles psychologiquement, l'on peut se livrer à la pratique des comportements antinomiques dont, l'une des conséquences peut être la vente des terres appartenant aux tiers. La pauvreté financière est aussi responsable des ventes illégales des terres. La survie pour des personnes peu nanties est un facteur qui contribue à l'aggravation des mœurs. C'est ce qui justifie ces propos de H. Tchékoré et E. R. Tchagang :

> La chute des prix des produits de base sur le marché mondial, aggravée par la crise économique et le désengagement de l'État, a eu pour corolaire une recrudescence sans précédente de la pauvreté en milieu camerounais. En effet, d'après la deuxième Enquête camerounaise auprès des Ménages, le profil de la pauvreté établi révèle qu'avec un seuil de pauvreté estimé à 232547 FCFA par an et par équivalent adulte, 52,1% de la population rurale est constitué de ménages pauvres[842].

---

[840]Archives du conservateur foncier du département de l'Océan, "Rapport de la requête sur le litige foncier portant sur la vente illégale d'une parcelle du titre n°7563/0, opposant Moukam à Nsiang Guy, au lieu-dit Mpangou/ Kribi I", 2008.

[841] Sylvie Moukam, 47 ans, Victime d'une escroquerie foncière, Kribi/ Mpangou, entretien du 27-01-2021.

[842] H. Tchèkoté et E.R. Tchagang Nono, "Rurbanisation, conflits fonciers et pénurie des terres agricoles en pays bamiléké (Ouest-Cameroun) : cas des chefferies Batoufam (département du Nkoung-Khi) et Bansoa (département de la Ménoua)", *in* F. Nkankeu et C. Bryant, *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*, Département de Géographie, Université de Montréal, aout 2010, p.248.

Il faut dire que les inégalités sociales constituent un facteur des litiges fonciers relatifs à la vente des terrains des tiers qui se sont accentués depuis la mise sur pied des projets de développements que connait cette zone. Le département de l'Océan est devenu le terrain de tous les vices fonciers. Nombreux sont des litiges fonciers similaires où des tiers se livrent à la vente des terres ne les appartenant pas. En conséquence, ce sont les acquéreurs qui sont toujours les premiers à être la cible de ces personnes véreuses. Pour la période allant de 1980 à 2020, l'on a recensé "1874 litiges fonciers nés des ventes illégales et les litiges fonciers causés par la vente du terrain d'un tiers"[843] et ce dans les arrondissements de Campo, de Kribi I, de Kribi II et de Lokoundjé.

La recherche du gain est une source de tous les maux dans le domaine foncier. Le gout effréné du profit fait naître entre autres, la mauvaise foi des divers acteurs impliqués dans le foncier. Ainsi, les autochtones, les personnes privées et le personnel administratif peuvent vendre deux ou plusieurs fois la même parcelle de terrain au plus offrant, remettre en cause une vente et déplacer les limites.

Dans la plupart des cas, les litiges fonciers nés de la spéculation foncière sont la conséquence immédiate du non-respect de normes foncières établies par le législateur. Lorsque survient ce type de litige foncier, peu d'usagers, d'acteurs socio-fonciers impliqués dans le domaine sont couverts par des documents officiels qui régulent ledit usage (titre foncier, certificat de propriété…). Par contre, nombreux sont ces usagers qui sont couverts par les documents qui ne sont pas reconnus dans la nomenclature officielle. L'usurpation de pouvoir par les entités et autorités politico-administratives amène les autochtones à brader leurs terres sans prise en compte stricte du droit foncier coutumier préexistant ou encore moins du droit moderne.

Les litiges fonciers nés des ventes illégales sont "ceux qui résultent le plus souvent des ventes effectuées par les cohéritiers à l'insu des autres ayants droit à des intérêts individuels"[844]. Ici c'estce sont la pauvreté qui généralement, justifient cette situation et la mauvaise foi de certains individus propriétaires des terrains. Les litiges fonciers pour la plupart sont l'apanage des cohéritiers et des élites locales. Dans les familles mieux nanties, les ventes illégales des

[843] Combinaisons des données d'Archives : des instances coutumières, de la Cour d'Appel, du commissariat spécial, de Kribi, des sous-préfectures de campo, de Niété, de Lolodorf, de Lokoundjé, de Kribi, d'Akom II, de Mvengue et de Bipindi dans le département de l'Océan.
[844] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p. 83.

terres sont assez rares. Dans les familles où règne la pauvreté comme c'est le cas dans l'ensemble des arrondissements, les ventes illégales des terres se font avec acuité.

Les inégalités sociales et la pauvreté du point de vue financier peuvent en partie expliquer le fait que la possession d'une parcelle de terre soit un signe de réussite sociale. Depuis que la terre a acquis une valeur marchande, les populations qui accordaient très peu d'importance coutumière à la terre se sont livrées à la vente incontrôlée de la terre. De ce fait, la majorité des familles de notre zone d'étude, la vente des terres sont monnaie courante. Plusieurs cohéritiers se livrent à cette activité sans au préalable tenir compte de l'avis des autres ayants droit. Le premier constat qui se dégage de ces ventes illégales est dû au fait que l'argent issu de ces braderies sert juste de tremplin pour la vie de débauche.

Dans les zones les plus urbanisées du département (Kribi, Campo, Lokoundjé et Niété), les ventes illégales des terrains sont fréquentes et non maitrisées par les autorités compétentes. Il est à noter que "les ventes illégales de terrains selon la réforme foncière sont interdites"[845]. Dans les arrondissements susmentionnés, l'on a des cas de litiges fonciers liés aux ventes illégales.

Une autre catégorie de litige foncier un peu plus récurrent que le précèdent a émergé entre 1980 à 2020. Depuis l'avènement du complexe-industrialoportuaire, ce type de litige foncier a atteint un record important. Il agit des litiges fonciers nés des ventes multiples.

2- Les litiges fonciers nés des ventes multiples

Les litiges fonciers liés aux multiples ventes sont "des opérations de vente ou encore le résultat de l'acquisition d'une même parcelle de terre du même propriétaire à plusieurs acheteurs, acquéreurs, ceci dans le but de gagner plus"[846]. Le département de l'Océan est, depuis la construction de la route Édéa-Kribi dans les années 1980 et la réalisation des grands projets structurants (le complexe industrialoportuaire, la centrale à gaz, la construction à venir des routes, les plantations des particuliers), devenu le point stratégique et privilégié des opérateurs économiques, étatiques, privés, locaux et étrangers. Ces investissements exigent d'énormes besoins en terre. Ces terres, dans l'ensemble appartiennent aux populations autochtones quand bien même, l'État en est le gestionnaire.

[845] P. Fansi, "La situation juridique des occupants du domaine national", *in La problématique de la propriété foncière au Cameroun*, Mbalmayo, novembre 2005, p. 127.
[846] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p. 78.

Du coup, tous les opérateurs économiques et les usagers ne peuvent pas être servis par l'État, car ne disposant pas d'une banque de réserve de terre. Avec la loi foncière, il devient évident que certains opérateurs économiques et usagers se tournent vers les populations autochtones qui disposent des terres pour s'en acquérir à travers les actes d'achat.

Dans cette course effrénée pour l'acquisition des terres, il y a la procédure administrative de gestion des terres. Celle-ci, dans sa grande, partie est un frein à l'évolution de l'économie avec les lourdeurs administratives en matière de procédure foncière). C'est fort de cette situation que se sont formés des réseaux de vente et d'achat des terres entre les autochtones et les différents usages sans distinction.

Les litiges fonciers relatifs aux ventes multiples se font de manière récurrente dans quatre principaux arrondissements que sont Campo, Kribi I, Kribi II et Lokoundjé. À cause de la forte demande en terre, les propriétaires terriens détenant plusieurs lots de terre se sont livrés à des ventes et à grande échelle. Dans l'ensemble des localités précitées, les litiges fonciers liés aux ventes multiples sont l'apanage des populations autochtones, des acquéreurs et des usagers impliqués dans le foncier.

Ne disposant pas suffisamment des moyens pour exploiter leurs terres avec les projets structurants, ces deniers (propriétaires) conscients du profit que l'on peut tirer de la vente de terre sont devenus des marchands des terres. De ce fait, l'on distingue deux principales catégories d'acteurs qui s'affrontent dans le foncier. D'une part, l'on a les vendeurs et, d'autre part, les acheteurs. Les acteurs du premier camp se sont déguisés en bourreaux pour tromper les potentiels acquéreurs. Certaines ventes se font avec la complicité des autorités traditionnelles et des tiers. Les acteurs du second camp quant à eux sont parfois des victimes (car ils se font extorquer leurs finances par les propriétaires terriens) et des bourreaux (certains ne respectent pas souvent la durée de versement des frais d'achat du terrain, ils passent souvent leur temps à faire usage des discours de flatterie aux propriétaires).

Notons que les litiges fonciers liés aux ventes multiples sont pratiqués par toutes les couches sociales c'est dire que le plaisir que procure l'argent n'épargne personne. Au cours de nos différentes descentes sur le terrain, l'on a recensé de nombreux litiges fonciers liés aux ventes multiples dans les quatre principaux arrondissements sus-évoqués.

En 2009, Cécile Ntsam a adressé une plainte au sous-préfet de l'arrondissement de Kribi II le 29 juillet 2009. Dans ledit courrier, les faits sont relatés, tels que suit : "je viens respectueusement auprès de votre haute autorité pour déposer une plainte Mbapfouri Pierre

Bienvenu pour escroquerie foncière"[847]. La plaignante affirme qu'en 1995, elle s'est offert une parcelle de terrain d'un montant de 730000frs auprès de Pierre Bienvenu Mbapfouri. "L'opération de vente s'est effectuée suivant la procédure en vigueur. La plaignante a effectué des mises en valeur (clôture avec des fils barbelés, plantation des cocotiers, et la délimitation de la parcelle par un agent assermenté des services du cadastre"[848]. La requérante s'est déplacée pour des raisons professionnelles. Après un court séjour, elle est retournée dans la ville de Kribi pour commencer les travaux de construction sur son site. "À sa grande surprise, le site en question faisant déjà l'objet d'un aménagement dans le but d'entamer les travaux de construction"[849]. Face à cette situation, Cécile Ntsam s'est opposée aux travaux entrepris sur son site. "C'est ainsi que va naitre un litige foncier dont les deux principaux acteurs (acheteurs) firent usage de la violence physique et verbale"[850].

Le principal mis en cause a été appréhendé par les forces de l'ordre à la demande du sous-préfet. Pour établir la lumière sur ce litige. Les travaux ont été mis aux arrêts sur ordre du sous-préfet. Le litige aurait été résolu huit mois plus tard. Nulle, n'était la prompte intervention du sous-préfet, ce litige aurait duré de nombreuses, car le vendeur de terrain avait déjà utilisé les différentes sommes encaissées auprès des deux acquéreurs. Le sous-préfet a rétrocédé la parcelle au premier acquéreur. À la lumière de ce litige, on se rend compte de l'abus de confiance et la mauvaise foi dont a fait preuve le vendeur.

Ce type de litige foncier est quelquefois issu, "du non-respect des limites assignées ou établies lors de la vente d'une parcelle de terrain"[851]. Autrement dit, il est le résultat du fait qu'une ou plusieurs personnes détournent une parcelle de terre de manière contraire à ce qui était convenu"[852]. Les litiges fonciers nés de ventes multiples ont pour facteur principal, l'abus

---

[847]Archives de la sous-préfecture de Kribi II et documents privés de Cécile Ntsam, "Rapport du dossier sur le litige foncier portant sur la vente multiple d'une parcelle de terrain et abus de confiance opposant Ntsam Cécile à Mbapfouri Pierre Bienvenu, dans l'arrondissement de Kribi II/Dombé", 2009.
[848] *Ibid*.
[849]Archives de la sous-préfecture de Kribi II et documents privés de Cécile Ntsam, "Rapport du dossier sur le litige foncier portant sur la vente multiple d'une parcelle de terrain et abus de confiance opposant Ntsam Cécile à Mbapfouri Pierre Bienvenu, dans l'arrondissement de Kribi II/Dombé", 2009.
[849] Archives de la sous-préfecture de Kribi II et documents privés de Cécile Ntsam, "Rapport du dossier sur le litige foncier portant sur la vente multiple d'une parcelle de terrain et abus de confiance opposant Ntsam Cécile à Mbapfouri Pierre Bienvenu, dans l'arrondissement de Kribi II/Dombé", 2009.
[849] Archives de la sous-préfecture de Kribi II et documents privés de Cécile Ntsam, "Rapport du dossier sur le litige foncier portant sur la vente multiple d'une parcelle de terrain et abus de confiance opposant Ntsam Cécile à Mbapfouri Pierre Bienvenu, dans l'arrondissement de Kribi II/Dombé", 2009.
[850]Archives de la sous-préfecture de Kribi II et documents privés de Cécile Ntsam, "Rapport du dossier sur le litige foncier portant sur la vente multiple d'une parcelle de terrain et abus de confiance opposant Ntsam Cécile à Mbapfouri Pierre Bienvenu, dans l'arrondissement de Kribi II/Dombé", 2009.
[851] *Dictionnaire encyclopédique, Larousse*, Paris, 1993. p.6.
[852] S.Braudo, "Dictionnaire du droit privé", www.jurifiable.com, consulté le 27 mai 2021.

de confiance. Depuis l'introduction du droit foncier moderne, les populations autochtones ont pris conscience de la valeur de la terre.

Avec l'avènement des projets de développement, la valeur de la terre a quasiment augmenté. Au travers de cette étude, l'on observe l'appât effréné du gain par les différents acteurs du foncier. L'escroquerie des propriétaires fonciers ou des acquéreurs revêt des casquettes multiples. Toutes les formes de tromperies sont mises à contribution par les différents acteurs impliqués dans le foncier (acheteurs-acquéreurs, et inversement). Il peut arriver qu'un même propriétaire foncier vende un même terrain à différents acquéreurs.

En fait, les propriétaires terriens désireux d'entrer en possession de l'argent font souvent appel aux services des personnes requises et compétentes, à l'instar des avocats, afin que ces derniers facilitent la transaction. Mais ces derniers, conscients de leur statut, en abusent. Les acquéreurs au travers de leur situation financière se jouent de la confiance de propriétés terriennes. Dans notre zone d'étude, les litiges liés à aux multiples ventes abondent dans les tribunaux, les sous-préfectures, la préfecture, les chefferies traditionnelles et même dans des familles, les collectivités et les clans. Les facteurs socioculturels ont une influence prépondérante sur les attitudes et les comportements antinomiques des personnes impliquées dans le foncier.

L'individualisme dans l'acquisition des terres est devenu la norme dans le département. Ainsi, la privatisation de la propriété foncière entraine des querelles et des contestations. Les acteurs ne respectent plus les normes, même si ces normes constituent des freins à l'accès au foncier dans les délais (la procédure est onéreuse et lourde). L'on a répertorié"2387 litiges fonciers nés des ventes multiples, pour la période allant de 1980 à 2020"[853]. Outre les litiges fonciers étudiés, il existe une autre catégorie qui a retenu notre attention, il s'agit des litiges fonciers issus des contrats de vente.

3- Les litiges fonciers issus du non-respect des contrats de vente

Un contrat de vente "est une convention juridique par laquelle une ou plusieurs personnes s'engagent envers d'autres personnes à faire ou à ne pas faire quelque chose"[854]. Les litiges fonciers relatifs aux contrats de vente sont quant à eux issus du non-respect des clauses contenues dans le contrat de vente, soit par le propriétaire terrien, soit par l'acquéreur. Les fortes

[853] Rapports des archives cumulées : du service départemental, des affaires foncières, archives de différentes sous-préfectures de l'Océan, les archives des forces de maintien de l'ordre (police, gendarmerie), les documents et archives privés des particuliers et des différentes instances coutumières de l'Océan.
[854] *Dictionnaire Encyclopédique. Le petit Larousse* illustré, 1994, p. 266.

demandes en terre que connait le département à la suite de la mise sur pied des projets de développement sont de plus en plus pressantes. “Il ne se passe pas un jour sans que les tribunaux soient remplis de piles de dossiers contentieux relatifs aux litiges fonciers liés aux contrats de vente greffés des maux tels que la duperie, l’imposture ou la tromperie”[855].

“Depuis l’inauguration du complexe industrialoportuaire, le département vit au rythme des querelles foncières”[856]. Le non- respect de la loi est encore plus significatif et pratiqué par tous les acteurs impliqués dans le foncier. Ici, les litiges fonciers issus du non-respect des contrats de vente sont beaucoup plus l’apanage des opérateurs économiques (qui ont d’énormes besoins en terre, pour leurs investissements) et certains agents de l’État.

Toutefois, il ne faut pas stigmatiser les particuliers encore moins les opérateurs économiques d’être les seuls responsables des litiges fonciers liés aux contrats de vente. Les propriétaires terriens ne sont pas en reste, mais la grande majorité de litiges fonciers est causée par le non-respect des clauses contenues dans les contrats de vente par les particuliers ou opérateurs économiques. Les populations sont régulièrement confrontées aux litiges liés à cette catégorie.

En 2020, l’on a assisté au déroulement d’un des litiges fonciers les plus virulents entre Moise Enguene et la famille Ntonga dans l’arrondissement de Kribi I au lieudit Bwambe. D’après les faits relatés dans la plainte adressée au Commissaire de la sécurité publique de Kribi, il ressort que le plaignant (Moise Enguene), accuse : Grégoire Ntonga, Dominique Ntonga Dimale Dominique, Clement Mbala, Blanchard Scarlett Ntonga Nleve, Divine Salomon Ntonga et Charles Junior Ntonga Mbaka, de “trouble de jouissance, Menace, escroquerie, destruction des biens et abus de confiance”[857]. En effet, le requérant avait acquis un immeuble non bâti d’une superficie de 500 m² pour un montant d’un million francs CFA (le premier versement 500.000frs du montant total, ainsi qu’une bouteille de vin d’un montant de 12000 frs).

Soucieux d’effectuer les mises en valeur, le requérant va, envoyé son ami effectuer les travaux de construction sur le site concerné. C’est alors que les principaux accusés ont demandé l’arrêt des travaux. Face à cette situation (refus injustifié), le requérant s’est rendu sur les lieux

[855] Marie Suzanne Bitanga Bebga, 37 ans, Sous-préfet de Kribi II, Dombé le 01-07-2021.
[856] *Ibid*
[857] Archives de la conservation foncière du département de l’Océan, de la Cour d’Appel et document privé de Moise Enguene, “Rapport de la plainte portant sur le litige foncier pour trouble de jouissance, menace, escroquerie, destruction des biens et abus de confiance, de Enguene Moise contre, Grégoire Ntonga, Dominique Ntonga Dimale Dominique, Clement Mbala, Blanchard Scarlett Ntonga Nleve, Divine Salomon Ntonga et Charles Junior Ntonga Mbaka, dans l’arrondissement de Kribi I”, 2020.

et a eu un échange avec la famille. Au sortir dédit échange, de la nourriture et du vin ont été offerts à la famille pour que les travaux reprennent. Après avoir exécuté toutes les clauses, l'acheteur est retourné dans son lieu (Douala), où il exerce ses activités.

Pendant ce temps, "le papa de famille et ses enfants ont recommencé les troubles en agressant Robert Ndibi Ateba et ses ouvriers, détruisant les travaux existants sur le chantier en construction"[858]. Face à ce comportement inapproprié, doublé d'une mauvaise foi, l'acquéreur a déposé une plainte, "afin que la grande famille Ntonga exprime exactement son dessein. Dans le cas contraire, il veut entrer en possession de toutes mes dépenses effectuées"[859].

L'on observe clairement l'abus dont est victime le requérant de la part de la famille Ntonga. La famille qui accepte vendre son terrain de son propre chef, se comporte comme si elle avait été obligée de le faire. Après analyse des faits, on constate que les patriarches qui sont les gardiens de l'éthique et la morale sont de plus en plus impliqués dans ces litiges fonciers.

Dans les arrondissements susmentionnés, légion sont les litiges liés du non-respect de contrats de vente et à l'abus de confiance qui abondent dans les tribunaux. De 1987 à 2020, l'on a enregistré "2178 litiges fonciers nés au non-respect des contrats de vente dans l'ensemble du département de l'Océan"[860]. Les litiges fonciers causés par les prêts et gages sont aussi à relever ici.

4- Litiges fonciers causés par les prêts et les gages

Pour une ample compréhension des litiges fonciers nés des prêts et gages, il est opportun de définir chaque terme. Le prêt est "un acte juridique qui consiste à transmettre, sans en exiger le paiement, la possession et l'usage d'un bien tout en conservant sa propriété"[861]. Les prêts sont très récurrents dans le département. Ils sont pratiqués par les populations autochtones. Le terme gage en ce qui le concerne désigne, "un objet ou un bien immobilier que l'on dépose en

[858]Archives de la conservation foncière du département de l'Océan, de la Cour d'Appel et document privé de Moise Enguene, "Rapport de la plainte portant sur le litige foncier pour trouble de jouissance, menace, escroquerie, destruction des biens et abus de confiance, de Enguene Moise contre, Grégoire Ntonga, Dominique Ntonga Dimale Dominique, Clément Mbala, Blanchard Scarlett Ntonga Nleve, Divine Salomon Ntonga et Charles Junior Ntonga Mbaka, dans l'arrondissement de Kribi I", 2020.

[859] Archives de la conservation foncière du département de l'Océan, de la Cour d'Appel et document privé de Moise Enguene, "Rapport de la plainte portant sur le litige foncier pour trouble de jouissance, menace, escroquerie, destruction des biens et abus de confiance, de Enguene Moise contre, Grégoire Ntonga, Dominique Ntonga Dimale Dominique, Clément Mbala, Blanchard Scarlett Ntonga Nleve, Divine Salomon Ntonga et Charles Junior Ntonga Mbaka, dans l'arrondissement de Kribi I", 2020.

[860] Combinaison des données d'archives : de la Cour d'Appel, du service départemental, des affaires foncières, archives de différentes sous-préfectures de l'Océan, des forces de maintien de l'ordre (police, gendarmerie), des archives privées des particuliers et des différentes instances coutumières de l'Océan.

[861] www.dictionnaire-juridique.com, consulté le 21mars 2022.

garantie entre les mains d'un créancier ou d'un tiers"[862]. Il en est de même des gages qui sont aussi sollicités par les acteurs socio-fonciers.

Les litiges fonciers causés par les prêts et les gages peuvent être appréhendés comme étant le non-respect des accords écrits ou verbaux de mise en gage ou d'un prêt sur un bien matériel ou immatériel. Autrement dit, ils peuvent être entendus comme étant, "ces contestations ou querelles qui naissent entre des individus au sujet du non-respect d'un accord verbal ou écrit sur l'exploitation ou l'utilisation d'un bien palpable dont les délais fixés entre les protagonistes pour le règlement dudit bien n'ont pas été honorés"[863].

Les litiges fonciers issus des prêts sont le résultat d'une non-restitution des prêts des propriétaires terriens à des agents financiers, des tiers socialement nantis et des populations autochtones. Ici, il peut arriver qu'un propriétaire terrien soit confronté à une difficulté contre la maladie ou autre désagrément et qui nécessite un apport financier urgent. Ce dernier se trouve alors dans l'obligation d'avoir recours au prêt ou à un gage. En contractant cette dette, il met comme caution une parcelle de terre.

Cependant, si le remboursement n'est pas effectué au moment indiqué, le créancier demande qu'il y ait troc. C'est ce qui se fait couramment dans notre zone d'étude. Cette situation est souvent au centre des querelles qui se retrouvent dans les juridictions compétentes. Les litiges fonciers liés à ce type sont nombreux dans le département.

Les populations autochtones sont réputées, pour être des paresseux, ils ne sont pas des adeptes du travail lié à la terre en raison du lien profond qu'ils ont avec la mer et ses activités dérivées. Ayant fait "de la mer leur principale source de revenu et de survie, elles n'hésitent pas à mener une vie de dette et de promesses auprès des populations allogènes à l'instar des ressortissants du Nord et de l'Ouest -Cameroun"[864].

Il faut noter que bien avant la mise sur pied des grands projets structurants, les zones côtières (Douala, Kribi, Campo et Limbe) étaient déjà convoitées à cause des atouts qu'elles regorgent. Les évolutions récentes liées aux grands projets de développement ont donné naissance à des systèmes d'activités économiques diverses et l'accroissement de la population

[862] Dictionnaire Larousse, www.larousse.fr>francais> gage, version nu,érique, consulté le 21mars 2022.
[863] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p.81.
[864] Les peuples de l'Océan aiment vivre au jour le jour. Ils sont du genre à effectuer des prêts auprès des tiers en les promettant de rembourser la dette le lendemain, en comptant sur la pêche. Pourtant, il arrive souvent que la pêche ne soit pas rentable. Conscients de leur mentalité, les usuriers qui sont, pour la plupart, des ressortissants de l'Ouest-Cameroun n'hésitent pas souvent à demander qu'une parcelle de terre leur soit rétrocédée en compensation de ladite dette.

a entrainé une compétition pour l'accès à la terre, surtout dans les zones stratégiques, à l'instar de notre zone de recherche. Les arrondissements que l'on peut considérer comme stratégiques sont ceux de Campo, de Kribi I, de Kribi II, de Lokoundjé et de Niété. La compétition croissante pour l'accès à la terre dans ces arrondissements conduit aux litiges fonciers. Ces zones stratégiques sont devenues des théâtres de litiges fonciers, compte tenu de leur position qui favorise le développement du tourisme, des activités de pêche et économico-politiques.

Un litige foncier relatif au prêt a eu lieu dans l'arrondissement de Lokoundjé en 2000. Jean Fouda propriétaire terrien coutumier dans la localité de Fifinda I, s'était rendu auprès de Jacob Tagne opérateur économique local (détenteur d'une grande quincaillerie, des boutiques et des motos). "Le propriétaire terrien pour lui demander un prêt de 2.000.000frs"[865]. Le *deal* stipulait que le remboursement devrait s'effectuer dans deux mois et si cela n'a pas lieu, le propriétaire terrien s'engageait à rétrocéder un hectare et demi de sa réserve des terres. La suite du procès-verbal indique que trois mois plus tard, la dette n'avait pas toujours été remboursée. Le prêteur s'est rendu chez Fouda pour s'enquérir de la situation. Arrivé chez ce dernier, il est reçu au bas de la porte d'une manière désagréable. Il s'est rendu par la suite chez le gageur à maintes reprises sans jamais le trouver.

Face cette situation, il a porté le problème à la gendarmerie de sa circonscription. Trois convocations seront servies à ce dernier, mais celui-ci ne s'est jamais se présenté devant les forces de l'ordre. Après avoir fait preuve de patience, Tagne l'usurier est allé sur le site qui faisait l'objet du gage et y a entamé les travaux de construction. C'est ainsi que les enfants de Fouda sont venus avec des armes blanches (machettes et gourdins) stopper les travaux. Alertées par cette situation, les forces de maintien de l'ordre se sont rendues sur le site querellé. Ces dernières ont fait face à la furie des deux clans. Face à l'ampleur de ce litige foncier, toutes les autorités administratives (préfet, sous-préfet, police, gendarmerie et le commissariat spécial) se sont se dépêche sur le site litigieux.

Le litige a duré neuf mois avant de trouver une solution et il a demandé au propriétaire terrien de respecter les termes initiaux de l'accord avec des pénalités. Le climat d'animosité règne toujours entre les deux protagonistes. Nombreux sont des cas similaires où les propriétaires terriens font abstraction des accords et abusent des prêteurs. Il en est de même des créanciers locaux qui s'arrangent à obtenir des parcelles de terre à de vils prix.

[865] Archives de la gendarmerie et documents privé de Tagne, "Rapport du procès-verbal adressé au sous-préfet de l'arrondissement de Lokoundjé", 2000.

Pour la période allant de 1990 à 20202, l'on a répertorié un nombre important des litiges fonciers issu des prêts et des gages dans l'ensemble du département, soit "un total de 1092 litiges"[866]. Pour une meilleure lecture des différents types de litiges fonciers traités dans cette partie de notre travail, le tableau récapitulatif ci-après est illustratif.

Tableau 25: Nombre de litiges relatifs à la vente des terres dans le département de l'Océan de 1980 à 2020

Années / **Dénomination**	**1980**	**1990**	**2000**	**2011**	**2020**	**Totaux**	**Pourcentage (%)**
Les litiges fonciers nés des ventes illégales et les litiges fonciers causés par la vente du terrain d'un tiers	97	432	304	604	437	**1874**	**24,88**
Les litiges fonciers nés des ventes multiples	38	309	507	833	700	**2387**	**31,77**
Les litiges issus du non-respect des contrats de vente	178	207	403	897	493	**2178**	**28,92**
Les litiges fonciers causés par les prêts et gages	9	82	203	487	311	**1092**	**14,50**
Totaux	**322**	**1030**	**1417**	**2821**	**1941**	**7531**	**100**

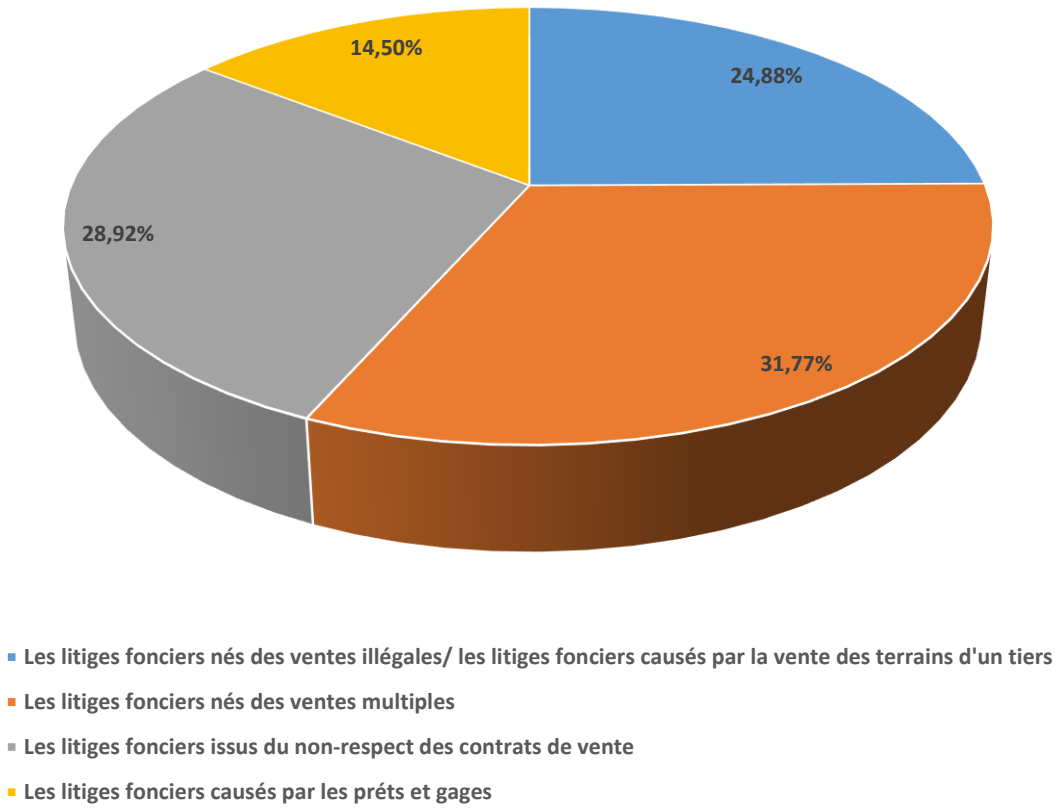
Source : Combinaison des données d'archives : de la Cour d'Appel, du service départemental, des affaires foncières, archives de différentes sous-préfectures de l'Océan, les archives des forces de maintien de l'ordre (police, gendarmerie et du commissariat spécial de Kribi), les documents et archives privées des particuliers.

Le tableau ci-dessus permet d'observer l'évolution des litiges fonciers relatifs à la spéculation foncière pour la période allant de 1980 à 2020. Les litiges fonciers nés des ventes multiples occupent une place avec (2387 plaintes) cela s'explique en partie par le non-respect des normes étatiques établies par le législateur. Les différents acteurs impliqués dans le foncier préfèrent faire usage des méthodes de contournement pour céder (pour les vendeurs des terres) et posséder (pour les acheteurs des terrains. Les litiges issus du non-respect des contrats de vente représentent (2178 contestations). Ceci est la manifestation du dualisme foncier.

[866] Combinaison des données d'archives : de la Cour d'Appel, du service départemental, des affaires foncières, archives de différentes sous-préfectures de l'Océan, les archives des forces de maintien de l'ordre (police, gendarmerie et du commissariat spéciale de Kribi), les archives privées des particuliers et des différentes instances coutumières de l'Océan.

Généralement, les propriétaires terriens vendent leurs terres, qu'elles soient immatriculées ou non. Les litiges fonciers nés des ventes illégales et les litiges fonciers causés par la vente du terrain d'un tiers (1874 différends) et les litiges fonciers causés par les prêts et gages (1092 querelles) sont le résultat de diverses mutations que connait le département. "La cohabitation de deux systèmes de gestion foncière (l'un coutumier et l'autre relevant du droit positif) est représentée comme le premier élément de l'insécurité foncière (entre les populations). Les normes locales sont fragilisées par l'intervention de l'État et les évolutions récentes (les dynamiques des projets structurants)"[867]. Le graphique suivant permet un net aperçu de la proportion des litiges fonciers relatifs à la spéculation foncière dans le département.

Graphique 26: Représentation de la fréquence des litiges relatifs à la vente des terres dans le département de l'Océan de 1980 à 2020



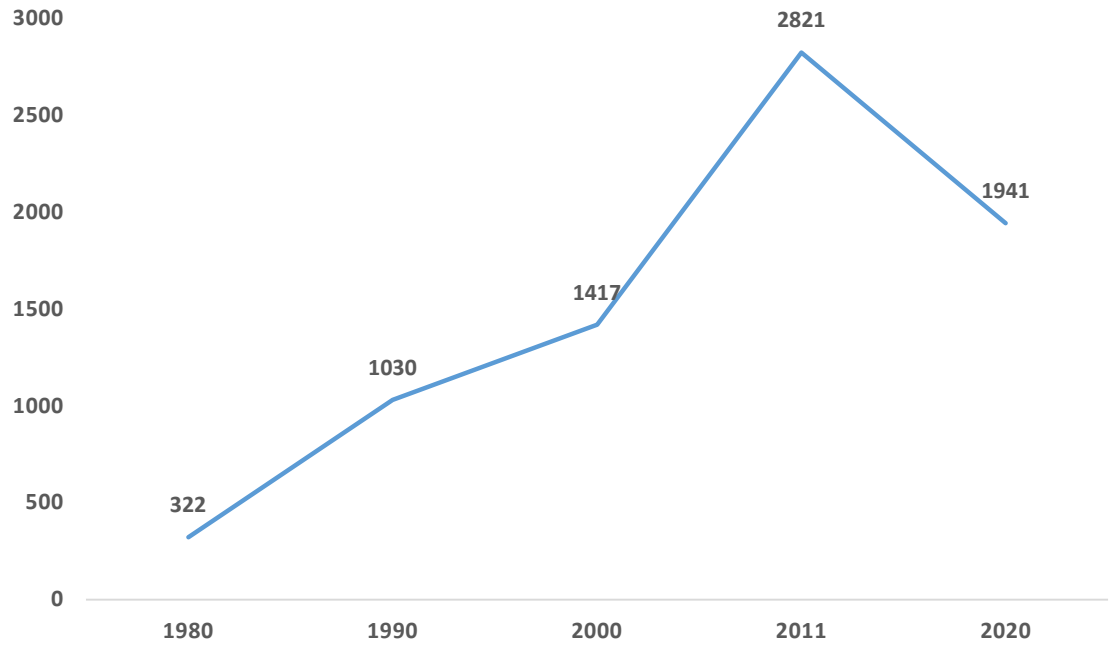
Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau 25.

Au regard de cette figure, l'on observe parfaitement la proportion les litiges fonciers relatifs à la spéculation foncière. Les litiges fonciers nés des ventes multiples représentent 31,77%, suivis de ceux issus du non-respect des contrats de vente avec 28,92%, de ceux nés

[867] Diatta, "Gestion décentralisée des …", p. 27.

des ventes illégales, de ceux causés par la vente du terrain d'un tiers 24,88% et de ceux causés par les prêts et les gages avec 14,50%. Ces proportions sont tributaires des dynamismes (projets structurants) observés dans le département.

Graphique 27: Courbe évolutive des litiges relatifs à la vente des terres dans le département de l'Océan de 1980 à 2020



Source : Courbe réalisée à partir des données du tableau 25.

La vente des terres connait un dynamisme important ceci, depuis l'avènement du port en eau profonde de Kribi. Cette évolution est tributaire des mutations relatives au développement. Toutefois, il est important de mettre en exergue les différents acteurs impliqués dans le foncier et dont les actions impactent ledit domaine.

III- LES DIFFÉRENTS ACTEURS DU DOMAINE FONCIER DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN

Le développement rapide de la propriété foncière dans le département l'Océan est à la fois causé par la transition politico-économique, les aménagements et les facteurs d'ordre socio-culturel. L'instauration des grands projets structurants est ici l'un des facteurs d'activation du marché foncier. Elle a suscité chez les populations un goût effréné du profit. L'activation du marché foncier s'est traduite par la montée en puissance des parcelles de terrains. En réalité, le

prix du mètre carré a décuplé, voire triplé. Néanmoins, il est urgent de ne pas faire abstraction des principaux acteurs du marché foncier dans ce département.

1- L'État : gestionnaire principal des terres

Au Cameroun, "l'État demeure le principal gestionnaire des terres"[868]. De ce fait, les terres sont gérées par les services des affaires foncières avec l'aide des délégations régionales, départementales et la municipalité. "Si un tiers désire entrer en possession d'une parcelle de terrain, il se rend dans l'une des directions précitées.

Après avoir obtenu des renseignements nécessaires pour l'acquisition du terrain, le principal intéressé entame la procédure lui permettant d'acquérir sa parcelle de terre"[869]. La parcelle est alors délimitée par des bornes, mesurée avec précision et concédée au propriétaire. Dans cette opération, le législateur prend difficilement en compte l'opinion des populations de la zone en question et cela lui a souvent comme conséquences immédiates les litiges fonciers avec les autochtones et des particuliers.

2- Les populations riveraines et autochtones

Elles sont "constituées de personnes physiques, morales autochtones et riveraines"[870]. Dans notre zone d'étude, "les principaux vendeurs de terre sont des propriétaires coutumiers, c'est-à-dire les autochtones pour la plupart"[871]. Les populations autochtones sont de grands spéculateurs dans la vente des terres urbaines et rurales. "Ce sont ces dernières qui possèdent des grandes espaces, hérités de leurs ancêtres, raison pour laquelle ils possèdent les plus grands et vastes domaines de terre"[872]. L'essor économique est inéluctablement lié au développement urbain que connait actuellement notre zone d'étude. Ce développement créer et accentue les inégalités déjà présentes dans la société.

Il en découle alors un recours, celui de la spéculation foncière. Les vendeurs coutumiers de terre s'arrêtent pour la plupart à la livraison d'un certificat de cession et de vente établi et signé en présence de quelques témoins, lorsqu'il n'existe pas de titre foncier. Cette situation laisse penser que les populations autochtones font preuve d'un laisser-aller en matière de conservation de l'héritage foncier, surtout d'un esprit de désinvolture en termes de vente de

[868] Ordonnance n°74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, art 1, p.1.
[869] Ordonnance n"14-2, du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial, art 12, p.16.
[870] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…,''p.87.
[871] *Ibid*.p.87.
[872] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…,''p.87.

terrain. Elles n'ont aucun respect pour des normes administratives en matière de vente de la terre. Ces comportements sont, depuis un certain temps, des catalyseurs des litiges fonciers.

3- Les partenaires financiers

Ils sont entendus "comme des personnes physiques et morales qui possèdent des moyens financiers"[873]. On y retrouve "des opérateurs économiques, de riches commerçants, des hommes de droits, etc."[874]. Ils rendent des services aux populations autochtones qui possèdent de vastes espaces de terrains, désireux de les faire immatriculer, mais qui ne possèdent pas les financements requis pour la procédure de l'immatriculation. Ils revêtent alors le rôle du démarcheur. Cela signifie que c'est auprès de ces derniers que toutes les démarches pour la reconnaissance du terrain comme propriété d'un tiers sont réalisées. "Ils ont la tâche de rechercher les arrêtés et textes relatifs à l'immatriculation, à l'inscription des droits au livre foncier, au permis de construire, jusqu'à l'obtention du titre foncier"[875].

Au terme d'achèvement de la procédure de l'immatriculation, ils entrent en possession du pourcentage qui leur revient tel que convenu au départ. Dans le département, ce phénomène de partenaire financier est monnaie courante et est sujet à de nombreux imbroglios. D'une part, il peut arriver qu'un partenaire financier soit de bonne moralité et, d'autre part, que ce dernier soit de mauvaise foi.

Dans le cas où le partenaire financier est de bonne foi, il entame le processus de l'immatriculation en bonne et due forme. Il veille scrupuleusement à la bonne marche pour l'établissement du titre foncier. Cela permet la sécurisation du terrain et n'expose pas le propriétaire au problème de l'immatriculation dont fait face la majorité des populations du département.

Pour ce qui est de la seconde hypothèse, "le partenaire financier peut être de mauvaise foi, c'est-à-dire qu'il use de duperie pour abuser la personne qui a eu recours à lui"[876]. Généralement ce dernier est animé de motivations diverses lors qu'il accepte de se substituer au propriétaire terrain dans le processus d'immatriculation. Pour lui, c'est une aubaine qui lui permet d'établir un titre foncier à son propre nom et ceci lui permettra de se livrer à une spéculation foncière. Dans la mesure où il n'est pas démasqué à temps, il continuer la procédure d'immatriculation et obtiendra son titre foncier à la fin.

---

[873] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…,''p.88.
[874] *Ibid*.
[875] *Ibid*
[876] *Ibid*.

Ainsi, il assouvit sa besogne et ce n'est que lorsqu'il est démasqué, souvent après de longues années, que le vrai propriétaire entame une procédure d'annulation du titre foncier. "Les autochtones sont un peu négligent que lorsqu'ils font appel à un partenaire financier pour l'immatriculation de leur terrain, c'est à peine que s'ils suivent même le travail de ce dernier"[877]. Les populations autochtones "agissent parfois avec trop de légèreté, raison pour laquelle elles sont exposées aux abus de confiance considérables"[878]. Du fait "de la forte considération de la mer, elles ne possèdent pas réellement ce lien sacré avec la terre comme c'est le cas avec les populations du Centre, plus précisément celles de la Lékié"[879].

4- Les acheteurs et acquéreurs de terrain

Ils sont constitués de ce grand ensemble de personnes qui, au même titre que les vendeurs, sont animées de motivations diverses pour acheter des terrains sur le marché foncier. Ces vendeurs se recrutent avec des propositions certes viables, mais sans distinction d'ethnie, de sexe, et dans toutes les catégories socioprofessionnelles. Toutefois, on note ici, "une prédominance des ressortissants de la région de l'Ouest-Cameroun plus connut sous la dénomination de Bamiléké.

Aussi les disparités sont-elles énormes entre les deux sexes en termes d'achat de terrain. Ici, l'achat de la terre est l'apanage des hommes"[880]. En réalité, les acheteurs de terrain, pour la plupart, veulent consolider leur position sociale. Il n'est plus à démontrer que posséder une parcelle de terre hors de son terroir relève d'un signe de réussite et d'aisance sociale.

Tableau 26: Les différents partenaires et acheteurs de terrain dans l'Océan

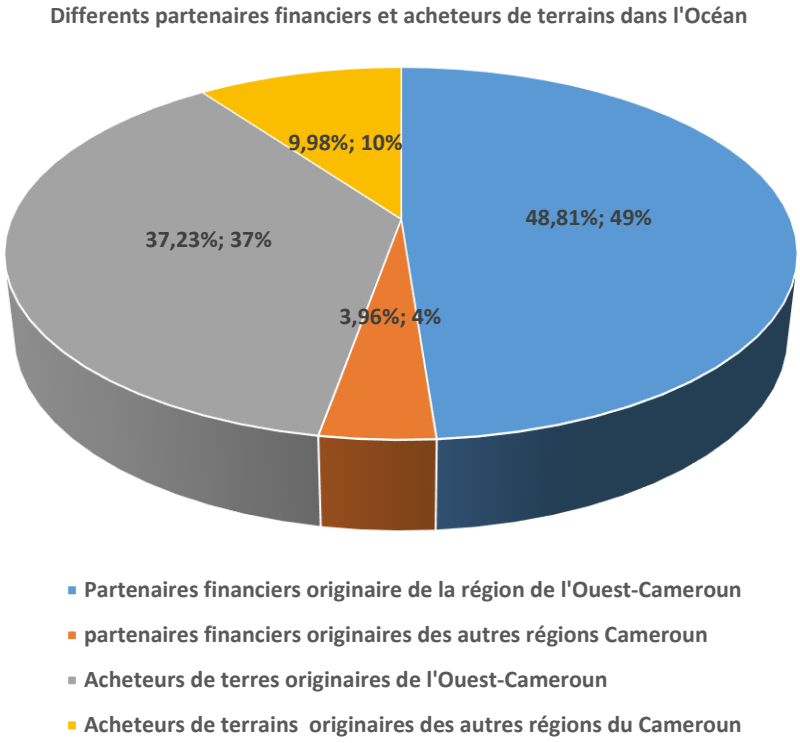
Dénominations	**Nombre**	**Pourcentage (%)**
Partenaires financiers originaires de l'Ouest-Cameroun	7541	48,81%
Partenaires financiers issus des autres régions	612	3,96%
Acheteurs de terrains originaires de la région de l'Ouest-Cameroun	5753	37,23%
Acheteurs de terrains originaires des autres régions du Cameroun	1543	9,98%
Totaux	**15449**	**100**

Source : Archives du conservateur foncier du département de l'Océan (des dossiers des immatriculations foncières) et enquêtes de terrains (juillet 2021).

[877] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…,''p.88.
[878] Berthe Bessong, 42 ans, Ancienne chef service départemental des affaires foncières à Kribi, entretien du 22-01- 2020.
[879] Ngnoungou, ''Les litiges fonciers…,'' p.89.
[880] *Ibid*.

Les partenaires financiers et les acheteurs de terrains représentent une part très importante du marché foncier. À l'observation de ce tableau, on constate que les populations originaires de la région de l'Ouest-Cameroun sont nombreuses et dominantes. Cette situation trouve son explication dans ces propos de Dong Mougnol selon laquelle, "victimes de certaines conditions qui s'érigent comme obstacles à leur épanouissement économique, les Bamilékés se singularisent comme un peuple en quête de terres fertiles et pour cela, voué à l'immigration"[881].

Graphique 28: Présentation des divers partenaires et acquéreurs du foncier dans le département de l'Océan



Source : Diagramme réalisé à partir des données du tableau 26.

La répartition graphique montre la fréquence de l'implication des différents acteurs dans le domaine foncier. L'on constate que les ressortissants de la région de l'Ouest-Cameroun occupent le premier rang avec 37,23% pour les partenaires financiers occupent 48,81% pour les simples acquéreurs et le reste des populations (9,98% pour les partenaires et 3,96% pour les simples acheteurs). L'explique peut-être que ces peuples n'ont pas autant besoin des terres

[881] Dong Mougnol, "La conquête foncière aux crises interethniques au Cameroun : le cas des bamilékés et leurs voisins", *in* F. Nkankeu et C. Bryant, *Regards multidisciplinaire sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*, département de Géographie, Université de Montréal, 2010, p.40.

contrairement aux ressortissants de la région de l'Ouest. Ce facteur qui pourrait justifier aussi les quêtes foncières des ressortissants de l'Ouest-Cameroun qui est l'inégalité au niveau de la population et de l'espace terrien.

Comme le mentionne si bien Dong Mougnol, l'une des raisons qui sosu-tend le problème de la terre au Cameroun réside dans "l'inégale répartition spatiale de la population. D'après, les chiffres des derniers recensements démographiques effectués jusqu'ici au Cameroun, le pays bamiléké, sont la région la plus peuplée"[882]. Elle fait partie des régions les plus petites du Cameroun, géographiquement parlant.

5- Les démarcheurs et les intermédiaires

Ils jouent "un rôle important dans le marché foncier dans le département de l'Océan comme partout ailleurs. Ils sont des catalyseurs entre le propriétaire du terrain à vendre et le client"[883]. Ils ont pour rôle de mettre les deux principaux concernés en contact. Mais avant d'en arriver au stade d'entretien de relation entre le propriétaire terrien et l'acheteur ou client, les intermédiaires s'entendent d'abord avec le propriétaire du terrain. Ce dernier met à leur disposition tous les documents (arrêtés, cession ou titre foncier authentique, dimensions du terrain, le prix du mètre carré) qui attestent que c'est réellement lui le légitime propriétaire du terrain qui fait l'objet d'une future vente.

Ce travail effectué en amont permet de faire non seulement la publicité du terrain, mais aussi atteste de la bonne foi et de preuve pour convaincre les éventuels clients. Avant de partir à la conquête du client, le démarcheur s'entend avec le propriétaire sur ses commissions et après une entende cordiale, un document écrit est établi pour les plus méfiants au cas où les deux camps ne se font pas confiance. Finalement, c'est juste une entente verbale au cas où règne la confiance.

Pour certains, "les démarcheurs sont considérés comme les facilitateurs des transactions foncières, car ils permettent aux plus nantis d'entre rapidement en possession des parcelles de terrains dans la mesure où ces derniers sont assez occupés et préfèrent avoir recours aux services des intermédiaires"[884]. D'autres estiment que ces derniers sont de bons escrocs parce qu'ils sont souvent à l'origine d'un certain nombre de litiges fonciers à cause de leur fourberie. En plus ils

[882] Dong Mougnol, "La conquête foncière…", p. 40.
[883] Ngnoungou, ''Les litiges fonciers…,''p.89.
[884] *Ibid*.

peuvent revendre une même parcelle de terrain à plusieurs personnes. Cette pratique est largement utilisée et cause souvent de multiples litiges fonciers.

6- Les autres acteurs du foncier

Leur action est certes faible, mais impacte d'une manière ou d'une autre le domaine foncier. En outre, aucun différend foncier depuis un certain temps n'est plus à négliger. Il suffit d'une once de négligence sur le foncier dans l'Océan pour qu'un tiers se voie privé, dérobé, interdit ou confisqué de ce dernier. Il s'agit des ONG, des collectivités territoriales, des petites industries et autres qui interagissent dans le foncier et dont l'action est parfois source de litiges fonciers.

Au total, les litiges fonciers présents dans les zones rurales, entre les agro-industries et ceux nés de la spéculation sont la manifestation des facteurs tels que l'exode rural, l'implantation des grandes industries (Socapalm, Hévécam). Les années 2000 ont vu naitre les grands projets structurants que sont le port en eau profonde de Kribi, Centrale à gaz et bien d'autres. Tous ces facteurs susmentionnés sont à l'origine des migrations diverses. Ces migrations d'ordre économique et socio-culturel ont eu pour corolaire principal la possession et l'acquisition des terres par tous les acteurs socio-fonciers.

La haute valeur économique de la terre dans les zones rurales prend de l'ampleur. La corruption de l'administration traditionnelle est déjà pratiquée dans les villages du département. Le faux et usage de faux documents sont à l'origine de la distribution et la vente abusive des terres. La recherche du gain matériel en lien avec la mauvaise foi (les privés peuvent vendre deux fois la même parcelle, remettre en cause une vente, déplacer les limites) est l'une des pratiques foncières les plus usuelles. La grande difficulté à laquelle font face les populations autochtones riveraines est le refus d'immatriculation de leurs terres et cette situation draine avec elle de nombreux litiges fonciers aux motifs, causes et manifestations diverses.

Les parcelles de terrains mises en cause ne sont pas toujours protégées par les documents formellement reconnus, c'est-à-dire le titre foncier. L'autorité administrative décentralisée (chefs traditionnels et autres) est faiblement représentée sur le terrain, ce qui accroit l'ignorance des usagers sur la gestion foncière. L'attribution des concessions par l'État sans enquête préalable de vacance de terre est une source de litige foncier. L'attribution des terres coutumières à des personnes externes à la communauté par les chefs de village ou de groupement sans l'aval des notables et des chefs des familles fait naître de diverses tensions foncières entre les différents acteurs.

La faible protection des droits fonciers, l'attribution de droits d'exploitation minière sans prise en compte de la situation de base des terres concernées, la compétition pour l'exercice du pouvoir coutumier, la modification par de hautes autorités de limites d'entités coutumières sans consulter ni informer les principaux concernés à la base, la recherche du profit en lien avec la mauvaise foi (qui fait que les privés ou les coutumiers peuvent vendre deux fois la même parcelle, remettre en cause une vente, déplacer les limites), sont autant de mobiles, de facteurs et d'arguments qui créent les litiges fonciers dans le département.

CHAPITRE VI :

DES CONSÉQUENCES AUX DIFFÉRENTS MODES DE GESTIONS DES LITIGES FONCIERS DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN

Dans cette partie, il est question d'analyser, d'une manière distincte les modes de résolution des litiges fonciers dans le département de l'Océan pour la période allant de 1974 à 2020. L'ensemble de cette portion de notre travail porte sur une articulation trypsique. Le premier aspect porte sur les résultats mélioratifs des litiges fonciers dans les différents arrondissements. Le second est centré sur les différents impacts atterrants des litiges fonciers au niveau départemental, communautaire, familial et autres. La troisième articulation, quant à elle, met en exergue les différents modes de gestion des litiges fonciers dans notre zone d'étude.

I- IMPACTS DES LITIGES FONCIERS

Dans cette partie de notre étude, il est question de mettre en avant l'apport des litiges fonciers. Cela peut paraitre contradictoire au regard des termes clés de cet exercice. Cependant, tout évènement ou toute situation qui se vit ou se produit dans la société est toujours aperçu sous au moins deux aspects. Les litiges fonciers de prime à bord ne semblent produire que les disputes, les querelles, les contestations ou encore les multiples différends entre les divers acteurs socio-fonciers impliqués dans le domaine. Leurs conséquences dans l'ensemble du département s'appréhendent sous trois principaux axes.

1- Le volet économique des litiges fonciers

Il s'agit de montrer l'importance économique des litiges fonciers au Cameroun et spécifiquement dans le département pour la période allant de 1974 à 2020. Ce département comme l'ensemble du triangle national est à la base une zone rurale (étant le regroupement de plusieurs villages et de divers peuples) qui, à cause des dynamiques évolutives (colonisation, mondialisation), a connu une urbanisation au fil des siècles pour devenir la zone urbaine que l'on connait aujourd'hui.

Face à ces différentes évolutions, les populations autochtones qui ne connaissant pas la notion de titre de propriété, avaient au fil des décennies mis sur pied des stratégies permettant de délimiter les domaines. Avec la colonisation et la mondialisation, les populations locales ont été en grande partie obligées de s'acclimater aux exigences des dynamiques locales, nationales et internationales. Ceci en raison du fait que, pour développer un pays, il est nécessaire de l'urbaniser à travers des réformes nationales, la mise sur pied et la réalisation des grands projets de développement qui passent inéluctablement par l'aménagement du territoire. Dans la

mouvance des dynamiques, les populations autochtones se sont lancées dans la sécurisation de leurs terres à travers des immatriculations de masses.

1-1- Évolution des demandes des dossiers d'immatriculations

Les procédures relatives à l'immatriculation étaient jusqu'ici faibles et n'évoluaient presque pas. Depuis les années 2000, l'instauration et la mise en place des grands projets avec lesquelles le gouvernement a doté l'ensemble du triangle national, la valeur de la terre a pris de l'ampleur au niveau de tous les acteurs socio-fonciers**.** Les populations de ce département ont commencé à faire face à une forte et constante demande en terre. Tout Camerounais nanti ou non désire désormais posséder une parcelle de terrain, ceci dans le but de participer à sa manière au développement et à l'urbanisation des localités telles que Kribi I, Kribi II, Campo et Lokoundjé.

Assako Assako et Njouonang Djomo affirment qu'"avoir un terrain est considéré comme un signe extérieur de richesse. […]. Cette considération sociale est d'autant plus forte que posséder un espace (non bâti) en ville devient une obsession pour de nombreuses personnes. La terre est en ce sens un bien marchand plus que prisé"[885]. Ce bien marchand permet à l'économie de frayer un circuit de fonctionnement propice pour le développement. Les demandes d'immatriculations foncières ont pris de l'ampleur dans le département entre 1974 à 2020 et l'on a enregistré 22046 dossiers. Le tableau ci-dessous permet de mieux cerner cette évolution.

Tableau 27: Évolution des demandes de titres fonciers dans le département de l'Océan de 1974 à 2020

Années	1974	1980	1990	2000	2011	2020	**Total**
Nombre de demandes	897	1958	2287	3562	7021	6321	**22046**

Source : Archives du conservateur foncier du département de l'Océan de 1974 à 2020

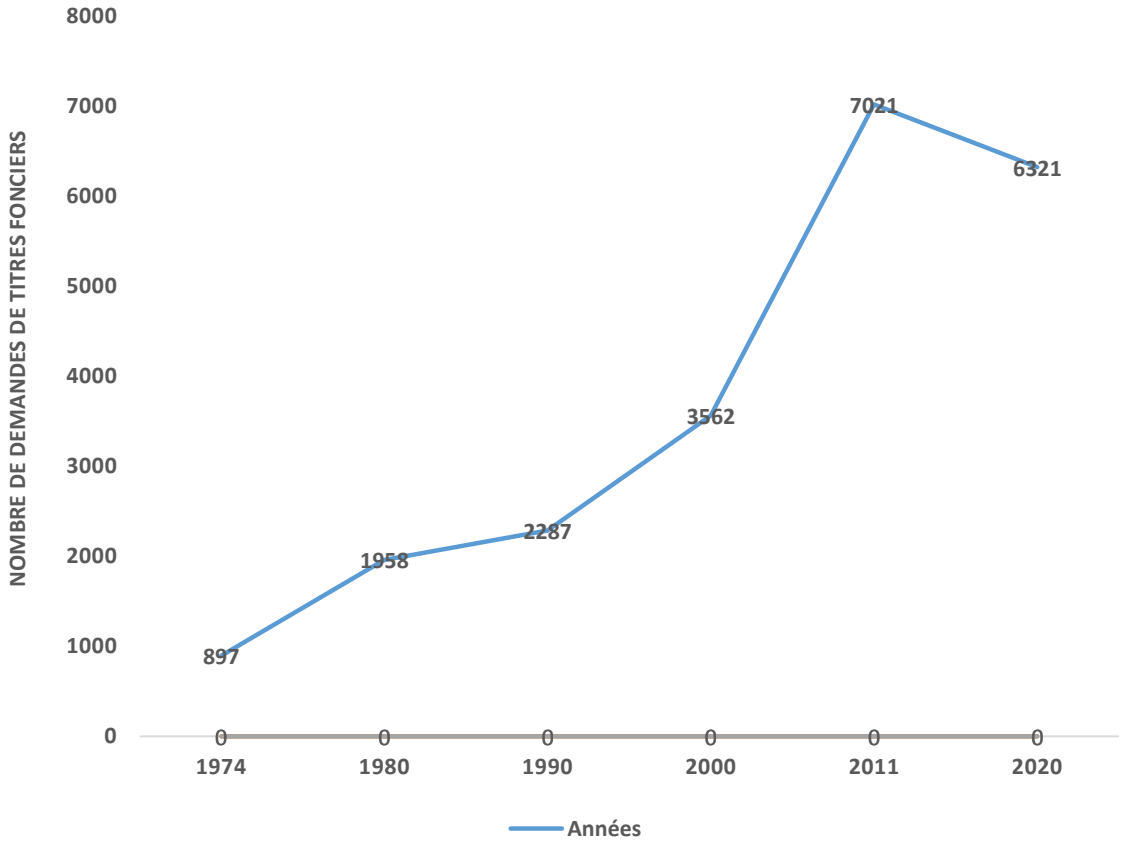
Le tableau ci-dessus met en relief l'évolution du nombre de demandes de titres fonciers pour la période de 1974 à 2020. Au regard de ces données, l'on constate qu'en 1974 (celle de l'institutionnalisation du droit foncier moderne au Cameroun), les demandes de titres sont peu nombreuses. Cette situation peut s'expliquer par le refus des populations de s'adapter à la nouvelle réforme.

[885] Assako Assako et Njouonang Djomo, "Curée foncière et…", p.16.

Toutefois, les années 1980 (1958 demandes de titres), 1990 (2287 demandes de titres) et 2000 (3562 demandes de titres) ont connu un nombre important de demandes. Cela s'explique sous deux angles. Premièrement l'acceptation progressive de la nouvelle loi foncière par les populations camerounaises, en général. Deuxièmement notre zone d'étude était longtemps sous le joug de l'enclavement, malgré son statut de département.

Dans les décennies 1980, la construction de l'autoroute Edéa-Kribi a largement contribué à l'ouverture du département de l'Océan sur la scène nationale. 2011 représente l'année de la pose de la première pierre pour le lancement des activités du port. C'est-à-dire que l'avènement des projets structurants a eu un énorme impact sur les demandes de titres fonciers. 2020, c'est l'année des investissements des opérateurs économiques et des tiers. La figure ci-dessous va nous permettre de mieux appréhender cette évolution.

Graphique 29: Évolution des demandes de titres fonciers dans le département de l'Océan entre 1974 à 2020



Source : Courbe réalisée à partir des données du tableau n°27.

La figure ci-dessus présente l'évolution graduelle des demandes de titres fonciers dans le département de l'Océan. Cette évolution est tributaire des différentes mutations sociales,

politiques, économiques et urbanistiques. L'importance et la perception de la terre diffèrent en fonction des époques et surtout de leurs réalités. Ces demandes de titres fonciers auraient été en grand nombre si les conditions liées à l'obtention du titre foncier n'étaient pas aussi lourdes, coûteuses et longues. L'augmentation du nombre des dossiers pour les immatriculations a fait croitre la délivrance des titres de propriété dans les zones urbaines du département.

1-2- L'augmentation croissante du nombre de titres fonciers

La répercussion des litiges fonciers a suscité une sorte d'élan patriotique des populations vis-à-vis de la considération qu'elles avaient de la terre. La peur de se retrouver sans terre a amené les uns et les autres à opter pour l'immatriculation en masse. Pour la période de 1974 à 2020, l'on a recensé "14411 titres fonciers établis"[886]. Ainsi, le département a connu une augmentation constante des titres fonciers, et ce, depuis l'avènement des projets structurants, singulièrement celui du complexe industrialoportuaire. Le tableau ci-dessous permet de mieux appréhender cette évolution d'abord par arrondissements et ensuite par année.

Tableau 28: Récapitulatif du nombre de titres fonciers (T.F) établi dans le département de l'Océan (1974-2020)

Arrondissements concernés	**Nombre de titres fonciers**	**Pourcentage (%)**
Akom II	220	1,52
Bipindi	102	0,70
Campo	1727	12,19
Kribi I	5752	39,91
Kribi II	4102	28,46
Lokoundjé	1251	8,68
Lolodorf	321	2,22
Mvengué	384	2,66
Niété	552	3,83
Totaux	**14411**	**100**

Source : Archives du conservateur foncier du département de l'Océan, listes des titres fonciers établis (livrets fonciers) de 1974 à 2020.

Le tableau ci-dessus met en exergue le nombre de titres fonciers établis par arrondissement. Il en ressort que les arrondissements d'Akom II, de Bipindi, de Lolodorf, de Mvengué et de Niété sont en retard dans la procédure d'acquisition des titres fonciers. Cela s'explique en partie par le retard accusé par ces localités dans le développement, car ce sont des zones fortement rurales et conservatrices pour ce qui est des coutumes. Amour Elisée Olomo, délégué départemental des Domaines du Cadastre et des Affaires foncières, s'exprime en ces

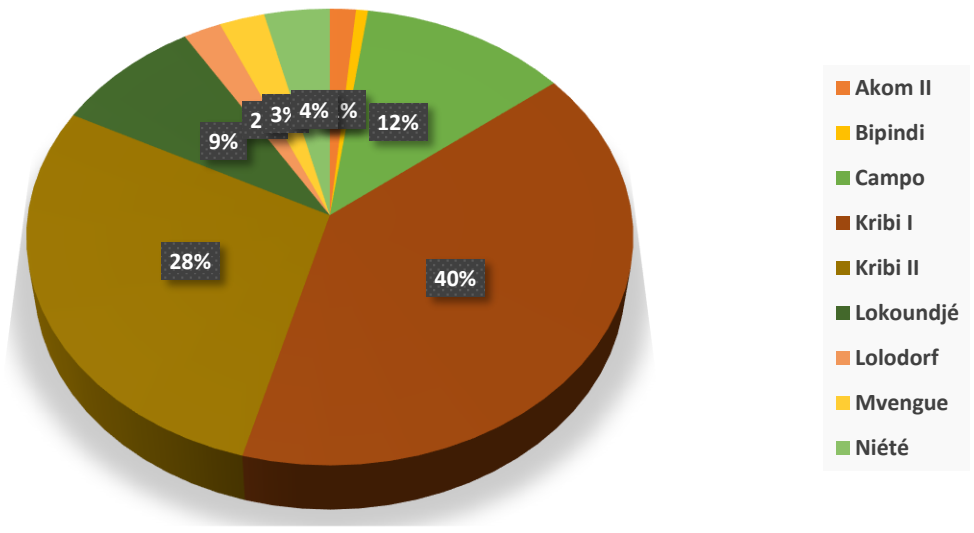
[886] Archives de la délégation départementale des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières, direction de la conservation (livrets fonciers) du département de l'Océan.

termes au sujet de l'absence des procédures des immatriculations dans les zones rurales précitées :

> Les populations de ces zones ont encore une perception assez conservatrice / néfaste de la notion de titre foncier. Elles estiment que le titre foncier est un rouleau compresseur qui attise les problèmes au sein des familles. Le titre foncier limite l'épanouissement des populations. Il permet de mettre en exergue la quantité de la richesse d'un individu. Dans les sociétés africaines, en général, et Camerounaises, en particulier, la quantité de la richesse est à l'origine des problèmes de sorcellerie ou de division des familles[887].

L'on comprend aisément la raison de la faible immatriculation dans ces zones. Pour les autres arrondissements, ils sont plus exposés au développement et sont de ce fait en pleine urbanisation croissante et constante. Toutefois, la méconnaissance des procédures est à l'origine du nombre élevé de rejets ou du blocage des dossiers observés dans le département. Le nombre de demandes de titre de propriété a évolué pour la période allant de 1974 à 2020. Le graphique ci-dessous met en exergue cette disparité.

Graphique 30: Représentation de la fréquence des titres fonciers par arrondissements de 1974 à 2020



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n°28.

Cette figure met en exergue la célérité avec laquelle les différents arrondissements du département optent pour la sécurisation des terres par la procédure d'immatriculation. Dans les

[887] Amour Elysée. Olomo, 40 ans, Délégué départemental des Domaines du Cadastre et des Affaires fonciers, Kribi le 22-01-2022.

arrondissements dont le phénomène urbain est croissant : Kribi I (39,91%,), Kribi II (28,46%), Campo (12,19%) et Lokoundjé (8,68%), cette situation s'explique par l'évolution socio-culturelle et économique. De plus, la ruée vers la terre pousse les populations à sécuriser leur bien.

Par contre dans les arrondissements d'Akom II (1,52%), de Bipindi (0,70%), de Lolodorf (2,22%), de Mvengue (2,66%) et de Niété (3,83%) la sécurisation par la procédure d'immatriculation est encore faible. Cela peut se justifier par leur ancrage dans la coutume. Le département de l'Océan a vu le nombre des titres fonciers évoluer. Cette évolution est récente et s'explique par les mutations liées à l'introduction des projets de développements mentionnés plus haut. Le tableau suivant met en exergue cette évolution 1974 jusqu'en 2020.

Tableau 29: Récapitulatif de la variation des titres dans le département de l'Océan de 1974 à 2020

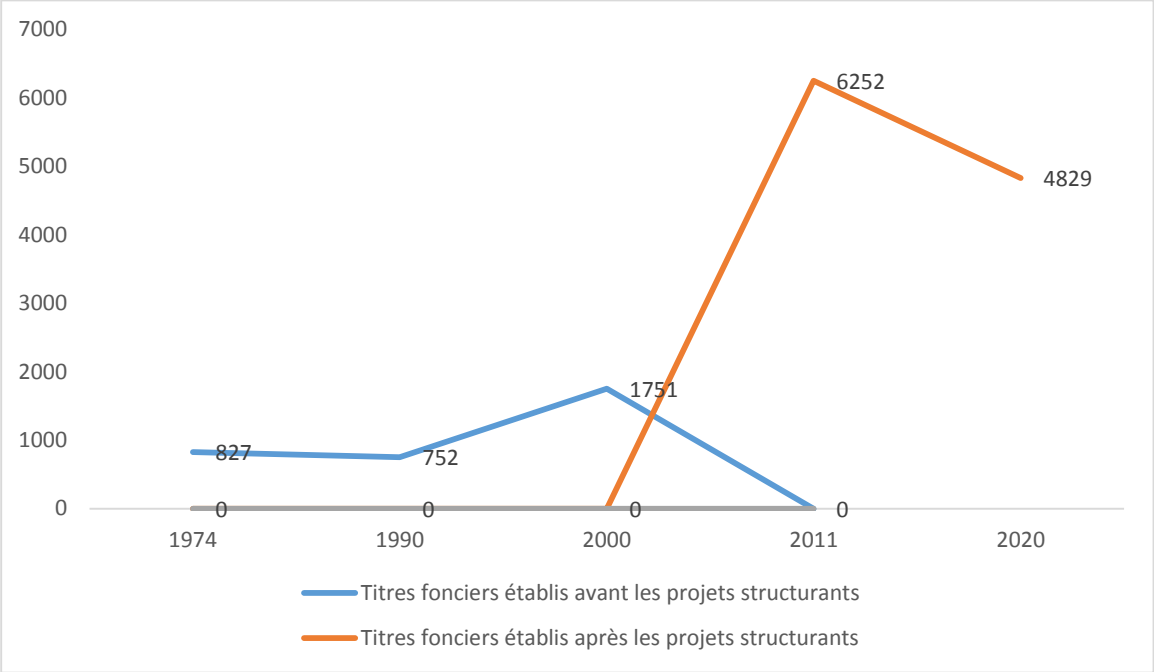
Années / **Dénomination**	1974	1990	2000	2011	2020	Totaux	Pourcentage
Nombre de titres fonciers avant les projets structurants	827	752	1751	/	/	3330	23,10%
Nombre de titres fonciers après les projets structurants	/	/	/	6252	4829	11081	76,89%
Totaux	827	752	1751	6252	4829	14411	100%

Source : Archives du conservateur foncier du département de l'Océan, listes des titres fonciers établis (livrets fonciers) de 1974 à 2020.

À travers ce tableau, l'on observe une évolution croissante des titres fonciers dans le département. L'on déduit que l'avènement des projets de développement et leur réalisation ont fait accroitre l'intérêt pour la terre. Il découle de cet intérêt un sentiment de protection du bien foncier. Avant les projets structurants, le nombre de titres était de 3330 c'est-à-dire pour la période de 1974 à 2000.

Cependant, après les projets structurants (pour la période de 2011 à 2020), l'on a enregistré une augmentation très poussée des titres fonciers, soit 11081 dans le département. Les données de ce tableau, nous permettent d'établir deux figures graphiques l'une sur l'évolution et l'autre sur la fréquence des titres fonciers.

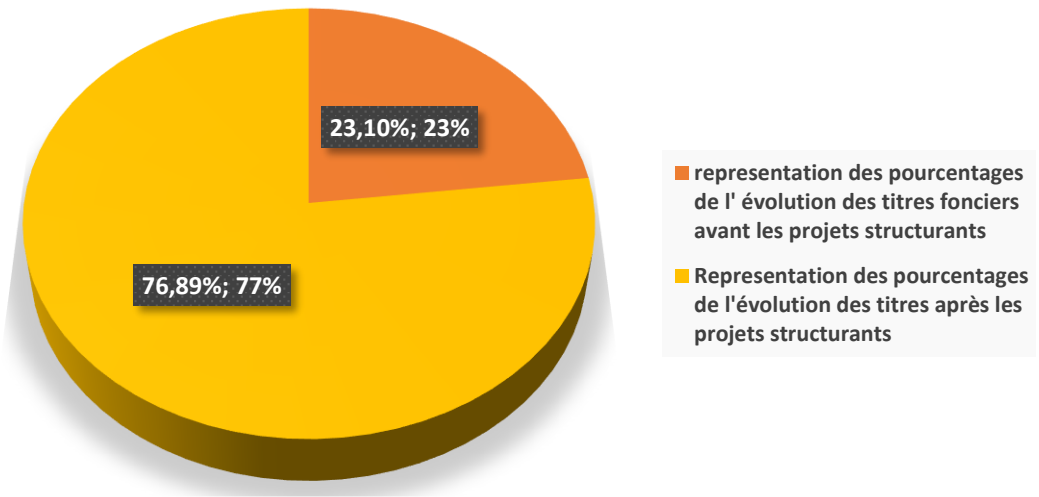
Graphique 31: Répresentation évolutive des titres fonciers dans le département de l'Océan de 1974 à 2020



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n°29.

En observant ce graphique, il ressort que l'évolution des titres fonciers est largement influencée par l'implantation des projets structurants dans le département. L'on est passé de 3330 titres pour une période de 35 ans (1974 à 2011) à 11081 titres en 11 ans (2011 à 2020). Le second graphique met en exergue la fréquence de cette évolution.

Graphique 32: Représentation de la fréquence de l'évolutive des titres fonciers dans le département de l'Océan 1974 à 2020



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n°29.

Ce graphique permet de cerner la proportion des titres fonciers établis avant et après l'implantation des grands projets structurants. Pour la période d'avant projets, les titres fonciers établis ont été de l'ordre de 23, 10% contre 76,89% titres pour la période d'après projets. La ruée des différends acteurs vers le foncier, aurait permis à ces derniers de sécurisé leur bien. Cette crainte est visible à travers "l'évolution rapide des titres fonciers entre 2011 (date de lancement des activités de la première phase du port) et 2020 (date de la continuité de ces activités)"[888].

On peut dire sans ambages, au vu de ce qui précède, que les litiges fonciers dans la zone d'étude ont permis à bon nombre d'acteurs socio-fonciers de sécuriser leur terre à travers le recours à la procédure d'immatriculation. Ils prouvent ainsi l'importance accrue de la terre dans le département. De ce fait, le coût du mètre carré est fonction des zones les plus sollicitées. La mercuriale fixée par le législateur n'est plus prise en compte par les différents acteurs.

1-3- L'augmentation du coût des parcelles de terrains

Les litiges fonciers sont fréquents dans le département de l'Océan pour des raisons précitées. Cependant, l'on ne peut réfuter leur apport dans de l'économie locale et nationale. Les projets structurants ont emmené les populations à comprendre l'importance réelle de la terre. Si la majorité des populations autochtones ont vendu leurs terres pour des raisons financières (des frais de scolarisation de leurs enfants ou des évènements heureux parfois à des prix dérisoires), d'autres par contre ne se sont pas livrés à cette vente incontrôlée.

Aujourd'hui, ce sont ces derniers qui règnent en maitres et qui dictent la loi sur l'achat des parcelles de terrains parfois même avec la complicité de certaines autorités. Les enchères sur l'acquisition des terrains par des investisseurs ou autres particuliers désireux d'investir sont considérables. Toutes ces raisons justifient les surenchères des parcelles de terre observées dans certains arrondissements de notre zone d'étude. La mercuriale foncière subit le dictat des propriétaires terriens coutumiers et modernes. Les zones les plus concernées par cette dictature de vente et d'achat foncier sont Campo, Kribi I, Kribi II et Lokoundjé.

[888] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p.8.

Tableau 30: Évolution du prix du m² des parcelles de terre dans le département de l'Océan de 1974 à 2020

Années	**Prix d'une parcelle de terrain en m²**
1974	2000-3000
1980	3000-3500
1990	3500-4000
2000	4000-5000
2009	5000-7000
2011	7000-12000
2020	12000 et plus

Source : Combinaison des données d'archives privées et des enquêtes de terrains effectuées en décembre 2020.

On constate, d'une manière générale, qu'avec l'avènement du port en eau profonde de Kribi et l'implantation des autres projets, la valeur de la terre a connu de profondes mutations et perceptions. De 1974 jusqu'en 2009, la mercuriale foncière en termes de vente et d'achat d'un lopin de terrain était presque constante avec de légères variations dans les lieux dits urbains de notre zone d'étude.

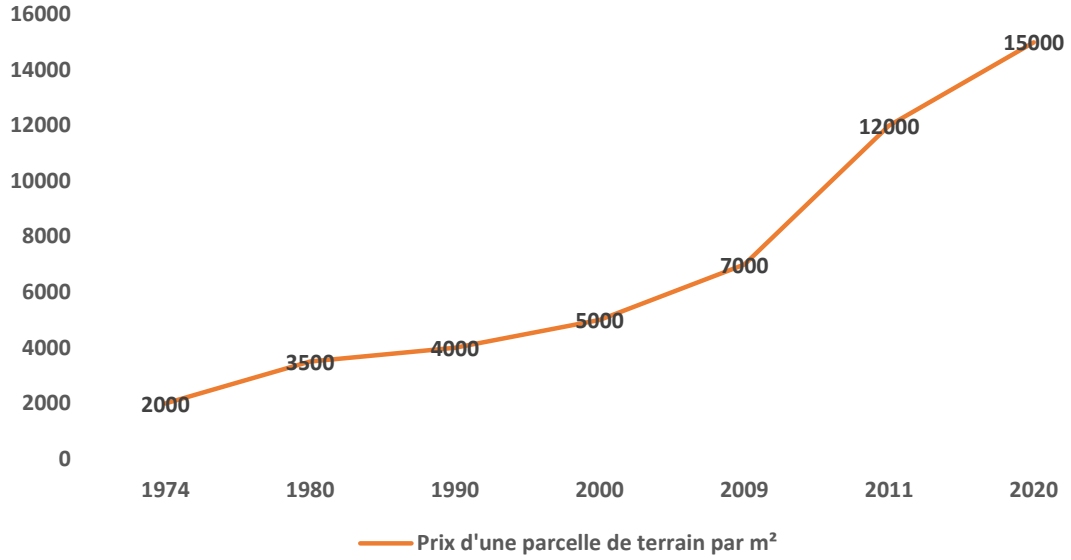
Dans les quartiers tels que Talla, Massaka, Mpangou et de l'arrondissement de Kribi I, le lopin de terrain coûtait 2000 FCFA et pouvait aller jusqu'à 5000 FCFA. Dans les mêmes localités, le prix du m^2 vacille entre 7000FCFA et 12000FCFA, voire plus. Soutenant cet atout du foncier urbain, Tientcheu Njiako estime que :

> Le fait que le prix élevé du sol a des effets sur la structure de la ville ; il tend à produire une ségrégation sociale contre laquelle les politiques locales d'urbanisme ont le plus grand mal à lutter. Les populations défavorisées sont rejetées à la périphérie ou dans des bidonvilles insalubres par le prix excessif des terrains dans les zones centrales, péricentrales ou mieux dotées des équipements urbains[889].

De cette assertion, l'on admet que le foncier constitue également un facteur de désunion entre les différentes populations résidant dans les zones urbaines. Les plus nantis ne peuvent s'offrir que des parcelles de terre dans les quartiers à l'habitat bien distingué. Un autre atout des litiges fonciers dans le département est perceptible. Il s'agit de la naissance et de la création de nouvelles formes d'urbanisation que sont la rurbanisation et la périurbanisation. La figure suivante met en exergue l'évolution le prix du m^2.

Graphique 33: Évolution du prix du m² des parcelles de terre dans le département de l'Océan de 1974 à 2020

[889] Tientcheu Njiako, *Droits fonciers urbains…*, p. 11.



Source : Courbe réalisée à partir des données du tableau n°30.

La figure ci-dessus permet de cerner l'évolution du prix du m^2 des parcelles de terre dans les arrondissements fortement urbanisés, à l'instar de Kribi I, de Kribi II, de Campo et récemment de Lokoundjé. De 1974 à 2008, dans les zones urbanisées de ces arrondissements, la mercuriale était accessible à tous et variait entre 2000 fr et 5000frs CFA. Depuis 2009, elle a doublé sur les mêmes parcelles de terrains.

Au-delà du fait que le prix du mètre carré ait augmenté, les terres disponibles sont de plus en plus rares. Il faut noter que les mutations socio-économiques et culturelles que connaissent ces arrondissements sont à l'origine du phénomène urbain. Les quartiers comme Bilolo (Kribi II) ou Afan Mabé, (Kribi I), certaines parcelles de terrains ne possèdent toujours pas les titres de propriété, mais sont déjà toutes octroyées.

L'on peut comprendre cette affirmation de Cathérique Coquery-Vidrovitch selon laquelle "l'acquisition des lots urbains, non mis en valeur immédiatement, ne paraît pas se faire sans arrière-pensée de spéculation foncière"[890]. L'acquisition incontrôlée et antinomique des terres contribue au développement urbain comme c'est le cas dans le département de l'Océan.

[890] Coquery-Vidrovitch, *Processus d'urbanisation en* …, p.101

2- Le développement urbain

Les disputes et les crispations issues des litiges fonciers ont permis à certains acteurs de quitter les zones à forte concentration urbaine pour d'autres lieux. Ces migrations des lieux fortement urbanisés vers les zones les moins urbanisées sont connues sous le phénomène de périurbanisation et de rurbanisation.

2-1- Les phénomènes de périurbanisation et de rurbanisation

La périurbanisation désigne "le processus d'extension des agglomérations urbaines, dans leur périphérie, entrainant une transformation des espaces ruraux"[891]. Elle désigne toute chose qui se situe dans les environs d'une ville. La rurbanisation, quant à elle, est "le développement des villages, aux noyaux souvent anciens, situés à proximité de villes dont ils constituent des banlieues"[892].

Le développement du département de l'océan à travers l'instauration des projets structurants a donné naissance à l'essor urbain dans cette zone. La naissance et la construction des logements sont de plus en plus présentes. Tous les acquéreurs de terrains et les propriétaires coutumiers se sont lancés dans l'aménagement de leurs terres. Cet étalement urbain en zones rurales et périphériques est devenu attractif pour les populations locales et étrangères, parce qu'il offre un paysage urbain de qualité.

Les litiges fonciers ont poussé certains acheteurs de terrain à solliciter les zones périphériques des centres urbains, ceci pour des raisons de sécurité (les zones urbaines sont très sollicitées et sont par ricochet source de nombreux litiges fonciers) et financières (la mercuriale foncière est dans la plupart de temps disponible à toutes les bourses). Les données des arrondissements du département présent dans ce tableau permettent de constater ces deux phénomènes (périurbanisation et rurbanisation).

[891] X. Laureau, "L'espace rurale", www.universalis.fr, consulté le 27 /03/ 2022.
[892] Berenger, "Rechercher un livre", www.larousse.fr, consulté le 27/03/ 2022.

Tableau 31 : Récapitulatif des surfaces de tâches urbaines cartographiées dans le département de l'Océan de 1976 à 2020

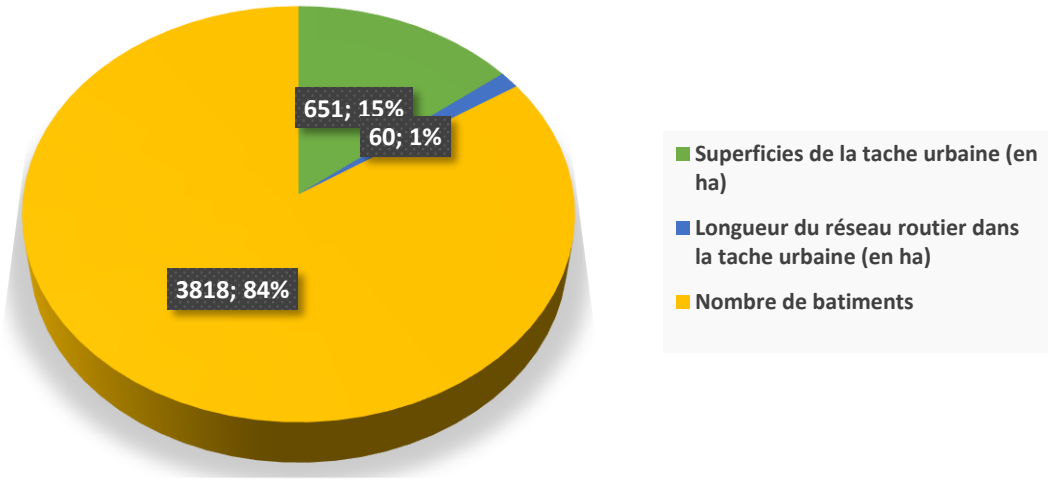
Nom du chef-lieu d'arrondissement	Superficie tâche urbaine (en ha)	Longueur du réseau routier dans la tâche urbaine (en ha)	Nombre de bâtiments
Akom II	66	10	350
Bipindi	56	5	331
Campo	111	9	736
Fifinda	93	8	200
Lolodorf	181	15	1395
Mvengué	119	10	624
Niété	25	3	182
Totaux	**651**	**60**	**3818**

Source : Combinaison des données d'archives de la Mission d'étude pour l'aménagement de l'Océan (MEAO), de la conservation foncière, service du cadastre, des archives privées et enquêtes de terrain dans le département de l'Océan de mai 2020.

Le tableau ci-dessus met en relief les zones rurales les plus touchées par l'essor urbain issu des projets de développement et d'autres facteurs tels que les litiges fonciers. Les litiges fonciers ont contribué à l'étalement urbain dans ces arrondissements. Ainsi, l'on constat que les arrondissements de Lolodorf, de Mvengué, de Campo et de Fifinda sont plus affectés par les phénomènes de périurbanisation et rurbanisation.

Il faut signaler que ces arrondissements ont été sous l'emprise du projet pétrolier pipeline Tchad-Cameroun dans les années 2000 et ont connu de nombreux litiges fonciers. Ceci a sans doute amené les populations à mettre en valeur les zones périphériques. Pour les arrondissements de Bipindi et d'Akom II, ces deux phénomènes progressent lentement. La figure ci-dessous permet d'observer ces taches urbaines.

Graphique 34: Portion des taches urbaines cartographiées dans le département de l'Océan de 1976 à 2020



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n°31.

À travers ce graphique, l'on constate l'expansion du phénomène urbain dans les arrondissements ruraux du département. Depuis 1970 (date l'implantation des agro-industries Socapalm et Hévécam) et jusqu'à l'introduction des projets structurants dans les années 2000, ces zones n'ont cessé de muter en termes d'urbanisation. L'on a une occupation urbaine de 651 hectares, une longueur du réseau routier urbain de 60 hectares et 3818 bâtiments déjà présents dans les arrondissements Lolodorf, de Mvengué, de Campo, de Fifinda, d'Akom II et de Bipindi. Outre les phénomènes de périurbanisation et rurbanisation, l'on a l'urbanisation.

1-1- L'essor et l'étalement urbain croissant

Le développement des zones rurales et urbaines se fait au détriment de certaines normes établies par le législateur. Le développement croissant du département est dû, en partie, aux grands projets de développement qui ont engendré des litiges fonciers. Ces litiges fonciers sont l'expression des occupations et des exploitations massives des terres par divers acteurs socio-fonciers et étatiques. Depuis l'avènement du complexe portuaire de Kribi, la construction et le réaménagement de certaines routes, l'émergence des activités économiques et les investissements accrus des particuliers, les aménagements de l'ensemble de notre zone d'étude se font d'une manière incontrôlée.

Cependant, bien que peu ordonné, l'essor urbain a contribué au changement du paysage desdites zones. Ainsi, les surfaces urbanisées des arrondissements du département ont connu une évolution et une amélioration constante depuis les années 2000 jusqu'à nos jours. Le

tableau ci-dessous permet de mieux cerner l'évolution urbaine et le taux d'occupation des espaces dans l'ensemble du département.

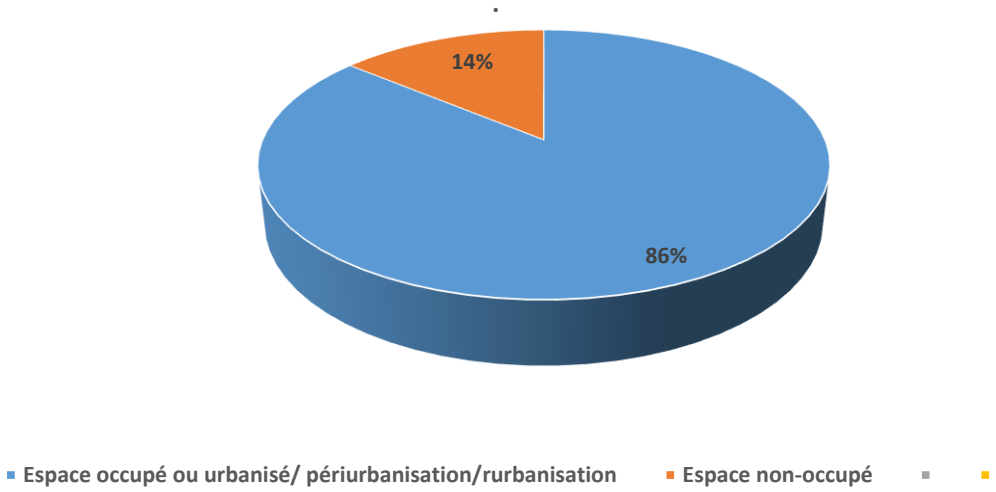
Tableau 31: Taux d'occupation de l'espace dans l'Océan (résultats obtenus après traitement des surfaces d'occupation par Arrondissement) de 1976 à 2020

Localités concernées	Superficie (en ha)	Zones occupées (en ha)	Taux d'occupation (en %)	Zones non occupées	Taux d'occupation (en %)
Akom II	193131	183646	95	9485	5
Bipindi	131796	126440	96	5356	4
Campo	275625	262217	95	13408	5
Kribi I	20597	16330	79	4267	21
Kribi II	10926	4441	41	6485	59
Lokoundjé	228811	174385	76	54426	24
Lolodorf	96435	77178	80	19257	20
Mvengué	81932	42825	52	39107	48
Niété	99885	89776	90	10109	10
Totaux	**1139138**	**977238**	**86**	**161900**	**14**

Source : Combinaison des données d'archives de la Mission d'étude pour l'aménagement de l'Océan (MEAO), de la conservation foncière, service du cadastre, des archives privées et enquêtes de terrain dans le département de l'Océan de mai 2020.

Ce tableau permet de comprendre la différence entre l'occupation et la non-occupation des terres par arrondissements. Le taux d'urbanisation, de périurbanisation et de rurbanisation est en constante augmentation dans le département, ceci s'explique par la présence des projets de développement et de l'intérêt que les terres représentent dans cette zone. La ruée des populations vers les terres autochtones, par des interactions diverses qui font émerger l'essor urbain. La figure suivante permet de mieux observer cet écart entre le taux d'espace non occupé et celui de l'espace occupé.

Graphique 35: Écart entre le taux d'espace non occupé et celui de l'espace occupé dans le département de l'Océan de 1974 à 2020



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n°32.

Ce graphique permet de distinguer la dominance de l'essor urbain (y compris la périurbanisation et la rurbanisation) dans le département qui se situe à 86% contrairement à l'espace non occupé restant qui est de l'ordre de 14%. Si les projets de développement attribués à notre zone d'étude ont permis l'essor urbain en général, il convient de signaler que les litiges fonciers ont, à leur tour, contribué à la prise de conscience de l'importance de la terre pour tous les acteurs. Ces litiges fonciers leur ont permis de faire des actes d'immatriculation en masse sur de grandes surfaces et de les viabiliser.

On peut dire que les litiges fonciers ont contribué au développement socio-économique du département. Tout en mettant les populations dans les différends, la terre, dans ce sens, demeure l'unique maillon du développement. Les évolutions récentes liées au changement des systèmes économiques et l'accroissement de la population que connait le département entrainent une compétition sévère pour l'accès à la terre, et ce, surtout dans les zones stratégiques (zones côtières, zones à proximité des grands aménagements, etc.). Les litiges fonciers ont permis aux populations de cette zone de s'imprégner de la culture du titre foncier et par ricochet de prendre conscience de son importance. Cela a boosté l'économie locale. On peut alors percevoir les litiges fonciers dans un double sens. Tantôt ils sont des atouts pour le développement et tantôt des facteurs de querelles qui peuvent aboutir à des conflits sévères entre différents acteurs.

Ils ont permis aux populations autochtones de se réconcilier avec leur terre. À la suite de tous les problèmes que connait le département et aux multiples litiges fonciers, les populations qui n'avaient que très peu de considération de la terre se sont senties dépouillées de celle-ci. Cette situation leur a permis de se rendre compte de l'attachement qui les relie à cette dernière. Cela va d'un constat de terrain. Plusieurs autochtones interrogées ont avoué que depuis l'avènement du port et ses corolaires sur les terres, "les populations des zones urbaines du département de l'Océan éprouvent un regain de culpabilité pour la simple raison que la terre qu'ils ont longtemps négligée en la vendant avec désinvolture est aujourd'hui valorisée par d'autres peuples venus d'ailleurs"[893]. Ces populations reconnaissent s'être livrées à une spéculation foncière tous azimuts et sans précédent de leur terre et se trouvent dépouillées à cause de la mauvaise considération qu'elles avaient de cette manne. Ceci a, quelque peu, confirmé l'idée que l'imagerie populaire se fait des peuples de la côte.

Aussi, les litiges fonciers ont-ils inéluctablement modifié le paysage des zones rurales et périphériques avec la création des petits centres urbains qui sont devenus des lieux d'échanges de toute sorte. Cependant, "le département va connaitre encore un développement urbain plu anarchique et galopant, car les travaux structurants ne sont qu'à leur première phase"[894]. D'ici peu, "Kribi connaitra une urbanisation considérable dans un premier temps le port et ses locaux qui sont en train d'être finalisés"[895].

Ensuite, les structures qui ne sont pas mises sur pied par les différents opérateurs économiques et enfin les populations ayant acquis les terres à Kribi vont aussi finaliser leurs différentes acquisitions en construisant les bâtiments, les immeubles et les lieux d'habitations. "Toutes ses constructions vont modifier le visage de ladite ville. Il faut aussi noter que les litiges fonciers vont accentuer une urbanisation anarchique et incontrôlée si l'État ne se saisit pas de la question foncière"[896]. On assiste déjà, çà et là, à la naissance des quartiers tous azimuts à l'habitat précaire (Ngoyé *réserve*, *Londji*) et aux problèmes d'insécurité urbaine dans cette zone. En parlant de la prolifération de l'habitat anarchique, André Tassou affirme que :

Le désordre urbain est à l'origine de la prolifération de l'habitat précaire dans la plupart des villes du Cameroun. Bien qu'il existe des textes fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme et les

[893] Nestor Ndongo, 65 ans Notable, Kribi, le 19-02-2022.
[894] Thaddée, 54 ans, Opérateur économique, Kribi/Massaka, entretien du 11-07-2021.
[895] *Idem*.
[896] *Idem*.

règles d'utilisation du sol et de construction, les gens continuent non seulement à construire sur des terrains à risque, mais n'ont souvent aucun respect pour les règles d'urbanisme et d'habitat[897].

Depuis la construction du port, on a assisté à la naissance des petits quartiers spontanés (Ngoyé réserve, Londji, Namassambi, Bikondo) dont les normes des habitations établies ne correspondent ou ne respectent aucune règlementation. Les bandits se sont saisis de cette situation pour instaurer la peur et commettre des forfaits allant même jusqu'à faire usage de la violence conduisant quelquefois à la mort de leur victime. De ce qui précède, quelles sont les conséquences des litiges fonciers dans le département pour la période allant de 1974 à 2020 ?

II- LES INCONVÉNIENTS DES LITIGES FONCIERS

L'avènement du port en eau profonde et les multiples projets qui en découlent ont eu pour conséquence une forte concertation démographique. De plus, cette zone a toujours connu une dynamique migratoire importante depuis l'implantation des agro-industries et des sociétés d'exploitation forestière. Le bitumage des routes (Douala-Kribi, Kribi-Grand-Zambi, Kribi-Mboro) est autant un facteur qui a accentué la ruée vers la terre. Cette chasse à la terre a eu pour corolaires les litiges fonciers divers.

Ces litiges fonciers nés dans un contexte où la terre est de plus en plus sollicitée, en tant que maillon du développement et source de revenus rentable pour les populations n'ayant pas de revenus stables. Elle est donc restée au centre de toutes les convoitises dans le département. Quels sont les problèmes liés aux litiges fonciers au Cameroun, en général, et dans le département de l'Océan, en particulier ?

1- Sur le plan politico-administratif

Les litiges fonciers créent en milieu urbain et rural des batailles de récupération, de contrôles et de leadership entre les différents acteurs. Ces batailles influencent tous les domaines de la scène politique entre les élites. Les conséquences qui en découlent sont la fragilisation des instances dirigeantes au niveau du pouvoir traditionnel et administratif. L'immixtion ou l'ingérence tronquée des élites politiques dans le règlement des litiges fonciers crée les divisions politiques dans les villages et les différents quartiers des centres urbains. Il en est de même de la fragilisation des mécanismes traditionnels de prévention et de gestion des litiges fonciers. Cela entraine le non-développement des localités, car les frustrations causées par ces litiges cristallisent les différentes opinions et la difficulté de fonctionnement des organes

[897] Tassou, *Désordre urbain et*…, p. 47.

dirigeants des collectivités territoriales qui peinent à s'imposer au sein des populations, ce qui conduit à la remise en cause de l'autorité étatique. À titre illustratif, "un anonyme avait failli être dépouillé d'une partie de ces terres par un sénateur dans l'arrondissement de Kribi II, c'est grâce à l'intervention du ministre des affaires fonciers que le différend avait été résolu en 2010"[898].

Les litiges fonciers sont à l'origine des annulations des titres fonciers. Ces annulations sont récurrentes de la part du ministre des Domaines du Cadastre et des Affaires foncières dans le département. De 1974 à 2020, "75 titres fonciers ont été annulés par le ministre en charge du domaine"[899]. Cela a créé un climat de méfiance chez les entrepreneurs étrangers et nationaux (sur les 15 entrepreneurs interviewés, 10 se réservent d'investisseurs dans le climat actuel des litiges fonciers).

En effet, le climat de suspicion que créent les litiges fonciers dans ce département est à l'origine du faible taux de développement y observé. Les personnes ayant acquis des parcelles de terrain se préservent parfois d'investir sur lesdits espaces. En raison de la récurrence des litiges fonciers les uns et autres s'abstiennent d'investir.

Aussi l'accès à la terre est-il devenu une difficulté pour les nouveaux entrepreneurs et investisseurs. Les litiges fonciers sont pour les divers acteurs socio-fonciers la résultante des divers facteurs, mais surtout de nombreuses exigences des procédures d'immatriculation auxquelles se plient difficilement les propriétaires terriens, bien évidemment les acteurs y compris. C'est dans cette logique que Kana, Takem Mbi et Kaffo affirment que "les manifestations de l'insécurité foncière sont multiples et varient d'une zone à l'autre au gré de la pression urbaine"[900].

Les litiges fonciers remettent en cause les compétences des autorités administratives impliquées dans le domaine foncier. "Les populations des arrondissements du département de l'Océan (sur les 452 interrogées, 377 personnes) déclarent ne pas avoir confiance au titre foncier"[901]. Les multiples annulations (75 titres fonciers) que connait le département de l'Océan ces dernières décennies laissent entrevoir une forme d'incapacité des autorités à gérer le domaine foncier. Le titre foncier est remis constamment en cause par les populations autochtones. Outre le volet administratif, les litiges fonciers sont à l'origine de l'urbanisation

[898] Anonyme 45 ans, Kribi entretien du 14 -03-2022.
[899] Documents d'archives des services du conservateur foncier du département de l'Océan, septembre 2021.
[900] Kana, Takem Mbi et Kaffo, "Étalement urbain et…", p. 95.
[901] Enquêtes de terrains dans les arrondissements du département de l'Océan, août 2021.

anarchique, galopante et tous azimuts. Le tableau suivant met en exergue les oppositions, les annulations, les prénotations et les plaintes enregistrées entre 1974 à 2020.

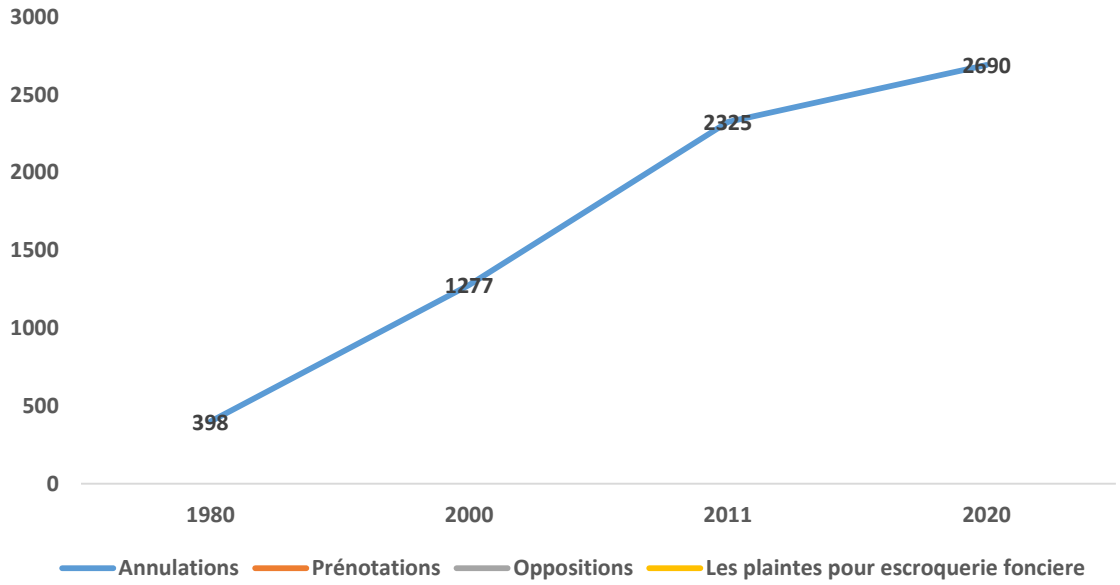
Tableau 32: Récapitulations des inscriptions sources des litiges fonciers dans le département de l'Océan 1980 à 2020

Années / Dénominations	**1980**	**2000**	**2011**	**2020**	**Totaux**	**Pourcentage (%)**
Annulations	2	19	31	23	75	1,13%
Prénotations	17	152	167	199	535	8,11%
Oppositions	342	512	1108	1287	3249	49,30%
Plaintes pour escroqueries foncières	37	594	1019	1181	2731	41,44%
Totaux	**398**	**1277**	**2325**	**2690**	**6590**	**100**

Source : Documents cumulés des archives de la Cour d'Appel, des neuf sous-préfectures, des gendarmeries, de la police, du commissariat spécial, des chefferies et des sources anonymes du département de l'Océan.

Les dynamiques foncières nées des projets structurants, de l'implantation des industries, des migrations, de l'essor démographique et du développement urbain ont fait naître les litiges fonciers dans le département. Le nombre des plaintes, des oppositions, des prénotations et les annulations ont connu une augmentation significative entre 1980 et 2020. Le graphique ci-dessous met en exergue des inscriptions qui sont des sources de litiges fonciers.

Graphique 36: Courbe évolution des inscriptions à caractère litigieux sur les titres de propriété dans le département de l'Océan 1980 à 2020



Source : Courbe réalisée à partir des données du tableau n°33.

Le graphique met en exergue l'évolution des différentes inscriptions à caractères litigieux dans le domaine foncier. De 1980 à 2020, cette évolution est croissante. Outre ces plaintes, nous avons le phénomène urbain.

2- Un phénomène urbain anarchique et galopant

Les litiges fonciers ont inéluctablement favorisé l'essor urbain dans l'ensemble du département. Depuis la fin de la période coloniale, cette zone a été, en quelque sorte, mise aux oubliettes par les autorités. Elle est longtemps restée dans un mutisme profond. Il a fallu attendre les années 1980, avec le bitumage de l'autoroute Edéa-Kribi, pour voir la région se rétablir progressivement.

Cependant, c'est un réveil nonchalant et en dent, de scie. Seul le tourisme était le trait caractéristique qui permettait de valoriser ladite zone. Toutefois, l'annonce des grands projets structurants, surtout la dotation de la ville du complexe industrialoportuaire a suscité pour les arrondissements de Campo, de Kribi I, de Kribi II, de Lokoundjé et de Niété un intérêt sans précèdent de la part de tous les acteurs socio-fonciers. La terre étant, le centre, la pierre maitresse de tout développement, se retrouve au sommet de tous les vices et maux. Parmi ces maux on a, au premier plan, les litiges fonciers qui ont entrainé avec eux d'énormes pressions sur les terres et l'essor urbain.

Allant dans cette logique, Michel Simeu-Kamdem et Touna Mama affirment que "les citadins particulièrement dans les pays en voie de développement, deviennent chaque jour plus nombreux. Dans leur essence, ils sont divers et ondoyants. Leurs actes, leurs attitudes, leurs comportements sont imprévisibles et les conséquences sur l'espace urbain sont incalculables"[902].

L'urbanisation est l'expression même d'un développement galopant et de l'usage significatif, voire important de la terre et surtout de son aménagement. Les litiges fonciers ont permis l'essor urbain de la ville de Kribi et l'ouverture du département. Désormais, les populations autochtones qui, jadis, vendaient la terre avec négligence ou encore avec désinvolture, et avec un laisser-aller inconscient sont devenues jalouses de leurs terres et s'attèlent à leur préservation. Ces populations de l'Océan, en général, et des arrondissements

[902] M. Simeu-Kamdem et Touna Mama, *Les politiques de la ville en question à la recherche d'une meilleure gouvernance urbaine en Afrique subsaharienne,* Paris, L'Harmattan, 2018, p.44.

les plus urbanisés, en particulier, sont devenues de plus en plus adeptes des constructions modernes. Elles ont adopté le mode d'habitation moderne. Ce qui a même amené les uns et les autres à occuper l'espace d'une manière inappropriée et anarchique, créant parfois le désordre urbain. C'est ce qui a fait dire à André Tassou que :

> 67% de la population urbaine du Cameroun vivent dans des bidonvilles et la situation est loin de s'améliorer puisque ces quartiers informels, comme on le nomme publiquement, connaissent une croissance annuelle de 5,5%. Il faut savoir que dans les villes du Cameroun, plus de 80% des transactions foncières sont réalisées de manière informelle. En effet, très peu de terrains en milieu urbain ont été immatriculés. La situation est encore plus grave dans les zones d'habitat spontané ou les quelques titres fonciers existants n'ont pas fait l'objet d'un plan de lotissement. Les propriétaires coutumiers vendent sans avoir recours aux notaires et aux services du ministère en charge des affaires domaniales et foncières[903].

Les acquisitions des terres dans les zones non constructibles sont constantes et tributaires de la situation financière de chaque acteur impliqué dans le foncier. Les populations occupent et construisent de manière anarchique dans les zones à risque. Le principal but étant d'être propriétaire terrien. L'occupation anarchique est observée dans les quartiers des arrondissements de Kribi (Londji) I, de Kribi II (Ngoyé Reserve, Afane-Mabé) et de Campo.

Dans ces quartiers, la grande majorité de ces populations a acquis des parcelles à de bas prix (soit 1000frs le mètre carré) et aussitôt cette acquisition faite, les travaux de construction sont lancés pour une mise en valeur effective. Les travaux et les installations sur ce genre de terrain ne respectent pas les normes d'urbanisme, compte tenu du fait que ce sont les terrains non lotis. Les propriétaires construisent sans permis de bâtir. Dans ces quartiers où les parcelles de terrain sont acquises illégalement, les voies / servitudes sont insuffisantes, étroites et parfois presque impraticables en saison de pluie. Les populations, conscientes du fait qu'il est géographiquement implanté sur une zone marécageuse, se plaisent à construire proche des marécages.

En rappel, la vente et l'achat des zones marécageuses sont prohibés par les pouvoirs publics. La construction dans ces zones est souvent à l'origine de certains fléaux sociaux tels que l'insécurité, l'insalubrité, des maladies (paludisme et choléra) et les équipements collectifs de base (écoles, centres de santé) y sont presque absents. Dans la plupart des quartiers non planifiés des villes du département situé dans les marécages la construction en matériaux définitifs est extrêmement couteuse.

---

[903] Tassou, *Désordre urbain et* …, p.60.

Démunies, les populations construisent en matériaux provisoires, les servitudes sont absentes ou étroites, les ponts sont construits avec de grands morceaux de bois qui sont perméables. Les voies des quartiers où dominent les marécages sont sujettes à des inondations permanentes, ce qui, davantage, complique les possibilités d'accès des services de sécurité. "C'est le cas avec le nouveau quartier Ngoyé Reserve dans l'arrondissement de Kribi II où les agressions sur les populations se multiplient"[904].

En somme, toutes ces contraintes naturelles, combinées à la non-planification des constructions, ont massivement contribué à l'enclavement de certains quartiers des arrondissements du département. Un autre aspect des conséquences négatives des litiges fonciers peut être évoqué. Il s'agit des violences sur le plan social.

3- Les violences liées aux litiges fonciers au plan social

Les litiges fonciers sont devenus sources d'actes de violence et de barbarie qui mettent en péril la paix et la cohésion sociale. Cela entraine la perte et la détérioration du tissu social et des relations de convivialité entre les différents acteurs socio-culturels. Ils créent la fissure entre autochtones et allogènes, autochtones et autochtones, les particuliers et autochtones, etc. Ils instaurent un climat délétère, de méfiance et de suspicion entre les différents acteurs. La fragilisation de la cohésion sociale est considérablement impactée.

Par ailleurs, les collectivités, les familles, les clans, les communautés et les tiers impliqués dans les litiges fonciers se trouvent divisés en plusieurs fractions. On a assisté à la naissance des grands conflits intercommunautaires, inter-ethniques, inter-claniques et interfamiliaux. Les guerres fratricides aboutissent aux actes de vandalisme et de barbarie à travers les incendies des habitations, les déplacements massifs des populations, les meurtres et biens plus encore. Ils sont une source de dislocation entre les familles et les communautés. Ils sont parfois responsables des actes de tribalisme, de marginalisation ethnique et surtout de l'exclusion ethnique. C'est dans cette optique que Antoine Socpa affirme qu'"en réalité, c'est bien dans le domaine foncier qu'il faut retrouver les fondements de l'exclusion ethnique"[905].

Dans le département, les affrontements tribaux entre Bamoums/Bamiléké et les autochtones sont souvent observés. En 2002, un ressortissant de la région de l'Ouest-Cameroun avait été accusé d'avoir tué un vendeur de terrain qui l'avait dupé. "Lorsque l'acheteur se

[904] Jeannot Kamdem, 61 ans, Victime d'une escroquerie foncière, Kribi/Ngoyé Reserve, entretien du 23-02- 2022.
[905] Socpa, "Nouveaux conflits en …", p.83.

plaignait, le vendeur répliquait en ces termes : vous êtes les envahisseurs, il faut rentrer chez vous. Il n'y pas de terre pour toi ici"[906].

Les cas de meurtres et d'agressions à la suite des litiges fonciers sont nombreux et permanents. En 2009, dans l'arrondissement de Kribi I au lieudit Ngoyé Reserve, le frère cadet Ntougou avait ôté la vie à son frère ainé qui avait secrètement vendu 16 hectares de terrain du domaine familial sans lui donner sa quotepart. Ce dernier était allé doter une femme du village voisin, laissant sa propre mère agonissant sur un lit d'hôpital. C'est dans la colère que le frère cadet s'était rendu secrètement au domicile de celui-ci pour en découdre avec lui.

"L'irréparable s'est produit et ce dernier a été conduit à la cour pénale où il purge une peine à perpétuité"[907]. Le nombre de blessés et de violence concernés par les litiges fonciers est considérable. Dans 95% des cas dans les différents services étatiques et non étatiques, les acteurs entretiennent et font d'abord recours à la violence verbale et physique. Les litiges fonciers sont à l'origine du phénomène de raréfaction des terres.

4- La raréfaction des terres

Les litiges fonciers sont à l'origine de la raréfaction des parcelles des terres. Cette rareté s'explique par le fait que les grands acquéreurs face à la recrudescence des litiges fonciers refusent souvent d'investir et se constituent des banques de terres, acquises parfois à des prix dérisoires. Les particuliers dans les arrondissements de Kribi I, de Kribi II, de Lokoundjé et de Campo disposent d'énormes quantités de terre non bâties à des endroits stratégiques.

Un anonyme au cours de nos différents entretiens sur le terrain, a confié "être détenteur de dix titres fonciers et propriétaire de 139 hectares de terrain répartis dans les arrondissements de Kribi I, de Kribi II, de Lokoundjé et de Campo"[908]. La confiscation des terres par de tierces pousses souvent l'État lui-même à être en manque des terres lors de la mise sur pied des grands projets d'intérêts généraux. Cela conduit souvent à des expropriations et à la remise en cause de certains titres fonciers.

Lors des litiges fonciers entre communautés, par exemple, les autochtones procèdent par vente foncière stratégique. Ainsi, les ventes qui précèdent les litiges fonciers sont tributaires des divergences interfamiliales, intercommunautaires, inter-clanique, etc. De ce fait les ventes des parcelles de terre aux particuliers bien nantis se comptent par hectares. Ces comportements

[906] Archives du commissariat de Kribi I, Rapport du procès-verbal sur la mort par poignard d'un vendeur de terrain, 2009.
[907] Archives privée (d'un anonyme) sur la mort du dénommé Ntougou, 2009.
[908] Anonyme, 51 ans, Avocat, Kribi/Massaka, entretien du 22-09-2021.

observés ne permettent véritablement pas la bonne gestion du foncier et surtout la maitrise des litiges fonciers dans le département.

Les plaintes déposées dans toutes les structures (Cour d'Appel, commissariats, gendarmeries, sous-préfectures, la conservation foncière) et dans les instances coutumières du département sont multiples. Le tableau ci-dessous les met en exergue afin de mieux appréhender la situation.

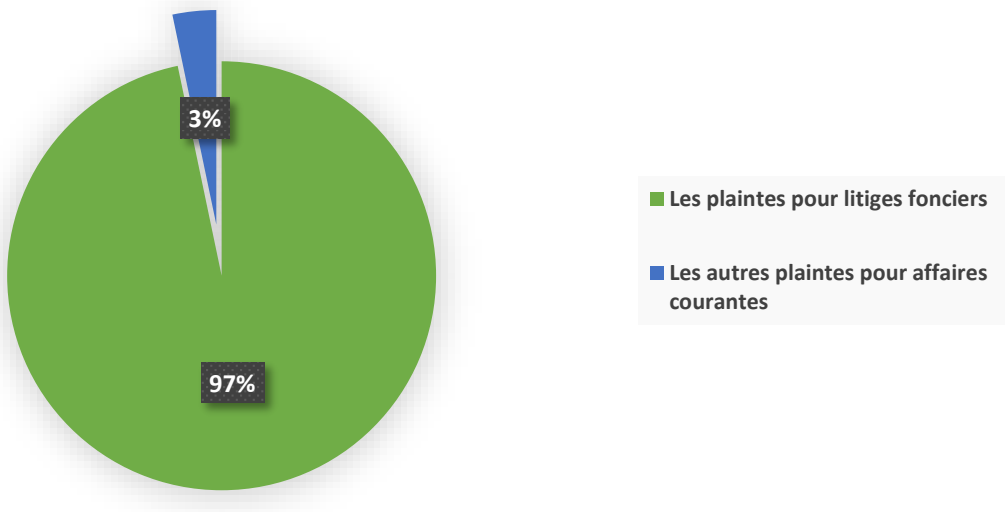
Tableau 33: Comparaison entre les plaintes pour les litiges fonciers et les autres affaires dans le département de l'Océan de 1974 à 2020

Années	Plaintes pour litiges fonciers	Autres plaintes pour affaires courantes	Totaux	Pourcentage (%)
1974	67	19	86	0,35
1980	391	78	469	1,92
1990	278	193	471	1,93
2000	471	312	783	3,21
2011	11721	211	11932	48,98
2020	10521	98	10619	43,59
Totaux	**23449 (96,26%)**	**911(3,74%)**	**24360**	**100**

Source : Combinaisons des données des archives de la Cour d'Appel, des commissariats, des gendarmeries, du commissariat spécial, des sous-préfectures, de la conservation foncière et des instances coutumières du département de l'Océan.

Ce tableau met en évidence l'écart entre les plaintes déposées pour les litiges fonciers et celles des affaires courantes dans les instances compétentes. On note que les litiges fonciers occupent le premier rang avec 23449 plaintes. Cela dénote de l'importance, de l'exploitation massive et de l'utilisation permanente de la terre. Les autres affaires ne représentent que 911 plaintes. La figure ci-dessus permet d'assimiler cet écart.

Graphique 37: Différences entre les plaintes des litiges fonciers et les autres affaires courantes dans l'ensemble du département de l'Océan de 1974 à 2020



Source : Diagramme réalisé à partir des données du tableau n°34.

Les affaires foncières cristallisent toute l'énergie des différentes structures compétentes dans l'ensemble du département avec 97% des plaintes. L'on est tenté de croire que les administrations habilitées à gérer les problèmes divers entre les différents protagonistes ne vivent que pour la résolution des litiges fonciers, ceci en raison de la faible fréquence des autres affaires courantes, qui ne représentent que 3%. Le département de l'Océan est une poudrière en matière de litiges fonciers. La figure ci-dessus en est la preuve concrète de l'abondance des litiges fonciers nés des fortes demandes et des immatriculations de masse des terres par tous les acteurs socio-fonciers.

En définitive, les litiges fonciers dans ledit département sont à l'origine d'un certain nombre de méfaits et de maux qui entravent la paix, le vivre ensemble et l'intégration nationale. D'une manière générale, "ils sont l'expression de l'incapacité des sociétés ne pouvant plus gérer leurs conflits/litiges fonciers, c'est ce qui explique en partie les crises liées à l'utilisation de la terre"[909].

Aussi sont-ils l'expression de l'incohérence, de l'inorganisation, de l'indiscipline, de la négligence et de la confusion liées à la mauvaise gestion du foncier au Cameroun. Profitant du laxisme dont font preuve les autorités compétentes, les populations du département de l'Océan se sont permis de disposer de l'usage de la terre comme bon leur semble. Les citadins et les ruraux véreux occupent anarchiquement l'espace, entravant parfois la mobilité et la circulation. Cependant, le principal facteur instigateur de l'abondance des litiges fonciers dans ce département n'est autre que le complexe industrialoportuaire et ses projets annexes. Le développement que connait la ville, bien que positif a engendré avec lui une multitude de problèmes, dont l'un des plus significatifs est l'occupation anarchique de l'espace.

Compte tenu du nombre important des litiges fonciers observés dans ce département, les pouvoirs étatiques et non étatiques ont mis sur pied des mécanismes pour leur prévention et leur règlement desdits litiges. Quels sont les modes de résolution des litiges fonciers dans le département de l'Océan ?

III- LES MODES DE RÉSOLUTIONS DES LITIGES FONCIERS DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN

[909] Le Bris, Le Roy et Mathieu, *L'appropriation foncière…*, p.170.

Il est question dans cette partie du chapitre de mettre en exergue tous les mécanismes mis sur pied par les autorités traditionnelles et les pouvoirs étatiques pour la résolution des litiges fonciers dans la région. Il existe dans chaque pays différent mécanismes de résolution des litiges fonciers. Ils peuvent se regrouper en deux grandes catégories : les mécanismes formels ou officiels de résolution des litiges et les mécanismes informels. Les litiges fonciers peuvent, si rien n'est fait, être au centre de multiples conflits pouvant menacer la paix et la cohésion sociale d'une localité, d'une région, d'une nation ou d'un pays. Si les litiges fonciers apparaissent, il est important de se rappeler que chaque situation demande une attention et une analyse spécifique.

Les processus de règlement des litiges fonciers combinent à la fois les procédures coutumières, administratives et judiciaires. Toutefois, les droits revendiqués et les arguments développés pour justifier l'accès à ces droits relèvent largement du droit coutumier, d'où les difficultés notamment pour les instances d'arbitrage étatique à résoudre définitivement lesdits litiges. Ces difficultés des instances à résoudre les litiges fonciers à cause de leur faible notoriété conduisent souvent les différentes parties concernées à se tourner vers d'autres institutions adaptées avec pour but de trouver des solutions pouvant éviter les affrontements violents entre elles.

Cette section de notre travail aborde quelques étapes de la procédure de résolution des litiges nés de l'exploitation, de l'occupation et de l'accaparement des terres dans le département de l'Océan. Trois principaux modes de résolution des litiges fonciers sont observés dans ce département. Il s'agit du mode traditionnel, du mode administratif et du mode judiciaire.

1- Le mode traditionnel/coutumier de résolution des litiges fonciers

Par mode de résolution coutumière nous entendons "un ensemble de mécanismes mis sur pied par les différentes autorités traditionnelles, pouvant conduire à une solution équitable au sujet d'un différend entre des protagonistes relatif à la terre"[910]. Ce mode traditionnel est le plus dominant. Il est encore connu sous le vocable de mécanisme informel de gestion des litiges fonciers. Il repose sur les us et coutumes de la région ou de la localité concernée. Ce mode permet, d'une manière explicite, la valorisation des cultures d'un peuple et favorise par la même occasion la participation active des acteurs locaux à la prise de décision et de gestion de l'ensemble de leur patrimoine.

[910] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p. 92.

En général, les peuples africains sont traditionnellement les adeptes de la paix. Même si à un moment donné de son histoire, l'Africain a parfois entravé cette paix à travers les conquêtes, les résistances et autre, il n'en demeure pas moins que la paix est ancrée au plus profond de l'idéal sociétal des Africains. La recherche de l'harmonie entre les hommes est au centre des différentes préoccupations et demeure une philosophie de vie de leurs sociétés et, par ricochet, les rend sacrées.

L'étude objective des sources et des données ethnographiques montrent que la civilisation négro-africaine se définit en termes de dialogue, de compromis, de coexistence et de paix. À ce sujet, Albert Pascal Temgoua renchérit que "la société traditionnelle africaine est donc prédisposée à la paix, une paix qu'elle recherche perpétuellement et qu'elle cultive de manière permanente ; la pensée africaine recherche la vie dans la paix. Cette paix, cette recherche permanente de la paix montrent son extrême importance chez les Africains"[911].

Chez les peuples de la côte, la résolution des litiges fonciers à travers les us et coutumes permet d'établir l'harmonie entre les différents groupes et d'apaiser les tensions. Les mécanismes utilisés dans le mode traditionnel de résolution des litiges fonciers consistent en la conciliation, la médiation, l'arbre à palabre et la négociation.

1-1- L'arbre à palabre

Continent des chefferies et des royaumes, l'Afrique possède un système de prise de décision, la palabre[912]. Étymologiquement, le terme palabre vient du mot espagnol « *palabra* » qui signifie littéralement "mot", "propos". Il renvoie également à la parole et à la conversation. Dans les sociétés africaines, elle est le moyen adéquat, privilégié et efficace de résolution de litiges.

L'usage de l'arbre à palabre est encore très répandu, respecté et connu de tous. Ayant fait ses preuves, elle reste une méthode idoine pour les riverains qui trouvent trop coûteuse et longue la méthode de résolution des litiges fonciers par les autorités administratives et judiciaires. Thierno Bah l'a définie comme "le cadre d'organisation des débats contradictoires,

[911] A. P. Temgoua, Extrait du séminaire de l'unité d'enseignement 414 : "Résolution des conflits et promotion de la paix. Histoire des Relations internationales. Master I", Université de Yaoundé I, 2012-2013.
[912] E. OKamba, "Le processus d'acculturation en Afrique : les vertus de la palabre focale au service de l'entreprise", in Enjeux et pratiques du developpement. *Cahiers des Sciences Humaines*, 1994,30 (4), pp.731-748 ISSN0768-9829. PDF.

d'expressions d'avis, de conseils, de déploiement des mécanismes divers de discussion et d'arbitrage"[913].

La palabre est, pour les populations, la manifestation de la culture de la paix et de l'équilibre social qui est le symbole caractéristique des sociétés africaines, en général, et des populations de notre zone d'étude, en particulier. Ici, la tenue des palabres n'a pas pour objectif d'établir les torts des différents protagonistes, mais son but est la résolution et l'arrangement du problème afin de bannir les querelles.

Elle est, pour ces populations, une tribune, une plateforme de rapprochement et de conciliation entre les personnes, les clans, les communautés, les collectivités, les familles et les ethnies en litige. Cependant une interrogation demeure : qui est légitimité ou habilité à prendre part à ce tribunal des recherches de solutions face à un litige foncier ?

En fait, elle est considérée comme une instance constituée de personnes dignes, respectées et habiles au jugement. Au Cameroun et singulièrement dans notre zone d'étude, pour siéger au collège de la palabre, il faut être une personne âgée. En d'autres termes, seuls les vieillards siègent à la tribune de la palabre. On peut affirmer sans risque de se tromper que le symbole de la sagesse c'est l'âge (à partir de 60 et plus).

De ce qui précède, il ressort que la palabre a un but. Elle est un esprit qui se matérialise par les décisions rendues qui renforcent davantage les liens entre les personnes en situation litigieuse. "À propos de ce but, elle a pour principe de briser le cercle infernal de la violence, afin d'établir l'harmonie et la paix"[914].

Elle est généralement présidée par le chef et consiste pour les différentes parties en litige à se réunir autour d'un ainé ou d'un chef. Comme preuve de l'efficacité de la tenue de la palabre dans la ville de Kribi, on a celle de 2004 concernant le litige foncier ayant opposé, depuis des années, deux membres de deux communautés riveraines que sont un Mabéa du nom de Mvoum Henri et un Batanga dénommé Bibiongdi Jules au sujet des limites au quartier Talla à Kribi.

"La tenue de cette palabre de 2004 a permis à Ntonga Oscar, alors chef du canton Ngumba, de rapprocher les deux principaux clans et d'amener les protagonistes eux-mêmes à

[913]Thierno Bah, "Les mécanismes traditionnelles de prévention et de résolution des conflits en Afrique noire'', www.unesco.org/.../edbah, consulté le 25/05/2021.
[914]Thierno Bah, "Les mécanismes traditionnelles de prévention et de résolution des conflits en Afrique noire'', www.unesco.org/.../edbah, consulté le 25/05/ 2021.

se réconcilier"[915]. Au regard de la résolution de ce litige, on constate que rien ne peut remplacer les vertus de la parole encore moins son efficacité.

Depuis l'avènement des projets structurants et de ses corolaires sur l'utilisation, l'exploitation et l'accaparement de la terre, la vie des populations est rythmée par la tenue des palabres dont le but est de permettre la résolution des différents litiges fonciers en constante et permanente évolution. Il ne se passe pas une journée sans que l'on assiste à une assise relative à la résolution d'un litige foncier dans le département. Comme autres méthodes ou mécanismes de résolution coutumiers des litiges fonciers, on a la médiation et la conciliation qui sont les modes de résolution les plus prisés par les populations.

2- La médiation

La médiation est définie comme "un procédé auquel on participe volontairement et qui encourage les personnes à résoudre leur différend à l'amiable"[916]. Elle est une autre technique de résolution des litiges fonciers utilisée par les populations. Son efficacité est attestée dans le passé par de nombreuses traditions orales où interviennent les vieillards, symbole de la sagesse, pour mettre fin aux différends entre les parties en conflit. Elle a pour principal outil le dialogue. L'absence d'une bonne communication est généralement, en grande partie, responsable des litiges fonciers.

Il convient d'affirmer que le dialogue est le mode normal de régulation des rapports sociaux. Son déficit ou son absence est souvent source de litige, de conflit, de crise. Elle est toute forme de conversation directe entre deux ou plusieurs personnes et/ou parties. Sa réussite dépend de la volonté des différents protagonistes. Elle offre aux protagonistes une plateforme de discussion et suppose une volonté mutuelle de recherche de solution pacifique aux litiges. Ainsi, lorsque les conditions requises à la médiation sont réunies, des intermédiaires se proposent ou bien sont désignés pour aider les parties en litige.

Ces facilitateurs travaillent d'une manière discrète ou publique et sont communément appelés "médiateurs". Pour être un bon médiateur, il faut posséder des qualités spécifiques d'autant plus que la médiation est un art extrêmement subtil et très délicat. Elle possède ses propres règles dont dépend inéluctablement son succès. Le médiateur est une personne qui sert de courroie de transmission, apte à favoriser un climat psychologique serein et équilibré.

---

[915] O. Ntonga, 76 ans, Chef d'un canton Ngumba à Kribi, entretien du 25-02- 2021.
[916] C. Djikema, "Produire un savoir en situation d'urgence", www.Irenees .net, consulté le 12-07-2020.

2-1- Les qualités et la typologie des médiateurs

Pour être considéré comme un bon médiateur respectable, il faut que ce dernier possède un savoir-faire et un savoir-être distingués et particuliers. En outre, il doit être une personne impartiale, patiente, objective, honnête et discrète. Le médiateur doit être une personne neutre qui travaille avec justice et crédibilité. Il ne doit, en aucun moment, se comporter comme un bourreau d'autant plus que son rôle est crucial dans la résolution du différend.

Il n'est, par conséquent, ni juge ni arbitre. Auquel cas, "la médiation serait fortement discréditée et ne pourra pas atteindre son but"[917]. Le médiateur chez les peuples de la côte est généralement un chef de famille, un ainé, un patriarche, un vieillard, un notable. Il doit maîtriser la tradition, les adages et les proverbes. Son rôle est d'ouvrir les voies de communication, d'apaiser les tensions, d'aplanir les malentendus et d'émettre les propositions afin de résoudre le litige. Un médiateur doit se caractériser par : l'impartialité, qui est un état d'équité sincère envers toutes les parties. Elle s'oppose au favoritisme et à l'esprit partisan.

Dans le département de l'Océan, le médiateur n'est pas un individu lambda. C'est une personne habile qui, en réalité, maîtrise l'objet du litige foncier. C'est-à-dire que c'est une personne qui inspire le respect et la confiance. Ainsi, lorsqu'une personne porte la casquette de médiateur, elle doit s'efforcer de ne pas être une partisane en privilégiant une tierce (amis). Rappelons que dans la résolution des litiges fonciers dans notre zone d'étude, le médiateur ne cherche pas à savoir qui a raison, qui ne l'a pas. Son objectif est la résolution du litige et la conciliation dans la paix et la fraternité des parties en litige. Une autre qualité dont doit posséder un médiateur, c'est la neutralité.

Le médiateur doit être neutre. En d'autres termes, "ce dernier s'abstient de prendre parti dans un litige"[918]. Cela signifie que le médiateur n'émet aucune opinion personnelle, ne donne aucun avis sur les interventions des parties en litige. De plus, chaque partie se voit offrir la même possibilité de s'expliquer et surtout d'exposer ses intérêts ou ses options de solutions pour régler le différend.

En résumé, le médiateur doit accorder une attention égale à chaque protagoniste. Ce denier n'a aucun intérêt dans la façon dont le litige est résolu si ce n'est sa propre crédibilité. Comme autre aptitude, le médiateur doit être objectif.

---

[917] Z. Saha, "Gestion des conflits et culture de la paix en pays Bamiléké dans l'Ouest Cameroun du 18e siècle au début du 20é siècle", Thèse de Doctorat/ *Ph. D.* en Histoire, 2005, p.445.
[918] J.M, Pierre, "Le sens des mots", www.cnrtl.fr, consulté le 22/05/2021.

"L'objectivité est la qualité d'une personne qui porte un jugement objectif, qui sait faire abstraction de ses préférences personnelles"[919]. De ce fait, il doit émettre un raisonnement logique en termes de résolution du litige. Il a la lourde responsabilité de rendre un jugement fidèle en rapport avec les faits observés ou reçus par les différents protagonistes. Pour ce qui est des litiges fonciers à Kribi, le manque d'objectivité dans la gestion des différends peut engendrer des crises conflictuelles donnant lieu à des actes de violence. Pour les éviter les, il doit faire preuve de patience.

La patience "est la vertu qui consiste à faire du temps son allié dans l'action en s'abstenant de se précipiter"[920]. Elle fait sienne la sagesse populaire selon laquelle "il faut laisser le temps au temps"[921]. C'est une qualité fondamentale dans la bonne conduite de la médiation. En matière de gestion des litiges fonciers, la réussite s'obtient difficilement à la première tentative ou au premier coup d'essai.

Cependant, la médiation à pour enjeu le rapprochement des différentes parties en litige, afin d'aboutir à une paix et a une stabilité durable. Les médiateurs ont intérêt à ne pas se précipiter. La patience signifie endurance, détermination, persévérance et courage. Enfin, le médiateur se doit d'être habile et honnête. "L'habileté est une qualité de quelqu'un qui est" capable de réaliser un acte avec une bonne adaptation et surtout qui agit avec ingéniosité et intelligence"[922]. Le médiateur doit être habile, car il peut, lors d'une gestion du litige, faire face à des personnes influentes.

Quant à l'honnêteté, elle est, "la droiture d'esprit et d'intégrité dans ses actions"[923]. Le médiateur doit avoir un savoir-faire unique, une maîtrise précise de la situation ayant conduit au litige foncier. Il doit surtout faire preuve d'une sincérité sans faille. La résolution des litiges fonciers dans une ville comme Kribi doit obéir à un certain nombre de canons, ceci dans le but d'éviter les dérives de toutes sortes. Au-delà des qualités requises, toute médiation obéit à un statut social. En d'autres termes, quels sont les types de médiateurs ?

2-2- Les types de médiateurs impliqués dans la résolution des litiges fonciers

Plusieurs catégories de personnes peuvent jouer le rôle de médiateurs, à condition que ces dernières possèdent les qualités requises. Chez les peuples de l'Océan, il existe des

[919] *Dictionnaire encyclopédique. Le petit Larousse illustre*, 1994. p. 709.
[920] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p. 97.
[921] Saha, "Gestion des conflits et…'', p.447.
[922] Berenger, "Rechercher un livre", www.larousse.fr, consulté le 22 mai 2021.
[923] Lesdefinitions.fr, consulté le 22 mai 2021.

personnes compétentes en la matière, selon le type de litige foncier, la nature des belligérants et les circonstances. Les médiateurs comptent dans leur rang les chefs traditionnels, les notables, les hommes, les femmes, les jeunes et les moins jeunes.

On peut les regrouper en six grands groupes, à savoir les médiateurs privés, publics, par alliance, familiaux, les patriarches et les autorités traditionnelles. Tous poursuivent le même but, celui de la recherche d'une solution juste et équitable. Il en est de même de l'objectif qui est la paix dans une situation de litige foncier ou autres différends. Pour le cas d'espèce, nous allons uniquement nous intéresser à la catégorie de médiateurs relatifs au droit coutumier. Nous pouvons mentionner ici les médiateurs familiaux de parenté ou encore par alliance et les autorités traditionnelles.

Les médiateurs de famille, de sang ou par alliance peuvent être présentés comme ceux ayant une parenté directe avec les protagonistes. Les populations du département de l'Océan sont restées ancrées dans leur culture. Ainsi, pour résoudre leur litige foncier, ils exploitent la médiation par affinité. Van Velsen avait fait cette remarque chez les sociétés lignagères en disant que "les relations politiques qui s'expriment en termes de parenté et les manipulations de la parenté sont des moyens de la stratégie politique"[924]. Cette assertion est à notre avis tout aussi valable pour les sociétés étatiques ou intermédiaires. Pour sa part, Georges Balandier écrit que "dans le cadre des sociétés étatiques, les deux ordres de relation paraissent souvent complémentaires et antagonistes "[925].

Il apparait que quel que soit le type de société, le rapport entre la parenté et le pouvoir n'est jamais anodin. L'importance de la parenté se ressent aussi bien dans les rapports de médiation que ceux de subordination. Les populations du département, comme partout ailleurs, considèrent la parenté comme sacrée et attachent du prix quant au respect de celle-ci. Dans la résolution des litiges fonciers opposant les membres d'une même famille ou de la même parenté, il est urgent que cette querelle trouve une solution aussi viable que concrète.

Par exemple, lors des descentes sur le terrain, on a eu à assister au règlement d'un litige foncier dans l'arrondissement de Lolodorf qui opposait deux frères d'une même famille, à savoir Luc Mamia et Guy Mamia. C'est grâce à l'intervention de leur cousin Éric Ntoungou, que ce litige foncier fut résolu. Cette intervention du cousin a évité une guerre fratricide. À côté des chefs biologiques, il y a les chefs de famille alliées ou amies dont le rôle est particulièrement

[924] Van Velsen cité par G. Balandier, *Anthropologie politique*, Paris, PUF, 1967, p.61.
[925] *Ibid*.

efficace. C'est ainsi que gendres, beaux-frères et beaux-parents apportent régulièrement et efficacement leur concours comme médiateur pour régler de sérieux litiges fonciers intra et inter familial. Cette pratique est très répandue dans la ville de Kribi. À la suite des types de médiateurs précités, on a également les chefs de famille.

Les chefs de famille sont les représentants /responsables qui ont sous leurs charges morales et matérielles l'ensemble de la cellule familiale). En cas de problèmes majeurs, c'est à eux que revient la gestion. Dans le département, la diversité culturelle a donné naissance au découpage des différents quartiers en blocs et chaque bloc est dirigé par un chef.

De même, à la tête de chaque famille se trouve un leader. Les chefs de familles et de blocs sont les principaux gestionnaires des litiges fonciers. Ils tiennent leur force de l'autorité filiale et du pouvoir sacré dont ils sont investis comme représentants des ancêtres. Ils ont à la fois le pouvoir de bénédiction et celui de la malédiction. C'est en jouant sur ces deux atouts que ces derniers sont à même de faciliter le rétablissement de la paix en rapprochant les parties ou les personnes qui ont un différend sur une parcelle de terrain.

Ensuite, nous avons les oncles qui sont également des médiateurs. Les oncles, dans les familles africaines, occupent parfois la place du chef et sont habilités à résoudre un litige foncier. Ils sont ceux-là qui, après avoir eu vent de l'existence du litige foncier au sein de la famille, se hâtent de la rassembler autour d'une table, afin de mettre fin à ce dernier. Dans le cas où les différents protagonistes résistent ou refusent dans un premier temps de s'entendre au sujet du litige foncier, c'est l'oncle qui accourt dans les ménages pour amener les différentes parties à se réconcilier.

Chez les peuples du département de l'Océan, l'oncle est quelquefois plus écouté que le chef de famille. Depuis la récurrence des litiges fonciers liés au port en eau profonde de Kribi, le rôle des oncles dans la résolution des litiges fonciers a considérablement accru. À côté des oncles, on peut aussi mentionner le rôle que jouent les neveux au sein de la société camerounaise et spécifiquement celle de l'Océan en termes de gestion de litige foncier. Ils jouent aussi un rôle significatif dans la résolution des litiges fonciers.

Les amis ou alliés, il faut entendre par ami ou allié "une personne pour laquelle on a de l'amitié, de l'affection, un profond respect ou des affinités particulières"[926]. Un véritable ami est plus qu'un frère avons-nous coutume de dire. Les populations de la région, depuis un bon moment, vivent au rythme des litiges fonciers et il ne se passe pas une semaine sans que l'on

[926]*Dictionnaire encyclopédique. Le petit Larousse…*, p.60.

voie naître un litige. La notion de résolution est plus que jamais prisée. Au regard des coûts de la procédure pénale, bon nombre de personnes, victimes des litiges fonciers se tournent plus vers les méthodes traditionnelles de résolution.

Certaines familles, pour venir à bout d'un litige relatif à la terre, optent pour l'arrangement à l'amiable, soit en ayant recours à un allié ou à un ami de la famille, soit en se rendant chez le chef. Toujours est-il que dans ce processus de résolution des litiges foncier, les amis et les alliés occupent une place importante et ces derniers contribuent d'une manière efficace à la résolution de ces litiges fonciers.

3- La conciliation par les autorités traditionnelles

La conciliation est la procédure par laquelle les autorités coutumières parviennent à la résolution d'un litige foncier avec l'accord des parties. Elle est "un procédé qui consiste à rapprocher les différentes parties en litige et l'objectif étant d'amener les parties à un consensus"[927]. Ici, la conciliation relève de la compétence des notables ou du chef. C'est une voie concrète dont les gardiens de la tradition ou encore auxiliaires de l'administration usent pour parvenir à la résolution d'un litige foncier. Cet accord est sanctionné par un procès-verbal de conciliation. En cas de désaccord, il est dressé un procès-verbal de non-conciliation.

La conciliation est obligatoire avant le recours à la justice. Elle se fait d'abord devant le chef de village ou de tribu. En cas d'échec de la conciliation à ce niveau, le litige est porté devant le chef de canton ou de groupement. Les personnes en litige ne peuvent s'adresser à la justice qu'en cas d'échec de la conciliation. Cette dernière procède de la même façon que la médiation. Son but est la recherche d'une solution au litige foncier qui sévit entre différents protagonistes. D'une manière générale, le mode traditionnel ou coutumier de résolution des litiges fonciers est la première voie à laquelle font recours les populations du département.

De ce qui précède, les différentes couches sociales vivant dans l'ensemble dudit département ne dérogent pas à l'utilisation de ce mode de résolution des problèmes relatif à la terre. Nombre de litiges fonciers rencontrés dans le département ont trouvé solution à travers l'usage de la coutume. Néanmoins, ce mode a des forces et des limites. S'il est démontré que ce mode de résolution participe à la gestion et à la résolution des litiges fonciers, qu'est-ce qui explique le fait que les services administratifs et les tribunaux soient submergés par ces mêmes litiges ?

[927] *Ibid*. p. 254.

2-3- Les atouts du mode de résolution traditionnel

La tradition est l'identité d'un peuple. Elle nous lie à nos valeurs ancestrales. Chez les peuples du département de l'Océan, elle est au centre de la vie sociétale. Les ethnies de ce département sont adeptes de l'autarcie. Malgré cela, l'avènement des projets structurants a entrainé les litiges fonciers qui ont, d'une manière générale, fragilisé l'équilibre social. Afin d'éviter une instabilité, les populations ont opté pour la résolution coutumière des différents litiges fonciers.

Pour elles, ce mode est moins coûteux, peu protocolaire, facile d'accès et toute personne peut y avoir recours. L'une des compétences des instances d'arbitrage traditionnel est de réussir à contenir les litiges fonciers pour éviter les escalades violentes entre protagonistes. Elles permettent aussi de renouer avec la coutume qui, avec l'arrivée du droit moderne, perd de plus en plus sa valeur sacrée.

De ce point de vue, les institutions locales témoignent leur efficacité à gérer les litiges dans notre zone d'étude dans la mesure où les affrontements violents entre les protagonistes sont pour la plupart évités. Allant dans la même logique, un notable affirme que :

> la plupart des protagonistes en situation de litige foncier optent pour la gestion/résolution de ce dernier par voie traditionnelle, car le mode administratif est trop protocolaire, long, coûteux. Il rend difficilement satisfaction totale. En effet, les autorités ne connaissent pas véritablement les réalités de chaque localité sous leur autorité. Elles ne se servent des connaissances que leur donnent les protagonistes. Or un chef du village est plus outillé pour la gestion d'un litige qui relève de son domaine d'autorité[928].

De nombreux litiges fonciers ont été résolus avec le concours de la coutume. En 1999, un litige foncier a été réglé grâce à l'apport de la coutume. Elle a aussi permis de régler le litige foncier qui opposait deux individus. Les nommés Henri Nguiamba et Michel Ntonga qui se disputaient au sujet des limites d'une parcelle de terrain au quartier Talla dans l'arrondissement de Kribi I. La descente du chef de bloc sur les lieux a permis au litige foncier d'être résolu. "Les deux parties avaient été satisfaites par le verdict rendu par le chef"[929].

Dans le mode de résolution coutumier des litiges fonciers dans le département de l'Océan, les autorités à travers leurs implications militent pour la résolution pacifique. Le but est de construire la paix et la sécurité sociale dans le but de promouvoir le développement du

[928] Anonyme, 67 ans, Notable du village Akom I, entretien du 01-3-2022.
[929] Michel Ntonga, 67 ans, Chef de bloc, Kribi, entretien du 21-01-2021.

département et de participer à l'intégration du pays. Toutefois, ce mode de résolution présente des limites.

2-4- Les incommodités du mode traditionnel de résolution

Le mode traditionnel de gestion des problèmes liés à la terre est sujet à des critiques dans la mesure où la coutume est difficilement modifiable. La coutume ne mute pas. Elle est l'identité d'un peuple. Ainsi, son implication dans la résolution des litiges fonciers rend complexe sa crédibilité. Si certaines personnes estiment qu'il est un moyen facile d'accès et fiable en termes de résolution de litige foncier, d'autre par contre, n'adhèrent pas à ce point de vue, car ils pensent que ce mode ne garantit pas la sécurité foncière. C'est un mode qui est beaucoup plus axé sur l'usage de la parole.

Parfois, à l'absence d'un procès-verbal lors la résolution d'un litige foncier peut faire renaitre le même différend. Étant considéré comme désuet, ce mode ne cadre plus avec les réalités et les exigences liées aux mutations des sociétés. Dans cette optique un chef de bloc déclare que "la tradition est respectable, mais n'est pas un mode de garant de sécurité foncière, je préfère avoir recours à l'administration pour régler un litige foncier. En fait, avec, "l'administration tout est écrit contrairement à la coutume"[930].

Le mode de résolution coutumière des litiges fonciers a permis aux multiples protagonistes de régler leurs différends, en rendant des jugements équitables et en permettant l'accès rapide aux populations sur les parcelles litigieuses, afin d'effectuer leurs investissements, habitations. Ce mode est facile d'accès et approprié pour les populations du département de l'Océan. Pourtant, il lui est reproché d'être statique et caduc du fait de son caractère coutumier.

Quelquefois, les autorités coutumières entretiennent des relations mafieuses avec les parties dont le poids financier est important. Certains chefs sont absents, loin de leur lieu de compétence. L'autorité traditionnelle est en décadence à cause du caractère acéphale de ses sociétés. Certains chefs parviennent aux pouvoirs par des moyens de ruse. Cela les décrédibilise souvent. Certains litiges fonciers qui avaient été réglés, du fait du non-respect du verdict coutumier, ont de nouveau refait surface.

[930] Jean Kamga, 58 ans, Victime d'une escroquerie foncière, Kribi, entretien du 21-01- 2021.

Pour la période allant de 1974 à 2020, plus de 11535 litiges fonciers ont été résolus dans le département. Le tableau suivant permet de mieux cerner les arrondissements de notre zone d'étude qui font recours au mode de résolution coutumier.

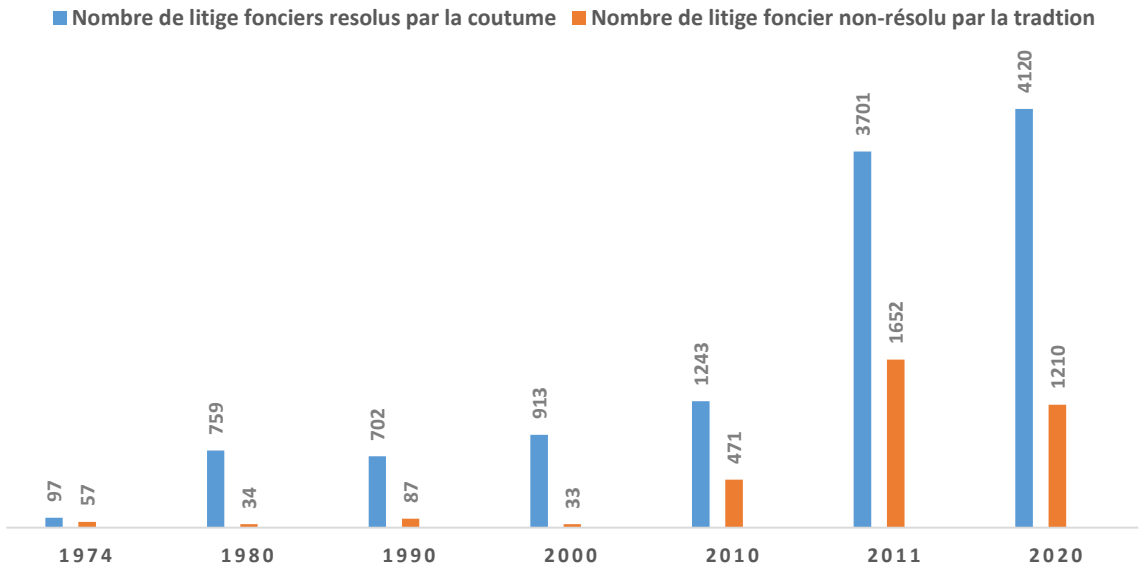
Tableau 34: Nombre de litiges fonciers résolus et non résolus par la coutume dans les arrondissements du département de l'Océan de 1974 à 2020

Années	Nombre de litiges fonciers résolus	Nombre de litiges fonciers non résolus	Totaux	Pourcentage (%) des litiges résolus	Pourcentage (%) des litiges-non résolus
1974	97	57	154	0,64	0, 37
1980	759	34	793	5,03	0,22
1990	702	87	789	4,65	0,57
2000	913	33	946	6,05	0,21
2010	1243	471	1714	8,24	3,12
2011	3701	1652	5353	24,54	10,95
2020	4120	1210	5330	27,32	8,02
Totaux	**11535**	**3544**	**15079**	**76,47**	**23,46**

Source : Combinaison des données d'archives de la cour d'appel, du service des affaires foncières, de différentes sous-préfectures de l'Océan, des forces de maintien de l'ordre (police, gendarmerie et du commissariat spécial de Kribi), les documents privés des particuliers et anonymes.

En observant ce tableau, l'on constate que le nombre de litiges fonciers résolus par le droit coutumier (11535) est largement supérieur au nombre de litiges fonciers non résolus soit (3544). Cela montre en quelque sorte la place prépondérante de la coutume dans la vie sociétale des populations du département. La figure suivante établit la comparaison entre les litiges résolus et non résolus dans les instances coutumières.

Graphique 38: Représentation graphique du nombre de litiges fonciers résolus par la coutume dans les arrondissements du département de l'Océan de 1974 à 2020



Source : Diagramme réalisé à partir des données du tableau n°35.

La figure ci-dessus établit la différence par décennies entre les litiges fonciers gérés par le droit coutumier et ceux qui n'ont pas été résolus par ledit droit. Au fil des années, les litiges résolus par le droit coutumier ont été considérablement importants que ceux non résolus. De ce fait, de 1974 à 2020, l'on a assisté à la gestion massive des litiges fonciers par le droit coutumier, soit 11535 pour un pourcentage de 76,59% avec un nombre considérable de litiges fonciers pour l'année 2011 (qui correspond à la pose de la première pierre par le chef de l'État pour la mise en fonction du port en eau profonde de Kribi), conséquence de la mise en activité du complexe industrialoportuaire de Kribi. Les litiges non résolus ne représentent que 3544, soit 23,50% pour la période allant de 1974 à 2020.

En somme, le mode traditionnel de gestion des litiges fonciers est encore en vigueur dans l'ensemble du département, malgré les manquements liés à ce mode de gestion de litige. Toutefois, le mode de gestion par la coutume n'est pas le seul, il existe un autre qui est le mode administratif.

3- Le mode administratif de gestion des litiges fonciers dans le département de l'océan

En termes de gestion ou mieux de résolution des litiges fonciers dans le département de l'Océan, l'administration intervient toujours, afin de préserver la paix entre différentes couches sociales. Tout litige conduit, si rien n'est fait, à un conflit pouvant menacer la cohésion sociale d'un pays, d'une région, d'un département. S'agissant des problèmes liés à la terre, au vu de la fragilité de ce domaine, il est important que chaque acteur et toute administration participent d'une manière ou d'une autre à la solidification des liens sociaux au risque de se trouver face à un litige foncier pouvant conduire aux émeutes intercommunautaires.

Eu égard à la multitude des litiges fonciers qui abondent dans le département de l'Océan à la suite de l'instauration des grands projets structurants, l'administration n'a pas manqué de contribuer à leur résolution. Elle a contribué à la résolution d'un certain nombre d'entre eux. Le recours aux services de l'administration est l'œuvre des populations dites allogènes et d'une certaine classe sociale.

En outre, certaines populations ayant migré et acquises des parcelles de terrain se sont trouvées au centre des litiges fonciers, à cause des doubles ventes, de l'escroquerie foncière, de la faute de l'administration. Les autochtones qui avaient vendu les terrains à ces derniers ont remis en cause certaines modalités de vente, estimant qu'ils avaient été dupés par ces acquéreurs. Ce sont des tiers qui font recours au pouvoir administratif.

Il est important de signaler que certaines personnes, mieux placées dans l'administration ont eu vent de la construction du port en eau profonde de Kribi bien avant l'annonce officielle dudit projet. Ces personnes s'étaient lancées dans l'achat des terres sans modération. D'autres ont fait usage de fraude et de duperie pour entrer en possession des parcelles de terrains.

Ayant donc constaté cette duperie et fraude, certaines populations qui avaient vendu leurs terres ont remis en cause les conditions de vente et d'achat. Ce sont donc ces acquéreurs qui font recours à l'administration pour trouver solution à leurs litiges fonciers. La plupart des remises en cause sont relatives à l'immatriculation et aux ventes par morcèlements. Au Cameroun, plusieurs autorités administratives sont compétentes pour résoudre les litiges qui surviennent au cours de la procédure d'immatriculation. Parmi elles, deux commissions ont été retenues. Il s'agit de la commission consultative et du ministère des domaines et des affaires foncières.

1- Les commissions : instances contentieuses de base

Il s'agit ici de deux commissions foncières que sont "la commission consultative qui règle les oppositions et les demandes d'inscription des droits à titre principal"[931] et la commission de règlement des litiges frontaliers, "qui intervient exclusivement lorsque les terres à immatriculées chevauchent les limites litigieuses des circonscriptions administratives ou des unités de commandement traditionnelles"[932]. Pour le cas d'espèce, nous allons nous attarder sur la commission consultative. La composition de celle-ci est indiquée par le décret n°76/166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national. Elle comprend :

- "le sous-préfet ou le chef de district, président ;
- Un représentant du service des affaires foncières, secrétaire ;
- Un représentant du service du cadastre ;
- Les autres membres sont les représentants du service du cadastre, du service de l'urbanisme si le projet est urbain, du ministre dont la compétence a un rapport avec le projet ;
- Le chef et deux notables du village où se trouve le terrain"[933].

Depuis le décret de 2005, les dates de constat d'occupation sont désormais fixées par le sous-préfet ou le chef de district et non plus par le préfet comme jadis. Sur proposition du chef

[931] Décret n° 76/166 du 27 Avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national, article 14, p.45.
[932] DakarActu, "Les habitants denoncent l'accaparement de leurs terres", in www.memoireonline.com, consulté le 25 mars 2021.
[933] Décret n° 76/166 du 27 Avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national, article 14, p.45.

de service départemental des affaires foncières, comme c'est le cas dans le département de l'Océan, "le sous-préfet ou le chef de district territorialement compétent, président de la commission consultative fixe par décision la date du constat d'occupation et d'exploitation"[934]. Lorsqu'elle se réunit, elle règle entre autres les oppositions et les demandes d'inscription des droits survenus avant ou au cours du constat de mise en valeur. L'activité de ladite commission consiste en une descente sur le terrain à immatriculer, afin de constater la mise en valeur effective et le bornage et l'auteur de la mise en valeur.

Dans le département, les descentes sont effectuées après que les litiges fonciers aient vu le jour, ceci rend complexe la gestion des litiges fonciers. Toutefois, la commission n'examine que ceux survenus avant ou au cours dudit constat, mais les affaires foncières non résolues sont transmises au conservateur foncier pour être acheminées au service du gouverneur. Ainsi, lorsque la commission a terminé ses travaux sur le terrain, elle s'attèle à rédiger un rapport dénommé procès-verbal de constat.

Pour y parvenir, ces recommandations sont adoptées à la majorité simple des membres présents et valables si le chef de village et un notable ont participé aux travaux. En cas de partage des voix, celle du président de commission est prépondérante. Ce procès-verbal contient l'avis du président de ladite commission. Il peut être favorable ou non à l'immatriculation du terrain. "Il possède les signatures :

- Du géomètre ;
- Du président de la commission ;
- Du chef de service départemental des affaires foncières ;
- Du chef du village concerné"[935].

En réalité, les oppositions et les demandes d'inscription de droit sont soumises au gouverneur après les travaux effectués par la commission consultative. Cela ne signifie pas pour autant que c'est ce dernier qui donne le verdict final. C'est au gouverneur qu'incombe cette tâche. L'avis de la commission lui sert tout bonnement d'éclairage pour la solution à donner au litige foncier. En d'autres termes, l'avis de ladite commission n'influence pas celle du gouverneur. C'est la décision du gouverneur, lorsqu'il est constaté, qui engage les différentes

[934] L. Tio, "La réforme foncière en marche", www.mindaf.gov.cm, consulté le 21/05/2021.
[935] Pour ce qui est du chef du village, il faut dire que depuis le décret de 2005, il s'agit plus exactement dans les groupements coutumiers, du chef de quartier, ce qui est, en quelque sorte, une marque de déconcentration de la gestion foncière.

parties concernées par le litige foncier. Mais, il est susceptible de recourir au ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières si le verdict n'est pas satisfaisant pour les parties en litige.

En 2015, le sous-préfet de l'arrondissement de Mvengue, président de la commission consultative chargée de la gestion du domaine national, avait procédé "au règlement de litige foncier qui opposait Ondobo Mvondo (plaignant) à Sa Majesté Adolphe Brice Minkoumou Biakolo (accusé) du village Mvengue-Medzobo, en présence des notables dudit village et les membres des deux parties"[936]. Le litige foncier portait sur le patrimoine de la zone qui abrite le lycée technique de Mvengue. Le président de la commission consultative en la personne du sous-préfet a statué comme suit à l'exception du terrain octroyé pour la construction du lycée : "le terrain querellé revient de plein droit au plaignant, les limites anciennes et authentiques du terrain litigieux connues doivent être scrupuleusement respectées par toutes les parties pour éviter les rebondissements du litige"[937]. Le président de la commission a insisté sur le fait que la paix doit régner entre les deux parties, car elles sont issues de la même famille.

Dans la gestion du litige, l'on perçoit clairement la volonté de l'autorité administrative d'établir un climat de paix dans cette affaire. Le but n'est pas d'accuser les parties en litige, mais de trouver une solution idoine pour que la situation soit réglée dans des conditions saines et calmes. Tous les litiges fonciers gérés par les autorités administratives se déroulent presque toujours dans le même climat.

Photo 14: Concertation pour la gestion d'un litige foncier dans l'arrondissement de Kribi I

[936] Archive de la sous-préfecture de Mvengué, "Rapport du procès–verbal de règlement d'un litige foncier opposant Ondobo Mvondo à Adolphe Brice Minkoumou Biakolo", 2015.
[937] Archive de la sous-préfecture de Mvengué, "Rapport du procès-verbal de règlement d'un litige foncier opposant Ondobo Mvondo à Adolphe Brice Minkoumou Biakolo", 2015.

Source : Cliché Lucette Ngoungou, Kribi I, juin 2021.

Le but de cette rencontre était de gérer le litige foncier qui opposait les chefs des villages Eboundja I et Bonghaele au sujet des limites. Cette concertation avait été présidée par le sous-préfet, le maire, le directeur du port en eau profonde de Kribi, le chef du cadastre, les autres représentants des différents ministères impliqués et enfin les deux parties. Nombreux sont des cas de gestion similaires recensés dans l'ensemble du département de l'Océan. Les oppositions ayant excédé la durée requise par la loi foncière et qui n'a pas trouvé d'issue favorable sont soumises à la compétence du sous-préfet qui, après concertation avec les membres de la commission consultative, dresse un rapport et le soumet au gouverneur. Le gouverneur est le seul habilité à lever une opposition qui a excédé les délais requis. La photo ci-dessous est un exemple de la rencontre sur la gestion d'un litige foncier.

Photo 15 : Concertation de la commission consultative sur un litige foncier dans l'arrondissement de Kribi II

Source : Cliché Lucette Ngoungou, Kribi II, septembre 2021.

Sur cette photo prise dans les locaux de la sous-préfecture de l'arrondissement de Kribi II, l'on peut constater la concertation entre les différents acteurs en présence pour la gestion d'un litige foncier. Le litige en question opposait la famille Bama (plaignant) à la nommée Sylviane Nya aux lieudits Bilolo et Bikondo. L'accusée avait promis d'immatriculer les terres des plaignants au cours de l'année 2012.

En 2015, l'accusée a disparu après avoir effectué des ventes secrètes sur un terrain non immatriculé. "Ayant pris conscience d'avoir été trompé par l'accusée, car les terrains n'ont

jamais fait l'objet d'une immatriculation, la famille Bama a fait recours aux services d'un autre partenaire financier qui a permis que lesdits noms apparaissent sur le journal officiel des avis domaniaux de la région du Sud en 2019"[938]. Le nouveau partenaire financier a entrepris les démarches pour permettre la délivrance des titres fonciers. Il a été buté par les oppositions émises par l'accusée. C'est face à cette situation que la famille Bama a trouvé injuste qu'elle avait porté l'affaire devant la compétence du sous-préfet. L'opposition avait déjà fait plus d'un an sans être levée à l'amiable. Après avoir pris connaissance des faits et des actes de fraudes constatés par l'accusée, "le sous-préfet avec les autres membres de la commission a décidé de lever cette opposition qui était frauduleuse"[939].

Les oppositions similaires (plus de 1765) pullulent dans les services de la conservation foncière. Cette situation est à l'origine des multiples litiges fonciers rencontrés dans le département. Dans l'ensemble du département, les différentes sous-préfectures ont résolu un nombre considérable de litiges fonciers pour la période allant de 1974 à 2020. Le tableau ci-dessus va nous permettre de mieux appréhender l'implication de ces autorités dans la gestion des litiges fonciers.

Tableau 35: Récapitulatif des différents problèmes réglés par les sous-préfets dans le département de l'Océan 1974 à 2020

Années	Litiges fonciers résolus	Autres types de problèmes résolus	Totaux	Pourcentage (%) des Litiges fonciers résolus	Pourcentage (%) des autres problèmes résolus
1974	87	23	110	0,85	1,65
1990	197	52	249	1,93	3,74
2000	764	321	1085	7,51	23,09
2009	1802	233	2035	17,71	16,76
2011	3130	341	3471	30,77	24,53
2020	4192	420	4612	41,21	30,21
Totaux	**10172**	**1390**	**11562**	**100**	**100**

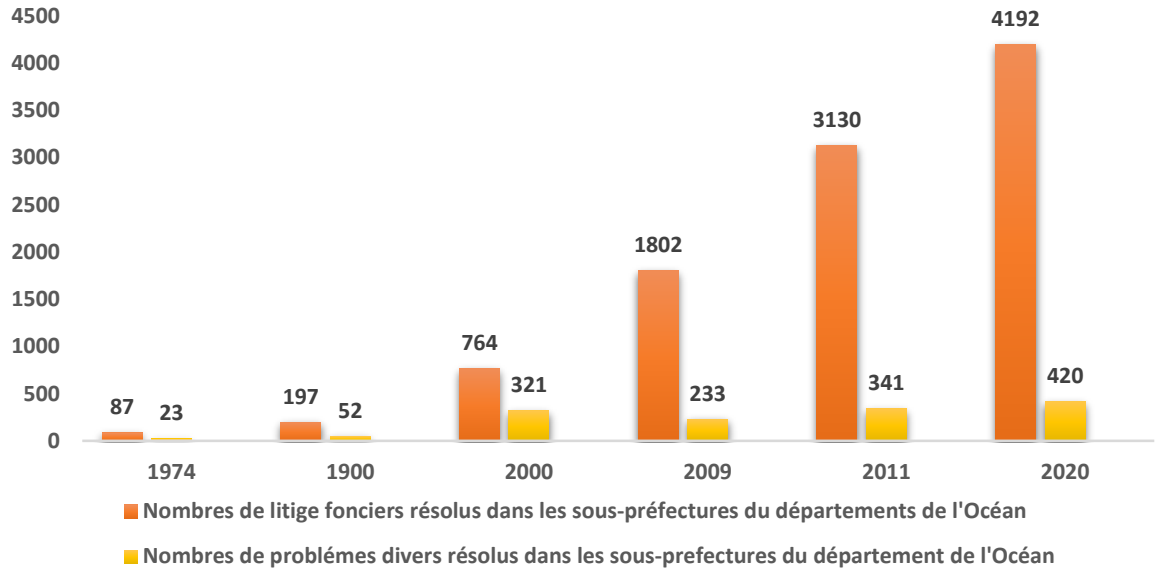
Source : Combinaisons des données d'archives du service départemental, des affaires foncières, archives de différentes sous-préfectures de l'Océan, des forces de maintien de l'ordre (police, gendarmerie), les documents privés des particuliers et des chefferies traditionnelles de l'Océan.

[938]Archives de la sous- préfecture de Kribi II, "Rapport des différents procès-verbaux, portant sur le litige ayant opposé la famille Bama à Nya Nguewo Sylviane, aux terres des villages Bilolo et Bikondo dans l'arrondissement de Kribi II", septembre 2021.

[939] Archives de la sous- préfecture de Kribi II, "Rapport des différents procès-verbaux, portant sur le litige ayant opposé la famille Bama à Nya Nguewo Sylviane, aux terres des villages Bilolo et Bikondo dans l'arrondissement de Kribi II", septembre 2021.

Il ressort de ce tableau l'évolution du nombre de litiges fonciers résolus par les autorités administratives des différents arrondissements du département de l'Océan, par rapport aux autres problèmes. Ainsi, les litiges fonciers résolus sont au nombre de 10172 contre 1390 autres problèmes pour la période de 1974 à 2020. La figure suivante permet de faire une comparaison entre les litiges fonciers réglés par les autorités administratives et les autres problèmes divers.

Graphique 39: Représentation graphique des différents problèmes réglés par les sous-préfets dans le département de l'Océan 1974 à 2020



Source : Diagramme réalisé à partir des données du tableau n°36.

Ce graphique met en exergue l'évolution et la fréquence avec laquelle les litiges fonciers rythment les différentes institutions administratives du département. L'évolution est fonction des différentes mutations que connaît la société. Ces dynamismes des sociétés affectent considérablement la terre.

De ce fait, de 1974 à 2020, elle est en constante augmentation et le nombre de litiges fonciers résolus l'est également, soit 10172 pour un pourcentage de 87,97% contre 1390 autres problèmes résolus dans les différentes sous-préfectures du département de l'Océan qui représentent 12,02%. Cela montre à suffisance que les litiges fonciers cristallisent la majeure partie des tâches desdites autorités. Après le sous-préfet, le ministre des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières joue un rôle aussi important dans la gestion des litiges fonciers.

2- Le ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières

Dans l'ancienne procédure d'immatriculation, c'est au ministre de l'urbanisme et de l'habitat que revenaient la charge de connaître administrativement et la responsabilité de gérer les litiges fonciers survenus au cours de la procédure d'immatriculation. De nos jours cette responsabilité revient au ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières. Comme énoncé un peu plus haut, la résolution d'un litige foncier n'arrive au niveau dudit ministère qu'en cas d'exercice d'un recours du gouverneur et de l'une des parties en situation de litige. C'est cette autorité qui est désormais investie du pouvoir de régler en appel ou en premier ressort les litiges fonciers survenus au cours de la procédure de l'immatriculation et après ladite procédure. De plus en plus, l'on assiste à l'annulation tous azimuts des titres fonciers. Robinson Tchapmegni affirme que :

> Au Cameroun, le ministre en charge des affaires foncière est monté en puissance dans la lutte contre l'insécurité foncière, et cela au regard de la dernière réforme foncière du 16 décembre 2005. Dans cette réforme, l'exécutif camerounais a offert à son ministre le pouvoir d'annuler et de retirer les titres fonciers censés irrégulièrement délivrés. C'est un pouvoir exorbitant , celui de remettre administrativement en cause le titre foncier, dont les caractères définitifs et inattaquables ne sont plus à rappeler l'exercice de ce pouvoir du ministre en charge des affaires foncières est d'autant plus curieux que le cas de figure lui ouvrant la voie à l'annulation des titres fonciers constituât déjà des fautes de l'administration, fondant des décisions d'annulations du titre par le juge administratif[940].

Le ministre a l'obligation de faire annuler un titre foncier après constatation de fraude du propriétaire ou de l'administration. Allant dans cette même optique, Nkoa Nzidja déclare que :

> S'agissant de l'origine une faute peut-être soit délictuelle, soit contractuelle. La faute délictuelle ou quasi délictuelle est celle-là qui trouve son origine dans le fait illicite et dommageable […]. La faute contractuelle est celle-là qui est commise par une des parties au contrat. Elle s'analyse comme les manquements aux obligations contractuelles, la violation de ces obligations. Ce peut être soit l'inexécution de ses obligations, soit l'exécution fautive donc détournée de son but initial[941].

La faute peut être intentionnelle ou pas. C'est dans ces contextes que le ministre doit statuer et rendre un verdict équitable. Nkoa Nzidja continue son analyse en déclarant que "tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il

---

[940] Tchapmegni, "Mécanismes de résolution…", p.151.
[941] A. L. Nkoa Nzidja, "La faute de l'administration en matière foncière au Cameroun", Mémoire de DEA, en Droit privé, Université de Yaoundé II, 2006, p.9.

est arrivé à le réparer […], chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son incompétence"[942].

Depuis l'avènement des grands projets de développement, le département de l'Océan vit des litiges fonciers constants, permanents et graduels. Le besoin des populations en terre est sans cesse croissant pour la réalisation de leurs projets et la construction des lieux d'habitation. Avec les projets structurants, les immatriculations se font en masse. Ces immatriculations engendrent de multiples manquements dans les procédures d'immatriculation et par conséquent donnent naissance aux litiges fonciers. "Le ministre en charge de la gestion du foncier depuis l'avènement des projets structurants n'a cessé de faire annuler (75 titres fonciers) dans l'ensemble du département. Subséquemment, pour la période de 1990 à 2020, l'on a recensé 973 litiges fonciers résolus par le ministre en charge du domaine"[943].

2-1- Les atouts du mode administratif de résolution des litiges fonciers

Ce mode de résolution des litiges fonciers est assez bénéfique pour les tiers et les investisseurs qui veulent être à l'abri des problèmes liés à la terre. L'administration foncière assure la garantie, l'attribution et la protection des titres de propriété foncière. Elle rend légitime la gestion des terres dans un pays et permet l'amélioration de la sécurité foncière.

Ceci étant, elle est un garant de stabilité pour toute personne voulant investir dans une zone autre que la sienne. Au Cameroun, la loi foncière est assez souple et légère. Elle stipule qu'une série de mesure allant dans le sens de résolution des litiges fonciers a été prévue par le législateur camerounais en vue de réprimer les différentes infractions commises par les populations. Pour ce qui est de la grande réforme de 1974, quelques mesures ont été mises sur pied. L'article 8 du décret n°74/1 du 6 juillet 1974 mentionne que :

> Sont passibles d'une amende de 25000 francs à 100000 francs CFA et d'un emprisonnement de quinze jours à 3 ans ceux qui, sans autorisation de la personne qualifiée, exploitent ou se maintiennent sur un terrain dont ils ne sont pas propriétaires. Dans ce cas, la juridiction ordonne le déguerpissement de l'occupant à ses propres frais[944].

Les autorités administratives/étatiques punissent véritablement les contrevenants qui s'exposent à la loi. Dans la grande partie de la région de Kribi, la majorité de la population ignore la loi. Mais, l'État renchérit sur les mesures punitives pour les populations qui persistent dans la vente des terres avec usage des pratiques frauduleuses. Cette loi stipule que "Ceux qui

---

[942] *Ibid*.
[943]Archive de la conservation foncière du département de l'Océan, juillet 2021.
[944] Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 Fixant le régime foncier, art 9 alinéa 1 et 2, p.4.

vendent ou louent un même terrain à plus d'une personne ; ceux qui, n'ayant pas qualité, procèdent à des ventes ou location d'immeuble appartenant à autrui"[945].

Dans une zone comme le département de l'Océan où sont actuellement orientés tous les acteurs économiques, on constate qu'il devient urgent pour les opérateurs économiques et les hommes d'affaires d'avoir recours à l'administration pour garantir leur parcelle de terrain acquise. Nombreux sont les propriétaires fonciers qui ont failli duper les acquéreurs des terres qui avaient acheté leur terrain et n'ont pas réellement investi à l'immédiat. Seule l'existence des documents écrits leur a permis d'échapper, parfois, aux litiges fonciers face aux multiples manœuvres de certains propriétaires terriens véreux.

En résumé, l'importance de l'administration foncière est due aux caractères écrits dudit mode, car elle permet la traçabilité de tout acte authentique dans tous les domaines et surtout dans le domaine foncier. Comme toute œuvre humaine, ce mode comporte un certain nombre de limites dans la gestion des litiges fonciers.

2-2- Difficultés du mode administratif dans la résolution des litiges fonciers

Le mode de résolution des litiges fonciers géré par l'administration est certes fiable à travers l'attribution des titres fonciers et autres, mais les populations du département la considèrent comme étant couteuses et éprouvantes physiquement et psychologiquement. Ce mode est généralement l'apanage des personnes mieux nanties et n'est pas souvent avantageux pour les populations, en ce sens qu'au bout d'un moment suite des lourdeurs administratives les populations autochtones se lassent et optent pour la résolution à travers la coutume ou la tradition. C'est l'une des principales raisons pour lesquelles les tribunaux abondent des litiges fonciers dans la région.

Le recours à l'administration dans la résolution des litiges fonciers par les populations est une chose un peu rare. Les populations de ce département sont réputées pour leur caractère tribal. Elles sont assez repliées sur elles-mêmes, et vivent un peu en autarcie.

Le caractère multiculturel et hétérogène rend la bonne gouvernance du foncier assez complexe dans l'ensemble du territoire national. L'hétérogénéité est plus accentuée dans le département de l'Océan à cause de sa position géostratégique et autres atouts. Tous ces facteurs justifient le fait que l'administration foncière soit non maîtrisée dans cette partie du pays et

[945] *Ibid*.

peine à trouver réellement une gestion sécurisante pour les investisseurs ou les tiers qui demeurent des catalyseurs du développement.

Les modes traditionnel et administratif ne sont pas les seuls recours en matière de résolution des litiges fonciers. Ladite zone est un chef-lieu de département et, par ricochet, possède l'arsenal juridique nécessaire pour la gestion des litiges fonciers.

3- Le mode judiciaire de résolution des litiges fonciers

L'organe judiciaire est chargé de rendre la justice en vue de protéger les droits des uns et des autres. L'appareil judiciaire est constitué des tribunaux. "Au Cameroun, il a été souligné le rôle protecteur des commissions consultatives, d'autant qu'environ 70% de l'ensemble des terres est sous son emprise. Des 30% de terre restante, les juridictions judiciaires civiles comme répressives se partagent les compétences"[946]. Le pouvoir judiciaire est très peu présent dans la gestion des litiges fonciers du domaine national de première catégorie. Comme le souligne Robinson Tchapmegni,

> Devant les juridictions civiles, la compétence est partagée entre les juridictions civiles de droit moderne et les juridictions traditionnelles. Il y a lieu de préciser à cet effet que le droit camerounais a maintenu la coexistence des statuts de droit moderne et de droit local, fruit de la colonisation, permettant ainsi aux justiciables de choisir entre ces deux types de juridiction, les juridictions de droit modernes et les juridictions traditionnelles[947].

Dans le cadre du présent travail, il convient de s'attarder sur les juridictions traditionnelles, à savoir le tribunal coutumier et le tribunal de grande instance ou la cour d'appel. Le mode de gestion des litiges fonciers à travers la justice est très peu répandu dans le département. Les types de litiges fonciers pour lesquels une résolution formelle est recherchée, c'est-à-dire le recours de la justice porte sur des parcelles majoritairement situées en zone urbaine (mais pas toujours) et sur les terres enregistrées ou pour lesquelles il y a eu un début de procédure formelle. Néanmoins, ce n'est qu'en cas d'échec de résolution du litige à travers les modes traditionnel et administratif que les parties en litige se présentent à la gendarmerie (ou au tribunal d'instance de leur ressort) avec le procès-verbal de non-conciliation pour poursuivre la procédure. La présence de la justice moderne est une bonne chose.

La compétence territoriale du Tribunal de grande instance (T.G.I) doit être distinguée de sa compétence matérielle. En ce qui concerne sa compétence territoriale, d'après l'article 16 de la loi n°2006/015, il est créé un Tribunal de Grande Instance par département. Toutefois,

---

[946] Tchapmegni, "Mécanismes de résolution…", p.152.
[947] Tchapmegni, "Mécanismes de résolution…", p.152.

suivant les nécessités de service, son ressort d'un Tribunal de Grande Instance peut être étendu à plusieurs départements. Il est opportun de signaler que "le Tribunal de Grande Instance siège au Chef-lieu du département"[948]. Ces deux juridictions de références jouent un rôle important dans le règlement des litiges fonciers.

Comme le souligne Tchapmegni, "elles sont investies de la prérogative de mettre un terme aux éteintes manifestement illégitimes portées contre le droit de propriété ou de prendre des mesures conservatoires pour éviter la réalisation d'un dommage irréversible"[949]. On trouve, dans le département de l'Océan, des tribunaux de Première et de Grande Instance et la Cour d'Appel qui sont des juridictions représentatives, créées par le législateur camerounais pour rendre la justice.

3-1- Avantages et limites des instances judiciaires

Tout système est double, car il contient des atouts et des limites qui font plus ou moins sa particularité. Dans le contexte actuel, il est question de l'apport dudit pouvoir dans le domaine foncier.

3-1-1- Avantages

La codification des lois est un acte de responsabilité et majeur d'un État. Il permet le respect de l'ordre au sein d'une nation, d'un État, d'un pays, d'une communauté, etc. La justice est le garant des libertés des individus. La justice permet de lutter contre les personnes considérées comme étant des "hors-la-loi". Elle permet aussi la traçabilité de la résolution d'un litige foncier.

En fait, le caractère écrit du droit fait de lui une preuve incontestable en matière de fiabilité. Le pouvoir judiciaire a pour rôle de contrôler l'application de la loi et sanctionne son non-respect. Elle a pour principe commun la responsabilisation des uns et des autres faces aux mauvaises mœurs qui entravent la bonne cohésion sociale.

3-1-2- Limites

Le système administratif étatique possède les procédures complexes qui sont essentiellement basées sur la législation et la documentation écrite. Les populations préfèrent s'en remettre aux institutions locales d'arbitrage à défaut d'une résolution à l'amiable. À cela,

[948]Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, p.7.
[949] Tchapmegni, "Mécanismes de résolution…", p.152.

s'ajoutent les frais financiers occasionnés par le suivi de l'instruction et la prise en charge des descentes sur les lieux litigieux.

Au Cameroun, malgré l'évolution politique et institutionnelle, la question foncière a toujours porté les marques du régime foncier colonial. C'est ce que relève Emmanuel Bokali sur le droit moderne, droit d'inspiration occidentale "qui, de manière générale, s'exerce devant les juridictions d'État"[950].

Dans notre zone d'étude, il est assez difficile de voir les populations autochtones avoir recours à la justice pour résoudre un différend qui les oppose à un tiers. Cette situation s'explique à cause du caractère très complexe, ambigu et onéreux qu'est la justice. Généralement, ce sont les élites, les particuliers et les investisseurs qui ont recours à ce mode de résolution en raison de leur assise financière. Dans l'ensemble, le faible taux de résolution des litiges fonciers dans le département de l'Océan à travers les tribunaux peut s'expliquer en partie par la clarification des droits et la résolution au niveau local, mais aussi par l'appréhension des usagers de dépasser la sphère d'arbitrage local. Les décisions que le tribunal peut prononcer restent complexes et incertaines. Entre régler les litiges fonciers au niveau traditionnel et s'engager dans une bataille juridique qu'on peut perdre, "mieux vaut un bon arrangement qu'un mauvais procès". Dans son rôle de gestionnaire de la terre, l'État doit se rassurer de l'usage rationnel de cette manne et ressource qu'est la terre. C'est dans cet état des choses que Guiffo déclare que :

> La terre est une ressource trop précieuse pour qu'on en fasse mauvais usage ou qu'on la gaspille Placer les terres dans le domaine public ou sous le contrôle efficace des pouvoirs publics et assurer leur distribution dans l'intérêt général constitue le meilleur moyen de mettre les établissements humains mieux en mesure d'aborder leurs changements et les mouvements de la population ,de modifier leur structure interne et de parvenir à une répartition plus équitable des fruits du développement[951].

Au vu de ce qui précède, il convient de dire que de nombreuses pistes sont explorées pour résoudre les litiges fonciers dans l'Océan. Il s'agit de la piste traditionnelle qui préconise l'arrangement à l'amiable en faisant appel à la conciliation, à la médiation et à la palabre. Le mécanisme le plus utilisé pour la résolution des différends fonciers est le dialogue. Au mode traditionnel, s'ajoutent les pistes administrative et judiciaire qui, à leur tour, préconisent, à l'inverse de la précédente, un dressage des responsabilités. Cette dualité des modes de

[950] Mevoa Nga, "Les régimes fonciers au …", p. 62.
[951] J-P Guiffo, *Le Droit de l'urbanisme et de la construction au Cameroun*, Yaoundé, Edition de l'Essoah, 2017. p.23.

résolution des litiges fonciers n'arrive pas à faire atténuer les multiples différends liés à la terre, d'où l'urgence d'une nouvelle réforme foncière répondant aux réalités sociales.

Parmi les litiges fonciers au niveau des tribunaux, l'on peut citer celui ayant opposé André Nzonou Tchalé et JérômeNgouo contre l État du Cameroun. Nzonou avait entamé la procédure d'obtention du titre foncier litigieux, "le requérant a introduit une opposition faisant valoir son occupation effective et ses investissements réalisés sur les lieux litigieux depuis 1990"[952].

Après formulation de cette opposition, l'administration s'est contentée d'indiquer que ledit recours était tardif, car le délai du recours semblait expiré. Malgré cela, telle n'était pas le cas. Le requérant affirmait avoir eu connaissance de l'existence du titre foncier en question qu'à l'occasion de la procédure d'immatriculation qu'il a entreprise à son tour sur son terrain. En outre, l'administration avait établi le titre foncier sans se rassurer de la levée effective de l'opposition que portait le dossier initié par le mauvais ayant droit.

En délivrant ainsi le titre foncier litigieux sans avoir réglé l'opposition du requérant, l'administration mise en cause ne s'est pas rassurée, de vérifier l'effectivité de la lever d'opposition. Il s'en suit que le recours est fondé et qu'il y a lieu par conséquent d'ordonner le retrait du titre foncier querellé. Dans le cadre de la présente étude, 821 litiges fonciers ont été résolus par les juridictions modernes et les juridictions de droit traditionnelles. Le tableau de la page suivante met en exergue le nombre de litiges fonciers résolus par les différents modes dans l'ensemble du département pour la période allant de 1974 à 2020.

Tableau 36 : Nombre de litiges fonciers résolus selon le mode utilisé dans le département de l'Océan de 1974 à 2020

Années	Mode traditionnel	Mode administratif	Mode judiciaire	Nombre de litiges fonciers résolus	Pourcentage (%) du mode traditionnel	Pourcentage (%) du mode administratif	Pourcentage (%) du mode judiciaire
1974	97	87	/	184	0,41%	0,37%	/
1990	1461	197	9	1667	6,21%	0,83%	0,03%
2000	913	764	67	1744	3,88%	3,25%	0,28%
2011	4944	5232	361	10537	21,03%	22,26%	1,53%
2020	4120	4865	384	9369	17,53%	20,70%	1,63%
Totaux	**11535**	**11145**	**821**	**23501**	**49,06%**	**47,41%**	**3,47%**

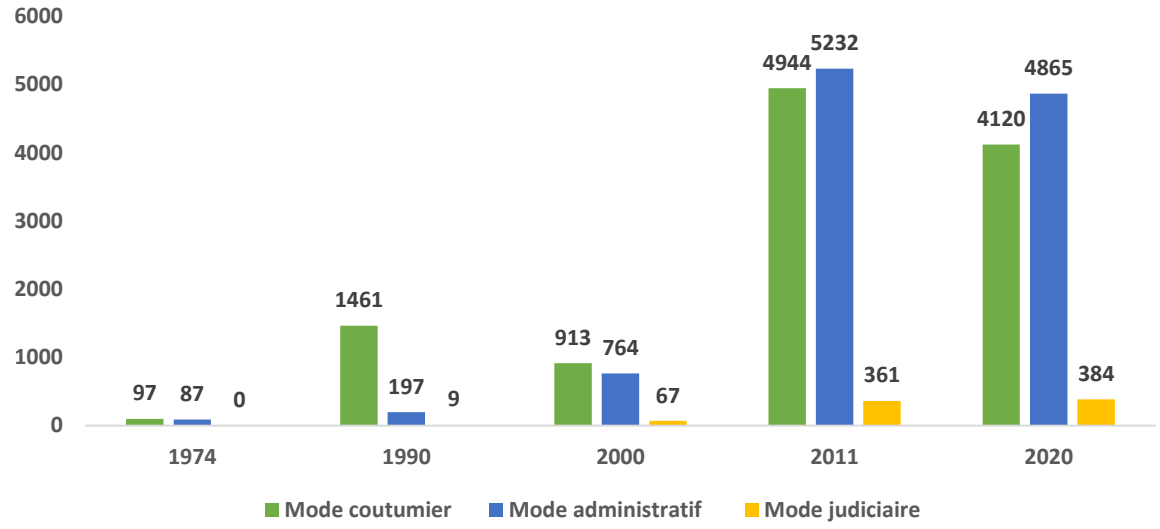
Source : Combinaison des données des archives de la conservation foncière, des sous-préfectures (d'Akom II, de Bipindi, de Campo, de Kribi I, de Kribi II, de Lokoundjé, de

[952] Archives de la cour d'appel du département de l'Océan, "Rapport du dossier sur le litige foncier ayant opposé, Nzonou Tchalé André et Ngouo Jérôme à l'État du Cameroun, jugement n° 56 du 31/7/97.

Lolodorf, de Mvengué et de Niété), des chefferies, les documents privés (des familles Bama, Nzonou…) et de la Cour d'Appel du département de l'Océan.

En observant ce tableau, l'utilisation des différents modes de résolution des litiges fonciers a évolué. Le mode de gestion traditionnel est au premier rang avec 11535 cas résolus. Le deuxième mode utilisé et sollicité par les particuliers a géré 11145 cas. Enfin, le mode de règlement judiciaire a, pour la période 1990 à 2020, réglé 821 cas. La figure suivante fait une comparaison de l'utilisation des différents modes de résolution des litiges fonciers.

Graphique 40: Représentation graphique du nombre de litiges fonciers résolus par chaque mode de gestion entre 1974 et 2020



Source : Diagramme réalisé à partir des données du tableau n°37.

Il ressort de ce graphique la comparaison du nombre de litiges fonciers réglés par les différents modes est tributaire de la perception que chaque usager en fait. De ce fait, les dynamiques évolutives font que les modes traditionnels et modernes sont complémentaires dans la gestion des litiges fonciers avec respectivement 11535, soit (49,06%) et 11145 litiges résolus pour (47,41%).

Pour ce qui est du mode judiciaire, il peine a trouver sa place dans la gestion des litiges fonciers avec un total de 821 pour (3,47%). De 1974 à 2020, le nombre de litiges fonciers résolus est aussi important que le nombre de plaintes et réclamations rencontrées dans l'ensemble du département, ce qui dénote de l'importance de la terre dans cette partie du pays.

En somme, les litiges fonciers sont le résultat d'un développement amorcé depuis les années 1980 avec la construction de la route Kribi-Edéa et surtout avec l'acquisition et la

réalisation des grands projets octroyés à l'ensemble du département de l'Océan par le gouvernement camerounais. Si les litiges fonciers peuvent être appréhendés comme des facteurs de trouble social et catalyseur d'un certain nombre de maux tels que les querelles fratricides, les meurtres, les contestations et bien plus encore, il n'en demeure pas moins que ces litiges fonciers sont aussi des atouts pour l'économie locale, régionale, voire nationale.

Les litiges fonciers, à travers les ventes, ont fait naître la compétitivité entre les différents acteurs impliqués dans le domaine. À travers leurs modes de résolution, ils permettent la collaboration entre les différents acteurs et le rapprochement des autorités avec les autres couches sociales. Leur gestion par toutes les autorités compétentes n'a pour objectif et but final que la recherche de la paix entre les différents protagonistes pour une cohabitation pacifique, équitable et juste.

Malgré tous les moyens déployés par les différents acteurs du domaine foncier ou non, l'on observe un ensemble de facteurs qui entravent leur bonne gestion. Quels sont ces facteurs et quelles solutions pour ces maux qui mettent en mal la lutte contre l'insécurité foncière ?

CHAPITRE VII :

DES PESANTEURS AUX PLAIDOYERS POUR UNE GOUVERNANCE RATIONNELLE DU FONCIER

L'objectif de ce chapitre repose sur un triple enjeu. Le premier met l'accent sur les facteurs qui entravent la gestion du foncier, de façon générale. Le deuxième fait une analyse des disponibilités foncières dans cette zone d'étude. Le dernier volet se proposer d'apporter un ensemble d'actions qui plaident en faveur de la bonne gestion du domaine foncier, afin de permettre une prévention des problèmes relatifs à l'utilisation, à l'exploitation et surtout à la sécurisation des terres au Cameroun, en général, et dans le département de l'Océan, en particulier. Des actions étatiques et non étatiques ont été menées pour un meilleur usage et protection de la terre.

I- DES PESANTEURS À GOUVERNANCE RATIONNELLE DU FONCIER

Un ensemble de moyens a été mis sur pied par les autorités administratives, traditionnelles et les divers acteurs impliqués dans le domaine foncier au Cameroun pour la gestion du foncier. Pourtant, on constate avec regret l'augmentation constante des litiges fonciers aux formes diverses. Il est opportun de faire une analyse des facteurs qui entravent la bonne gouvernance du foncier dans ce département.

1- La complexité du droit foncier camerounais et l'imbroglio des différentes législations

La colonisation a donné un nouveau visage à la gestion du foncier au Cameroun. Désormais c'est l'administration postcoloniale qui s'est accaparée de ladite gestion en continuant avec celle initiée par la colonisation. L'État camerounais va s'approprier les terres à son tour en les catégorisant afin de s'arroger les droits sur toutes les terres du triangle national.

Au regard du caractère multi-ethnique du pays, la gestion foncière échappe en quelque sorte au contrôle de l'État, car il ne maîtrise vraiment pas les terres locales des autochtones. "C'est ainsi qu'il va maintenir les populations dans une spirale ou le droit moderne primerait sur le droit coutumier"[953]. Les différentes ambitions en vue d'amener les populations à adhérer au projet vont s'avérer infructueuses, étant donné que les différents décrets et ordonnances se succèdent, bien que sont toujours insuffisants pour un meilleur contrôle du domaine foncier. Par exemple, les décrets n°76/165 du 27 avril 1976 et n°2005/481 du 16 décembre 2005 qui

[953] Les réformes foncières de 1974, de 1980 et de 2005, prouvent cette ferme volonté de du législateur d'avoir la mainmise sur les terres coutumières. La création du domaine nationale de première catégorie en est un exemple.

expriment mieux cette triste réalité qui crée de nombreuses injustices et des dysfonctionnements tels que "la prédominance d'un mode unique d'accès à la terre communément dénommé l'immatriculation"[954].

Durant nos investigations sur le terrain, les personnes interrogées (607 au total) au sujet des statuts de leurs terres affirment que la mise en valeur elle seule ne fait pas foi de légitimité de leur terre. Seule "l'immatriculation fait office de légalité aux yeux de la loi"[955]. La première réforme de 1974 semblait difficile pour les populations camerounaises et surtout celles du département de l'Océan, ceci à cause de la lenteur des procédures administratives.

En 2005, une nouvelle réforme avait été instituée dans le but de pallier les insuffisances de la précédente. Néanmoins, "les reproches faits à la première réforme à savoir : les lourdeurs administratives, la complexité du contenu de ladite règlementation, l'ignorance du droit foncier, l'absence du pouvoir judiciaire dans le domaine et l'ambigüité au niveau du statut réel des terres coutumières, sont restés les mêmes[956].

De l'avis des acteurs du domaine, les lois foncières du Cameroun n'arrivent pas à trouver véritablement leur place. Toutes ces réformes n'ont pas apporté les résultats escomptes auprès des populations cibles. De ce fait, l'obtention du titre foncier reste une réalité complexe. Eu égard à " toutes ces procédures qui sous-tendent l'obtention du titre de propriété, les populations ne se sentent pas réellement concernées, tout en estimant que c'est trop protocolaire comme procédé, pour obtenir la légalité d'une parcelle de terrain"[957].

C'est pourquoi, l'assimilation de la législation foncière par les populations est complexe, voire même inadmissible. Cela explique en partie la récurrence des litiges fonciers en zone rurale et urbaine dans le département. Cette situation rend les populations locales hostiles aux réformes foncières.

À ce niveau, les complications judiciaires et les procédures complexes d'obtention du titre foncier, garant de la propriété terrienne à celui qui la possède, ne sont pas facilement accessibles à tous. Le développement économique fait partie des préoccupations des populations du département.

De plus, ils désirent s'octroyer un titre foncier pour leur propriété coutumière afin de mieux la sécuriser. Tous les auteurs qui se sont penchés sur la question foncière au Cameroun

[954] Ndjana, "Gestion de la terre…", p.107.
[955] Nzo'ô, 54 ans, Gendarme-sous-officier, Kribi II/Dombé, entretien du 20-09- 2021.
[956] Christian Manga Ombolo, 44 ans, Sous-préfet de Lokoundjé/Fifinda, entretien du 11-09-2021.
[957] Fabrice-Vénant Noah Mani, 43 ans, Sous-préfet de Mvengue, entretien du 22-09-2021

s'accordent pour affirmer que "la législation foncière au Cameroun, n'est autre que la continuité de celle instituée par les différentes puissances coloniales que sont l'Allemagne, la France et la Grande-Bretagne"[958]. Tchapmegni s'inscrit dans cette logique lorsqu'il affirme que, "la législation foncière camerounaise est une gestion de la confusion''[959]. La superposition de deux droits explique l'abondance des problèmes fonciers rencontrés dans l'ensemble du pays et particulièrement dans ledit département où les litiges fonciers surabondent.

Le document dans lequel sont transposées toutes les procédures sur la gestion foncière est un livre assez immense. "Le citoyen de 70 ans par exemple qui veut immatriculer ses terres doit d'abord prendre connaissance du contenu et des différentes étapes qui permettent l'établissement du titre foncier"[960]. C'est un exercice qui est assez improbable. Le volumineux manuel de procédure foncière n'est pas à la portée de toutes les couches sociales. Étienne Collins Kana, Magloire Takem Mbi et Celestin Kaffo estiment que "malgré le pragmatisme du législateur qui tente de trouver les solutions adéquates aux nécessités du moment, la complexité de la question foncière conduit presque inéluctablement à l'inefficacité des politiques de gestion des sols urbains ou à leur non-réception par les populations"[961]. Le droit moderne est rédigé dans "une langue importée"[962], pour être lue par les populations camerounaises.

Dans un tel contexte, l'on comprend pourquoi la législation foncière mise en place pour servir les populations peine à trouver sa place dans nos sociétés. Cette législation va toujours se heurter aux normes coutumières et cela constitue est l'une des causes des litiges fonciers dans le département de l'Océan. "La complexité de la législation foncière se trouve à deux niveaux que sont la cohabitation de deux droits en matière de gestion foncière et la langue dans laquelle est rédigé le droit foncier moderne"[963]. Ces facteurs sont, en partie, responsables des litiges fonciers dans le département. Outre la complexité du droit foncier camerounais et l'imbroglio de différentes législations comme facteurs qui entravent la gestion du foncier, l'on a la non-prise en compte du pouvoir des autorités traditionnelles.

[958]Tchawa, "Amélioration de la gouvernance …'', p.61, 2014.
[959] Tchapmegni, "L'actualité sur la question …'', p.9.
[960] Nouhou Bello, 45 ans, Préfet du département de l'Océan, Kribi, entretien du 28-09-2021.
[961] Kana, Takem Mbi et Kaffo, "Etalement urbain et…", p. 101.
[962] Nouhou Bello, 45 ans, Préfet du département de l'Océan, Kribi, le 28-09-2021.
[963] Dénis Atkhlai, 40 ans, Sous-préfet de Lolodorf, Lolodorf, entretien du 20-07-2021.

2-La non-prise en compte réelle et effective de l'autorité traditionnelle dans la gestion foncière

La législation foncière camerounaise ne statue vraiment pas sur le rôle de l'autorité traditionnelle. Elle n'a qu'un rôle honorifique. De ce fait, de nombreux dysfonctionnements affectent le règlement des litiges fonciers et la gestion foncière. Les personnes les plus défavorisées sont les chefs traditionnelles et leurs notables. Lors des descentes sur le terrain de la commission consultative, les autorités administratives se comportent comme les seuls gestionnaires de la terre. "Les chefs qui pourtant maîtrisent mieux leurs circonscriptions se trouvent comme des simples participants et n'ont pour seul rôle, que de répondre aux questions des autorités administratives"[964]. Les frais de la descente payés par le requérant ne parviennent généralement pas aux mains de l'autorité traditionnelle. Ce qu'a laissé entendre le chef du village Bilolo dans l'arrondissement de Kribi II Bikanda Saint-Simon quand il dit que :

> Nous nous battons pour la sécurisation des droits fonciers collectifs des populations locales, autochtones et autres acteurs socio-fonciers, mais, la législation foncière mise en place favorise l'autorité administrative, qui elle-même est dans la plupart des cas le produit issu du droit traditionnel. Très peu d'administrateurs connaissent le droit coutumier et c'est grâce aux connaissances des chefs traditionnels que l'administration peut maîtriser sa zone de compétence et les lois qui y règnent[965].

L'absence de considération ou de valorisation de l'autorité traditionnelle par la loi foncière camerounaise est à l'origine de certaines dérives auxquelles se livrent certains chefs coutumiers dans le département. "Les chefs coutumiers dans la plupart des cas ne perçoivent presque rien lors de la descente des différentes commissions"[966] telles que la commission consultative lors de la procédure d'immatriculation, la commission de règlement de litiges, etc.

Juridiquement parlant, les chefs ne sont consultés que lors des évènements politiques pour faire entendre la voix du parti en campagne par exemple. La chefferie se trouve de plus en plus diluée dans les collectivités locales et administratives. Le nouveau système d'administration locale, régionale et nationale n'apporte pas de changements véritables ni qualitatifs décisifs sur le rôle de l'autorité traditionnelle. Dans une certaine mesure, cette absence de considération véritable vis-à-vis de l'autorité traditionnelle par le législateur a conduit ces derniers à adopter les comportements anomiques. Autrement dit, "les chefs sont devenus des corrompus et entretiennent des relations de clientélisme avec les cercles mafieux dans le domaine foncier par exemple"[967].

---

[964]Gnari Gaston, 61 ans, Notable, Campo, entretien du 30-06-2021.
[965] Saint-Simon Bikanda, 70 ans, chef traditionnel du village Bilolo / Kribi II12-02-2022.
[966] *Idem*.
[967] Anonyme, 42 ans, Juge, Kribi, entretien du 14-01-2022.

En 2000, par exemple, dans la ville de Kribi, "un chef avait reçu une importante somme d'argent de la part d'une élite qui avait acquis frauduleusement 12 hectares de terrain chez un octogénaire"[968]. À son décès, la vente a été remis en cause, car le défunt n'était pas mentalement en santé et souffrait des troubles de la mémoire. "Le fils unique du défunt a prouvé que l'état de santé de son défunt père ne pouvait pas lui permettre de se livrer à la vente d'un terrain dont il avait auparavant légué à son unique fils. Il a été prouvé que c'est sous l'influence du chef du village que son défunt père avait cédé la grande partie de l'héritage à cette élite"[969].

Des cas dans lesquels les chefs sont accusés de corruption par les populations sont multiples dans les services administratifs compétents. Ces comportements anomiques des chefs traditionnelles sont à l'origine des litiges fonciers dans l'ensemble du département. Au nom de la survie, "les chefs garants, de la tradition et des valeurs ancestrales, sont devenus des moteurs des litiges fonciers"[970]. Le but ici n'est pas de dédouaner les manquements des autorités traditionnelles, mais plutôt de mettre en exergue l'absence de considération véritablequ'elle subit de la part de la législation camerounaise.

Les chefs, les gardiens et les sentinelles de la première couche de la stratification sociétale sont relayés au second plan. "L'autorité administrative moderne considère les chefs traditionnels comme subalternes"[971]. Leur opinion sur un litige est parfois peu considérée selon les intérêts que défend l'autorité administrative lors des descentes des commissions consultatives pour les procédures d'immatriculation ou lors de la commission de règlement de litige.

Durant nos différentes descentes sur le terrain, certains chefs traditionnels ont exprimé leur mécontentement vis-à-vis de l'autorité administrative. Ils estiment que "leur statut doit être revu par le pouvoir central afin de faire d'eux de véritables collaborateurs du pouvoir administratif"[972]. La majorité des représentants de l'autorité législative que sont les sous-préfets et les préfets pour la plupart ignorent les coutumes locales. Ce pouvoir administratif dans son ensemble est temporaire, en ce sens que les sous-préfets sont appelés à travailler partout dans l'ensemble du triangle national. En revanche, une autorité traditionnelle ne travaille que sur sa localité de naissance.

[968] Archive de la Cour d'Appel de Kribi, Rapport de la plainte ayant opposé un anonyme à une élite sur l'acquisition frauduleuse de 12 hectares de terrain dans l'arrondissement de Lokoundjé, 2000.
[969] *Ibid*.
[970] Anonyme, 42 ans, Juge, Kribi, entretien du 14-01-2022
[971] Oscar Ntonga, 76 ans, Chef d'un clan Ngumba, Kribi II/Dombé, entretien du 16-01-2022.
[972] *Idem*.

En 2001, lors de la descente de la commission consultative au sujet d'un litige foncier qui opposait deux riverains sur les limites, le chef du village Makouré I, dans l'arrondissement de Lokoundjé, avait refusé de répondre à la convocation du sous-préfet. Ce dernier a exprimé son mécontentement par ces propos :

> Lorsque le sous-préfet émet une convocation, soit pour la procédure d'immatriculation, soit pour les règlements des litiges. L'on est obligé de répondre. Nous, chefs traditionnels, nous effectuons ces tâches au nom de l'esprit patriotique. Pourtant, les sous-préfets sont considérés comme les chefs de terres et bénéficient de toutes les prérogatives seules. Le plus gros travail et les risques que cela comporte reposent sur l'autorité traditionnelle. L'autorité traditionnelle rentre aux oubliettes pour ce qui est de l'aspect financier[973].

Nombreux sont des cas similaires où les chefs n'honorent pas aux convocations des sous-préfets. L'autorité traditionnelle reproche à l'administration son manque, voire l'absence de considération à leur égard. Les chefs traditionnels travaillent sans véritables revenus mensuels. Quelquefois obligés de mendier pour survivre et subvenir aux besoins de leurs familles.

Pour cela, ils optent pour des pratiques de corruption et de clientélisme auprès des élites ou autres tiers bien nantis dans la société. Ils estiment être marginalisés par le pouvoir central étatique. Cette absence de considération de l'autorité traditionnelle par l'administration est une source de litige foncier dans le département et constitue un frein dans la gestion des litiges fonciers. Comment comprendre qu'un chef travaille sans revenu ou sans considération ? Il devient évident que pour sa survie, il a recours aux pratiques anomiques. La corruption constitue aussi une entorse à la résolution des litiges fonciers.

3- Les pratiques de fraude et de corruption : des gangrènes dans le domaine foncier

La fraude peut être considérée comme "une action qui consiste à tromper en utilisant des moyens déloyaux dans le but d'obtenir un avantage ou un consentement tout en se soustrayant au respect de la loi/ règlements en vigueur dans un domaine précis"[974]. La fraude est un délit réprimé par la loi. Elle se manifeste par des actes délictueux qui peuvent prendre diverses formes, entre autres, la fraude à l'assurance, fraude documentaire.

Dans le cadre de notre étude, l'on va s'attarder sur la fraude documentaire, dans laquelle l'on peut distinguer cinq principaux sous-ensembles, "la falsification, la contrefaçon, l'usurpation d'identité, les documents fantaisistes et les documents volés vierges"[975]. À la

[973] Marcel Ntah Marcel, 75 ans, Chef traditionnel, village Makouré I, Lokoundjé, entretien du 16-02-2022.
[974] P. Ghoson, "Defaillances dans le monde : à quoi faut-il s'attendre" ? www.daf-mag.fr, consulté le 4-04-2022.
[975] M. Nicolas, "Gestion du patrimoine", nicolasavocat.com, consulté le 4-04-2022.

fraude, s'ajoute la corruption qui constitue aussi un frein à la résolution des litiges dans le département.

La corruption désigne "un abus de pouvoir pour satisfaire des intérêts particuliers"[976]. Sont pointés ainsi du doigt un certain nombre de faits qui constituent les pratiques de corruption telles que le népotisme, la fraude, le détournement de fonds ou encore le délit d'initié. Généralement, pour ce qui est des litiges fonciers, ces pratiques sont récurrentes dans les processus de leur règlement. Elles s'érigent en source constante de différends relatifs à l'usage de la terre.

Ces pratiques sont ici considérées dans un sens large. Tous " les acteurs socio-fonciers et olitiques ont souvent recours à la corruption dans la plupart des cas"[977]. Elles concernent toute attitude d'un acteur ou d'un groupe d'acteurs directement ou indirectement concernés par le litige, visant à entraver ou à biaiser l'objectivité de la procédure de résolution du litige foncier. La corruption se manifeste par divers actes caractérisés par les dons, le copinage, le clientélisme, le trafic d'influence, la menace et l'intimidation.

Ces deux phénomènes que sont la corruption et la fraude ont des effets négatifs sur le développement du département. Si l'on va du principe selon lequel ces deux facteurs ne sont pas nouveaux, ils sont à l'origine d'une multitude de litiges ici. "Nombre de litiges fonciers recensés (578 cas) dans certains arrondissements du département, à l'instar de ceux de Kribi I, de Kribi II, de Campo, de Lokoundjé et de Mvengué ont été causés par ces deux maux"[978].

C'est un phénomène qui est considérablement pratiqué, surtout depuis l'avènement des grands projets structurants. Ainsi, les litiges fonciers font la part belle des deux côtés que ce soit des représentants de l'État en matière de gestion foncière ou de la part des acteurs fonciers. "Ceux faisant l'objet d'une annulation et d'une opposition dues aux actes de fraudes et de corruption sont à 50% "[979]. Nombreuses sont ces victimes des litiges fonciers qui dénoncent ces phénomènes, qui sont des sources inépuisables des litiges fonciers. "Le domaine foncier au Cameroun est l'un des domaines les plus exposés aux actes de fraude et de corruption"[980]. Ces deux facteurs rendent difficile la transparence dans la gestion foncière et constituent des freins

[976] Rapport transparency International, version pdf, 2000.
[977] Atangana Victor, 51 ans, Juge, Kribi entretien du 18-07-2021
[978]Archives cumulées des gendarmeries, de la conservation foncière, des sous-préfectures et des privées des familles Ngué, Atouba, dans le département de l'Océan.
[979] Amour Elisée Olomo, 40 ans, Délégué départemental des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières, Kribi/Massaka, entretien du 11-01-2022.
[980]Amour Elisée Olomo, 40 ans, Délégué départemental des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières, Kribi/Massaka, entretien du 11-01-2022.

à la bonne gestion du domaine foncier dans le département. Comme autre entorse à la résolution des litiges fonciers, il faut noter les résistances des populations locales aux réformes foncières modernes.

4- Les résistances des populations aux réformes foncières modernes

La grande partie des populations agit et se comporte comme si la règlementation foncière instaurée par l'État est une affaire des autres, et qu'elle ne les concerne aucunement. Elles restent réfractaires à la procédure d'immatriculation qu'elles considèrent comme une injustice et une entrave à l'épanouissement de leurs biens fonciers. Pour les populations autochtones, les traditions ont été dépourvues de leurs véritables essences. De Sardan mentionne que :

> Au sens le plus strict, le droit coutumier est issu de l'interprétation faite par les administrateurs des droits sur la terre, sur les personnes telles que les chefs leur ont décrit rétrospectivement aux premiers temps de l'occupation coloniale. On a donc à faire à un double filtre : d'une part celui des chefs et des notables qui tendent à surestimer et souvent inventer les redevances dont ils bénéficiaient, les privilèges qu'ils détenaient, les terres qu'ils contrôlaient ; d'autre part celui des administrateurs qui cherchent à exprimer cette version en termes proches du droit occidental, et à la rendre compatible avec les exigences du système colonial[981].

Il faut relever que, les populations ont toujours été en désaccord avec la perception des traditions par les Occidentaux. À cela, s'ajoute l'imposition du droit foncier sur leurs terres. On comprend aisément le caractère réfractaire des populations à ces réformes modernes.

Dans le prolongement du décret foncier du 21 juillet 1932, la réforme de 1974 qui a eu lieu en vue de substituer à l'indivision lignagère traditionnelle, le concept d'appropriation privative tout en constituant l'État gardien et distributeur des terres, n'a connu qu'une réceptivité limitée chez les peuples du département de l'Océan. Si le concept d'appropriation individuelle a connu une réelle émergence, encore qu'elle soit surtout mue par les transformations socio-économiques et la mobilisation de la terre comme instrument de crédit, les détenteurs de vastes domaines coutumiers désormais compris dans l'assiette du domaine national se conduisent toujours comme de véritables propriétaires de ces terres dont ils disposent par actes sous seing privé et sans immatriculation préalable.

En fait, la plus claire des transactions foncières privées qui est par ailleurs celle qui génère le plus d'insécurité et de litiges fonciers se fait par acte sous seing privé et en dehors de toute immatriculation. "Les populations du département spéculent sur le foncier comme si

[981] De Sardan, *Les sociétés songhay-zarma…,* p.223.

aucun droit étatique n'existe, mieux ou que ce droit ne les concerne pas. Elles estiment qu'elles sont les principaux gérants de leurs terres coutumières"[982].

Au cours des descentes sur le terrain, on a été confronté à ce sentiment de révolte vis-à-vis de l'État de la part des populations du département au sujet de l'administration foncière. "Elles estiment que l'État perpétue la colonisation entreprise par l'Homme blanc"[983]. Ainsi, elles préfèrent faire parfois comme si elles ignoraient la loi foncière tout en se comportant comme des bourreaux vis-à-vis de la terre. C'est ce qui explique aussi l'accentuation des litiges fonciers tous azimuts observés dans ce département. Estimant parfois que l'État dans un avenir proche finira par s'accaparer de toutes les terres.

Pour faire face à "cette législation foncière considérée comme arbitraire, les autochtones préfèrent se livrer à une spéculation volontaire ou involontaire de la terre"[984]. Croyant faire du mal à un tiers ou à l'État ; elles mettent ainsi leur progéniture dans une situation délicate. Il faut dire que, "si la vente des terres dans le département de l'Océan persiste dans cette lancée, les autochtones risquent devenir de potentiels locataires de leurs anciennes propriétés terriennes"[985].

Kana, Takem Mbi et Kaffo affirment que "le droit coutumier ignore la notion de propriété individuelle de la terre. Celle-ci appartient à la communauté, au canton, au village ou à la famille lignagère, mais jamais à l'individu à titre exclusif et privatif "[986]. Un individu à des prérogatives (construction d'un lieu habitation…). Les résistances aux reformes foncières modernes sont un véritable fléau qui donne naissance à des litiges fonciers et accentuent les tensions entre les communautés riveraines et les autres divers acteurs impliqués dans le foncier. En conséquence, elles constituent un frein à la bonne gouvernance foncière. Comme autre entrave à la bonne gestion foncière, on a l'analphabétisme.

5- L'analphabétisme

La majorité de la population du département de l'Océan est ignorante de la loi foncière. Sur 302 personnes interrogées, "75 connaissent le droit foncier et 227, disent ne pas la connaître"[987]. L'absence d'instruction explique cet état de choses. "Leur proximité avec la mer

[982] Nouhou Bello, 45 ans, Préfet du département de l'Océan, Kribi/Massaka, entretien du 28-092021.
[983] Nouhou Bello, 45 ans, Préfet du département de l'Océan, Kribi/Massaka, entretien du 28-092021.
[984] *Ibid.*
[985] Marie Suzanne Bitanga Bebga, 37 ans, Sous-préfet de l'arrondissement de Kribi II, entretien du 15-07-2021.
[986] Kana, Takem Mbi et Kaffo, "Etalement urbain et…", p. 101.
[987] Statistique de l'enquête réalisée dans les zones urbaines du département de l'Océan (Kribi I, Kribi II, Campo et Lokoundjé). Il faut noter que, les personnes qui connaissent la loi pour la plupart sont des étrangers issus des autres régions du Cameroun, août 2021.

justifie en partie le taux élevé d'analphabétisation, car, elles possèdent un faible taux de scolarisation.

En raison de leur décrochage de la scolarité précoce, beaucoup n'ont pas terminé leur étude"[988]. La pauvreté et le manque de volonté sont justificatifs de ce phénomène. Au cours des différentes descentes sur le terrain, les personnes interrogées justifient leur analphabétisme par la présence de la mer. Pour, "gagner leur vie, toutes les populations autochtones à la base pratiquent la pèche afin de subvenir aux besoins primaires"[989]. Pour être pêcheur, on n'a pas besoin d'aller à l'école, "c'est la raison pour laquelle la majorité de ces populations autochtones est illettrée"[990].

Dans un monde où les mutations liées au développement abondent, comment comprendre que le taux d'analphabétisme soit encore élevé ou persiste malgré la vulgarisation de la connaissance. "Cela permet de comprendre que les populations du département de l'Océan refusent volontaires de s'acclimater au changement"[991]. Aussi banale que cette situation puisse être, l'analphabétisme est-elle l'une des causes des litiges fonciers dans ce département. Certains autochtones se sont lancées dans la vente des terres sans même comprendre réellement le processus de vente encore moins le but de l'immatriculation. C'est parfois bien après l'opération de vente qu'ils se rendent compte qu'ils viennent d'être victimes d'une duperie ou d'autres pratiques frauduleuses. La non-prise en compte du genre constitue aussi un frein pour la résolution des litiges fonciers.

6- La non-prise en compte du genre

Dans les traditions africaines, les femmes n'héritent pas la terre en tant que propriétaires légitimes, mais plutôt en qualité d'usufruitières. Depuis l'avènement des projets structurants, les femmes se sont livrées à la vente des terres, ce qui a été à l'origine de nombreuses querelles familiales allant même jusqu'à créer des divisions au sein desdites familles. Certaines femmes ont dénoncé cette situation estimant que tous les enfants d'un même lignage possèdent les mêmes droits sur les terres familiales.

---

[988] Les populations autochtones du département de l'Océan accordent très peu d'importance aux études. Cette situation s'explique en partie par la présence des sites touristiques, les relations de proximité très poussées avec l'Océan. Les atouts immédiats tels que les activités de pêche, de commerce, etc. qu'offre l'Océan sont promptes et bénéfiques, contrairement à la longue durée du cursus scolaire dont les effets bénéfiques se traduisent à long termes. Sur 122 personnes interrogées, seul 34 ont avoué être détentrices d'un certificat d'étude primaire et 88 n'en possèdent pas.

[989] Guy Sabikanda, 65 ans, Super-Maire de Kribi, Kribi le 22-02-2022.

[990] *Ibid*.

[991] *Ibid*.

Elles ont également été rappelées à l'ordre par leurs propres frères qui stipulent que le droit foncier traditionnel ne reconnait pas la femme comme propriétaire légitime de la terre. Cette discrimination à l'égard des femmes est une source de litiges fonciers. Cette situation discriminatoire s'explique par le fait que les mentalités coutumières influencent encore toute initiative de la femme allant dans le sens de l'héritage et de la sécurisation foncière. Néanmoins, certaines femmes possèdent les titres fonciers, soit par procuration, soit par achat ou par affiliation en rapport avec leur statut matrimonial. Mais dans la plupart des cas, les femmes se sentent mises à l'écart en matière de législation foncière traditionnelle au Cameroun.

7- Les lourdeurs administratives

Toutes les procédures dans le domaine foncier au Cameroun ont les mêmes problèmes. La gestion du foncier est régie par une règlementation bien définie. Malgré les quotas bien définis, l'on observe une lenteur en matière de gestion dans le domaine foncier, causé par un certain nombre de facteurs. Entre autres facteurs, l'on peut citer "l'incohérence dans la législation foncière, la lourdeur administrative, la mauvaise organisation des services de domaine, du cadastre et des autres services annexes impliqués dans le domaine foncier"[992].

Un titre foncier, pour être établi au Cameroun, dure minimum un an, ceci dans le cas où le demandeur du titre foncier possède des moyens financiers nécessaires. Sinon dans le cas où les demandeurs sont démunis, la procédure peut durer plus de deux ans. Cela constitue un véritable problème à la fois pour le demandeur et l'administration. À cette situation s'ajoutent les tripatouillages des textes par les cadres du domaine foncier et les usagers qui, parfois, induisent l'administration en erreur dans le but de servir leurs propres intérêts.

"Le manque de synergie entre les différents acteurs est un facteur qui influence considérablement le domaine foncier au Cameroun, en général, et dans le département de l'Océan, en particulier"[993]. La non-prise en compte stricte et scrupuleuse des décrets d'application de certaines lois régissant le domaine foncier tels que la durée maximum de la procédure d'immatriculation d'un titre foncier ou encore la durée de gestion d'un litige foncier. Ces facteurs rendent longue, complexe et couteuse la gestion foncière sur l'ensemble du territoire national. Comme autre frein à la gouvernance foncière dans ledit département, l'on n'a la marginalisation du pouvoir judiciaire.

[992] Cyrille Ngouah, 46 ans, Avocat, Kribi I / Massaka, entretien du 08-10-2021.
[993] *Ibid.*

8- La marginalisation du pouvoir judiciaire dans le domaine foncier

En matière foncière au Cameroun, le pouvoir judiciaire n'est pas véritablement pris en compte. Il n'est utile que dans le cadre de droit (tribunal coutumier) dont le rôle est considérablement restreint. "L'insuffisance du cadre juridique dans le domaine foncier impacte considérablement celui-ci. La loi foncière stipule que le titre foncier est définitif, tangible et inattaquable.

À la lecture de la définition du titre foncier, l'on comprend que le pouvoir judiciaire n'est pas habilité à remettre en cause le titre foncier"[994]. Il ne règle pas les oppositions quand bien même elles sont frauduleuses par exemple. Il est ainsi mis en cage par la législation foncière. Malgré cela, dans un état de droit, les trois pouvoirs que sont le pouvoir législatif, le pouvoir judiciaire et le pouvoir exécutif doivent être complémentaires pour le maintien de la paix. L'insuffisance du cadre juridique dans la gouvernance foncière est un frein et une source de litige. Un autre point important dont l'absence ou la bonne implication entrave la gestion du foncier est le manque du personnel et des matériels dans les services décentralisés du ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières.

9- Déficience des ressources matérielles et humaines à la délégation départementale du MINDCAF

La délégation départementale du MINDCAF dans l'Océan présente une insuffisance tant en personnel administratif qu'en matériels de travail. Les services locaux qu'est le service des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières ne disposent pas véritablement d'un effectif pouvant permettre la célérité du travail. Compte tenu du volume du travail présent dans cette zone en ce qui concerne le domaine foncier. Ce manque de personnel est en partie la cause des lenteurs administratives observées dans le domaine foncier ici.

Par ailleurs, "les services de la délégation départementale du MINDCAF sont sous-équipés, par l'existence d'un service courrier permettant l'acheminement des dossiers d'une manière hebdomadaire"[995]. Souvent, un dossier traité en janvier peut être acheminé des mois après. Un anonyme affirme :

> Le service départemental du MINDCAF est un frein à l'acquisition d'un titre de propriété. En effet, l'absence d'un service de transport est un manquement grave au bon déroulement du travail. Il arrive qu'un dossier

[994] Anonyme, 48 ans, Kribi I/ Massaka, entretien du 08-10-2021.
[995] Mvondo, 43 ans, Chef du service du patrimoine, Kribi/Massaka, entretien 22-01-2022.

traine dans les bureaux des responsables pour des raisons de manque de transport pour l'acheminement desdits dossiers. Pourtant, les usagers versent tous les frais exigés lors du traitement des dossiers.[996]

L'acheminement des dossiers se fait d'une manière périodique. Cela est souvent source de litige foncier parce que très peu d'usagers sont capables d'attendre des mois pour qu'un litige soit géré, surtout quand l'usager en question est un opérateur économique. Moualeu Gaston affirme à ce propos que,

> Le personnel administratif entretient parfois les relations de confrontation avec certains usagers véreux et vice versa. Le manque de respect est notoire entre les usagers d'une part et le personnel administratif d'autre part. Les abus entre les différentes parties entrainent le cercle vicieux des litiges fonciers dans le département de l'Océan[997].

Les populations autochtones ont également coutume de bafouer les règlements et les ordonnances en matière de droit foncier. Tous ces éléments entravent considérablement la bonne gestion et la résolution des litiges fonciers au Cameroun. Toutefois, avant d'émettre des propositions pour la mise sur pied d'un système de gestion foncière, il est opportun de mettre en exergue le taux d'occupation des terres dans chaque arrondissement de notre zone d'étude.

II- ANALYSE GÉNÉRALE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN

Cette partie permet de comprendre l'ampleur de l'utilisation des terres et surtout de mettre sur pied des stratégies pour une bonne utilisation et sécurisation de celles-ci dans le triangle national, en général, et dans le département de l'Océan, en particulier.

1- Analyse des disponibilités foncières dans l'arrondissement d'Akom II

La commune d'Akom II "couvre une superficie de 193131 hectares"[998]. Environ 95% (des surfaces de l'arrondissement sont couvertes par les activités d'envergure liées au foncier. Les plus significatives par ordre d'importance sont "les activités de recherche minière, d'exploitation du bois (à travers les attributions des titres forestières) et les activités de conservation (avec le parc national de Campo-Ma 'an) qui occupent respectivement 61%, 48%, et 25% chacune de la surface totale de l'arrondissement"[999].

---

[996] Anonyme, 57 ans, Partenaire financier dans les procédures d'immatriculations foncière, Kribi, entretien du 12 -03-2022.

[997] Gaston Moualeu, 49 ans, Partenaire financier dans les procédures d'immatriculations foncière, Kribi/Lobé, entretien du 27-06-2021

[998] Mission d'Etude et pour l'Aménagement de l'Océan, "Rapport final des travaux SIG et de CARTOGRAPHIE, lettre commande n°002/AONO/MEAO/DG/CIPM/2020 du 15 juin, en procédure d'urgence, pour la cartographie d'occupation des sols du département de l'Océan (phase 2), mai 2020, p. 51.

[999]Mission d'Ètude et pour l'Aménagement de l'Océan, "Rapport final des…", p. 51.

Tableau 37: Récapitulatif des activités foncières dans l'arrondissement d'Akom II de 2000 à 2020

Activités	**Superficie (en ha)**	**Pourcentage par rapport à la surface total (%)**
Conservation	48165	25
Exploitation du bois	93428	48
Permis minier	118265	61
Zone de chevauchement des permis miniers sur les autres titres d'exploitation	76362	40
Surface restante de la commune	9485	5
Total	**193131**	/

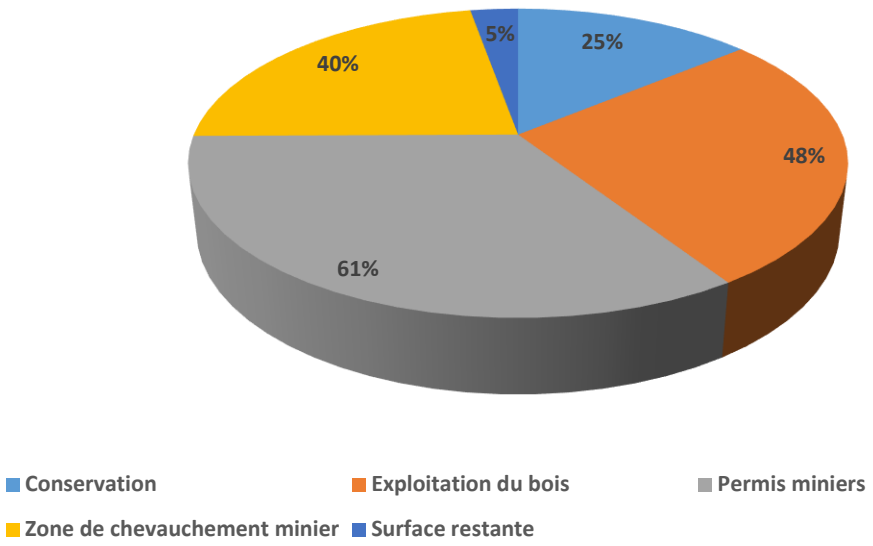
Source : Archives cumulées de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan (MEAO), du service des domaines, de la sous-préfecture et de la Mairie de l'arrondissement d'Akom II.

Le tableau ci-dessus met en exergue, l'intensité des activités foncières dans la commune d'Akom II. De ce fait, les activités relatives à l'exploitation minière occupent la pole position sur un espace de 118265 hectares. L'exploitation du bois est repartie sur 93428 hectares, l'emplacement de la zone de chevauchement des permis miniers avec les titres d'exploitation des Ufas est de 76362 hectares et, enfin, l'on a les activités de conservation (produits forestiers non ligneux, produits forestiers ligneux, l'écosystème, la biodiversité). L'espace restant est de 9485 hectares, que se partagent les populations. Les communautés sont toujours plus grandissantes dans ladite commune. Les "derniers recensements démontrent que (Akom II comptait 2936 habitants en 1987, et 8802 habitants en 2010 et 32 335 habitants en 2015)"[1000].

Cette situation fait craindre de probables pressions foncières sur les aires protégées en raison des incursions des activités des populations riveraines. Toutes ses activités affectent considérablement le sol et son utilisation intensive est à l'origine des litiges fonciers dans ladite commune. L'intensité des activités répertoriées dans ce tableau donne lieu à une réflexion sur la réforme du système foncier.

[1000]Ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation, "Rapport du plan communal de développement d'Akom II", septembre 2015, p.36.

Graphique 41: Répresentation des activités foncières dans l'arrondissement d'Akom II



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau 38.

À travers ce graphique, l'on constate l'inégale occupation des terres dans l'arrondissement d'Akom II. La surface restante est tellement minime, car elle ne représente que 5% de la superficie totale. Cependant, la population ne cesse d'augmenter et d'autres projets sont en cours de réalisation toujours dans le même espace terrien. Tout ceci augmente les besoins en terre et par conséquent conduit inexorablement aux litiges fonciers. Quelle est la situation de l'utilisation des terres dans la commune rurale de Bipindi ?

2- Analyse des disponibilités foncières dans l'arrondissement de Bipindi

L'arrondissement de Bipindi dont la superficie est estimée à 131796 hectares connait principalement des activités d'exploitation du bois (forets communautaires forêts communales, ventes de coupe et UFA) et des activités d'exploitation minière. Ces activités occupent 101713 hectares pour l'exploitation du bois et 116348 hectares pour la recherche minière ; ce qui correspond à un pourcentage global d'occupation de 96% par rapport à la surface totale.

Cette commune est, à ce titre, considérée comme l'une des communes les plus surchargées par les activités d'exploitation (seuls 4% d'espaces sont non occupés) dans le département en raison du manque de terres non affectées. En ce qui concerne l'exploitation minière, "elle englobe presque toute la quasi-totalité de la circonscription et les minerais d'intérêt ici sont le fer, l'or, le cuivre, les gemmes, les métaux de base, le molybdène et

l'uranium"[1001]. L'exploitation forestière qui est structurée en poches, possède dans sa partie nord une forêt communale (Bipindi-Lolodorf), une UFA (00-003 et 00-002) et dans sa partie Centre-Sud la forêt communale de (Bipindi-Akom II et les UFAs (09-026, 09-027 et 09-028). "Les forêts communautaires, quant à elles, sont dispersées entre les forêts communales et les UfAs"[1002]. Le tableau suivant permet de mieux cerner l'occupation de l'espace.

Tableau 38: Répresentation des activités foncières dans l'arrondissement de Bipindi de 2010 à 2021

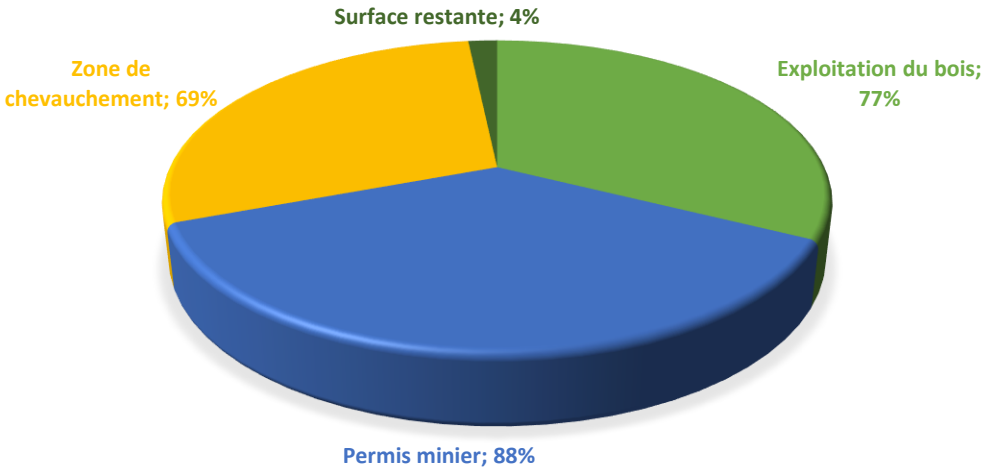
Activités	**Superficie (en ha)**	**Pourcentage par rapport à la surface total (%)**
Exploitation du bois	101713	77
Permis minier	116348	88
Zone de chevauchement des permis miniers sur les autres titres d'exploitation	91593	69
Surface restante	5272	4
Total	**131796**	/

Source : Archives cumulées de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan (MEAO), du service des domaines, de la sous-préfecture et de la Mairie de l'arrondissement de Bipindi.

Ce tableau donne un aperçue la répartition de l'occupation de l'espace dans l'arrondissement de Bipindi. "La commune de Bipindi possède un tronçon du Pipeline Tchad-Cameroun qui est de 33 km² et qui parcourt la circonscription dans sa partie sud"[1003]. Il convient de signaler que "les travaux de sa construction ont entrainé la destruction d'un couvert végétal et le décapage des sols le long de l'emprise foncière"[1004]. La pression des activités industrielles est telle que presque 70% de la surface de la commune (soit plus des 2/3) fait face à une superposition entre les affectations minières et les activités forestières.

[1001]Archives de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan, "Rapport final des…", p. 55.
[1002] Archives de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan, "Rapport final des…", p. 55.
[1003] Ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation, "Rapport du plan communal de développement de Bipindi, septembre 2015", p.39.
[1004]Rapport d'étude de cas sur la mise en œuvre du pipeline Tchad-Cameroun : "rapport de l'enquête menée auprès des communautés Bagyéli le long du tracé du pipeline, partie Sud du Cameroun Bipindi-Kribi", *in Industries d'extraction et respect des directives opérationnelles de la banque mondiale vis-à-vis des peuples autochtones*, mars 2003, p.3.

Graphique 42: Récapitulatif des activités foncières dans l'arrondissement de Bipindi de 2000 à 2020



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n°39.

La commune rurale de Bipindi est beaucoup plus en proie aux problèmes fonciers. À travers cette figure, on peut constater l'inégale occupation des terres. La surface restante est tellement, représentant 4% de la superficie totale. De plus, le pipeline a occupé les terres des populations qui parfois se retrouvent dans un manque criant d'espace pour leurs activités agricoles. Ces besoins en terre entrainent inévitablement des litiges fonciers. Quelle est la situation foncière dans l'arrondissement de Campo ?

3- Analyse des disponibilités foncières dans l'arrondissement de Campo

La commune de Campo avec ses 275626 hectares est la plus grande circonscription du département de l'Océan et est aussi l'une des " plus pourvues en activités avec plus de 90% d'occupation par rapport à la superficie communale totale"[1005]. L'analyse de la disponibilité foncière dans cet arrondissement révèle "la présence d'une aire protégée dans sa partie est et sud, celle de Campo-Ma 'an occupant plus de 51% des terres par rapport à la superficie totale de l'arrondissement"[1006].

La présence de permis de recherche occupant une superficie de 76649 hectares (environ 28% du total de la superficie de la circonscription) qui chevauchent l'exploitation agricole et celle du bois renforce davantage les pressions foncières dans cette commune. "Les

[1005]Archives de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan, "Rapport final…", p. 57.
[1006] *Ibid*.

chevauchements sont observés dans la partie Nord-Ouest avec la plantation CAMVERT et les ventes de coupe située plus au nord de l'arrondissement"[1007].

Dans le domaine agro-industriel, "les acquisitions récentes de la société CAMVERT qui, ayant acquis une superficie de plus de 60000 hectares, se positionne avec HEVECAM et SOCAPALM parmi les grandes exploitations agro-industrielles du Département"[1008]. L'exploitation du bois, quant à elle, ne représente que 13% du total de la superficie occupée et se concentre dans la partie Nord-Ouest avec la présence de l'UFA 09-025 et quelques ventes de coupe. "Le total de l'aire de l'occupation des exploitations forestières s'élève à 36937 hectares"[1009] . Elle abrite également "en partie le parc national de abrite une l'Unité forestière d'Aménagement (UFA) n° 09-025, Campo-Ma 'an"[1010]. Le tableau suivant est plus illustratif de cette situation.

Tableau 39: Répresentation des activités foncières dans l'arrondissement de Campo de 2000 à 2020.

Activités	**Superficie en ha**	**Pourcentage par rapport à la surface total (%)**
Conservation	140029 ha	51
Exploitation du bois	36937	13
Permis minier	76649	28
Plantations agro-industrielles	60229	22
Zone de chevauchement des permis miniers sur les autres titres d'exploitation	52978	19
Surface restante	13782	5
Total	**275626**	/

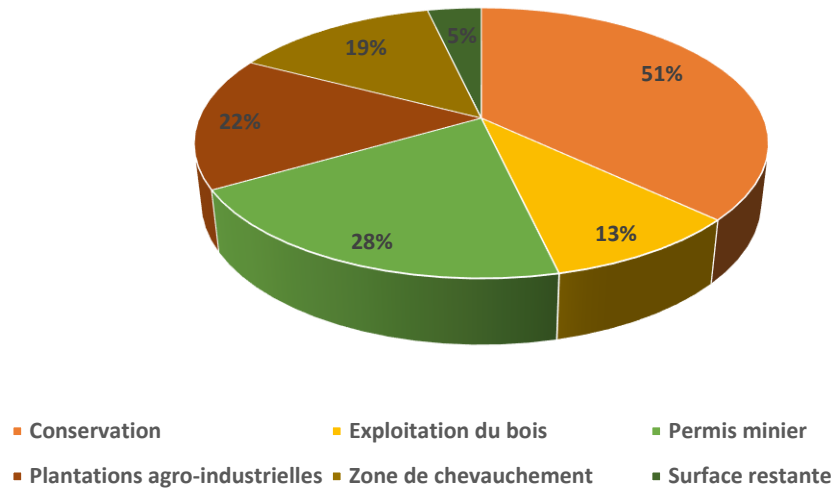
Source : Archives cumulées de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan (MEAO), du service des domaines, de la sous-préfecture et de la Mairie de l'arrondissement de Campo.

Ce tableau présente l'occupation de l'espace dans la commune de Campo. Il en ressort que, 261844 hectares de son espace est occupé par la présence du parc, d'autres activités et, la surface restante est de13782 hectares. L'on note que cette partie du pays est limitrophe avec la Guinée Équatoriale et le fait qu'une partie de son espace est occupée par le fleuve Ntem. Cet arrondissement est un acteur majeur de développement. "Campo est une localité géostratégique

[1007]Archives de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan, "Rapport final…", p. 57.
[1008] *Ibid.*
[1009] *Ibid*.
[1010]Ministère de l'Administration territoriale et de la Décentralisation, "Rapport plan communal de développement de Campo", 2014, p.27.

dans le département de l'Océan, car il abrite 90 % des échanges commerciaux en tant que partie limitrophe avec la Guinée Équatoriale"[1011]. L'occupation de l'espace est de plus en plus graduelle. La mise sur pied de la plus grande palmeraie de l'Afrique centrale exige d'énormes besoins en terre. Cette exigence est à l'origine d'importants litiges fonciers entre divers acteurs.

Graphique 43: Répresentation des activités foncières dans l'arrondissement de Campo de 2000 à 2020



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n°40.

Ce graphique montre à suffisance l'occupation des terres par les activités de conservation (parc de campo ma'an, l'exploitation du bois est l'œuvre, "des entreprises (C.U.F., la SCIEB., la C.F.K et la WIJMA)"[1012]. Le permis minier et les grandes plantations agro-industrielles (Hévécam et Socapalm) sont en plein essor. Toutes ces activités occupent 95%. La surface restante de 5% est considérablement réduite et insuffisante dans une zone où, "la population est en constante augmentation, soit 6 923 habitants"[1013]. Les richesses naturelles qui attirent divers acteurs dans la localité de Campo et sa position géostratégique, bien qu'étant des facteurs de développement, constituent des vecteurs des litiges fonciers. Par la suite, on a l'arrondissement de Kribi I.

[1011] C. D. Bibanga, "Activités des communautés étrangères et insécurité dans les zones frontalières du Cameroun : le cas des Équato-Guinéens et Nigérians à Campo dans la région du Sud-Cameroun (1961-2014) ", Master en Histoire, Université de Yaoundé I, juillet 2017, p.35.
[1012] Bibanga, "Activités des communautés…", p.34.
[1013] Ministère de l'Administration territoriale et de la Décentralisation, "Rapport du plan communal de développement de Campo", 2014, p.29.

4- Analyse des disponibilités foncières dans l'arrondissement de Kribi I

L'arrondissement de Kribi I couvre "une superficie de 20597 hectares"[1014]. Elle regroupe les activités d'exploitation forestière qui se concentrent dans la partie Nord et Centre-Sud, la recherche minière dans sa partie australe et l'exploitation du bois dans sa partie Nord-Est. "Le total de la surface communale occupée par les activités est de 79%, tandis que celle non occupée est de 21%"[1015].

Des infrastructures sont en développement dans cet arrondissement. Les infrastructures portuaires (port autonome de Kribi), routières (Autoroute Edéa-Kribi) et ferroviaires (projet du chemin de fer Edéa-Kribi) sont présentes. Outre la caractéristique industrielle de cette commune, une autre spécificité essentielle lui est également attribuée, celle administrative. C'est-à-dire qu'elle est "le siège des institutions locales du département de l'Océan"[1016].

L'exploitation du bois dans cet arrondissement de Kribi I, occupe près de 50% de la superficie totale. La présence des ventes de coupe dans la partie méridionale à proximité du complexe portuaire de la circonscription montre à suffisance le rôle de cette partie dans le développement d'activité et d'infrastructures liées à la présence du port. "En dehors des activités d'exploitation forestière, l'on y retrouve aussi une exploitation agricole (celle de la SOCAPALM) dans la partie Nord-Est et l'activité de transit pétrolier (Pipeline Tchad-Cameroun) dans la partie Nord-Ouest"[1017]. Toutes ces activités ne cessent de s'intensifier dans ladite localité.

Tableau 40: Activités foncières dans l'arrondissement de Kribi I de 2000 à 2020

Activités	Superficie en ha	Pourcentage par rapport à la surface total (%)
Exploitation du bois	10279	50%
Permis minier	3228	16%
Plantation agro-industrielle	5469	27%
Zone de chevauchement des permis miniers sur les autres titres d'exploitation	3058	15%
Surface totale de la commune (20597ha)	Surface restante (618)	3%

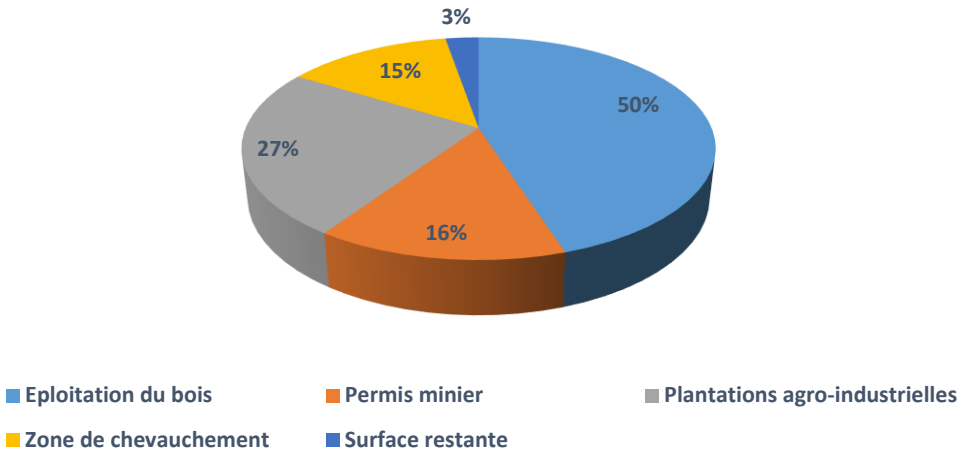
Source : Archives cumulées de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan (MEAO), du service des domaines, de la sous-préfecture et de la Mairie de l'arrondissement de Kribi I, dans le département de l'Océan.

[1014] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p. 8.
[1015] Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan, "Rapport final des…", p. 59.
[1016] *Ibid*.
[1017] *Ibid*.

La commune de Kribi est urbanisée et connait par la même occasion de nombreux litiges fonciers. Elle est le siège de toutes les institutions du département de l'Océan. L'espace foncier ne cesse de subir d'énormes pressions. Le développement se distingue des autres facteurs par son caractère continu et en constance mutation.

Par contre, la terre qui est le moteur qui abrite le développement est immobile. Autrement dit, l'espace d'une localité comme Kribi I reste le même, malgré l'intensification des activités de développement. Cette prérogative la met en tête des arrondissements avec le moins d'espace libre et par conséquent un acteur majeur des litiges fonciers.

Graphique 44: Récapitulatif des activités foncières dans l'arrondissement de Kribi I de 2000 à 2020



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau 41.

L'exploitation du bois et des agro-industries occupent considérablement l'espace lorsqu'on sait que la commune de Kribi est le maillon central qui soutient tous les projets structurants les plus importants. Ceci permet de comprendre pourquoi c'est la zone la plus touchée par les litiges fonciers, car elle possède moins d'espace. L'arrondissement de Kribi I est secondé par celui de Kribi II.

5- Analyse des disponibilités foncières dans l'arrondissement de Kribi II

L'arrondissement de Kribi II avec ses 10926 hectares se présente comme ayant "la plus petite superficie administrative du département de l'Océan"[1018]. Cette situation est en partie due à la fonction résidentielle et administrative de cet arrondissement tout comme mentionné pour la commune de Kribi I. "Cet arrondissement est également particulier du fait que la somme

[1018] Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan, "Rapport final des…", p. 61.

totale des activités qui y sont présentes atteint à peine 41% du total de la superficie de la commune tandis, que tous les autres arrondissements pris séparément, les superficies occupées dépassent toujours 50%"[1019].

Cet arrondissement connait un développement d'infrastructures en cours dont la centrale à gaz et un chemin de fer en cours de la réalisation. "La longueur du Pipeline qui traverse la circonscription dans sa partie Sud-Est est de 8 km"[1020]. "C'est aussi dans cette partie du Sud-Est qu'on trouve une partie de l'exploitation agro-industrielle de la SOCAPALM"[1021]. La majeure partie, " de l'exploitation industrielle se trouve dans la fraction nord-est avec une plantation d'HEVECAM"[1022]. Le tableau ci-dessous édifie sur l'occupation des terres dans ladite commune.

Tableau 41: Activités foncières dans l'arrondissement de Kribi II de 2000 à 2020

Activités	**Superficie en ha**	**Pourcentage par rapport à la surface total (%)**
Exploitation du bois	1656	15
Plantation agro-industrielle	2156	20
Zone de chevauchement des permis miniers sur les autres titres d'exploitation	29	0,3
Surface restante	7085	64
Total	**10926**	/

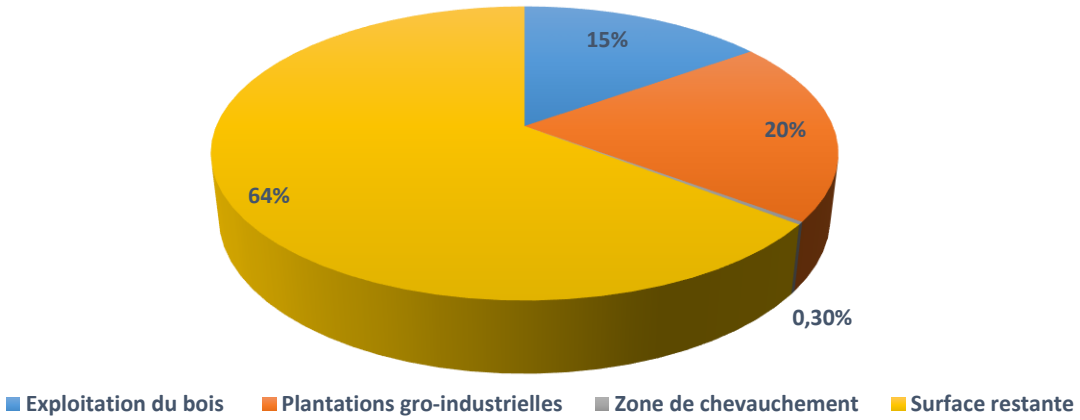
Source : Archives cumulées de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan (MEAO), du service des domaines, de la sous-préfecture et de la Mairie de l'arrondissement de Kribi II, dans le département de l'Océan.

Ce tableau permet de mieux cerner la faible occupation de la terre par les tiers. Avec, "une superficie totale de 10926 hectares, seuls 3841 hectares sont occupés et 7085 hectares sont est libres"[1023]. Cette situation qui se traduit par une moindre occupation des surfaces par les projets s'explique par les multiples aménagements fonciers individuels dans cette zone considérée comme résidentielle et proche des services (administratifs, commerciaux formations). Toutefois, la matérialisation des grands projets structurants expose la commune de Kribi II à tous les vices relatifs à l'acquisition des parcelles de terrains, au point où cette

[1019] Archives de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan, "Rapport final des…", p. 61.
[1020] Ngnoungou, "Les litiges fonciers…", p.47.
[1021] *Ibid*.
[1022] *Ibid.*
[1023] *Ibid*. p.35.

commune est devenue la seconde localité de litiges fonciers du département. La figure suivante permet de mieux cerner cette occupation.

Graphique 45: Répresentation des activités foncières dans l'arrondissement de Kribi II de 2000 à 2020



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n° 42.

La commune de Kribi II est la plus petite avec une superficie de 10926 hectares, soit un taux d'occupation de 31,49% contre 64,85% d'espace libre dans laquelle les activités sont très peu pratiquées. Cependant, depuis la mise sur pied des projets de développement, elle est une zone prisée par les tiers et est devenue depuis peu un bastion des litiges fonciers de tout ordre. Outre ce qui précède, l'on a l'utilisation et l'exploitation foncière dans l'arrondissement de Lokoundjé.

6- Analyse des disponibilités foncières dans l'arrondissement de Lokoundjé

La commune de Lokoundjé avec pour chef-lieu Fifinda apparait comme une circonscription dynamique avec 76,21% de couverture d'activités par rapport à la surface totale de l'arrondissement qui est de 228811 hectares. "Le reste d'espace foncier que doivent occuper les autres activités y compris les populations est de 54426 hectares soit 23,78%"[1024].

Ces activités sont en perpétuel développement au gré des récentes acquisitions de terres pour l'agro-industrie (BIOPALM, PHP). La proximité immédiate de la Lokoundjé avec les communes de Kribi I et de Kribi II semble être un vecteur de développement pour cette dernière. On peut citer la route Édéa-Kribi qui traverse cet arrondissement, ainsi que le projet de chemin

[1024] Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan, "Rapport final des…", p. 63.

de fer qui fait de cette contrée un point de passage prioritaire. L'aéroport de Kribi situé à Pongo' ô n'est pas en reste. "Il est situé à quelques encablures de la ville de Kribi et offre au département le seul site de transit aérien"[1025]. L'exploitation des forêts de cet arrondissement a le vent en poupe avec les nombreuses forêts communautaires, "UFA et vente de coupe qui représentent près de 43% du couvert de la commune"[1026].

La recherche minière dans l'arrondissement se concentre plus dans les parties nord, est et centre et couvre une superficie de 99994 hectares sur les 228811 que compte la commune. Le Pipeline traverse ce territoire d'est en ouest en passant par les villages Bandevouri, Makouré I, Mpolongo et Bissiang, sur une longueur de 28 km. Les activités industrielles qui y sont menées se chevauchent sur presque 35% de la surface (soit à peu près un tiers). Malgré ses 24% de terre non occupée, soit 54426 hectares, l'arrondissement connait tout de même une pression foncière élevée du fait des nombreuses activités industrielles qui s'y déroulent. Il est néanmoins l'arrondissement possédant le plus grand nombre d'hectares de libres, mais pas en termes de pourcentage en rapport avec sa surface totale.

Tableau 42: Activités foncières dans l'arrondissement de Lokoundjé de 2000 à 2020

Activités	**Superficie en ha**	**Pourcentage par rapport à la surface totale de l'arrondissement (%)**
Conservation	2516	1
Exploitation du bois	99459	43
Permis minier	99994	44
Plantations agro-industrielles	54044	24
Zone de chevauchement des permis miniers sur les autres titres d'exploitation	78231	34
Surface restante	54426	23
Totale	**228811**	/

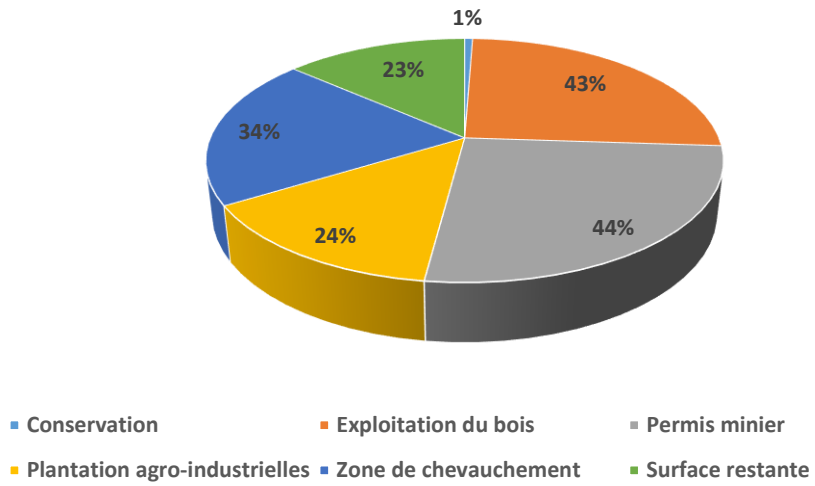
Source : Archives cumulées de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan (MEAO), du service des domaines, de la sous-préfecture et de la Mairie de l'arrondissement Lokoundjé, dans le département de l'Océan.

Ce tableau ressort les différentes répartitions de l'occupation dans l'arrondissement de Lokoundjé. La superficie totale est de 228811 hectares sur lesquels les différents secteurs occupent une part bien distincte. Sur les 54426 hectares restants, les populations doivent en assurer une gestion diversifiée (collective et individuelle). L'occupation est supérieure, ceci s'explique par la présence des activités précitées. L'on peut comprendre la fréquence des litiges

[1025] *Ibid*.
[1026] Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan, "Rapport final des…", p. 63.

fonciers dans cette localité, par ce qu'elle est une zone stratégique à cause de son énorme potentiel en ressources naturelles. La figure ci-dessus permet une meilleure lecture de cette occupation de l'espace.

Graphique 46: Représentation des activités foncières dans l'arrondissement de Lokoundjé de 2000 à 2020



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n° 43.

Ce graphique illustre la situation foncière dans la commune de la Lokoundjé. Déjà, c'est une zone en pleine expansion socio-économique qui mise sur son potentiel naturel pour se développer et devenir une zone économique avec 76,21% du taux d'occupation contre, 23,78% de terre libres. Elle est exposée aux litiges fonciers, depuis la matérialisation des projets structurants qui font d'elle l'une des zones les plus névralgiques dans le département. La localité de Lolodorf, quant à elle, dispose de moins de terres.

7- Analyse des disponibilités foncières dans l'arrondissement de Lolodorf

L'arrondissement de Lolodorf "étant occupé à plus de 80% par les activités d'exploitation forestière et minière représente sans doute un grand potentiel de ressources naturelles dans le département de l'océan"[1027]. Il dispose de ressources en eau avec notamment le fleuve Lokoundjé qui traverse la ville de Lolodorf.

Le potentiel minier exploité s'étend sur une surface de 63055 hectares, ce qui représente 65% d'occupation des terres de l'arrondissement. Ce potentiel révèle l'existence de l'or et du fer dans ces grandes surfaces marque sans doute un tournant économique en cas de confirmation d'exploitation minière. La circonscription est traversée par le Pipeline Tchad-Cameroun d'est

[1027]Archives de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan, "Rapport final des travaux…", p. 65.

en ouest sur une longueur de 44 km. Les exploitations forestières possèdent une superficie de 47370 hectares et comptent pour 49% d'occupation. Ces exploitations sont mises à profit par la commune de Lolodorf à travers la forêt communale de Bipindi et de Lolodorf le long de la partie ouest de l'arrondissement ; "l'UFA 00-001 et 09-027 situé respectivement dans l'Est et le Sud de l'arrondissement ; des forêts communautaires et une vente de coupe toutes disséminées dans le Centre et le sud de la circonscription"[1028]. Au total, "la commune possède 20% de ses terres libres, mais l'intensité des activités industrielles est assez forte avec près de 35% de sa superficie qui est sujette à des chevauchements d'activités et d'affectation"[1029]. Le tableau suivant met en exergue cette occupation dans la localité concernée.

Tableau 43: Activités foncières dans l'arrondissement de Lolodorf de 2000 à 2020

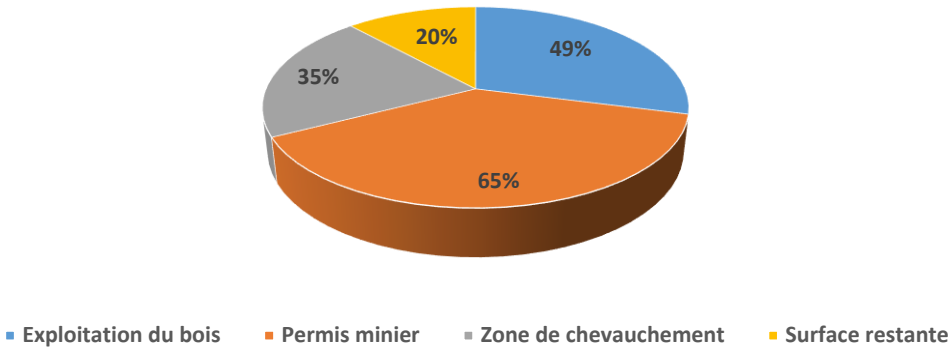
Activités	**Superficie en hectare**	**Pourcentage par rapport à la surface totale de l'arrondissement (%)**
Exploitation du bois	47370	49
Permis minier	63055	65
Zone de chevauchement des permis miniers sur les autres titres d'exploitation	34173	35
Surface restante	28919	20
Surface totale	144598	/

Source : Archives cumulées de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan (MEAO), du service des domaines, de la sous-préfecture et de la Mairie de l'arrondissement Lolodorf.

À travers ce tableau, l'on constate que la localité de Lolodorf est occupée sur 115679 hectares par des activités économiques précitées qui la mettent au premier rang des autres communes du département. Son potentiel en ressource naturelle fait de lui un catalyseur des litiges fonciers entre les populations autochtones et les particuliers au regard des 28918 hectares d'espace occupé par les populations. La fréquence de ladite occupation est sur la figure suivante.

[1028] Archives de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan, "Rapport final des travaux…", p. 65.
[1029] *Ibid*.

Graphique 47: Répartition des activités foncières dans l'arrondissement de Lolodorf de 2000 à 2020



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau n° 44.

La présentation graphique de Lolodorf démontre que, sur 144598 hectares de terres, 115679 sont occupées par des activités économiques soit 80% et 20% soit 28919 hectares de ses terres libres desdites activités. Toutefois, elles sont occupées par les populations. La situation foncière est de plus en plus préoccupante dans cette localité.

8- Analyse des disponibilités foncières dans l'arrondissement de Mvengue

L'arrondissement de Mvengue est situé à l'est du département de l'Océan. Cet arrondissement est traversé par le fleuve Lokoundjé dans sa partie nord et est densifié dans sa partie centrale par de nombreux villages. Il ne connait pas encore officiellement l'implantation de grands projets agro-industriels et minières, "mais connait une exploitation forestière de ses terres à plus de 50% notamment par des poches les forêts communales disséminées au Nord et au Sud : ce sont les domaines exploités par la Commune de Mvengue"[1030]. Cet arrondissement est traversé par "le Pipeline Tchad-Cameroun dans sa partie nord sur une longueur de 26 km"[1031]. N'ayant aucun permis d'exploitation sur son territoire, l'arrondissement de Mvengue ne fait pas face au phénomène de chevauchement des activités industrielles.

Tableau 44: Activités foncières dans l'arrondissement de Mvengue de 2000 à 2020

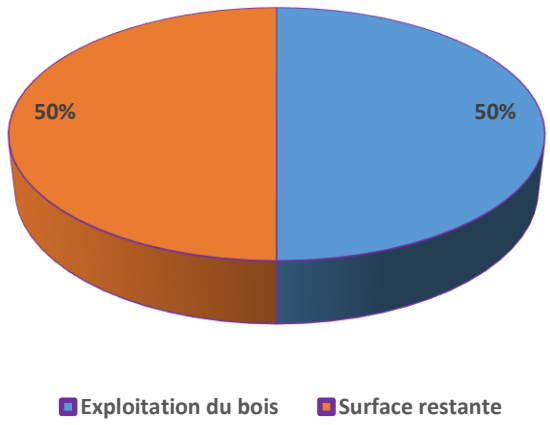
Activités	Superficie en hectare	Pourcentage par rapport à la surface totale de l'arrondissement (%)
Exploitation du bois	41316	50%
Surface restante	41316	50%
Surface totale	82632	/

[1030]Archives de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan, "Rapport final des…", p. 67.
[1031] *Ibid*.

Source : Archives cumulées de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan (MEAO), du service des domaines, de la sous-préfecture et de la Mairie de l'arrondissement Mvengué.

Cette localité est encore très peu exposée aux projets de développement de grande envergure. Sur les 82632 hectares de terres, 41316 sont occupés par des activités d'exploitation de bois et 41316 hectares restants sont libres et une partie est occupée par les populations. C'est ce qui explique le fait que sa superficie initiale ne soit pas sujette à des chevauchements.

Graphique 48: Répartition de l'occupation de l'espace dans l'arrondissement de Mvengue de 2000 à 2020



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau 45.

La surface occupée et celle restante sont égalitairement répartie, soit 50%, contre 50% qui sont sous la gestion des acteurs divers, ceci s'explique en partie par le fait que cette commune est autant repliée sur elle-même. À la suite cette localité, on a l'arrondissement de Niété.

9- Analyse des disponibilités foncières dans l'arrondissement de Niété

Les disponibilités foncières dans l'arrondissement de Niété "montrent une grande occupation par les diverses activités de conservation, minière, d'exploitation du bois et d'exploitation d'agro-industrielle"[1032]. Cette occupation représente plus de "90% de la surface totale de l'arrondissement. Seuls 10% des terres sont considérées comme étant encore non

[1032]Archives de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan, "Rapport final des…", p. 69.

affectées"[1033] ; ce qui se traduit par une intense pression foncière dans la zone marquée par les chevauchements de permis de recherche minière sur les autres concessions.

Les plantations agro-industrielles occupent une surface de 43674 hectares représentant 44% d'occupation de la circonscription"[1034]. La principale exploitation agro-industrielle est HEVECAM qui se situe dans la partie Centre-Ouest. "Avec ses 42000 hectares, cette société apparait comme un levier de développement en matière d'emploi (plus de 5000 personnes) et de production de caoutchouc sec (production estimée à 17000 tonnes en 2018)"[1035].

Les activités de recherche minière, elles occupent deux zones principales dans l'arrondissement : la partie Nord-Est et la partie Sud-Est. Elles représentent une superficie de 31953 hectares ; ce qui donne une occupation de 32% de la commune de Niété. "Les principaux minerais en exploitation dans ces deux parties de la commune sont l'or, le fer et les substances connexes"[1036].

L'exploitation du bois couvre 23% de la surface de la circonscription et se concentre le plus dans les parties nord et sud. La partie principale de la forêt communale de Niété et l'UFA 09-026 se rencontrent dans le Nord, tandis que dans le Sud c'est l'UFA 09-025 et une autre partie de la forêt communale de Niété qui sont présentes. Les activités de conservation se concentrent dans la zone Sud-Est avec le parc national de Campo-Ma 'an qui s'étend sur une superficie de 12723 hectares, représentant une couverture de près de 13% de la surface de l'arrondissement.

Tableau 45: Activités foncières dans l'arrondissement de Niété de 2000 à 2020

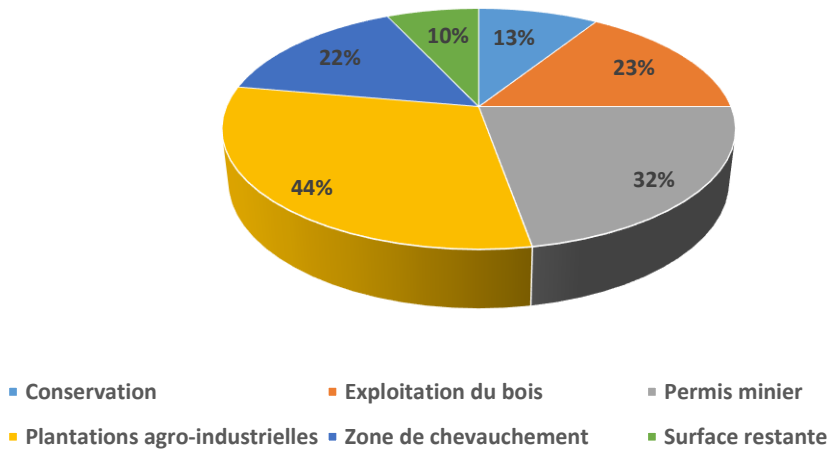
Activités	**Superficie en ha**	**Pourcentage par rapport à la surface totale de l'arrondissement (%)**
Conservation	12723	13%
Exploitation du bois	22880	23%
Permis minier	31953	32%
Plantation agro-industrielle	43674	44%
Zone de chevauchement des permis miniers sur les autres titres d'exploitation	21734	22%
Surface restante	13296	10%
Surface totale	132964	/

[1033] *Ibid*.
[1034] *Ibid*.
[1035] *Ibid*.
[1036]Archives de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan, "Rapport final des…", p.69.

Source : Archives cumulées de la Mission d'Étude et pour l'Aménagement de l'Océan (MEAO), du service des domaines, de la sous-préfecture et de la Mairie de l'arrondissement Niété.

Le tableau 46 met en évidence la particularité de la commune de Niété. Cet arrondissement est dominé par la présence et la pratique des activités économiques (hévéa, palmier à huile). Il est l'un des principaux pôles de développement de la région du Sud en général et surtout du département. Par déduction, c'est aussi l'un des arrondissements le plus exposé aux litiges fonciers et aux problèmes divers.

Graphique 49: Répartition des activités foncières dans l'arrondissement de Niété de 2000 à 2020



Source : Graphique réalisé à partir des données du tableau 46.

En observant ce graphique, on constate une prédominance des activités économiques dans l'arrondissement de Niété (Hévécam et socapalm). Ce qui fait de cette commune une source intarissable des litiges fonciers.

Les disponibilités foncières du département présentent un fort taux d'occupation. Cette privation qui est parfois ambigüe du fait de l'absence d'une réelle politique foncière complétée par un cadre juridique absent. Cette situation complexe de la politique foncière est à l'origine de la multiplicité des litiges fonciers qui naissent chaque jour dans le département et si rien n'est fait par les autorités administratives, cette zone pourrait connaitre des litiges à caractère tribal et autres qui sont des facteurs d'instabilité politique, économique et socio-culturelle.

La nécessité d'évoquer cette partie au sujet des disponibilités foncières était importante. Il est question de mettre en exergue, la forte exploitation des terres observée dans le département dans le but de proposer des pistes de réflexion pour la mise sur pied, voire d'une nouvelle

réforme du système foncier camerounais. Ce système qui sera établi par les Camerounais pour servir les intérêts locaux et favoriser en même temps le développement national.

III- PLAIDOYERS POUR UNE GOUVERNANCE FONCIÈRE RATIONNELLE

Au Cameroun, les problèmes fonciers constituent une sérieuse menace à la cohésion sociale, à la cohabitation interethnique et au développement national. Certaines zones et localités, à l'instar du département de l'Océan, croulent sous le poids des litiges fonciers. Cette partie du territoire est convoitée par les investisseurs, les tiers, les opérateurs économiques, les populations et les allogènes à cause de l'implantation des grands projets structurants.

De ce fait, tous ces facteurs sont à l'origine de la multitude de différends fonciers. Pour pallier à cette situation, il est urgent de mettre sur pied un ensemble de propositions qui doivent permettre de réduire considérablement les problèmes fonciers et sur l'ensemble du triangle national en général, afin de permettre une réelle sécurisation et gestion des terres. Dans le cadre de ce travail, on a établi un ensemble de propositions pouvant permettre la mise sur pied d'un véritable système foncier qui cadre avec les réalités économiques, politiques, environnementales et socio-culturelles.

1- Rectifier le paradoxe des différentes législations foncières

La fin de la colonisation était censée sonner en principe le glas de l'hégémonie sur les terres des populations autochtones. Les colons pour mieux avoir la mainmise sur les terres avaient instauré une législation dont les clauses étaient en leur avantage. Cette législation a semé un déséquilibre au sein des sociétés camerounaises et autochtones. Lorsque prend fin la colonisation les autochtones pensant s'être débarrassés des décrets, lois et ordonnances sur le foncier ou mieux la remise en cause de leur droit sur les terres.

Toutefois, leur espoir s'est vite estompé, car les nouvelles autorités du territoire indépendant se sont lancées dans un vaste chantier de grandes réformes. "Le premier décret du Cameroun indépendant est celui du 9 janvier 1963 n°63-2-COR"[1037]. À travers ce décret, le législateur camerounais a permis à l'État d'acquérir un vaste patrimoine national. Un patrimoine qu'il a solidifié via la mise sur pied d'un arsenal juridique qui lui permet d'avoir un contrôle total sur l'ensemble des terres afin de préserver l'unité nationale contre les dangers d'un système fortement tribalisé, vecteur des litiges fonciers individuels et collectifs. Ce patrimoine est géré par l'État et non par les collectivités coutumières, véritable paradoxe

[1037]Ndjana, "Gestion de la…", p.123.

lorsqu'on sait que les superficies qui constituent le patrimoine national sont occupées par les populations autochtones.

Outre le décret de 1963, l'État a mis à l'édifice de cette panoplie de texte en vue d'apporter un souffle nouveau au texte existant. "Le décret n°76/165 du 27 avril 1976"[1038]. C'est ce décret qui a fait du titre foncier l'unique preuve de la propriété à travers l'immatriculation comme étant la seule procédure permettant son obtention.

Pour ce faire, l'État va rendre plus souple ladite procédure, une utopie pour les populations autochtones qui ont de la peine à achever une immatriculation. "Un nouveau décret n° 2005/481 voit le jour en décembre 2005"[1039] s'ajoutant ainsi à ce chapelet de réformes aux résultats toujours absents en ce sens que sur le terrain rien de tangible ne s'opère. Toujours les mêmes problèmes relatifs au foncier.

La prédominance du titre foncier comme preuve ultime de droit de propriété, procédure toujours aussi longue, lourde, compliquée et couteuse. De ce qui précède, les populations du Cameroun s'attendent de plus en plus que la prise des décisions au sujet de la règlementation foncière et surtout des projets de développement soit régie par les principes de consentement qui intègrent à la fois tradition et la modernité.

Cette panoplie de textes démontre les difficultés qui caractérisent la législation foncière et beaucoup reste à faire dans le sens de la gestion foncière pour réduire au maximum les litiges fonciers. Le système foncier camerounais est encore frappé du sceau de la colonisation. Comment comprendre que ce système n'épouse pas les réalités socio-culturelles, politiques et économiques ? C'est pour cette raison que René du Mont estime que "l'indépendance n'est pas toujours la décolonisation"[1040]. À travers ce travail, il est question d'émettre un ensemble de propositions qui vont permettre au décideur de mieux gérer le domaine foncier et de pallier le désordre, la gestion ainsi que la confusion que l'on observe dans ce domaine. L'État doit dans un premier temps :

- Effectuer un recensement de toutes les propriétés foncières afin d'avoir la quantité exacte des terres encore disponible sur l'ensemble du triangle national, en général, et dans le département de l'Océan, en particulier ;

[1038] Il s'agit du décret n°76/165 du 27 avril 1976 relatif à la procédure de l'obtention du titre foncier.
[1039]Décret n°2005/481du 16 décembre 2005, portant modification et complément de certaines dispositions du le décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, *Cameroon Tribune* n°8499/4698 du lundi 19 décembre 2005. p.6.
[1040] R. Dumont*, L'Afrique noire est mal partie*, Paris, Seuil, p. 63.

- Le législateur doit se mettre à la recherche de tous les propriétaires et titulaires de droits fonciers réels pour savoir quels sont ceux-là qui doivent légaliser leurs droits pour éviter les litiges observés dans notre zone d'étude ;
- L'État, après avoir effectué cette reconnaissance des véritables propriétaires terriens, doit procéder à la délimitation géographique de chaque communauté, collectivité, localité, ceci dans le but de la confusion et de l'incertitude. Étant donné que l'un des problèmes majeurs rencontrés dans l'ensemble du territoire et le département de l'Océan est celui de l'incertitude de la délimitation géographique de chaque zone ;-
- L'État doit dresser un véritable panorama des cultures qui entrent dans la datation des mises en valeur. Ceci va permettre d'établir les responsabilités de chaque partie et la constatation des mises en valeur et de leurs véritables auteurs ;
- L'État doit faire admettre la réforme dans les administrations et au sein des communautés villageoises, ceci pour que les populations se sentent concernées par les résolutions prises par le législateur. Autrement dit, l'État, en sensibilisant de près les populations autochtones, crée une relation de proximité avec ces dernières ;
- L'État doit veiller à la sécurisation de ses populations pendant les concessions foncières qu'il accorde aux investisseurs nationaux et étrangers ;
- L'État doit adopter une politique domaniale et foncière qui cadre avec le caractère multiculturel de l'ensemble des populations du triangle national ;
- Le législateur doit mettre en place une Agence nationale du foncier au sein de laquelle, tous les espaces disponibles dans chaque région, département, arrondissement, localité, communauté, collectivité, clan et famille sont répertoriés ;
- Le législateur doit mettre en place un Observatoire national du Foncier et de l'Habitat, pour éviter que les populations investissent dans les zones à risques ;
- L'État doit réformer la législation foncière afin de sécuriser les transactions foncières (relecture, simplification et adaptation des lois aux réalités actuelles, restructuration du ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières) ;
- L'État doit s'assurer de la consécration, de la consultation et du consentement libre, des populations locales et autochtones dans les cessions de terre à grande échelle aux entreprises, investisseurs, particuliers et aux tiers dans la réalisation des projets de développement.

Ces propositions permettent à l'État de mettre sur pied une véritable législation foncière basée sur les relations de complémentarité. Ainsi les populations vont faciliter le travail au législateur. C'est d'ailleurs ce que sollicite Houdeinger quand il déclare que :

> En effet, une politique foncière « vise à atteindre certains objectifs liés à la sécurité et à la répartition des droits fonciers, de l'utilisation des terres et de la gestion foncière, et à l'accès à la terre y compris les régimes fonciers qui les régissent. Elle définit les principes et les règles qui fixent les droits de propriété sur la terre et les ressources naturelles qu'elle contient, ainsi que les moyens légaux d'accès et de jouissance et la validation de la transmission de ces droits. Elle décrit en détail les conditions de jouissance et de développement des terres, leur administration à savoir la définition de la mise en œuvre des règles et des procédures, les modalités de ratification et l'administration de ces droits.[1041]

Cette réforme foncière doit être participative et intégrante de toutes les couches sociales et surtout des acteurs impliqués dans ledit domaine. Cette réforme qui se veut expéditive doit se faire en accord avec les dynamiques observées au sein des sociétés. L'État doit "accélérer l'adoption de la réforme foncière initiée depuis 2011 par le Président de la République qui prévoit la formalisation d'une politique foncière et l'adoption d'une loi unique régissant le foncier au Cameroun et qui va permettre de disposer d'un document unique à la place de la législation éparse observée aujourd'hui"[1042]. Ceci va permettre :

- La simplification de l'individualisation des terres à travers : l'institutionnalisation de forme de titrisation et d'immatriculation foncières adaptées aux besoins et capacités des populations locales et autochtones ;
- La simplification, l'allègement, le raccourcissement des procédures, des délais et la réduction des coûts d'accès à la propriété foncière au Cameroun en général et dans le département de l'Océan en particulier ;
- Les acteurs du foncier doivent créer les conditions d'une bonne collaboration dans
- L'intérêt bien compris de tous ;
- Les capacités de gestion foncière des élus doivent être renforcées ;
- Une forte implication de la société civile dans la gestion foncière est indispensable ;
- L'organisation de l'accès à l'information des populations locales et autochtones des organisations de la société civile, par la publication de l'information sur les transactions foncières au sein des communautés.

[1041] Houdeinger, "L'accès à …", p.5.
[1042] P. Ghoson, "Defaillances dans le monde : à quoi faut-il s'attendre" ? www.ondesc.org, consulté le 7 -09- 2021.

Le législateur et les populations autochtones doivent d'ores et déjà assimiler que la terre doit rester un bien collectif au service, avant tout, du développement du pays et non de quelques privilégiés ; la spéculation foncière qui tend à gangrener le secteur doit être combattue ; les textes législatifs et règlementaires doivent être largement diffusés, y compris dans les langues nationales ; les textes du droit positif doivent autant que possible être harmonisés avec le droit coutumier. La mobilisation sociale serait un élément important de sécurisation de la gestion foncière au Cameroun.

La participation des masses autochtones à l'élaboration d'une nouvelle réforme peut considérablement contribuer à la réduction des litiges fonciers d'une manière générale. C'est ce qui a fait dire à Brice Protais Abega Nkengue que :

> Nous devons nous fonder sur le principe suivant : partir des masses pour retourner aux masses. Cela signifie qu'il faut recueillir les idées des masses (qui sont dispersées, non systématiques), les concentrer (en idées générales et systématisées après étude), puis aller de nouveau dans les masses pour les diffuser et les appliquer, faire en sorte que les masses les assimilent, y adhèrent fermement et les traduisent en action, et vérifier dans l'action même des masses la justesse de ces idées. Puis il faut encore une fois concentrer les idées des masses et les leur retransmettre pour qu'elles soient mises résolument en pratique[1043].

La prise en compte de l'avis de la population dans une nation lors des grandes réformes est un instrument de solidification de la paix, car les populations se sentent impliquées par le législateur dans lesdites initiatives. Ceci d'autant plus que, la terre est un bien qui joue un rôle multiple en ce sens qu'elle sert dans tous les domaines de la vie. Elle est un instrument de politique, un maillon pour les investissements, un facteur socio-culturel dans l'aménagement du territoire. Mais c'est surtout son aspect économique qui révèle souvent les litiges fonciers. Ainsi, l'utilisation, l'exploitation, la manipulation et la sécurisation de la terre doivent être régulées d'une manière claire et nette. Ngomsik-Kamgang renchérit en ces termes :

> Si la terre est un outil de production, un lieu d'investissement et des prélèvements fiscaux, il est nécessaire d'améliorer les conditions d'obtention du titre foncier. Cela suppose la simplification des procédures et la redéfinition de la notion de mise en valeur. Simplification de la procédure d'immatriculation impliquant l'intervention des structures décentralisées et déconcentrées de l'Administration[1044].

La rectification du paradoxe de la législation foncière camerounaise doit être axée sur la révision de toutes les réformes instaurées depuis la colonisation à nos jours dans le but de rompre avec cette complexité observée dans le domaine foncier au Cameroun. Comme l'estime

---

[1043] B. P. Abega Nkengue, "De la marginalisation des communautés locales dans les projets structurants : le cas du port en eau profonde de Kribi et du barrage hydroélectrique de Memve'ele au Sud-Cameroun", Thèse de Doctorat/*Ph. D*. en Sociologie, Université de Yaoundé I, 2015, p, 2.
[1044] Ngomsik-Kamgang, "Évolution dans la…", p. 267.

Ngomsik-Kamgang, "la domanialisassions nationale apparait comme la création la plus originale des régimes fonciers africains"[1045]. Cela signifie que l'États africains du Cameroun peut davantage rendre original le domaine foncier avec les particularismes propres à nos réalités surtout multiculturelles. Comme autre point nécessaire à la mise sur pied d'une nouvelle réforme foncière au Cameroun, on a la prise en compte véritable des propositions des autorités traditionnelles.

2- La pris en compte véritable des propositions des autorités traditionnelles

L'autorité traditionnelle n'est pas un simple pouvoir comme nous le constatons de nos jours. Elle est considérée subordonnée lors des descentes de la commission consultative par exemple. Elle ne fait office que de figurante.

> L'expression « Chef traditionnelle » est en rapport avec l'arrivée du colonisateur européen. Elle entre dans le vocabulaire juridique et administratif camerounais avec l'arrêté du 4 juillet 1933 sous l'expression «-chef indigène ». Ce même texte détermine les chefs supérieurs, les chefs de groupement et les chefs de village. En outre, son mode de désignation, ses responsabilités, son traitement financier et son régime disciplinaire en font un agent public et un fonctionnaire local ou un agent auxiliaire de l'État[1046].

Depuis la fin de la colonisation, l'autorité traditionnelle peine à trouver sa puissance d'antan. Les autorités administratives, à travers le législateur, ont un rôle plus important, étendu et un statut bien défini. Tout ceci fait que l'autorité traditionnelle se trouve lésée lors de la prise de décisions étatiques. Pourtant, c'est bel et bien l'autorité traditionnelle qui est la véritable référence en matière de gestion/ administration /gouvernance foncière. Elle est la personne ressource qui peut véritablement donner des informations exactes au législateur sur l'utilisation, la répartition, l'exploitation et la délimitation des terres par les populations. Cette absence de l'autorité traditionnelle lors des différentes réformes s'est traduite par un ensemble de manquements.

De ce fait, les textes issus des réformes foncières de 1974 à 2005 sont inadaptés aux réalités socioculturelles de toutes les populations autochtones. Pour l'élaboration d'une nouvelle réforme foncière au Cameroun, le législateur doit :

- Clairement définir le rôle de l'autorité traditionnelle dans la règlementation foncière (le rôle de l'autorité traditionnelle ne doit plus être celui d'un simple figurant qui répond aux

[1045] *Ibid*. p.6.
[1046] Chakam, "Croissance urbaine et…", p.107.

questions des membres de la commission consultative lors des différentes descentes sur le terrain) ;

- Un montant fixé par le législateur doit être alloué à l'autorité traditionnelle lors des différentes descentes. Lors des descentes sur le terrain par la commission consultative, les chefs traditionnelles sont souvent prises en charge par les requérants. Or, le montant exorbitant souvent exigé lors des différentes descentes peut largement permettre de désintéresser les chefs traditionnels. Parfois, après la commission les requérants démunis se trouvent dans l'incapacité de payer l'autorité traditionnelle. Cette situation contribue largement à faire de l'autorité traditionnelle, un indigent, qui se trouve obligée d'avoir recours à des pratiques frauduleuses (de filouterie et de clientélisme), à but lucratif ;
- La prise en considération des techniques traditionnelles (coutumes) de gestion foncière dans les concessions de terres et le règlement des litiges liés au foncier par exemple l'implication des chefs traditionnels ;
- Renforcer les institutions de gouvernance foncière à travers la création d'une association de citoyens élus au niveau local et au niveau de la commission consultative. Le chef traditionnel doit être un membre actif au rôle bien défini et établi par le législateur ;
- Le législateur doit déléguer dans les chefferies traditionnelles des personnes en charge de traduire ou expliquer la réforme foncière en langues locales. L'introduction des langues locales permet d'établir la relation de confiance entre l'administration et les populations autochtones/locales.

Le législateur ne doit mettre de côté aucun aspect dans le projet de mise en place d'une nouvelle réforme foncière. Comme le soulignent E. Le Bris, E. Le Roy et F. Leimdorfer,

> La participation des collectivités locales au processus de développement devait en particulier être assurée par la création des communautés rurales ; or, le choix des responsables de ces nouvelles cellules ayant été politisé, les autorités se sentent plus des responsables politiques que des responsables du développement économique. Cette contradiction est un problème très préoccupant[1047].

La réforme foncière a pour objectif de servir les intérêts des peuples, pour une bonne gestion des terres. Une gestion dans laquelle, toutes les couches sociales se sentiraient impliquées. La déclaration de Bokali permet de renchérir les propos précédents lorsqu'il affirme que :

[1047] Le Bris, Le Roy et Leimdorfer, *Enjeux fonciers en…,* p.224.

Les lois doivent être tellement propres au peuple pour lequel elles sont faites, que c'est un grand hasard si celles d'une nation peuvent convenir à une autre. Elles doivent être relatives au physique du pays, au climat, brulant ou tempéré, au genre de vie du peuple, laboureur, chasseur, pasteur ; elles doivent se rapporter au degré de liberté que la constitution peut souffrir, à la religion des habitants, à leur inclination, à leurs manières et c'est dans toutes ces vues qu'il faut les considérer. Ces rapports forment ensemble ce que l'on appelle l'esprit des lois[1048].

Aucune réforme ou loi ne peut se faire ou construire sans la collaboration participative de l'ensemble des éléments culturels et des populations, facteurs déterminants pour la bonne gouvernance des terres au Cameroun. Comme autre atout pouvant permettre la mise sur pied d'une nouvelle réforme foncière, nous avons la décentralisation.

3- Décentralisation du système foncier camerounais à travers une régionalisation

Pour une bonne gouvernance foncière au Cameroun, il faut une mise en marche de la décentralisation. La décentralisation, comme l'explique clairement A. Tassou, "suppose l'existence d'une pluralité de centre autonome de décision, exige que des organes locaux aient la maitrise juridique de leur activité, c'est-à-dire qu'ils sont libres de prendre dans le respect des lois et règlements la décision qu'ils veulent"[1049]. La reconnaissance des autorités locales par le pouvoir central dans la gestion foncière passe pour un détachement du pouvoir étatique. Si l'on admet que la décentralisation consiste en un transfert du pouvoir central vers les autres, cela suppose que le transfert des responsabilités aux autorités traditionnelles est un facteur primordial dans la reconstruction du système foncier camerounais. Les populations doivent être impliquées dans la gestion du foncier.

Le Cameroun est "l'Afrique en miniature" et dispose, de ce fait, d'une diversité culturelle impressionnante qui fait de lui un pays particulier. Pour une bonne gouvernance foncière, il est opportun pour le législateur de mettre sur pied un système foncier de type fédéral. C'est dire qu'en fonction des us et coutumes des régions, il doit avoir des spécificités ou des particularismes. En fait, le droit foncier camerounais répond au système colonial qui n'est pas en phase avec la conception et la perception africaine de la terre. C'est l'une des raisons pour lesquelles, ce système foncier se heurte à beaucoup d'incompréhension de la part des peuples autochtones.

[1048] Bokalli, "La coutume, source…", p.33.
[1049]Tassou, *Urbanisation et décentralisation…,* p.17.

Le nouveau système foncier camerounais doit être établi en fonction des réalités. Les peuples de la côte doivent avoir un système foncier caractéristique de leurs us et coutume, de leur perception et rapport avec la terre. Les populations des régions du Centre, du Sud et de l'Est doivent également avoir un système de gestion foncier en phase avec leurs traditions. Ces sous-systèmes doivent ê régulés par le système central de gestion des terres des terres.

4- Renforcement des ressources humaines et matérielles dans le département de l'Océan

Dans l'ensemble des services publics camerounais, le manque de personnel et surtout le personnel compétent sont souvent décriés par les usagers. Compte tenu des avancées de la mondialisation, l'État doit s'armer des moyens technologiques, du personnel et de tout autre équipement pouvant permettre la rentabilité efficiente et efficace du domaine foncier dans l'ensemble du territoire national. Le législateur doit veiller à l'affectation de moyens logistiques par exemple (allouer des véhicules qui acheminent les dossiers du département-région-administration centrale dans le cas des litiges fonciers qui requièrent l'annulation d'un titre) et inversement.

Par manque de moyens logistiques, les dossiers abondent dans les services départementaux et ne sont jamais transmis à temps. De même, tout le personnel administratif doit être apte à maîtriser l'outil informatique. Hormis ces dispositions déjà citées, un autre aspect doit être pris en compte pour la mise sur pied d'un système de gestion du foncier. Il s'agit d'une mappe foncière.

5- Disposition d'une mappe foncière à jour

La mappe foncière est un outil de travail que l'on utilise dans les services du MINDCAF. Elle est un outil spécifique au personnel des services du cadastre, sur lequel, on matérialise les titres fonciers d'une ville, d'une région. Les quartiers y sont également nommés et les parcelles de terrien numérotées. Seuls les géomètres et les topographes assermentés sont habilités à mettre le résultat de leur travail effectué lors des opérations de bornages ou tout autre travail qui nécessite l'usage d'un géomètre.

Le département de l'Océan dispose d'une mappe foncière. Ce qui est à priori une avancée louable de la part du législateur. Cependant, la grande majorité des titres fonciers issus des immatriculations directes ou indirectes ne sont pas représentés sur la mappe foncière. La mise à jour est couteuse pour les usagers. L'État en instaurant la mappe foncière, n'a pas tenu compte du coût de ce service. À cet effet, le législateur doit :

- Imposer le recours à la cartographie participative pour identifier les droits des communautés en vue de les sécuriser ;
- La réduction du coût des titres fonciers datant au moins de quarante ans doit être revue à la baisse sur une période bien définie, ceci va permettre que toutes les parcelles de terre et les lots morcelés soient rattachés à la mappe foncière du département de l'Océan. Les titres fonciers établis avant l'installation de la mappe sont sujet à de litiges. N'étant pas répertoriés, ils font l'objet de ventes multiples ;
- Le service en charge de la mise à jour doit effectivement être opérationnel d'une manière quotidienne et hebdomadaire ;
- Les informations contenues dans chaque dossier des différentes immatriculations doivent être en phase avec celles contenues sur la mappe foncière. Il arrive souvent que les informations d'un titre foncier soient différentes avec celles contenues sur la mappe foncière, ceci est souvent à l'origine de nombreux litiges fonciers ;
- La mappe doit être consultable par tous les acteurs impliqués dans le domaine foncier, ce qui revient à dire que, le système foncier camerounais doit être informatisé et manuel. Le facteur âge doit être révoqué pour la mise sur pied d'un système de gestion des terres au Cameroun.

6- La révocation du facteur âge et celui de la mise en valeur pour les procédures d'immatriculation directes

Les lois foncières établies par le législateur sont discriminatoires. La loi stipule que seules les mises en valeur datant du 5 août 1974 sont considérées comme légales et les propriétaires terriens nés avant cette date peuvent et doivent procéder à l'immatriculation directe. Le facteur âge est à l'origine de nombreux litiges fonciers. Il arrive souvent qu'un ayant droit du fait de son âge fasse appel à une personne qui correspond à l'exigence dudit facteur, mais les abus naissent souvent et engendrent des litiges et des actes de chantage et d'intimidation.

Pour cela, le législateur dans cette nouvelle réforme se doit de :

- Ne plus lier les droits de propriété à l'exigence de la mise en valeur, mais construire la propriété sur la base du droit coutumier,
- La durée de la mise en valeur doit changer ;

- L’auteur de la mise en valeur et les mises en valeur doivent être bien définis et décrits dans la nouvelle règlementation. Cette nouvelle règlementation pour être appliquée et doit passer par la sensibilisation des acteurs.

7- Sensibilisation des populations vis-à-vis de la politique foncière

Pour une bonne politique en matière de gestion foncière au Cameroun, l’État doit communiquer avec les populations. Il peut, par exemple, lancer des campagnes de sensibilisations auprès des populations cibles. Les lois sur le foncier visent en réalité les populations de toutes les couches sociales. Si nous allons du principe selon lequel la terre est la base ou mieux le socle de tout développement, il est donc urgent que les décrets mis sur pied doivent être en harmonie avec les principaux concernés afin d’éviter la confusion en termes de droit sur la terre.

En réalité, la rivalité existante entre le droit coutumier et le droit moderne est due au manque de communication entre les autorités administratives et les populations autochtones. Ces populations estiment que l’État se comporte comme un bourreau vis-à-vis de leurs terres dont elles disposent du droit légitime, dans la mesure où il instaure les lois sans au préalable prendre en considération les avis des principaux concernés. L’atteinte des populations à travers les campagnes de sensibilisation permet que les populations s’intéressent aux réformes foncières. L’État peut par exemple, pour sensibiliser les populations, faire usage des médias de toutes catégories comme c’est le cas dans d’autres pays.

Si l’État pratique la politique de la proximité avec les populations, plusieurs incompréhensions peuvent être dissipées et, par ricochet, beaucoup de litiges, conflits et problèmes fonciers peuvent être largement résolus, d’autant plus que l’État dispose de tous les moyens pour résoudre cette épineuse problématique sur le foncier et qui ne cesse de croitre. Si rien n’est fait, les problèmes fonciers risqueraient un jour déstabiliser la paix et la cohésion sociale.

8- Affirmer clairement et assurer l’accès égal de l’homme et de la femme à la propriété foncière

Les nouvelles réformes doivent apporter des solutions à la question de parité. Il est urgent que les prochaines reforment tiennent en compte l’approche genre et l’intègrent dans le processus de gestion des terres. En matière foncière, les femmes font souvent l’objet de discriminations du fait :

- Du caractère général des droits énoncés et des termes utilisés dans les textes actuels, conduisant à une interprétation ciblant exclusivement le genre masculin ;
- De la loi qui ne considère pas les pesanteurs liées à la coutume qui entravent la mise en œuvre des droits de la femme ;
- De la notion de mise en valeur qui, selon les textes actuels, ne prend pas en compte les autres formes consistantes à la conservation de la nature de l'impossibilité d'inscrire sur un même titre foncier les deux noms d'un homme et d'une femme mariée qui entrave l'accès à la propriété foncière de la femme ;
- De l'aspect genre qui n'est pas pris en compte dans la composition des commissions de traitement des affaires domaniales et foncières ;
- Du titre foncier qui reste la seule preuve de la propriété foncière, alors que les conditions de son d'obtention ne permettent pas aux populations rurales et aux populations vulnérables, notamment les femmes, d'y accéder et surtout de tirer les conséquences de la possession de longue durée des terres. Au total, Cette inadaptation des réformes foncières aux réalités sociales des pays explique la situation de la superposition des droits ou du dualisme des droits coutumier et moderne et des problèmes liés à la gestion qui caractérisent le foncier au Cameroun.

9- Autres recommandations

La mise sur pied d'une nouvelle réforme doit passer par la limitation de superficie des terres pouvant faire l'objet d'immatriculation directe au bénéfice d'un seul individu dans le domaine national, afin de protéger les communautés contre les acquisitions massives de leurs terres coutumières par les tiers ; l'informatisation des archives dans tous les services du MINDCAF ; la lutte contre les maux tels que la corruption, le trafic d'influence ; la création d'un environnement juridique plus élargi dans le domaine foncier. Elle doit être une affaire de toutes les couches sociales sans distinction de région ou de sexe. C'est dans le but de servir les intérêts collectifs de la nation pour un développement participatif équitable que cette réforme doit être mise sur pied.

En définitive, Il était question dans ce chapitre du travail de mettre en exergue les facteurs qui entravent la bonne gestion du domaine foncier dans le département de l'Océan, ensuite de montrer les disponibilités foncières dans chaque arrondissement et enfin de proposer un ensemble de solutions pouvant permettre la mise sur pied d'une nouvelle réforme. Au sortir de cette analyse, il devient opportun, utile et urgent pour le législateur d'intégrer en premier l'esprit d'intérêt général et de conscience collective dans la prise de décision en vue de la mise

sur pied d'une nouvelle réforme foncière. C'est la combinaison de tous les efforts et de toutes les opinions mis ensemble qui peut amener à bâtir des maillons solides à la gestion foncière et surtout à la sécurisation des terres au Cameroun.

CONCLUSION GÉNÉRALE

La question foncière interpelle les Camerounais depuis la période coloniale, jusqu'à nos jours. La terre est le socle de toutes activités à la fois économiques (à travers des investissements, la mise sur pied des entreprises, le développement et bien plus encore) socio-culturel. Elle permet la construction des lieux d'habitation, le développement urbain qui passe par la construction des logements sociaux, la construction des édifices abritant les structures administratives. Ce bien, aux multiples usages, est, à cause de sa non-extension, source de diverses confrontations entre des acteurs administratifs, des usagers et des tiers. Préoccupé par les problèmes issus de l'exploitation et de l'utilisation de la terre, nous avons trouvé opportun d'orienter notre analyse sur les litiges fonciers.

Notre travail avait non seulement pour objet d'inventorier systématiquement les différents types de litiges fonciers, leurs fondements et les modes de gestion, mais l'examen de ceux-ci, au travers d'une démarche à fois synchronique et diachronique. Il s'avère que le système foncier camerounais (de par son caractère ambigu et complexe) et la mise sur pied des grands projets de développement soient les éléments moteurs des litiges fonciers dans l'ensemble du département de l'Océan, de 1974 à 2020.

Celui-ci a connu un développement tardif et lent, malgré sa position géostratégique marquée par sa proximité avec la mer et surtout son statut de cité balnéaire. Ce retard peut se justifier par l'enclavement de ladite zone. La position du département vis-à-vis de l'Océan a permis aux peuples autochtones d'entretenir des relations économiques très tôt avec les peuples étrangers et locaux.

Les conquêtes des terres se faisaient en fonction des atouts de la zone, généralement par des affrontements entre les riverains. Aussi, pouvait-on acquérir la terre à travers certaines méthodes traditionnelles (le don, l'affiliation, l'héritage, l'habitat, le travail ou par alliance. Ce système de gestion des terres locales, communément appelé droit coutumier, faisait la particularité des peuples de la région. Le département de l'Océan a ainsi connu ses heures glorieuses avant la colonisation, car ses populations, dans l'ensemble, avaient réussi à mettre sur pied un système de vie à la fois politique, économique et socio-culturel propre à leurs us et coutumes.

En 1884, la colonisation allemande est instaurée dans l'ensemble du territoire sous forme de protectorat grâce au traité Germano-douala. Le nouveau pouvoir en place pour mieux s'implanter s'est lancé dans la réforme de l'ensemble du territoire par voix de conquêtes. Ces conquêtes étaient parfois armées et pacifiques. Pour la réalisation de leurs projets de vastes plantations, l'administration allemande a mis sur pied un premier décret en 1896 portant sur l'exploitation et l'utilisation de toutes les terres.

Il était question, dans ce décret, de la prise de possession et de l'aliénation du domaine de la couronne, de l'acquisition et de l'aliénation des terres du Cameroun. Les terres sous l'autorité allemande ont été catégorisées, ceci dans le but de faire une distinction entre celles-ci. C'est ainsi qu'on avait des terrains de non-indigènes qui étaient soumis à toutes les dispositions métropolitaines de la puissance mère et appliquées dans ces colonies ; des terrains des indigènes qui pouvaient être considérés comme coutumiers, mais soumis à certaines contraintes.

À la suite de l'Allemagne, la France a hérité du Cameroun après la Première Guerre mondiale et s'est lancée dans la continuité de la mise sur pied de la règlementation foncière. Contrairement à l'Allemagne qui avait des variantes dans son système de gestion foncière, la France, pour sa part, s'est dotée d'une administration foncière unique. Pour la période de 1917 à 1959, sa politique en gestion des terres reposait sur le mode d'acquisition unique des terres, c'est-à-dire l'immatriculation. Le législateur français refusait ainsi le droit coutumier comme mode d'administration des terres. Toutes ses réformes, les unes après les autres, avaient pour objectif final le contrôle et la possession des terres des indigènes au profit des projets de développement économique, politique et socioculturel français.

Les notions de terre vacantes sans maître vont de plus en plus évoluer et vont permettre aux différentes puissances coloniales de classifier les terres autochtones en domaine. Cette catégorisation des terres mutait selon la puissance coloniale en place. Les puissances coloniales avaient introduit au Cameroun le nouveau droit de gestion des terres qui s'opposait au système coutumier propre aux sociétés camerounaises, en général, et au département de l'Océan, en particulier.

De ce fait, le mode de gestion des terres coutumier avait subi un revers incompatible avec les réalités sociétales du Cameroun. Le principal but des puissances coloniales était l'accaparement, l'exploitation et l'utilisation des terres des populations autochtones sans aucune contrainte locale. Le changement de mode gestion des terres par les Colons avait un seul leitmotiv, celui de la domination des terres.

Mais la colonisation achevée, le Cameroun indépendant s'est attelé à mettre sur pied un ensemble de réformes dans tous les domaines. Pour ce qui est du domaine foncier, ces réformes ont été faites entre 1961 et 2005. Le législateur a, au fil des années, mis sur pied des décrets, des ordonnances, des circulaires, des lois et des notes d'informations dans le domaine foncier.

La réforme de 1961 instituait les actes notariés. Son but était l'authentification des actes portant sur les transactions foncières dans l'optique de réduire les problèmes d'insécurités foncières. Une autre réforme a vu le jour en 1963. Son objectif était de mettre sur pied une différenciation entre les terres vacantes et celles vacantes sans maîtres. C'est de cette réforme qu'est née la notion de patrimoine collectif national.

La réforme de 1964, quant à elle, faisait une distinction entre des terres du patrimoine national collectif national et les terres des collectivités coutumières. Ainsi, les terres occupées par les populations autochtones, allogènes ou étrangères étaient bien distinctes de celles libres de toute occupation.

La réforme de 1966 a eu le mérite d'avoir permis aux autochtones la reconnaissance réelle de leurs droits d'occupation sur les terres qu'elles occupaient. L'un des points forts de la réforme de 1966 a été la suppression du régime de constatation qui limitait l'exploitation de vastes superficies par les nationaux.

Concrètement, cette réforme de 1966 était un catalyseur qui avait provoqué le passage de la propriété collective vers l'immatriculation. La réunification des deux Camerouns donnant naissance à l'État unitaire en 1972 avait fait naître une nouvelle réforme qui prenait en compte les acquis et les expériences des administrations allemande, française et britannique sur la gestion foncière.

En réalité, la réforme foncière du Cameroun pour la période des indépendances a évolué avec trois systèmes distincts, car le Cameroun de 1960 à 1972 était sous l'influence de deux régimes fonciers hérités des puissances coloniales. Ces régimes étaient aussi distincts et surtout faits sur la base des ambitions de chaque puissance coloniale, bien que sur le même territoire.

Cependant, à la création de l'État unitaire, le législateur a mis sur pied un système de gestion unique en rapport avec le statut du nouveau Cameroun. Subséquemment, les ordonnances du 06 juillet 1974 et les textes subséquents réalisèrent cette aspiration : celle de l'harmonisation des systèmes fonciers. La réforme de 1974 avait pour objectif de permettre, dans un premier temps, l'harmonisation du système foncier camerounais à travers l'imposition du système unique des terres qui est l'immatriculation directe.

De plus, il était question pour le législateur d'amener les propriétaires coutumiers à migrer officiellement vers ce nouveau système foncier. Il était également question dans la réforme de 1974 de respecter la procédure qui avait été mise en place par le législateur afin d'être reconnue comme le propriétaire légal d'une parcelle de terrains par l'État. Le législateur, à travers cette réforme, instituait d'autres modes d'acquisition des terres connues sur les immatriculations indirectes.

Ces immatriculations indirectes sont, entre autres, les morcèlements, les mutations, les fusions, la concession, etc. Pour ainsi dire, la réforme de 1974 avait pour objectif la consolidation de la gestion des terres par l'attribution d'une véritable administration foncière clairement camerounaise plus efficace, inclusive et transparente pour la cohabitation de tous dans l'ensemble du nouveau territoire unifié.

Néanmoins, dans cette nouvelle réforme, les populations camerounaises ne se retrouvaient pas véritablement à cause de l'abondance des contraintes liées à l'acquisition légale de leurs terres. Ceci étant, comment pouvait-on faire admettre à un propriétaire terrien coutumier que son domaine qu'il occupe ne lui appartient pas légalement ? Malheureusement, cette réforme a trouvé un terrain peu fertile, mais a plutôt fait face à l'hostilité des populations camerounaises. Conscient de la complexité de cette nouvelle réforme, le législateur a mis sur pied une nouvelle réforme, celle de1985 qui prévoyait les sanctions ou des peines punitives sur la gestion du domaine foncier par tous les agents administratifs ou non impliqués dans le domaine foncier.

Il s'en est suivi une dernière réforme, celle de 2005 qui a essentiellement porté sur le complément d'informations sur la législation foncière de 1974. En fait, l'évolution de la législation foncière au Cameroun de la période coloniale à nos jours prouve que l'acquisition des terres a toujours fait l'objet d'une attention particulière entre divers acteurs. Toutefois, le plus grand changement que ces législations ont apporté a été le remplacement de la collectivité des terres par la propriété individuelle.

Dans ces réformes, le législateur n'a jamais véritablement pu résoudre le problème de la dualité dans la gestion des terres. D'une part, nous avons le droit coutumier détenu par les populations autochtones qui se réclament être dans la légitimité. D'autre part, nous avons le droit moderne et légaliste détenu par l'État souverain.

De façon générale, les reformes foncières établies à la fois par les puissances coloniales et par le législateur camerounais avaient pour objectif principal, le contrôle et l'accaparement

des terres des populations autochtones. Pour les puissances coloniales, l'exploitation et l'acquisition des terres des populations camerounaises avaient pour but de servir les intérêts de leurs métropoles respectives. Pourtant, ce n'était pas le cas pour le législateur camerounais.

En outre, le réaménagement progressif des systèmes fonciers hérités de la colonisation par le législateur avait pour objectif l'impulsion du développement socio-économique en donnant les moyens de contrôle des terres coutumières des populations autochtones à travers les initiatives de mises en valeur des terrains et des auteurs desdites mises en valeur ; l'intégration nationale des populations d'une région à une autre sur l'étendue du territoire national en permettant à un allogène d'être propriétaire terrien ailleurs que dans sa région d'origine, ceci grâce à l'immatriculation indirecte.

Malgré cela, la rationalité foncière n'a jamais voulu prendre en compte les réalités socio-culturelles qui demeurent, dans leur ensemble, un lien inaliénable reliant les peuples autochtones à leurs valeurs culturelles, traditionnelles et tribales. Cette dualité, ajoutée à d'autres facteurs, est la source de litiges fonciers sur l'étendu du territoire national. En fait, la dualité observée dans le système de gestion foncier au Cameroun est l'une des principales sources de problèmes rencontrés dans le domaine foncier. Il est difficile qu'un bien soit géré par deux entités qui s'opposent sur tout. On assiste à une gestion complexe, car d'un côté il y a le législateur qui se veut rationnel à travers l'application du droit légal, moderne ou positif des terres des populations camerounaises et, de l'autre, les populations autochtones qui se revendiquent être des propriétaires légitimes desdites terres et qui n'adhèrent pas véritablement au droit moderne.

Cet antagonisme droit moderne, positif, légitime et droit traditionnel, coutumier, est devenu un facteur de litige entre les différents acteurs socio-fonciers dans le département de l'Océan. Cette dualité foncière n'est pas le seul facteur des litiges fonciers dans zone d'étude, l'on a d'autres facteurs comme les dynamiques de développement urbain qui se traduisent évidemment sur le foncier ; le développement de nouvelles activités économiques du secteur formel et informel ; les conceptions socio-culturels, économiques et politiques des populations autochtones, des tiers et des autorités administratives vis-à-vis de la terre.

Les litiges fonciers découlent des facteurs tantôt endogènes que sont la pression démographique qui accentue la demande en terre et, par ricochet, donnent naissance aux litiges fonciers. À cela, se greffent les migrations de toute sorte, notamment l'exode rural qui a contribué à l'essor démographique de notre zone d'étude.

Entre 1976 et 1987, la population a pratiquement quadruplé, passant de 10.500 habitants à 40076 habitants, soit un taux d'accroissement de 7,38%, bien supérieur à la moyenne nationale qui est de 3% pour la même période. Cette population qui a atteint 70.565 habitants en 2010 (RGPH, 2020) est estimée à environ 80000 habitants.

Aux migrations se sont ajoutées les activités touristiques et les inégalités sociales observées dans l'ensemble du département de l'Océan qui se traduisent par l'existence de deux classes pauvres et riches. La proximité de la mer de cette zone fait de la terre un bien marchand, dont la valeur sacrée est très peu manifeste. Les populations autochtones accordent peu d'importance à la terre, contrairement aux populations des autres régions du Cameroun. Pour ces dernières, la terre n'est véritablement pas leur source de revenus, de survie, mais c'est plutôt la mer. Les populations de la côte considèrent la mer comme la principale source de survie, étant donné qu'elles ne sont pas très pratiquantes des activités agricoles.

À côté des considérations socio-culturelles, se trouvent les raisons économiques qui expliquent aussi l'existence des litiges fonciers dans la réion de kribi. Depuis l'implantation des projets structurants precédée par la présence des agro-industries, l'intérêt pour le foncier est quasiment triplé. L'urgence d'acquérir une parcelle de terre est devenue une priorité, un objectif et un but pour tous les acteurs. Au niveau du développement urbain, l'aménagement de grands espaces terriens et le réaménagement de nouveaux espaces ont créé d'énormes besoins en terre.

Enfin, les litiges fonciers, du point de vue politique, sont l'expression d'une législation complexe, ambigüe, lourde et inadaptée aux réalités camerounaises : ce qui se traduit par une double gestion du domaine foncier. D'un côté nous avons l'État autoproclamé souverain de toutes les terres et, de l'autre, les populations autochtones se reconnaissant comme propriétaire légitimes. Cette double gestion rend complexe l'administration foncière dans le département de l'Océan.

Les litiges fonciers sont considérés comme des indicateurs de l'inefficacité des politiques publiques mises en place par un pays : politiques foncière, agricole, sociale, aménagement du territoire, etc. L'incohérence de ces politiques accentue les pressions foncières créées par le déséquilibre entre la croissance démographique, le développement et l'extension des villes et l'accès à la terre ou à la formalisation de la propriété.

De ces facteurs, naissent des litiges fonciers aux mobiles divers et variés impliquant toutes les couches sociales, tous les acteurs économico-politiques. Ces litiges fonciers sont spécifiques à notre zone d'étude.

Au sortir de cette analyse, nous avons décelé un ensemble de litiges fonciers bien distincts avec des illustrations précises et spécifiques à chaque type de différend. Cette étude a permis de comprendre que ceux-ci ne sont jamais mélioratifs, mais possèdent toujours des connotations péjoratives. Ils se traduisent toujours par des antagonismes entre divers acteurs impliqués : les guerres fratricides, les violences verbales, physiques aux conséquences psychologiques et l'implantation des comportements tels que la haine et le tribalisme qui sont des facteurs néfastes pour la paix et la cohabitation ethnique.

En plus de ces éléments néfastes, l'on a observé l'apport bénéfique des litiges fonciers, car cette zone engendre des gains du point de vue économique. Par exemple, les plaintes déposées sont règlementaires (la vente des timbres et l'utilisation des consommables divers) et les descentes de différentes commissions qui se font, suite à l'acquittement des frais du requérant.

En fait, l'achat et la vente des terrains permettent aux différents acteurs d'échanger leurs biens respectifs, économiquement parlant. La valeur de la terre a augmenté à tel point que la norme foncière établie par le législateur est à peine respectée. Ils constituent des maillons de développement économique dans le département. Les multiples constructions des lieux d'habitations et le réaménagement par l'État ont permis de modifier le paysage urbain dudit département.

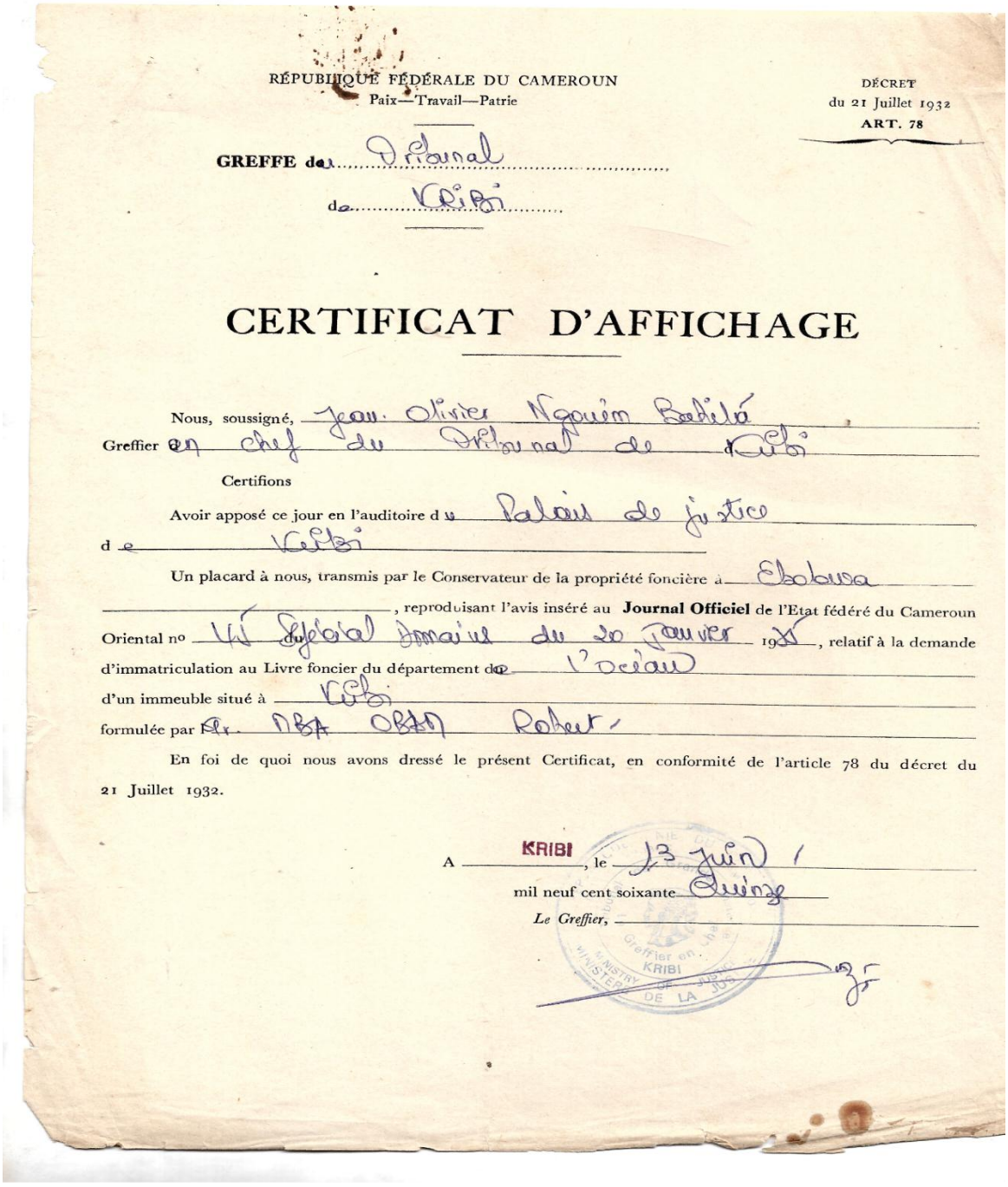
Par ailleurs, les litiges traduisent l'expression légitime de la revendication ou de la protection des droits fonciers par l'occupant, le propriétaire ou d'autres acteurs. Si leur existence peut être considérée comme inévitable et naturelle, leur prévalence élevée traduirait par contre des malaises sociaux, économiques, politiques et urbanistiques. Il est urgent que cette endémie soit réellement résolue, afin d'éviter de graves litiges fonciers pouvant conduire aux problèmes fonciers plus virulents qui pourraient entraver la cohabitation et la paix au niveau départemental, voire national.

Il devient désormais nécessaire de mettre sur pied une réforme foncière nationale propre aux réalités camerounaises. Cette réforme doit passer par la compréhension du droit coutumier ; les insuffisances des droits coutumiers ; l'influence de l'Islam ; l'héritage colonial (influence française, influence anglaise) ; les raisons de l'échec du droit coutumier ; les litiges en tous genres ; la sensibilisation de toutes les populations sur l'importance de la sécurisation des terres. Seule une harmonie de divergentes opinions ou celle des deux droits fonciers peut permettre de réduire considérablement les problèmes fonciers au Cameroun et/ou dans le département de l'Océan. Il est bien certain que nous ne pouvons pas vider un tel thème de toutes ses réalités et

aspect, compte tenu de la complexité de son champ d'application et de la divergence des opinions qu'il occasionne. C'est pourquoi notre travail est une ouverture sur la réalité qui doit être enrichie par de nouveaux acteurs aux expériences diverses, mais complémentaires, surtout que la problématique des litiges fonciers au Cameroun est un défi connu et reconnu de tous, de par son ampleur, sa complexité et ses conséquences.

ANNEXES

Annexe 1 : L'original d'un certificat d'affichage qui atteste le nom d'un requérant dans le journal officiel des avis domaniaux



RÉPUBLIQUE FÉDÉRALE DU CAMEROUN
Paix—Travail—Patrie

DÉCRET
du 21 Juillet 1932
ART. 78

GREFFE du Tribunal
de Kribi

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Nous, soussigné, Jean Olivier Nguini Babilé
Greffier en Chef du Tribunal de Kribi

Certifions

Avoir apposé ce jour en l'auditoire du Palais de justice
de Kribi

Un placard à nous, transmis par le Conservateur de la propriété foncière à Ebolowa
, reproduisant l'avis inséré au **Journal Officiel** de l'Etat fédéré du Cameroun Oriental n° 14 Spécial Domaine du 20 janvier 19 61, relatif à la demande d'immatriculation au Livre foncier du département de l'Océan
d'un immeuble situé à Kribi
formulée par Mr. NBA OBAM Robert.

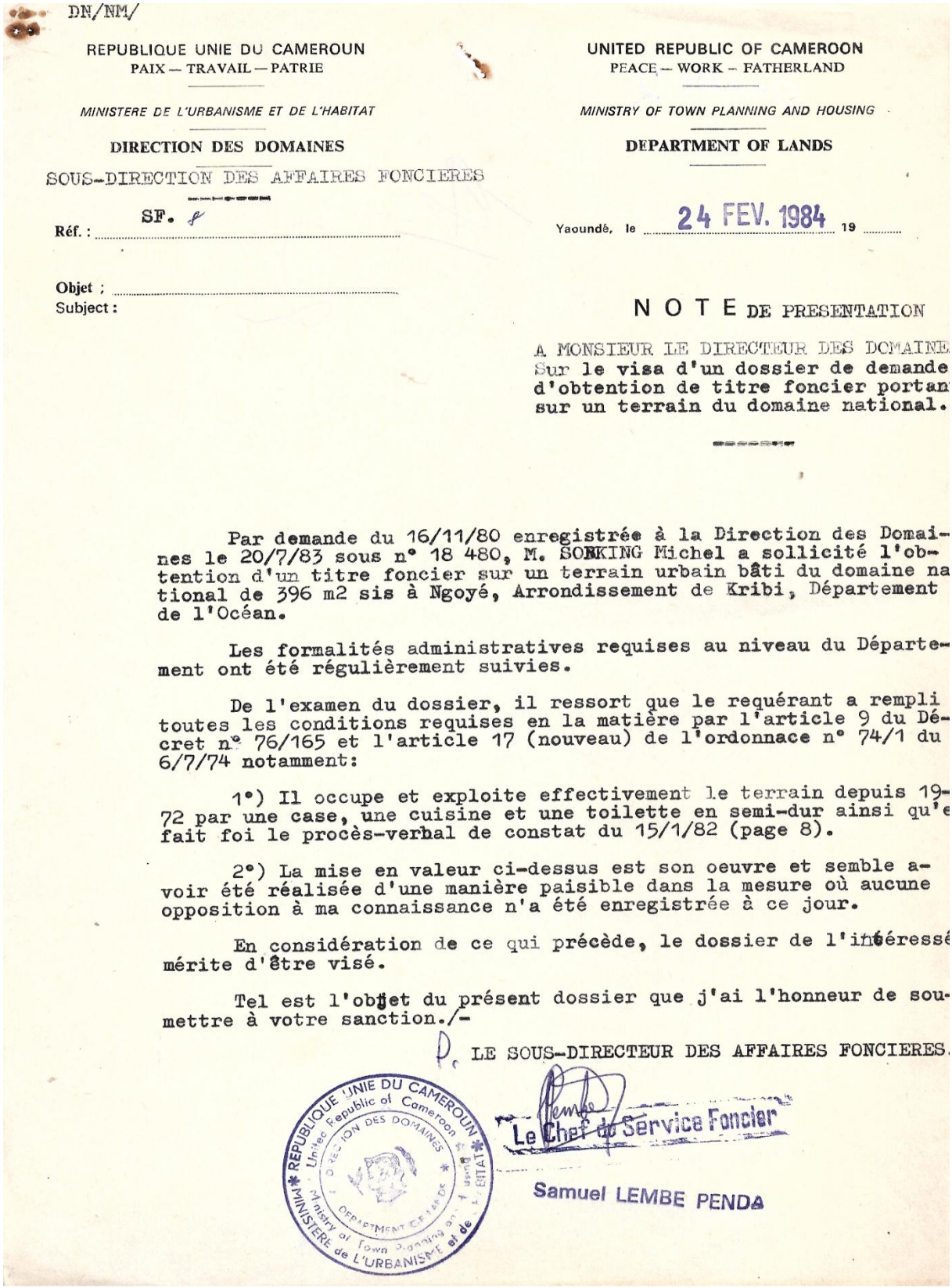
En foi de quoi nous avons dressé le présent Certificat, en conformité de l'article 78 du décret du 21 Juillet 1932.

A KRIBI, le 13 Juin
mil neuf cent soixante Quinze
Le Greffier,

Greffier en Chef
KRIBI
MINISTRY OF JUSTICE
MINISTÈRE DE LA JUSTICE

Source : Archive de la division de la conservation foncière (délégation départementale des domaines, du cadastre et des affaires foncière).

Annexe 2 : Fiche informationnelle sur la demande d'immatriculation d'un terrain



DN/NM/

REPUBLIQUE UNIE DU CAMEROUN
PAIX — TRAVAIL — PATRIE

MINISTERE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

DIRECTION DES DOMAINES

SOUS-DIRECTION DES AFFAIRES FONCIERES

Réf. : SF.

UNITED REPUBLIC OF CAMEROON
PEACE — WORK — FATHERLAND

MINISTRY OF TOWN PLANNING AND HOUSING

DEPARTMENT OF LANDS

Yaoundé, le 24 FEV. 1984 19

Objet ;
Subject :

NOTE DE PRESENTATION

A MONSIEUR LE DIRECTEUR DES DOMAINE
Sur le visa d'un dossier de demande d'obtention de titre foncier portan sur un terrain du domaine national.

Par demande du 16/11/80 enregistrée à la Direction des Domaines le 20/7/83 sous n° 18 480, M. SONKING Michel a sollicité l'obtention d'un titre foncier sur un terrain urbain bâti du domaine national de 396 m2 sis à Ngoyé, Arrondissement de Kribi, Département de l'Océan.

Les formalités administratives requises au niveau du Département ont été régulièrement suivies.

De l'examen du dossier, il ressort que le requérant a rempli toutes les conditions requises en la matière par l'article 9 du Décret n° 76/165 et l'article 17 (nouveau) de l'ordonnace n° 74/1 du 6/7/74 notamment:

1°) Il occupe et exploite effectivement le terrain depuis 1972 par une case, une cuisine et une toilette en semi-dur ainsi qu'e fait foi le procès-verbal de constat du 15/1/82 (page 8).

2°) La mise en valeur ci-dessus est son oeuvre et semble avoir été réalisée d'une manière paisible dans la mesure où aucune opposition à ma connaissance n'a été enregistrée à ce jour.

En considération de ce qui précède, le dossier de l'intéressé mérite d'être visé.

Tel est l'objet du présent dossier que j'ai l'honneur de soumettre à votre sanction./-

P. LE SOUS-DIRECTEUR DES AFFAIRES FONCIERES.

REPUBLIQUE UNIE DU CAMEROUN
United Republic of Cameroon
DIRECTION DES DOMAINES
MINISTERE de L'URBANISME et de L'HABITAT

Le Chef du Service Foncier

Samuel LEMBE PENDA

Source : Archive de la division de la conservation foncière (délégation départementale des domaines, du cadastre et des affaires foncière).

Annexe 3 : Procés-verbal de constatation d'occupation d'un terrain

PROVINCE DU SUD

DEPARTEMENT DE L'OCEAN

DELEGATION DEPARTEMENTALE DES DOMAINES
ET DES AFFAIRES FONCIERES

SERVICE DEPARTEMENTAL DES DOMAINES

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix – Travail – Patrie

PROCES VERBAL DE CONSTAT D'OCCUPATION OU D'EXPLOITATION D'UNE DEPENDANCE Urbain DU DOMAINE NATIONAL SISE DANS L'ARRONDISSEMENT DE KRIBI

Application :

- **Ordonnance 74/1 du 6 juillet 1974**
- **Décret 76/165 du 25 Avril 1976**

L'an deux mil cinq et le 14 du mois de Mars à 13 Heures s'est réunie la Commission Consultative de l'Arrondissement/District de KRIBI, en exécution de l'Arrête préfectoral N°007/A.P/CL11/MINDAF/SSI/1300 du 14/01/2005, à l'effet de procéder au constat d'occupation ou d'exploitation d'un terrain rural ou urbain sis à MPOLONGWE II, dont l'immatriculation au livre foncier du département de l'Océan est sollicitée par M. AIANGANA Zang Alain claude etc. suivant demande du 31/01/2005 enregistrée à la Sous-Préfecture le 11/01/2005 sous le N° 008/2005

Etaient présents sur les lieux :

a) Pour la commission :

MM MBOUS jacques Sebastien Sous - Préfet ou Chef district de _____ Président ;
Mme Bafou jeanne Rep des Domaines Secrétaire ;
A KAMBA Geneviève Rep du Cadastre Membre ;
NLAIA Konde' Moise Rep de l'Urbanisme Membre ;
Kouedi Casselin [illegible] Membre ;
Touli pierre [illegible] ou quartier de MPOLONGWE Membre ;
Ngovo Albert 1er Notable de MPOLONGWE Membre ;
yagani jonas 2e Notable de MPOLONGWE Membre

3

b) Les requérants et une assistance évaluée à 20 personnes parmi lesquelles les riverains :

_____ CNI N° _____ du _____ délivrée à _____
_____ CNI N° _____ du _____ délivrée à _____
_____ CNI N° _____ du _____ délivrée à _____
_____ CNI N° _____ du _____ délivrée à _____

Les constatations suivantes ont été faites sur les lieux lors du parcours du terrain :

A) Sur l'occupation ou l'exploitation effective :

a) Constructions : Neant

b) Cultures : champ de manioc, Maïs, colocatiès bananeraie, cette mise en Valeur est suffisante par rapport à la superficie

L'étendue de cette mise en valeur est suffisante par rapport à la superficie du terrain.

B) Sur l'auteur et la date de la mise en valeur :

M. ATANGANA Zang Alain claude et Cie requérants qui ~~est~~/sont de nationalité camerounaise Titulaire de la CNI ° 100750188 délivrée le 15/09/1999 à Sangmelima par BELL Luc René a déclaré à la commission que toute la mise en valeur ci-dessus est son/leur œuvre ou celle de ses/leurs ascendants. Elle a été réalisée depuis 1972, laquelle déclaration a été confirmée par la notabilité et les riverains.

C) Sur les oppositions ou demandes d'inscription d'un droit :

Neant

Avis de la Commission

Eu égard à ce qui précède la Commission atteste que l les requérant s remplissent les conditions de recevabilité de forme et de fond fixées par la loi pour l'obtention d'un titre foncier par voie d'immatriculation directe.

En conséquence, elle déclare recevable la présente demande, émet un avis favorable pour la suite de la procédure et propose à M. le Ministre Chargé des Domaines de faire établir un titre foncier au (x) nom (s) de AIANGANA Zang Alain claude, MVONDO AIANGANA Yves Armand, AIANGANA Cindy claudia

après les formalités prescrites par la réglementation.

En foi de quoi le présent procès verbal a été dressé et signé les jour, mois et an ci – dessus pour servir et valoir ce que de droit./-

Ont signé :

Le Président

MBOUS JACQUES SEBASTIEN
ADMINISTRATEUR CIVIL PRINCIPAL

Le Secrétaire

Mme Bafou jeanne

Les Membres

Représentant cadastre

Chef du village

Représentant Urbanisme

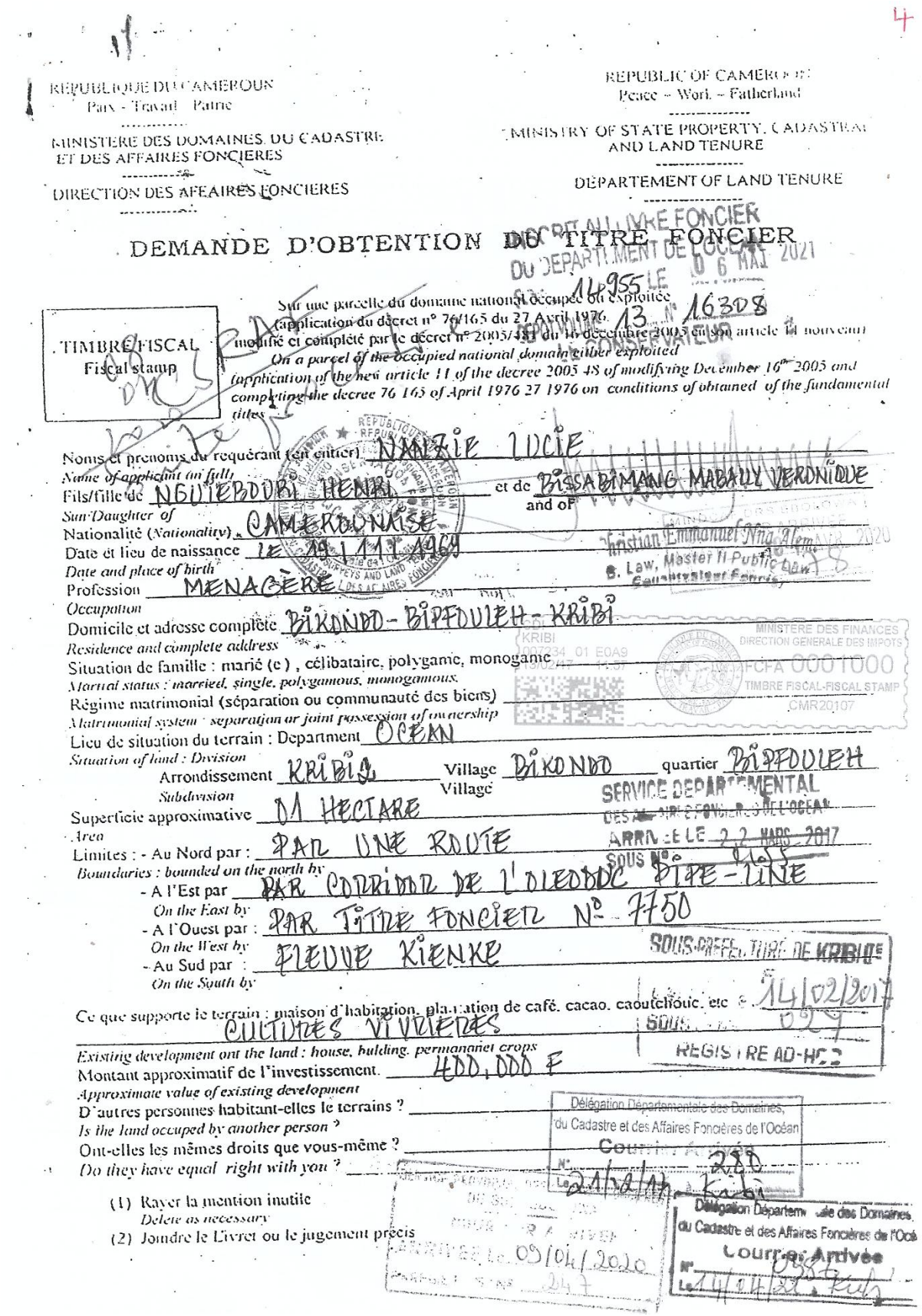
1er Notable

Représentant Agriculture

2e Notable

Source : Archives de la sous-préfecture de Kribi I.

Annexe 4 : Demande d'obtention d'un titre foncier



REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix - Travail - Patrie

MINISTERE DES DOMAINES, DU CADASTRE ET DES AFFAIRES FONCIERES

DIRECTION DES AFFAIRES FONCIERES

REPUBLIC OF CAMEROON
Peace - Work - Fatherland

MINISTRY OF STATE PROPERTY, CADASTRAL AND LAND TENURE

DEPARTEMENT OF LAND TENURE

DEMANDE D'OBTENTION DU TITRE FONCIER

TIMBRE FISCAL
Fiscal stamp

Sur une parcelle du domaine national occupée ou exploitée (application du décret n° 76/165 du 27 Avril 1976, modifié et complété par le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 en son article 11 nouveau)
On a parcel of the occupied national domain either exploited (application of the new article 11 of the decree 2005 48 of modifying December 16th 2005 and completing the decree 76 165 of April 1976 27 1976 on conditions of obtained of the fundamental titles

Noms et prenoms du requérant (en entier) NAMZIE LUCIE
Name of applicant (in full)
Fils/fille de NGUIEBOURI HENRI et de BISSABIMANG MABALLY VERONIQUE
Son/Daughter of and of
Nationalité (*Nationality*) CAMEROUNAISE
Date et lieu de naissance Le 19/11/1969
Date and place of birth
Profession MENAGÈRE
Occupation
Domicile et adresse complète BIKONDO - BIPPOULEH - KRIBI
Residence and complete address
Situation de famille : marié (e), célibataire, polygame, monogame
Marital status : married, single, polygamous, monogamous
Régime matrimonial (séparation ou communauté des biens)
Matrimonial system : separation or joint possession of ownership
Lieu de situation du terrain : Department OCEAN
Situation of land : Division
Arrondissement KRIBI Village BIKONDO quartier BIPPOULEH
Subdivision Village
Superficie approximative 01 HECTARE
Area
Limites : - Au Nord par : PAR UNE ROUTE
Boundaries : bounded on the north by
- A l'Est par PAR COULOIR DE L'OLEODUC PIPE-LINE
On the East by
- A l'Ouest par : PAR TITRE FONCIER N° 7750
On the West by
- Au Sud par : FLEUVE KIENKE
On the South by

Ce que supporte le terrain : maison d'habitation, plantation de café, cacao, caoutchouc, etc : CULTURES VIVRIERES
Existing development ont the land : house, hulding, permananet crops
Montant approximatif de l'investissement 400.000 F
Approximate value of existing development
D'autres personnes habitant-elles le terrains ?
Is the land occuped by another person ?
Ont-elles les mêmes droits que vous-même ?
Do they have equal right with you ?

(1) Rayer la mention inutile
Delete as necessary
(2) Joindre le Livret ou le jugement précis

DEPOT AU LIVRE FONCIER DU DEPARTEMENT DE L'OCEAN LE 06 MAI 2021 SOUS N° 16955 LE 13/04/2021 N° 16308

MINISTERE DES FINANCES DIRECTION GENERALE DES IMPOTS FCFA 000 1000 TIMBRE FISCAL-FISCAL STAMP CMR20107

SERVICE DEPARTEMENTAL DES AFFAIRES FONCIERES DE L'OCEAN ARRETE LE 22 MARS 2017 SOUS N° 0455

SOUS-PREFECTURE DE KRIBI 14/02/2017 SOUS N° 0254 REGISTRE AD-HOC

Délégation Départementale des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières de l'Océan Courrier Arrivée N° 288 Le 21/2/17 Kribi

ARRIVEE Le 09/04/2020

Délégation Départementale des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières de l'Océan Courrier Arrivée N° 0887 Le 14/04/20 Kribi

Indiquer leur nom et prénoms
Give their full names
Je déclare NANZIE LUCIE
I declare
- Occuper ou exploiter (1) _____
That I occupy or exploit the said land that I have (1) been a member of the
- Et être depuis LES ANCÊTRES
Membre de la communauté villageoise BIKONDO II MABI PFIEBOURI II : MABI-NORD
Village community since
Ou bien je déclare avoir déchu mes droits coutumiers reconnus par le Livret n° _____ du _____
That I have lost my right duly recognised by titled-deed (2) n°
Ou par jugement n° _____ du _____
Or by judgement n°

Le tout en application de l'article 4 et 5 de l'ordonnance 74/1 du 06 Juillet 1974 fixant le régime foncier
In application of article 4 and 5 ordinance 74/1 of July 1974 establishing in rules governing land tenure.

Au Cameroun
In Cameroon
- J'ai nettoyé le pourtour du terrain avant les travaux topographiques et de bornage et j'ai acheté les bornes nécessaires.
That I have cleared the surroundings of the land before demarcation and bought the necessary pillars.
- Je déclare être auteur de toute ou partie de la mise en valeur
That all development on the land have been carried out by me

Compté tenu de ce qui précède, je prie M. le Ministre Chargé des Domaines, du Cadastre et des Affai Foncières, de faire établir un titre foncier après formalités légales d'usage sur le terrain décrit ci-dessus.
In consequence there of I wish to request the Minister in charge of state property and land tenure to approve the issue land certificate to me of land after usual legal formalities.
Au nom de NANZIE LUCIE ET CONSORTS
Over the said parse

Je soussigné certifie exact, sous peine de sanctions prévues par loi les renseignements énoncés plus haut.
In the undersigned hereby under of punishment as preceded by law, that the information given above is correct.

Pieces annexes

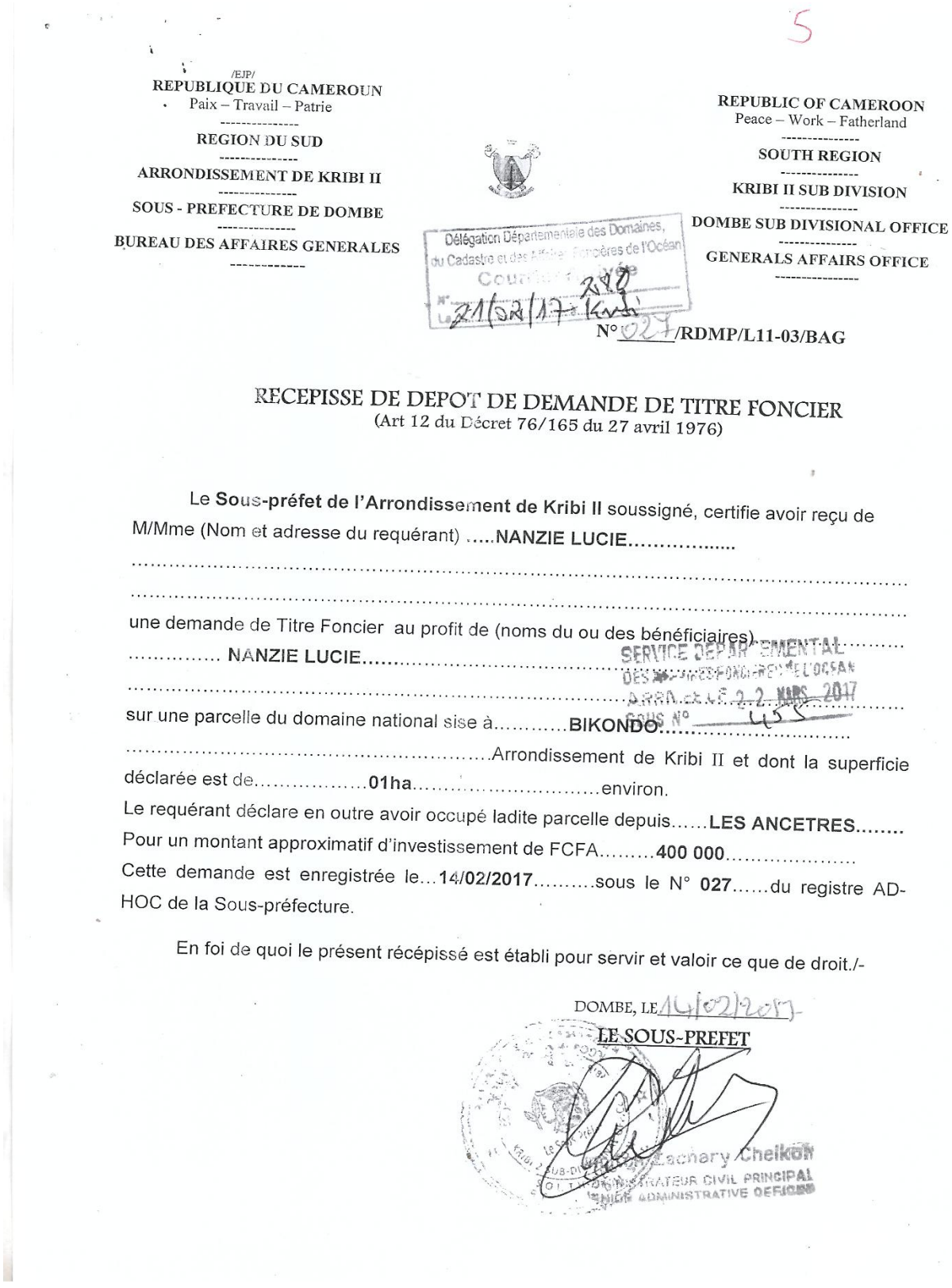
KRIBI, le 13/02/2017
Signature
Signature

Liste des personnes ayant droits indivis sur le terrain demandé
List of joint owners neon the land applied for

Noms et prénoms Name and surnames	Signature Signature	Carte nationale d'identité n°	Noms et prénoms Name and surnames	Signatures Signature	Carte natio d'identité
MANGOUNG HENRI		112562135			
NANGOUANDE NGUIEBOURI ROTH SYLVIE		115983530			
NGUIEBOURI ALAIN SAMANTHA		116844267			
MANGOUNG HENRI BLAISE		118126260			
NGUIAMBA TOBIE LARISSE		116872754			
MBASSA SOSTHENE					
DZANGUE TIOMELA HERVE ROSTAND					
		109149980			

Source : Archive privée de la famille Nanzié Lucie à Bikondo (arrondissement de Kribi II)

Annexe 5 : Document attestant la demande d'un titre foncier



/EJP/
REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix – Travail – Patrie

REGION DU SUD

ARRONDISSEMENT DE KRIBI II

SOUS - PREFECTURE DE DOMBE

BUREAU DES AFFAIRES GENERALES

REPUBLIC OF CAMEROON
Peace – Work – Fatherland

SOUTH REGION

KRIBI II SUB DIVISION

DOMBE SUB DIVISIONAL OFFICE

GENERALS AFFAIRS OFFICE

Délégation Départementale des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières de l'Océan

N° 027/RDMP/L11-03/BAG

RECEPISSE DE DEPOT DE DEMANDE DE TITRE FONCIER
(Art 12 du Décret 76/165 du 27 avril 1976)

Le **Sous-préfet de l'Arrondissement de Kribi II** soussigné, certifie avoir reçu de M/Mme (Nom et adresse du requérant) .....**NANZIE LUCIE**.....
.....
.....
une demande de Titre Foncier au profit de (noms du ou des bénéficiaires).....
..... **NANZIE LUCIE**.....
.....
sur une parcelle du domaine national sise à.....**BIKONDO**.....
.....Arrondissement de Kribi II et dont la superficie déclarée est de.....**01ha**.....environ.
Le requérant déclare en outre avoir occupé ladite parcelle depuis.....**LES ANCETRES**.....
Pour un montant approximatif d'investissement de FCFA.....**400 000**.....
Cette demande est enregistrée le...**14/02/2017**.....sous le N° **027**.....du registre AD-HOC de la Sous-préfecture.

SERVICE DEPARTEMENTAL DES DOMAINES DU CADASTRE ET DES AFFAIRES FONCIERES DE L'OCEAN
ARRIVÉE LE 22 MARS 2017
SOUS N° 455

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

DOMBE, LE 14/02/2017

LE SOUS-PREFET

Zachary Cheikon
ADMINISTRATEUR CIVIL PRINCIPAL
UNION ADMINISTRATIVE OFFICIER

Source : Archive privée de la famille Nanzié Lucie à Bikondo (arrondissement de Kribi II)

Annexe 6 : Document attestant l'annulation ou retrait d'un titre foncier

annulé

8

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix- Travail- Patrie

MINISTERE DES DOMAINES, DU CADASTRE ET DES AFFAIRES FONCIERES

DELEGATION REGIONALE DU SUD

DELEGATION DEPARTEMENTALE DE L'OCEAN

CONSERVATION FONCIERE

N° 097 /L/MINDCAF/DRS/DDO/CF

REPUBLIC OF CAMEROON
Peace- Work- Fatherland

MINISTRY OF STATES PROPERTY, SURVEY AND LAND TENURE

SOUTH REGIONAL DELEGATION

SUB-DIVISIONAL DELEGATION OF OCEAN

LAND REGISTRY

Kribi le 07 AOUT 2020

Le Conservateur Foncier du Département de l'Océan
V/H
Le Délégué Départementale Des Domaines,
du Cadastre et des Affaires Foncières de l'Océan
A
Monsieur le Ministre des Domaines,
du Cadastre et des Affaires Foncières
-Yaoundé-

Objet : Retrait du titre foncier
n° **13.692/Océan**.

Comme Suite à la supplique de dame BEKONO EBAH Pauline Epouse NDOUMOU, relative aux conditions de délivrance du Titre Foncier n° 13.692 du Département de l'Océan, appartenant à sieur **Richard NNFORMI,**

J'ai l'honneur de vous informer que Suivant demande datée du 18 Décembre 2012, enregistrée sous le numéro **547** du Registre « Ad-hoc » de la Sous-préfecture de KRIBI II, sieur **Richard NNFORMI** a requis l'immatriculation directe d'un immeuble urbain non bâti situé à KRIBI II, au lieu-dit NGOYE RESERVE, d'une superficie de **899 m²**.

Au terme de la procédure édictée par le Décret n° 2005/481 du 16 Décembre 2005, modifiant et complétant certaines dispositions du Décret n° 76/165 du 27 Avril 1976 fixant les conditions d'obtention du Titre Foncier, ledit immeuble a été immatriculé au Livre Foncier du Département de l'Océan sous le numéro **13 692**, au Volume **69** et Folio **62.**

Dans le cadre de l'examen de la supplique suscitée, le Sous préfet de l'Arrondissement de KRIBI II, Président de la Commission Consultative, a convoqué dans ses services, une séance de travail avec toutes les parties prenantes, le Mercredi 05 Août 2020.

Il en ressort au terme des travaux qui ont permis à tous les participants, de vérifier au détail près, les conditions de délivrance du Titre Foncier n° **13 692** du Département de l'Océan que:

-ne BEKONO EBAH Pauline Epouse NDOUMOU dispose sur le site d'importantes mises en aleur (dont environ 3000 parpaings entreposés depuis 2002), bien avant la demande d'immatriculation de sieur **Richard NNFORMI**; elle a d'ailleurs présenté aux membres présents le récépissé de dépôt d'une demande d'immatriculation, au n° 232/RD/L11-03/DC du 27 Septembre 2002, ainsi que l'Arrêté Préfectoral n° 021/AP/L11/BASSC du 07 Mars 2003 ; une demande qui n'a pas prospéré jusqu'à date ;io

- Que les riverains qui ont signé le procès-verbal de bornage, n'en avaient pas qualité, car n'occupant et n'exploitant pas de parcelles autour du terrain immatriculé ;

Au regard de ce qui précède, il apparaît clairement, **Excellence Monsieur le Ministre,** que l'administration a été induite en erreur lors de la procédure de délivrance dudit Titre Foncier, en violation des dispositions du Décret suscité en ses articles 13 (Al 6) et 14 (Al 2).

Au terme des travaux, Madame BITANGA BEBGA Marie Suzanne, Sous-préfet de l'Arrondissement de KRIBI II s'est déclarée incompétente pour prendre une décision concernant une parcelle du Domaine National immatriculée.

Au regard de tout ce qui précède, Il serait souhaitable sauf meilleure appréciation de **la Hiérarchie,** que le Titre Foncier n° **13 692** du Département de l'Océan soit retiré, afin que ledit terrain retrouve sa nature juridique originelle à savoir le domaine national./.

Vos hautes instructions m'obligeraient./.

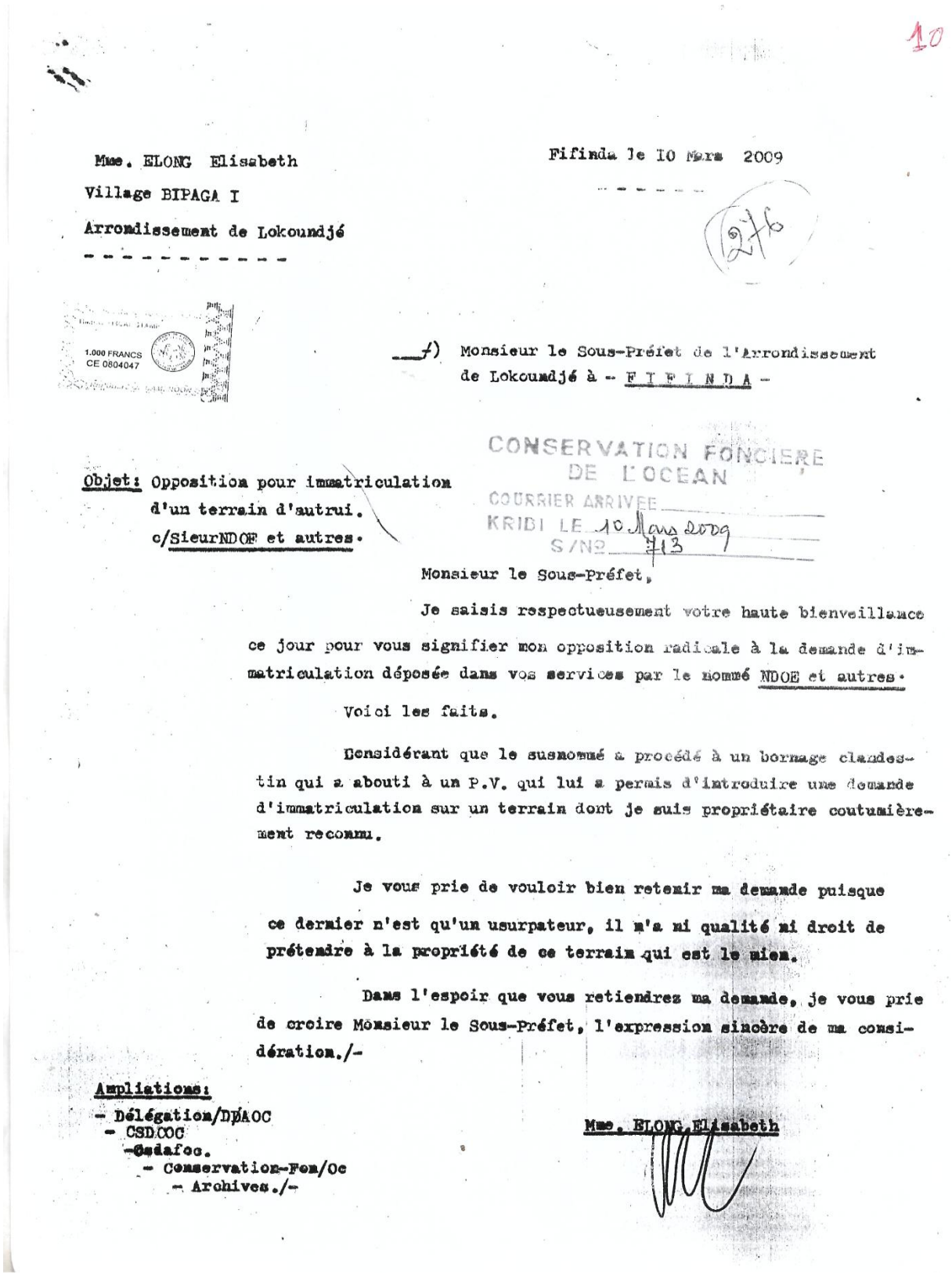
LE CONSERVATEUR

Christian Emmanuel Nnd Aleme
B.Law, Master N Public Law
Conservateur Foncier

2

Source : Archives de la sous-préfecture de Kribi II.

Annexe 7 : Document portant une opposition foncière



10

Mme. ELONG Elisabeth
Village BIPAGA I
Arrondissement de Lokoundjé
- - - - - - - - - - -

Fifinda le 10 Mars 2009
- - - - - -

276

1.000 FRANCS
CE 0804047

A) Monsieur le Sous-Préfet de l'Arrondissement de Lokoundjé à - F I F I N D A -

CONSERVATION FONCIERE
DE L'OCEAN
COURRIER ARRIVEE
KRIBI LE 10 Mars 2009
S/N° 713

Objet: Opposition pour immatriculation d'un terrain d'autrui.
c/SieurNDOE et autres.

Monsieur le Sous-Préfet,

Je saisis respectueusement votre haute bienveillance ce jour pour vous signifier mon opposition radicale à la demande d'immatriculation déposée dans vos services par le nommé NDOE et autres.

Voici les faits.

Considérant que le susnommé a procédé à un bornage clandestin qui a abouti à un P.V. qui lui a permis d'introduire une demande d'immatriculation sur un terrain dont je suis propriétaire coutumièrement reconnu.

Je vous prie de vouloir bien retenir ma demande puisque ce dernier n'est qu'un usurpateur, il n'a ni qualité ni droit de prétendre à la propriété de ce terrain qui est le mien.

Dans l'espoir que vous retiendrez ma demande, je vous prie de croire Monsieur le Sous-Préfet, l'expression sincère de ma considération./-

Ampliations:
- Délégation/DRAOC
- CSD.COC
- Cadafoc.
- Conservation-Fon/Oc
- Archives./-

Mme. ELONG Elisabeth

Source : Archives de la sous-préfecture de l'arrondissement de Lokoundjé.

Annexe 8 : Demande d'opposition de la famille Mvog-Bikoue B'Essomba dans l'arrondissement de Bipindi

M. NKOA NKOA Jacques
Officier de Police-adjoint au Commissaire de
La sécurité publique de MALATOUEN
Représentant de la grande famille MVOG-BIKOUE
B'ESSOMBA

KRIBI, le 26 janvier 2015

CONSERVATION DE L'OCEAN
COURRIER ARRIVEE 04/02/2015
KRIBI LE 4209
S/N°

1083

A
Monsieur le Conservateur Départemental des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières De l'Océan
S/C de Monsieur le Délégué départemental des Domaine du Cadastre et des Affaires Foncières de l'Océan

Objet : requête d'opposition à l'immatriculation illicite
Du terrain familial appartenant à la grande famille MVOG-BIKOUE B'ESSOMBA au profit de M. ZOA ZIBI Emmanuel au lieu dit MAN- KPWA situé au village KPWA PLATEAU par BIPINDI

Monsieur le Conservateur,

Je viens auprès de votre haute personnalité demander de me prêter main forte en vous soumettant cette injustice qui créera dans l'avenir des sérieux litiges fonciers dans ma famille. Étant donné que nos coutumes nous obligent à respecter les testaments laissés par mes parents de ne procéder ni à la vente, ni au partage sans toutefois organiser les funérailles de nos parents.

A cet effet, mes grands frères se permettent à mon absence d'immatriculer le terrain familial au profit de M. ZOA ZIBI Emmanuel et autres sans toutefois tenir compte de nos mises en valeurs (nos jachères, nos plantation, nos mangues sauvages).

Monsieur le Conservateur, je vous prie de bien vouloir stopper toute procédure illégale, tout investissement qui ont déjà été entrepris à mon insu. Que le partage dudit patrimoine soit effectif au préalable. Avant toutes autres procédures légales.

En espérant que ma requête retiendra votre aimable attention, veuillez agréer l'expression de mon profond respect.

Le requérant :

- NKOA NKOA Jacques

Ampliation :

- M. le Sous-préfet de l'Arrondissement de Bipindi
- **M.** le Commandant de Brigade de l'Arrondissement de Bipindi
- M. le commissaire Spécial de l'Arrondissement de Bipindi

Source : Archives de la sous-préfecture de Bipindi

Annexe 9 : Demande d'opposition de la famille Mintoh Jean lieudit Mbikiliki dans l'arrondissement de Lolodorf

12

FAMILLE MINTOH JEAN
DU VILLAGE MBIKILIKI
B.P. : 6567 YAOUNDE
Tél. : 654-051-747

Yaoundé, le 10 Avril 2015

A
MONSIEUR LE CONSERVATEUR
DE L'OCEAN

OBJET : Opposition contre la demande de titre
foncier de Mme NKOUMBA née MENGBA Léonie
Arrondissement de Lolodorf
Village MBIKILIKI

CONSERVATION FONCIERE
DE L'OCEAN
COURRIER ARRIVEE 01 JUIL 2015
N° 2088

Monsieur,

Nous avons l'honneur de venir, par la présente requête, faire opposition à la demande d'établissement d'un titre foncier, introduite par Mme NKOUMBA née MENGBA Léonie et NZAMEYO Paul Beauregard chef du village dont la descente a eu lieu le Vendredi Saint 3 Avril 2015 à Mbikiliki laquelle a donné lieu à un récépissé de dépôt n° 002/B/L11/04/SP pour des raisons suivantes : Mme NKOUMBA a initié une procédure d'immatriculation frauduleuse sur un terrain familial occupé et exploité par les grands-parents. Celle-ci, bien que membre de la famille n'a fait aucun efforts pour asseoir les membres de la famille pour nous dire exactement de quoi il est question, sachant que ce terrain n'a jamais été partagé depuis le temps de nos ancêtres.

Espérant que cette requête donnera lieu à la descente à nouveau sur le terrain pour que lumière soit faite devant toute la famille, nous vous prions d'agréer, monsieur le conservateur, l'expression de notre haute considération.

Pour la famille
Mba Leandre Devinci

Source : Archive de la sous-préfecture de Lolodorf

Annexe 10 : Document relatif à une opposition foncière de la famille Bitetare dans l'arrondissement de Lokoundjé

13

310

REQUETE AUX FINS D'OPPOSITION AU BornAGE

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
TIMBRE FISCAL STAMP
1.000 FRANCS
CI 0523681
REPUBLIC OF CAMEROON

A
MONSIEUR LE SOUS-PRÉFET
DE LA LOKOUNDJE

CONSERVATION FONCIERE
DE L'OCEAN
COURRIER ARRIVEE
KRIBI LE 29. 07. 09
S/Nº 1024

Mr BITETARE Marcel et consorts
Tél. : 77 54 51 18

ONT L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

- Qu'ils occupent à Kribi, au lieudit La KIENKE, de manière publique paisible et continue une dépendance du domaine national dont ils ont mis en valeur par des constructions et des cultures vivrières et industrielles depuis plus de 25ans ;

Que pendant que les requérants ont commencé à remplir les formalités nécessaires à l'immatriculation dudit domaine, notamment par une demande de titre foncier, la Socapalm s'est permise sans droit ni qualité de borner ledit domaine à son profit, au mépris de l'article 13 alinéa 2 et 3 du décret N° 76/165 du 27 Avril 1965 sur les conditions de l'immatriculation ;

Que seul l'auteur de la mise en valeur d'une parcelle du domaine national pouvant l'immatriculer conformément au texte visé, les requérants sont fondés à s'opposer au bornage initié par la Socapalme dont sa mise en valeur et son exploitation sur la parcelle querellée ne sont pas effectives.

C'EST POURQUOI LES REQUERANTS SOLLICITENT QU'IL VOUS PLAISE MONSIEUR LE SOUS-PREFET

- De recevoir leur requête, l'y dit fondée ;
- De constater leur mise en valeur de la parcelle susdite et les y maintenir ;
- Dire et juger que la pénétration de la part de la Socapalm sur les terres occupées paisiblement par les requérants constitue un trouble à la possession et une violation à la loi ;
- En conséquence, déclarer le bornage de la Socapalm nul et de nul effet et ordonner son déguerpissement des terres susdites.

SOUS TOUTES RESERVES

Profonds Respects

Kribi, le 27 - 07 – 09

MARIBWOUMI Lucien, **NKOUM Christian,** **BITETARE Marcel,**

P.J : Demande de titre foncier
Quittance du dépôt

Source : Archive de la direction de la conservation foncière

Annexe11 : Document portant sur la demande de rectification de la superficie du titre foncier n°302

14

Kribi, le 22 Octobre 2020

Mr EFOUBA Jean Joseph, Mandataire de la

Succession MATOKO Bernard, Représentée par

Mme ETAKUE MATOKO Marie Joël.

Tél : 677 544 867/698 748 181.

À

SON EXCELLENCE MONSIEUR LE
MINISTRE DES DOMAINES, DU CADASTRE
ET DES AFFAIRES FONCIÈRES. YAOUNDÉ.

Objet : Requête aux fins de rectification des limites du Titre Foncier No 302 / O, Vol 2, Folio 102 suite à une faute de l'Administration ayant conduit à un empiètement.

Excellence Monsieur le Ministre,

Très respectueusement, Nous avons l'honneur de vous exposer :

Que suivant **Jugement No 017 / CIV / GI du 21 Mars 2019** rendu par le Tribunal de Grande Instance de l'Océan à Kribi, la succession de notre défunt père a été ouverte et la nommée **EKATUE MATOKO Marie Joël** a été désignée administrateur des biens,

Que le **11 Janvier 1974**, par devant Maître Jean Louis MBIALEU alors Notaire à Douala, notre père a fait une donation entre vifs au sieur **Auguste GRIMAUD** de nationalité française d'une parcelle de terrain prélevée sur le **Titre Foncier No 278/ O, Vol 2, Folio 78** du Département de l'Océan au lieudit « **BEBAMBWE** » par Kribi,

Qu'entre autres biens immobiliers, notre père disposait également d'une autre parcelle de terrain objet du **Titre Foncier No 302/ O Vol 2, Folio 12** mitoyen au premier,

Qu'au moment où cette donation est faite, la procédure ayant abouti à la délivrance du Titre Foncier No 302 était déjà lancée depuis pratiquement deux ans,

Qu' au lieu d'inscrire la donation ainsi faite sur le Titre Foncier No 278/O, l'Administration l'a plutôt fait sur le Titre Foncier No 302, toutes choses ayant conduit à l'empiètement d'une parcelle par une autre,

Que chose curieuse, l'inscription dans le grand livre foncier du Titre Foncier No 302/O, Vol 2, Folio 102 a été faite le même jour que l'insertion dans ce Titre Foncier de la mention de la donation c'est-à-dire le 16 Janvier 1975,

Qu'entre-temps, soit trois ans après cette inscription, le sieur Auguste GRIMAUD est décédé sans laisser aucun héritier,

COURRIER ARRIVÉE
CAB / [illegible] CAB
N° d'ordre 1564/C
[illegible] OCT 2020

Source : Archive privée de la famille Efouba Joseph Jean dans l'arrondissement de Kribi I

Annexe 12 : Document autorisant la rectification de la superficie du titre foncier n°302

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix-Travail-Patrie
****
MINISTERE DES DOMAINES, DU CADASTRE ET DES AFFAIRES FONCIERES
****
SECRETARIAT GENERAL
****
DIVISION DES AFFAIRES JURIDIQUES
****
CELLULE DES ETUDES ET DE LA REGLEMENTATION
****

REPUBLIC OF CAMEROON
Peace-Work-Fatherland
****
MINISTRY OF STATE PROPERTY, SURVEYS AND LAND TENURE
****
SECRETARIAT GENERAL
****
LEGAL AFFAIRS DEPARTMENT
****
STUDIES AND REGULATORY UNIT
****

N° 9401 /Y.7/ MINDCAF/SG/D6/S100/MJ.

Yaoundé, le 30 OCT 2020

LE MINISTRE
A
Monsieur le Délégué Départemental des Domaines, du Cadastre et des Affaires Fonciers de l'Ocean
Att : (Monsieur le conservateur foncier)
-KRIBI-

Délégation Départementale des Domaines du Cadastre et des Affaires Foncières de l'Océan
Cellule Arrivée
N° 2194
Le 27/11/20

OBJET: Requête aux fins de rectification des limites du titre foncier n° 302/Ocean

En vous transmettant ci-joint, la requête que m'a adressée Dame ETAKUE MATOKO Marie Joel, relative à l'objet repris en marge,

J'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir, **en urgence**, de me faire un point exhaustif sur les inscriptions faites dans le titre foncier n°302/Océan, assorti des propositions concrètes et des éléments administratifs et techniques y attenants./-

PJ : copie de la requête

REPUBLIQUE DU CAMEROUN REPUBLIC OF CAMEROON
Le Ministre
MINISTRY OF STATE PROPERTY, SURVEYS AND LAND TENURE
MINISTERE DES DOMAINES, DU CADASTRE ET DES AFFAIRES FONCIERES

COURRIER ARRIVEE
LE 0 DEC 2020
ENREGISTRE S/N° 337

Henri Eyebe Ayissi

Source : Archive de la conservation foncière du département de l'Océan

Annexe 13 : Document portant sur l'ajout des noms dans un titre foncier

REG-REC-TIMB
TRANSP KRIBI
029696 12 7349
18/03/21 11.30

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
FCFA 0001000
FISCAL STAMP
CMR20995

Kribi , le 18 Mars 2021

NANZIE Lucie

A

Monsieur le délégué Régional des Domaines du cadastre et des affaires foncières
S/C
Le chef service Régional des affaires foncières

Objet : Demande d'Insertion de noms

Monsieur le Délégué,
J'ai l'honneur de venir, auprès de votre haute personnalité solliciter une insertion de nom d'un de mes partenaires
En effet j'ai constaté l'absence de leurs noms dans mon dossier d'obtention du titre foncier, il s'agit ici de
-BELA EYEBE ROSINE ANTOINNETTE
-ONDO NKO'O MARIUS
Dans l'attente d'une suite favorable veuillez agréer monsieur le Régional l'expression de mon profond respect.

lu et approuvé.

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
REPUBLIC OF CAMEROON
CARTE NATIONALE D'IDENTITE / NATIONAL IDENTITY CARD

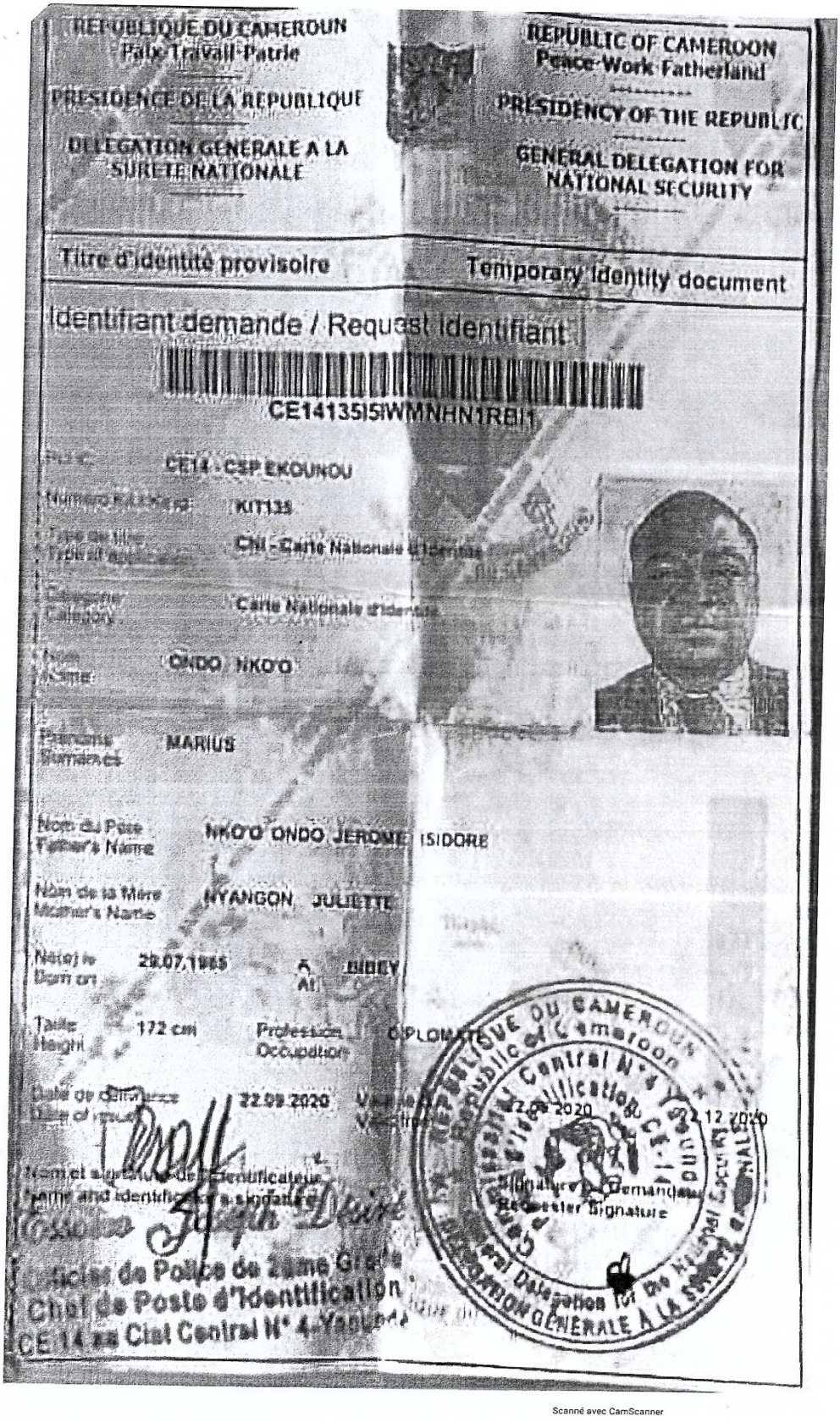
Marie MBARGA - NGUELE

N° 116373383
Date de délivrance / Date of issue 25/11/2013
Date d'expiration / Date of expiry 25/11/2023

IDCMR1163733839<<<<<<<<<<<CE54
8501097F2311252<<<<<<<<<<<<<<5
BELA<EYEBE<<ROSINE<ANTOINETTE<

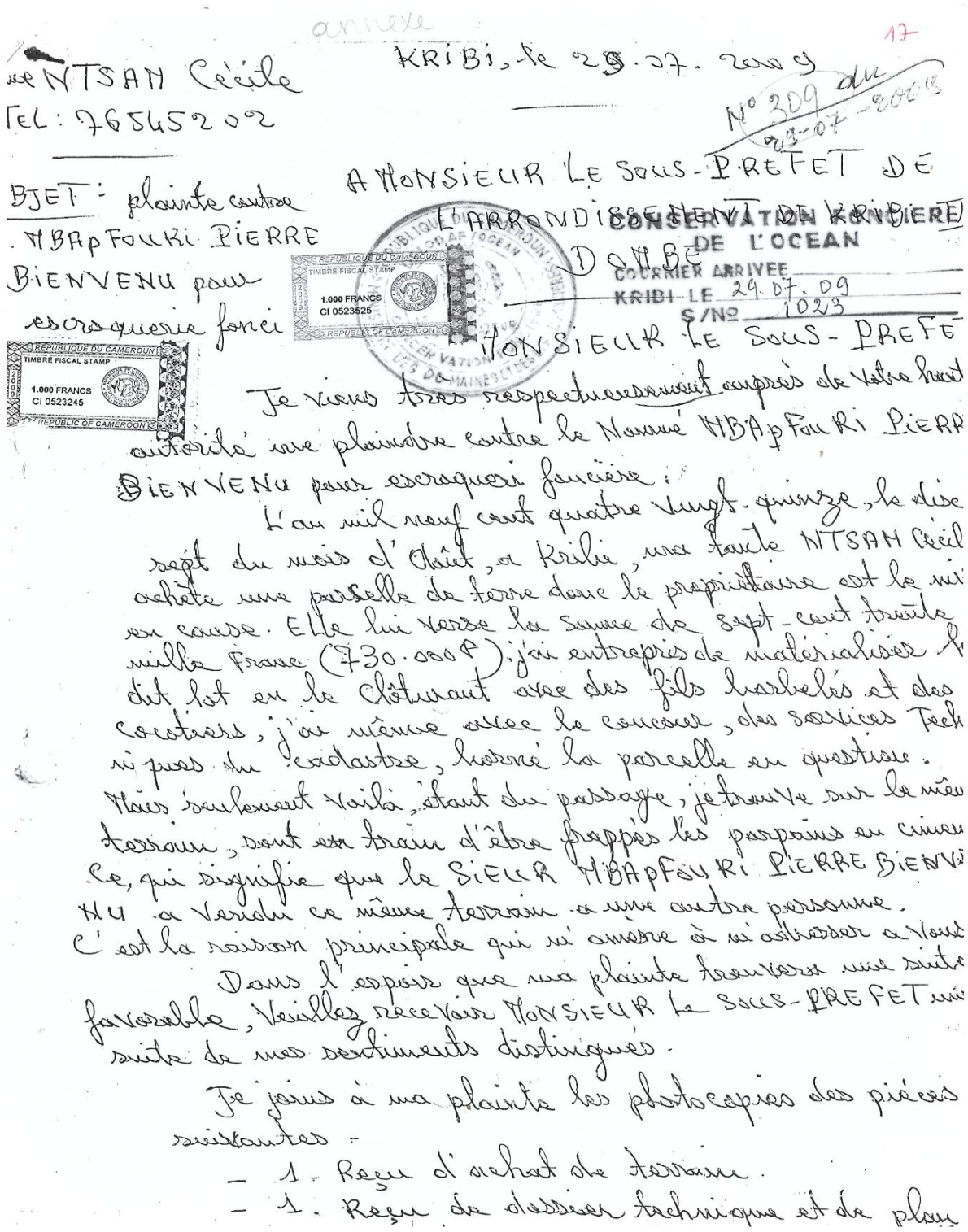
Nom / Surname BELA EYEBE
Prénoms / Given names ROSINE ANTOINETTE
Né(e) le / Date of birth 09/01/1985
A / At YAOUNDE
Père / Father EYEBE AYISSI HENRI
Mère / Mother METSO ODILE
Profession / Occupation MAGISTRAT(E)
Adresse / Address YDE - BASTOS
Taille / Height 1.76
Sexe / Sex F
N° 8586

Signature du Titulaire/Signature of Bearer



Source : Archive de la conservation foncière du département de l'Océan

Annexe 14 : Plainte relative à une escroquerie foncière de Ntsam Cécile dans l'arrondissement de Kribi II



Mme NTSAM Cécile
TEL : 76545202

annexe

KRIBI, le 29.07.2009

N° 209 du 29-07-2009

17

OBJET : plainte contre
. MBAPFOURI PIERRE
BIENVENU pour
escroquerie foncière

A MONSIEUR LE SOUS-PREFET DE L'ARRONDISSEMENT DE KRIBI

CONSERVATION KRIBI
DE L'OCEAN
COURRIER ARRIVEE
KRIBI LE 29.07.09
S/N° 1023

REPUBLIQUE DU CAMEROUN TIMBRE FISCAL STAMP 1.000 FRANCS CI 0523525 REPUBLIC OF CAMEROON

REPUBLIQUE DU CAMEROUN TIMBRE FISCAL STAMP 1.000 FRANCS CI 0523245 REPUBLIC OF CAMEROON

MONSIEUR LE SOUS-PREFET

Je viens très respectueusement auprès de Votre haute autorité une plainte contre le Nommé MBAPFOURI PIERRE BIENVENU pour escroquerie foncière :

L'an mil neuf cent quatre vingt-quinze, le dix sept du mois d'Août, à Kribi, ma tante NTSAM Cécile achète une parcelle de terre dont le propriétaire est le mis en cause. Elle lui verse les sommes de sept cent trente mille France (730.000F) ; j'ai entrepris de matérialiser le dit lot en le clôturant avec des fils barbelés et des carotiers, j'ai même avec le concours, des services Technique du cadastre, borné la parcelle en question.

Mais seulement voilà, étant de passage, je trouve sur le même terrain, sont en train d'être frappés les poteaux au ciment ce, qui signifie que le SIEUR MBAPFOURI PIERRE BIENVENU a vendu ce même terrain à une autre personne.

C'est la raison principale qui m'amène à m'adresser à Vous

Dans l'espoir que ma plainte trouvera une suite favorable, Veuillez recevoir MONSIEUR le SOUS-PREFET mes suite de mes sentiments distingués.

Je joins à ma plainte les photocopies des pièces suivantes :

- 1 - Reçu d'achat de terrain.
- 1 - Reçu de dossier technique et de plan

Source : Archive de la gendarmerie de Kribi II

Annexe15 : Document relatif à une opposition foncière portant sur la violation des droits

18

COLLECTIVITE BOSSENA DE LONDJI –KRIBI
Représentée par M. TOUBE Antoine
Tél : 698 29 99 32

Kribi, le 10 Novembre 2020

RISES-DOCUMENTS-SECU
RISES-TRANSPORT-KRIBI
024310 06 3831
10/11/20 12:24
MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
FCFA 0001000
TIMBRE FISCAL-FISCAL STAMP
CMR10552

A
MONSIEUR LE CONSERVATEUR
FONCIER DU DEPARTEMENT DE
L'OCEAN

Objet : Opposition à l'immatriculation

Motif : violation des droits

CONSERVATION FONCIERE DE L'OCEAN
ARRIVEE
KRIBI LE 11 NOV 2020
ENREGISTRE S/N° 346

Monsieur le Conservateur,

Sieur TOUBE Antoine, domicilié à Kribi et représentant de la collectivité BESSENA ;

A L'HONNEUR TRES RESPECTUEUSEMENT DE VOUS EXPOSER :

Que la communauté BATANGA de LONDJI I est constituée de 03 collectivités à savoir : BOBENDA, BOSSENA et BOMBANDJIA.

Que les trois collectivités ont en commun une propriété coutumière constituée d'une parcelle du domaine national au lieu-dit IDOLO, Arrondissement de Lokoundje, Département de l'Océan ;

Qu'il a été désagréablement surpris de constater que la collectivité BOBENDA a engagé une procédure d'immatriculation directe de 86 hectares en ignorant totalement les droits des deux autres collectivités à savoir les BESSENA et BOMBANDJA ;

Que cette procédure conduite par Monsieur IPOULET Manfred et consorts est constituée de 08 dossiers intitulés :

- IPOULET Manfred et consorts 03 dossiers ;

Qu'au nom de la collectivité BOSSENA, il s'oppose énergiquement à l'immatriculation de cette parcelle que, non seulement elle est entreprise sans le consentement des BOSSENA et des BOMBANDJIA, mais aussi dans l'ignorance totale des droits de ces derniers sur la parcelle objet de ladite procédure. C'est pourquoi ;

IL SOLLICITE HAUTEMENT QU'IL VOUS PLAISE MONSIEUR LE CONSERVATEUR :

De bien vouloir surseoir cette procédure jusqu'à ce que lumière soit faite.

SOUS TOUTES RESERVES

POUR LA COLLECTIVITE BOSSENA.

TOUBE Antoine

PJ :
Décision N°015/D/L11-03 MINDCAF/55/T300

Source : Archive de la conservation foncière du département de l'Océan

Annexe 16 : plainte pour trouble de jouissance sur un titre de propriété

ENGUENE MOISE
Tél. 05 05 65 41

Kribi, 29 juillet 2020

28 JUIL 2020
282

A

Monsieur le Sous-Préfet
de Kribi Ier

Objet : Trouble de jouissance
et escroquerie foncière.

Monsieur le chef de terre,

Je viens par la présente solliciter justice et reparation des da
mages et préjudices moraux et financier causées par la fami
Ntonga représenté par NTONGA Dimatz Dominique Glanfer Juste.

En effet Monsieur le sous-préfet, j'ai acquis une parcelle d
500m² auprès de la dite famille à un prix consenti et accep
à la somme 1 million de francs que j'ai hevacé à la famille
en deux tranche de 500,000F (Cinq cent mille francs) contre
decharge et depuis un bon moment cette famille m'empêche
jouir de cette investissement.

toute fois Monsieur le sous-préfet dans l'attente
d'une suite favorable à la dite requête, veuillez agre
Monsieur l'expression de mon plus profond respect.

Enguène Moise.

Source : Archive de la sous-préfecture de Kribi I

Annexe 17 : Plainte pour trouble de jouissance sur un titre de propriété

Mr ENGUENE Moise
Tél: 655 65 68 41

20

annexe

Kribi, le 11 Juin 2020

A Monsieur le Commissaire de la Sécurité Publique de Kribi 2ème
(NANGA DJANGO)

Objet Plainte contre les nommés :
- NTONGA Grégoire
- NTONGA DIMALE Dominique
- MBAKA Clément Tél: 696 63 39 91
- NTONGA NLEVE Blanchard Scarlett
- DIVINE NTONGA Salomon
- NTONGA MBAKA Charles Junior

Motifs affaire :
- Trouble de jouissance
- Menace
- Escroquerie
- Destruction des biens
- Abus de confiance

Monsieur le Commissaire,
j'ai le respectueux honneur de venir par la présente auprès de vous me plaindre contre les personnes citées plus haut pour les faits dont je suis victime;

En effet, j'ai acquis auprès des personnes susmentionnés un immeuble non bâti de contenance superficielle 500m² sis au lieu dit BWAMBE avant hôtel ILOMBA au prix de FCFA 1.000.000;

Que j'ai fais le premier versement en date du 21 Décembre 201 soit " 500.000 et une bouteille de vin de 12000 ;

Que sur la confiance, j'ai envoyé mon ami le nommé NDIBI ATEBA Robert Peguy faire les travaux de construction sur

ledit site alors il est menacé par les personnes cité en objet regulièrement, alors pour son bien-être, il me fait appel pour que j'intervienne;

Sur les lieux, je cause avec le père de famille et je lui donne de la nourriture pour qu'il laisse continuer les travaux de mon très cher ami, mais quand je tourne le dos, le papa envoi à son tour ses petits enfants continuer le trouble en agressant encore le nommé NDIBI ATEBA Robert Peguy et ses ouvriers ainsi qu'en détruisant les travaux existants sur le chantier en Construction;

Me rappelant de toutes les petites sommes d'argent que je peux évaluer à 50 000 F CFA, que j'ai chaque fois donné au papa quand il m'appelle pour me faire part des difficultés qu'il traverse, et sans oublier qu'il a escroqué le sieur Peguy en disant que pour construire sur mon terrain, il doit donner 01 porc et 1 carton de vin rouge ce qu'il a fait mais n'a pas la tranquilité de poursuivre son travail;

Je me trouve dans l'obligation de porter plainte Contre ces derniers pour qu'ils soient interpellés dans vos bureaux et que devant vous ils disent ce qu'ils veulent vraiment parce que, je suis déjà à bout.

J'ai en possession des décharges suite à l'achat de ce terrain qui me prouve que je suis le propriétaire des 500 m² à BWAMBE d'où Monsieur NDIBI occupe 100 m² pour construire

Dans l'attente d'une suite favorable à ma plainte, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire de sécurité publique, l'expression de ma parfaite considération.

Le plaignant:
Mr ENGUENE Moise

Source : Archives du commissariat de l'arrondissement de Kribi II

Annexe 18 : Document portant sur un litige foncier dans l'arrondissement de Kribi I

21

CDI KRIBI 002413 01 F094 15/04/21 12:37 — MINISTERE DES FINANCES DIRECTION GENERALE DES IMPOTS — FCFA 0001000 — FISCAL STAMP CMR20986

Kribi, le 14 Avril 2021

Monsieur BOHELI Conte Nicolas
696 77 80 71
Grand – Batanga

COURRIER ARRIVE 15 AVR 2021

A
Monsieur le Sous-préfet de
l'Arrondissement de Kribi 1er
Préfet de l'Arrondissement de Kribi 1er

ABF
Pour explication, rapprochement à
15/04/2021

Objet : Litige foncier (terrain) à Grand Batanga.

Monsieur le Sous-préfet,

Je viens auprès de votre haute bienveillance solliciter votre aide concernant la veuve de Feu METONGO Célestin, Madame METONGO Clotilde. Depuis le décès de son époux, cette dame crée beaucoup de trouble à la parcelle de terrain qui a été à la famille BOHELI avant d'attribuer à son feu mari METONGO Célestin décédé pour cette litige de terrain à Grand – Batanga, le terrain a été donné à la partie qui me revient pour délimiter cette parcelle, sur le terrain il y a eu la descente du chef du village et ses notables depuis 2012, elle ne fait que me créer des problèmes en faisant des champs sur ma servitude.

Je joins les procès verbaux concernant ce terrain, et qu'il a été établi par la chefferie de Grand – Batanga. S'il vous plait Monsieur le Sous-préfet, je viens à cette correspondance les documents y afférant concernant ce litige foncier entre Dame METONGO Clotilde et moi pour que vous trouverai une solution définitive à ce problème foncier qui nous divise.

En espérant que vous trouverez une solution à ce litige, je vous prie d'agréer Monsieur le Sous-préfet, l'expression de mon plus profond respect.

BOHELI Conte Nicolas

Boh

Source : Archive privée de la famille Boheli Conte Nicolas (Kribi I)

Annexe 19 : Procés-verbal d'un litige foncier

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix-Travail-Patrie
****
REGION DU SUD
****
DEPARTEMENT DE L'OCEAN
****
ARRONDISSEMENT DE KRIBI 1ER
****
GROUPEMENT BATNAG SUD
****
VILLAGE GRAND-BATANGA (LUMA)
Tel : 699 11 47 14 - 6 78 31 66 49

E-mail : fndengaman18@gmail.com

REPUBLIC OF CAMEROON
Pacce-Work-Fatherland
****

PROCES-VERBAL
DE L'AFFAIRE BOHELI NICOLAS ET CONSORTS
CONTRE MADAME METONGO CLOTILDE

Litige foncier : Non respect de limites

A l'audience du 11 avril 2012 les deux parties sont présentes après beaucoup de discussion l'audience a été renvoyée au 25 Avril 2012 pour la descente sur le terrain.

La composition du bureau :

Président : Sa Majesté NDENGAMAN François

Secrétaire : IPOULET Chanel

Membres Notables : BALAKA Josué

Les deux parties étaient présentes, le Chef en ouvrant les débats a exhorté les parties au respect de la décision qui sera prise et d'en finir avec ce problème une fois pour toute. Le chef a délimité la servitude de passage qui est en même temps leur limite tel que le tracé entre la maison de Nicolas BOHELI et une maison en construction, prenant pour repère un cocotier nain de l'Est à l'Ouest. Le cocotier nain est ligne droite vers un palmier. En ligne brisée vers le Sud pour éviter les tombes de feu METONGO Célestin et autres laissant les tombes à 4m.

Les tiges de bananiers et ananas en ligne droite vers la route Kribi – Campo à 28m du poteau électrique.

C'est sur ce que les travaux ont pris fin et mettant ainsi un terme définitif à ce litige entre ces deux familles.

Fait à LUMA, les jours, mois et an que dessus.

Source : Archive de la chefferie du village Luma dans l'arrondissement de Kribi I

Annexe 20 : Document portant sur l'attestation d'une propriété foncière

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix- Travail- Patrie

MINISTERE DES DOMAINES, DU CADASTRE ET DES AFFAIRES FONCIERES

DELEGATION REGIONALE DU SUD

DELEGATION DEPARTEMENTALE DE L'OCEAN

CONSERVATION FONCIERE

REPUBLIC OF CAMEROON
Peace- Work- Fatherland

MINISTRY OF STATES PROPERTY, SURVEY AND LAND TENURE

SOUTH REGIONAL DELEGATION

SUB-DIVISIONAL DELEGATION OF OCEAN

LAND REGISTRY

22

N°0946/L/MINDAF/DRS/DDO/CF

Kribi, le 24 JUIL 2020

Réf. : . N° 092/RE/PS/19/CSP2K
Du 09 juillet 2020

Le Conservateur

A

Monsieur le Premier Adjoint au Commissaire de Sécurité Publique du deuxième Arrondissement de la ville de Kribi.

Objet : Réquisition aux fins d'attestation de propriété foncière

Faisant suite à votre réquisition citée en référence,

j'ai l'honneur de vous informer que l'immeuble urbain non bâti, sis à Kribi I, au lieu-dit Ebome, objet du Titre foncier n°361du Département de l'Océan, appartient en toute propriété à Monsieur NZOUA MAUGER et consorts ainsi qu'à la succession NTONGA NTONGA Martin, comme l'atteste le certificat de propriété ci-joint.

Il convient de rappeler que le Titre foncier n°361/O a été frappé de nullité d'ordre public, suivant Arrêté **n°001003/Y.7/MIDCAF/SG/D6/S100/S130/AI** du 14 octobre 2016 de Madame le Ministre des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières,. Ledit Arrêté a connu un sursis à exécution, suivant ordonnance n°**183/OSE/CAB/PTA/YDE/2017** rendue le 19 Octobre 2017.

Enfin, l'Arrêt n°**085/P/FD/2019** du 12 Juin 2019 de la Cour Suprême du Cameroun réhabilitant le Titre foncier n°**361/O**, ainsi que ses morcellements subséquents, vient rapporter les dispositions de l'Arrêté cité plus haut.

Je reste toutefois à votre entière disposition pour plus d'amples informations.

Pièce jointe : (01)
Certificat de propriété du T.N 361/O

LE CONSERVATEUR,

Christian Emmanuel Nna Alome
B. Law, Master II Public Law
Conservateur Foncier

Source : Archive de la conservation foncière dans le département de l'Océan

Annexe 21 : Demande portant sur le retrait du titre foncier n°8581

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix-Travail-Patrie
****
MINISTERE DES DOMAINES, DU CADASTRE ET DES AFFAIRES FONCIERES
****
SECRETARIAT GENERAL
****
DIVISION DES AFFAIRES JURIDIQUES
****
CELLULE DES ETUDES ET DE LA REGLEMENTATION
****

REPUBLIC OF CAMEROON
Peace-Work-Fatherland
****
MINISTRY OF STATE PROPERTY, SURVEYS AND LAND TENURE
****
SECRETARIAT GENERAL
****
LEGAL AFFAIRS DEPARTMENT
****
STUDIES AND REGULATORY UNIT
****

N° 11090/Y.7/ MINDCAF/SG/D6/S100/MJ.

Yaoundé, le 23 NOV 2020

LE MINISTRE
A
Monsieur le Délégué Départemental des Domaines, du Cadastre et des Affaires Fonciers de l'Ocean
Att : (Monsieur le conservateur foncier)
-KRIBI-

Délégation Départementale des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières de l'Océan
Courrier Arrivée
N° 12188
Le 26/11/20

OBJET: Recours gracieux préalable aux fins de retrait du titre foncier n° 8581/Ocean

En vous transmettant ci-joint, la requête de la famille KOUOMBI Julien Célestin, dont l'objet est repris en marge,

J'ai l'honneur de vous faire connaître qu'une mission d'enquête foncière contradictoire, conduite par les Responsables des Services Centraux se rendra à la conservation foncière et sur le site querellé **le Vendredi 27 Novembre 2020 à 09 heures** précises, à l'effet d'examiner la situation du titre foncier n° 8581/Ocean.

Il s'agit de Monsieur **MUA JUSTUS ABAH et Madame BEDIBOUNE ARLETTE Prisca,** Cadres à la cellule des Etudes et de la Règlementation de la Division des Affaires Juridiques.

Vous voudrez bien prendre toutes les dispositions nécessaires pour le bon déroulement de ces travaux.

CONSERVATION FONCIERE DU [illegible]
COURRIER ARRIVEE
Le 01 DEC. 2020
ENREGISTRE S/N° 338

PJ : copie de la requête

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
REPUBLIC OF CAMEROON
Le Ministre
Ministry of State Property, Surveys and Land Tenure
MINISTERE DES DOMAINES, DU CADASTRE ET DES AFFAIRES FONCIERES

Henri Eyebe Ayuss

Source : Archive de la conservation foncière du département de l'Océan

Annexe 22 : Document attestant l'authentification du certificat de propriété

24

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix- Travail- Patrie

MINISTERE DES DOMAINES, DU CADASTRE ET DES AFFAIRES FONCIERES

DELEGATION REGIONALE DU SUD

DELEGATION DEPARTEMENTALE DE L'OCEAN

CONSERVATION FONCIERE

REPUBLIC OF CAMEROON
Peace- Work- Fatherland

MINISTRY OF STATES PROPERTY, SURVEY AND LAND TENURE

SOUTH REGIONAL DELEGATION

SUB-DIVISIONAL DELEGATION OF OCEAN

LAND CONSERVATION

CERTIFICAT DE PROPRIETE

N°_____/CP/MINDCAF/DRS/DDO/CF/MMEP

Le Conservateur de la Propriété Domaniale et Foncière du Département de l'Océan à Kribi soussigné, certifie que :

- L'immeuble rural non bâti situé à Campo au lieu-dit Ebodjè, d'une superficie de **09ha 89a 76ca,** immatriculé au Livre Foncier du Département de l'Océan sous le numéro **8.751,** vol **44** et fol **95** ;
- Appartient en toute propriété aux sieurs : **1) HOUSEINI NOUHOU,** Contractuel d'Administration, né en 1965 à Layade-Garoua, fils de NOUHOU et de AISSATOU, domicilié et demeurant à Yaoundé-Cité Verte ; et **2) ABOUBAKAR AL FATIH**, né en 1983 à Banyo, tous deux de nationalité camerounaise ;
- Pour l'avoir acquis par immatriculation directe suivant demande en date du 27 octobre 2014 enregistrée le 29 décembre 2014 sous le numéro **782** du bureau du courrier de la sous préfecture de Campo, et l'avis de clôture de bornage y afférent publié au Bulletin Provincial des Avis Domaniaux et Fonciers du Sud **n° 123** du mois de janvier 2016 ;
- Il est à signaler qu'au vu actuel des archives de mon service et conformément aux informations contenues dans le Livre Foncier, ledit immeuble n'est grevé d'aucun droit ni charge.

Délivré à toutes fins de droit. /-

Kribi, le.....

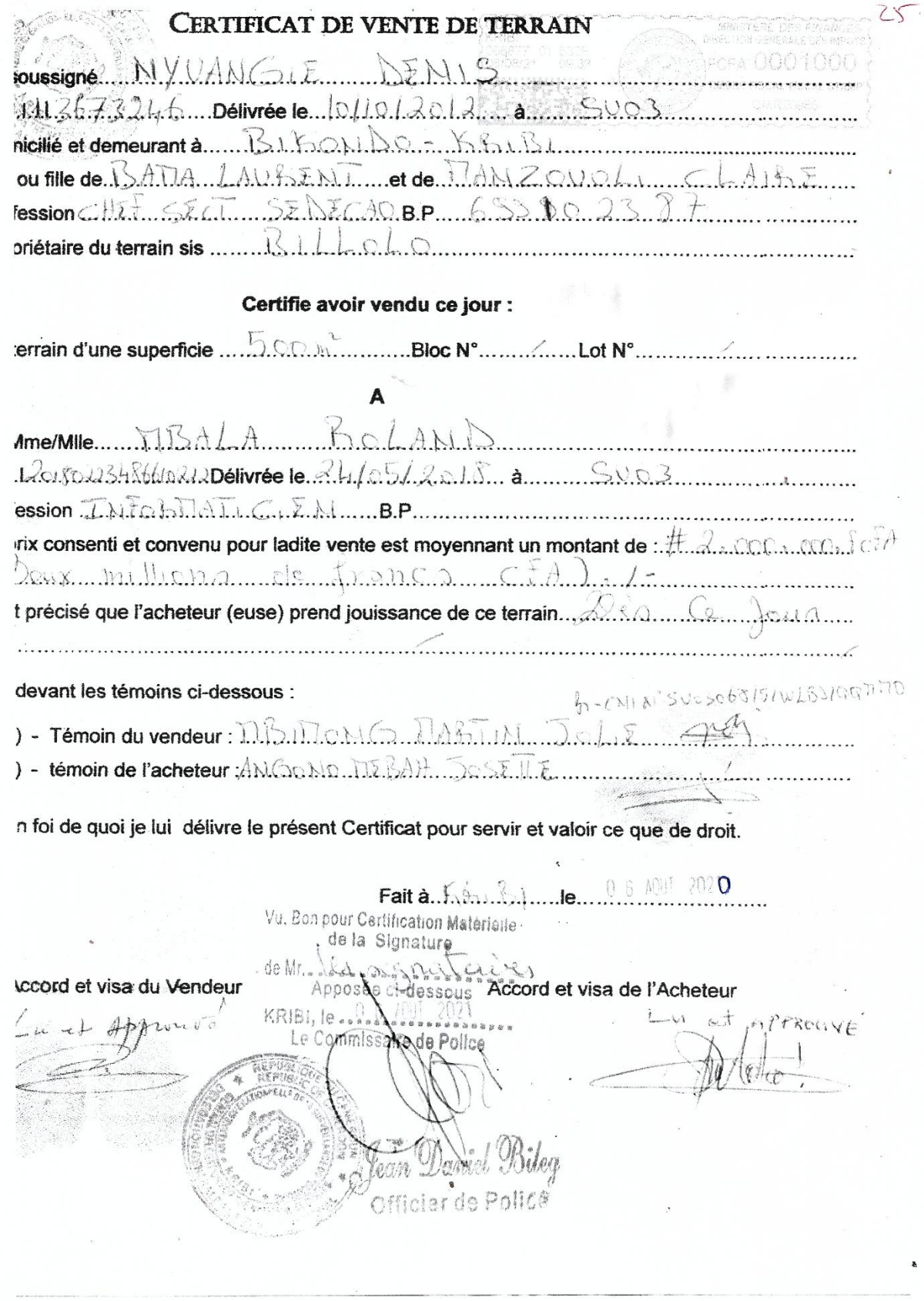
Coût : Frs
Qce N° :
Du :

LE CONSERVATEUR

Christian Emmanuel Nna Aleme
B. Law, Master in Public Law
Conservateur Foncier

Source : Archive de la conservation foncière du département de l'Océan

Annexe 23 : Exemple d'un certificat de vente d'une parcelle de terrain dans la ville de Kribi



CERTIFICAT DE VENTE DE TERRAIN

25

soussigné NYUANGUE DENIS

1.11.367.3246 Délivrée le 10/10/2012 à SUD3

micilié et demeurant à BIBONDO - KRIBI

ou fille de BAMA LAURENT et de MANZOUOLI CLAIRE

fession CHEF SECT. SENEGAL B.P 6552 DO 23 87

opriétaire du terrain sis BILOLO

Certifie avoir vendu ce jour :

terrain d'une superficie 500m² Bloc N° / Lot N° /

A

Mme/Mlle MBALA BOLAND

1.20150234866002/2 Délivrée le 24/05/2015 à SUD3

ession INTERNATIONAL B.P

rix consenti et convenu pour ladite vente est moyennant un montant de : # 2.000.000 FCFA

Deux millions francs CFA) .1-

t précisé que l'acheteur (euse) prend jouissance de ce terrain Dès Ce Jour

devant les témoins ci-dessous :

) - Témoin du vendeur : MBIDONG MARTIN DALE

) - témoin de l'acheteur : ANGONO MEBAA JOSETTE

n foi de quoi je lui délivre le présent Certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à KRIBI le 06 AOUT 2020

Vu, Bon pour Certification Matérielle de la Signature de Mr. La signataire Apposée ci-dessous

KRIBI, le 06 AOUT 2020

Le Commissaire de Police

Jean Daniel Bileg

Officier de Police

Accord et visa du Vendeur

Lu et Approuvé

Accord et visa de l'Acheteur

Lu et approuvé

Source : Archive privée de la famille Bama

Annexe 24 : Document attestant une main levée sur une opposition foncière

Famille BOHELI
Grand Batanga I
Louma

Louma le, 23 février 2000

Monsieur le Sous Prefet de
L'Arrondissement de Kribi

Objet : Demande de levée d'opposition sur le terrain appartenant à la famille BOHELI à louma.

Monsieur le sous préfet,

Par la présente requête, nous venons auprès de votre autorité, donner des précisions suivantes, en ce qui concerne, le domaine appartenant, depuis la nuit des temps, à la famille BOHELI, et que certaines personnes veulent à tout pris s'en approprier.

Sur la demande de la famille BOHELI, les instances du tribunal coutumier de la chefferie traditionnelle de 3e degré de grand Batanga I ont été saisies pour entendre statuer sur l'affaire de ce terrain [illegible] appartenant à leurs cousins.

C'est ainsi que le 24 novembre 1997, devant tous les riverains, le droit de propriété a été reconnu à la famille BOHELI, sans qu'aucune objection soit soulevée.

Un procès verbal a été dressé et signé par le conseil des notables à cet effet.

C'est suite à cette décision que la famille BOHELI a entrepris, auprès des services du cadastre de kribi, les démarches du bornage pour la garantie de ce terrain.

Le service du cadastre répondant à notre sollicitation, a envoyé des techniciens assermentés sur les lieux qui ont placé des bornes sur le terrain déjà délimité.

Quelle n'est pas notre surprise de constater que sieur **METONGO Bertin** et les siens, aient enlevé au mépris de la loi, toutes les bornes placées sur ce terrain. S'agissant de l'opposition initiée par sieur **PIDA** et sa famille, permettez-moi de vous dire qu'il est mal venu à le faire. Car son feu grand père était un enfant illégitime. Sa feue mère, l'ayant aménée à BOSSENA à l'âge de 10 ans.

En héritage le feu **PIDA** a laissé sa famille sur le terrain DJANA. La famille PIDA n'a donc revis à voir avec les terrains, faisant objet de donation aux BOSSENA.

Province du Sud

Département de l'Océan

Arrondissement de Kribi

Groupement Batanga Sud

Chefferie Traditionnelle de 3e degré

de Louma

PROCES VERBAL

L'an mil neuf cent quatre vingt dix sept et le vingt quatre novembre, le tribunal coutumier Batanga de louma, tenant son audience en la salle ordinaire des audiences, sis à la chefferie traditionnelle de louma, le dit village, en laquelle siégeaient.

Les notables :

- MBONDJI Pierre notable doyen président
- MPOULE Chanel secrétaire de séance
- NDJEMOUA Edouard membre
- ENDJENGUELE Paul membre
- BEDOUNG Albert membre
- MAGOUGA Félix membre

Les chefs de clans :

- MABENANGA Jean clan BODJOUKA
- EKITIKE Hanniel clan TOMBWE

Assistants :

- BEVINYA Clément
- KOUEDI Calvin

Affaire famille BOHELI
Contre sieurs : METONGO Célestin- METONGO Bertin- NKOUKOU René sur le terrain NKAWE
Cause de la famille BOHELI représentée par le sieur BOHELI George, plaignant et plaidant en personne.

EXPOSE DES FAITS

Par plainte en date du vingt quatre novembre mil neuf cent quatre vingt dix sept, la famille BOHELI représentée par sieur BOHELI George a saisie les instances du tribunal coutumier de louma pour l'entendre statuer sur le litige foncier qui l'oppose aux sieurs METONGO Bertin, METONGO Célestin et NKOUKOU René.

Attendu que sieur BOHELI George a fait savoir le mobile de sa plainte. Qu'il voulait borner le terrain objet de la donation du clan BOHAMANNI à MALAPA de BOSSENA suite au mariage qu'il y'eu entre MALAPA de BOSSENA la dame NBEBE de BOHAMANI d'où naquit MMETONGO que la famille BOHELI après avoir retracé la généalogie du terrain, a dit qu'elle reconnaissait cette propriété depuis 1958. Qu'en voulait borner ce terrain, ils savent que les occupants ne peuvent les y empêcher car n'étant pas ayant droit direct.

Qu'ils reconnaissent que leur père BOHELI Martin n'a sur ce terrain fait donc part qu à METONGO Célestin – YUMI et NKOUKOU - BODUBE.

Que pour la commission de délimitation, elle était composée de Mr MBONDJI Pierre, MPOULE Chanel, BEDOUNG Albert et NDJMOUA Edouard.

La délimitation a été faite de manière suivante : de la borne qui est chez Nicolas jusqu'en route passant derrière la maison de MBIMBEYODI Jeannette, passant à côté du terrain de NGUELI Luc [illegible] Bertin vers la maison de nicolas. De la borne en allant vers la borne de Mr YUMI. De la borne de YUMI vers l'est passant chez NKOUKOU René jusqu'au marigot. La délimitation vers le sud côtoie le marigot puis vers l'ouest pour atteindre riverain BODUBE Raymond et NGUELI Luc.

Que la famille ayant donné la généalogie du dit terrain et préciser la donation faite à sieur METONGO, BOHEHI qui par la suite eut compassion de ses cousins NKOUKOU, BODUBE et YUMI parce qu'il avait d'autres lots.

Que par cette déposition, tous les opposants capitulèrent et convenèrent au bornage du terrain de la famille BOHELI.

En foi de quoi le présent procès verbal a été dressé et signé par le notable doyen et le secrétaire pour servir et valoir ce que de droit le jour mois et an que dessus.

MBONDJI Pierre **Le secrétaire MPOULE Chanel**

Entre autre, le terrain en question est une donation du clan BOHAMANI à sieur **BOHELI** et non au clan BOSSENA.

Sieur **METONGO Bertin** occupait le terrain de ses oncles maternels du clan BOBENDA. Quand les fils de ses oncles lui ont demandé de partir de leur terrain, ce dernier a profité de la mort de notre père et de notre absence pour construire sa maison sur notre terrain.
Le 24 Novembre 1997, lorsque nous avons assigné en justice sieur **METONGO** pour libérer notre terrain, il nous a suppliés de lui laisser occuper ce copin terrain.

C'est à juste titre que je me permets de vous dire que ce terrain n'est pas collectif ; mais un patrimoine de la famille BOHELI et non du clan BOSSENA. C'est à cela que je vous dis que sieur **PIDA et Bertin METONGON** ne sont en rien ayants droit, et que par conséquent aucune de leur revendication ne doit être prise au sérieux.

Monsieur le sous- préfet, en vous saisissant ce jour, c'est pour vous dire que notre dossier de bornage est déposé depuis longtemps. Alors que nous attendons l'aboutissement dudit dossier, en vue de l'obtention du titre foncier, sieur **PIDA, METONGO Bertin** et autres entre dans notre terrain et font disparaître toutes les bornes qui ont été placées par les services compétent du cadastre.

C'est sur ce que je sollicite votre arbitrage pour que justice soit faite.

Dans l'espoir que ma requête retiendra favorablement votre attention, je vous prie de croire Monsieur le Sous - Préfet à l'assurance ma plus haute considération.

BOHELI Georges

Source : Archive privée de la chefferie du village Louma dans l'arrondissement de Kribi I

Annexe 24 : Procés-verbal d'un règlement de litige foncier dans l'arrondissement de Mvengué

27

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix- Travail- Patrie
REGION DU SUD
DEPARTEMENT DE L'OCEAN
ARRONDISSEMENT DE MVENGUE
SOUS-PREFECTURE
SECRETARIAT PARTICULIER

PV
2014

REPUBLIC OF CAMREOON
Peace - Work - Fatherland
SOUTH REGION
OCEAN DIVISION
MVENGUE SUBDIVISION
SUBDIVISIONAL OFFICE

PROCES VERBAL DE REGLEMENT D'UN LITIGE FONCIER

L'an deux mil quatorze et le 27 du mois d'Août, le Sous-préfet de l'Arrondissement de Mvengue, Président de la Commission consultative, chargée de la gestion du domaine national s'est rendu à Akom pour régler le litige foncier opposant la famille du regretté ETOUNDI Edmond, représentée par ABEGA ETOUNDI Luc, BIZOGO ETOUNDI Flavienne, MBIA ETOUNDI Joseph Désiré, à Messieurs OWONA FOUDA Jacques, FOUDA Martin, TSILA OWONA Roger et TSILA ETOUNDI Mathurin.

Au cours de sa descente à Akom, l'autorité administrative était accompagnée des personnalités ci-après :

- MM MEMPONGO Samson, Commandant de la Brigade de Gendarmerie locale
- ZOUA Daniel, commissaire Spécial,
- MINKOA Simon Pierre, représentant du chef de Poste de Sécurité Publique,
- MBABI Etienne, collaborateur du Sous-préfet officiant comme secrétaire de séance.

Les autres personnes dont les noms figurent sur la feuille de présence en annexe ont également participé au règlement du litige susmentionné.

Le litige en question, ayant été examiné à la Sous-préfecture, porte essentiellement sur la discussion d'une cacaoyère dont chaque partie se réclame légitime propriétaire. D'une part, nous avons le principal plaignant signataire de la plainte dénommé MBIA ETOUNDI Joseph Désiré ; et d'autre part, l'accusé le plus considérable nommé FOUDA Martin. Au vue des informations que nous avons recueillies, les deux parties sont les membres d'une même famille. En outre, la plantation querelle demeure la propriété du regretté ABEGA Luc (père de l'accusé FOUDA Martin) qui était parti en Centrafrique en 1954. Son séjour dans ce pays d'accueil lui a permis de bâtir une grande famille. Aussitôt revenu en 1991 au Cameroun, il rendit l'âme quelques années après. Pendant son séjour en Centrafrique, sa plantation était gérée par son frère ETOUNDI FOUDA Edmond (père des l'un des plaignant nommé ABEGA ETOUNDI Luc) qui avait passé le témoin à son fils susnommé à la suite de sa mort. L'accusé FOUDA Martin, longtemps resté en Centrafrique, retourne au Cameroun et arrive à Akom en Février 2012. L'accueil a été assez chaleureux entre FOUDA Martin et ABEGA ETOUNDI Luc qui a montré à son cousin tous les biens laissés par son feu père à savoir :

- Les jachères d'Adzaba-si,
- Le terrain de Minsolo,
- La plantation querellée de Bikoé,
- La maison principale et le terrain situé derrière la maison de son oncle OWONA Grégoire Alias Pythagore.

Cependant, les querelles naissent en Septembre 2013 au terme d'une vente de cacao orchestré par ABEGA ETOUNDI Luc jusqu'en ce moment gestionnaire de la plantation en conflit. Cet ainsi que sur une somme de deux cent quatre cinq (285 000) mille francs, FOUDA Martin n'a perçu que vingt-cinq (25 000) mille. Il a fallut l'intervention de son oncle OWONA

Grégoire pour qu'il ait un surplus de vingt (20 000) mille francs. Malgré moult compromis, FOUDA Martin avait toujours été déçu par son cousin ABEGA ETOUNDI Luc. Sieur FOUDA Martin avait donc décidé de récupérer sa plantation. Furieux par cette décision, sieur ABEGA ETOUNDI Luc a saisi le Sous-préfet en date du 29 Mai 2014, accusant alors FOUDA Martin et consorts de prétendre discuter les biens de son défunt père ETOUNDI FOUDA Edmond. Bien plus en considération des témoignages concordants des notables doyens ATANGANA André, TSILA Hubert, MBARGA Pierre, OWONA FOUDA Jacques (oncle de FOUDA Martin et d'ABEGA ETOUNDI Luc), la légitimité de la plantation en conflit revient à l'accusé FOUDA Martin.

DECISION

Au regard de tout ce qui précède, le Sous-préfet, en consultation avec les autres membres de la commission, a statué et délibéré comme suit :

- Considérant que les parties au conflit restent les membres d'une même famille ;
- Considérant que le plaignant ABEGA ETOUNDI Luc a reçu son cousin accusé dès son retour à Akom et lui a montré ses biens (plantations, terrains, maisons et autres) ;
- Considérant qu'il y avait eu partage d'argent entre ABEGA ETOUNDI Luc et son cousin FOUDA Martin après une vente de cacao en septembre 2013 de la plantation antagoniste ;
- Considérant que malgré la fureur de FOUDA Martin sur la mauvaise gestion du champ de cacao par son cousin ABEGA ETOUNDI Luc qui a toujours sollicité un compromis à Yaoundé par rapport à la bonne gestion de cette plantation ;
- Considérant qu'en dehors de la partie plaignante tous les témoignanges du chef du village, des notables et des riverains vont en faveur de l'accusé FOUDA Martin ;
- Considérant qu'ABEGA ETOUNDI Luc a eu un bon cœur en accueillant chaleureusement son cousin dès son retour de la République Centrafricaine ;
- La plantation querellée de Bikoé, la maison principale, les jachères d'adzaba-si, le terrain de Minsolo, le terrain situé derrière la maison de son oncle OWONA Grégoire Alias Pythagore reviennent à FOUDA Martin conformément à toutes les indications qu'il a obtenues auprès d'ABEGA ETOUNDI Luc en Février 2012.

En foi de quoi, le présent procès-verbal a été établi les mêmes jour, mois et an ci-dessus pour servir et valoir ce que de droit.

Secrétaire de séance

MBABI Etienne,
Contractuel d'Administration

Président de séance
Le Sous-préfet,

RÉPUBLIQUE DU CAMEROUN
DÉPARTEMENT DE LA HAUT-NYONG
LE SOUS-PRÉFET
ARRONDISSEMENT DE MVENGUE
RÉGION DU SUD

Namata Ditong Joseph
ADMINISTRATEUR CIVIL

Source : Archive de la sous-préfecture de l'arrondissement de Mvengué

Annexe 25 : Document faisant office de protocole d'accord entre un propriétaire terrien coutumier et un financier

28

INSCRIT AU LIVRE FONCIER
DU DEPARTEMENT DE L'OCEAN
S/N : 4263 Le : 4 MARS 2010
Dépôt Volume 9 N° 1773
CONSERVATEUR

PROTOCOLE D' ACCORD

ENTRE LES SOUSSIGNES

1ènt- Monsieur MESSINA BOMBA Joseph Désiré, demeurant à Douala, Quartier de Bonamoussadi, Boîte Postale 24 126.
Né en Mil Neuf Cent Soixante Seize à Douala.
Fils de MESSINA BOMBA Florent et de ESSOGO Martine.
Titulaire de la Carte Nationale D' Identité Numéro 107144663 délivrée le Vingt Quatre Février Deux Mille Six.
De Nationalité Camerounaise.

D' UNE PART

2ènt- Monsieur FOMO Luc Symplice,
Fils de. **OBAMA NGA François et de ADA Rebecca.**
Titulaire de d'un Carte Nationale D'identité Numéro 107794630 du NEUF AVRIL deux mil sept à < LT13<0
De Nationalité Camerounaise.

D' AUTRE PART

Préalablement au Protocole d'Accord, faisant l'objet des présentes, les parties ont tout d'abord exposé ce qui suit :

EXPOSE

Ce protocole d'accord complète les dispositions du précédent Protocole en son article II qui il faut le rappeler stipulait ce qui suit « Les parties décident de cofinancer cette opération à hauteur de 1000 FCFA le mètre carré. Sachant que le minimum de lot est de 1000 m^2. Les modalités de versement sont comme suit :

35% au début des travaux soit dès signature de ce protocole ;
33% dès l'obtention et transmission d'une copie du dossier technique ;
34% dès l'obtention du titre foncier. »

A la suite du Protocole d' Accord entre Monsieur MESSINA BOMBA Joseph Désiré Entrepreneur d'une part, et Monsieur FOMO Luc Symplice **d' autre part, établissant les droits des Coindivisaires, Financiers d' autre part, et leurs superficies sur le Titre Foncier en cours d' établissement relatif à la parcelle de terrain située à Kribi , lieu- dit BILOLO**

DEPOSE EN MAIRIE DE KRIBI LE 24 FEB 2010
Protocole d'accord

Les parties décident d'un commun accord de définir clairement les clauses devant les régir.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE AU PROTOCOLE D' ACCORD AINSI QU'IL SUIT :

PROTOCOLE D' ACCORD

POUR LE SOUS-PREFET
L'ADJOINT
Tongo Ebango Emmanuel

JMB

PROTOCOLE D' ACCORD

ARTICLE I

Les parties conviennent de ce que **Monsieur ELUNDOU ONANA Evariste** co-indivisaire rentrera en possession de sa parcelle d'une superficie de 5000 m2 (cinq mille) dans son intégralité telle qu'initialement convenue entre les parties après l'établissement du Titre Foncier.

ARTICLE II

Si dans un délai de sept (07) jours francs à compter de l'établissement du Titre Foncier, le coindivisaire susnommé n'a pas intégralement payé les sommes correspondantes à la superficie devant lui revenir, à titre de préjudice, et ce au regard de l'impact financier que revêt ce projet, ce dernier verra sa participation au projet purement et simplement dissoute.

ARTICLE III

Notons que le co-indivisaire susnommé ne pourra procéder à aucun recourt dans le cadre de la dissolution de sa participation dès l'expiration du délai énoncé conformément aux dispositions de l'article **II** ci-dessus..

ARTICLE IV

Les parties conviennent de ce que le Conservateur de la Propriété Foncière du département de l' OCEAN à Kribi fera procéder en tant que de besoin à l'inscription de la modification intervenue relativement à la disposition énoncée par l'article II, dans le Titre Foncier.

ARTICLE V

Tous les Frais, et Droits des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence Seront supportés et acquittés par les parties.

ARTICLE VI

Tout Différend pouvant survenir à l'occasion de l'interprétation du présent protocole d'accord fera l'objet d' un règlement à l'amiable ; Les parties ont la latitude de recourir à l'arbitrage conformément aux dispositions légales régissant l'arbitrage.

A défaut, les parties feront recours aux Tribunaux Compétents.

BON POUR LEGALISATION DE LA SIGNATURE DE M Protocole d'accord APPOSEE CI-CONTRE KRIBI 24 FEV 2010 24 FEB 2010

POUR LE SOUS PREFET L'ADJOINT

REPUBLIQUE DU CAMEROUN TIMBRE FISCAL 1,000 FRANCS CL 0495826 REPUBLIC OF CAMEROON

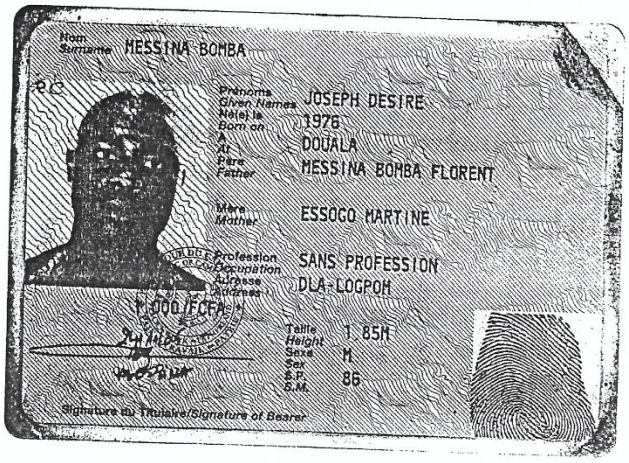
REPUBLIQUE DU CAMEROUN DEPARTEMENT DE L'OCEAN ARRONDISSEMENT REGION DU SUD

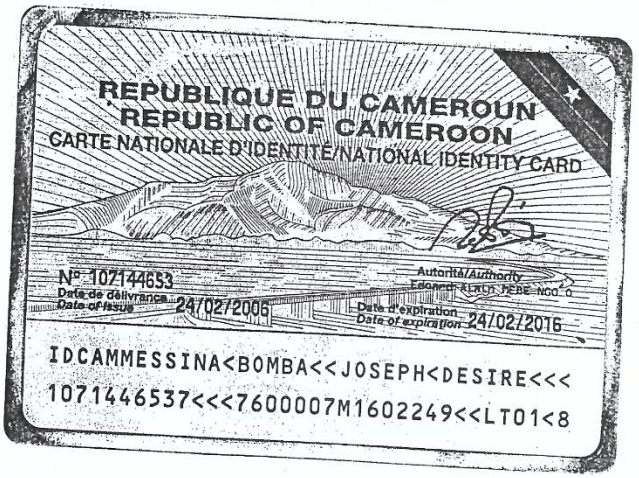
FAIT A DOUALA LE 23 FEVRIER 2010

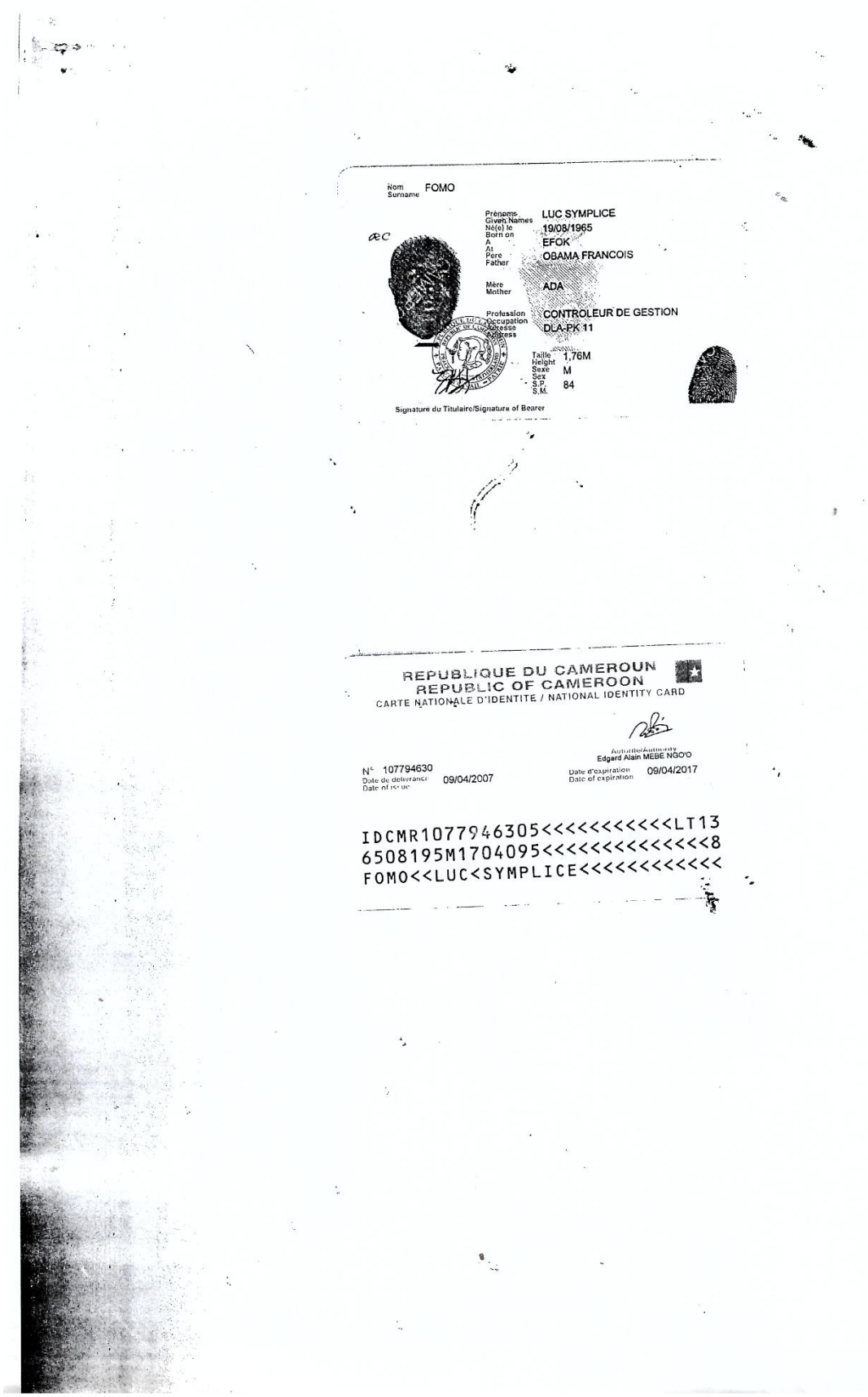
MESSINA BOMBA Joseph Désiré

Monsieur ELUNDOU ONANA Evariste P.O Mme ELUNDOU née BIDZOGO LESSE Y. Josiane

OK le 23/02/2010

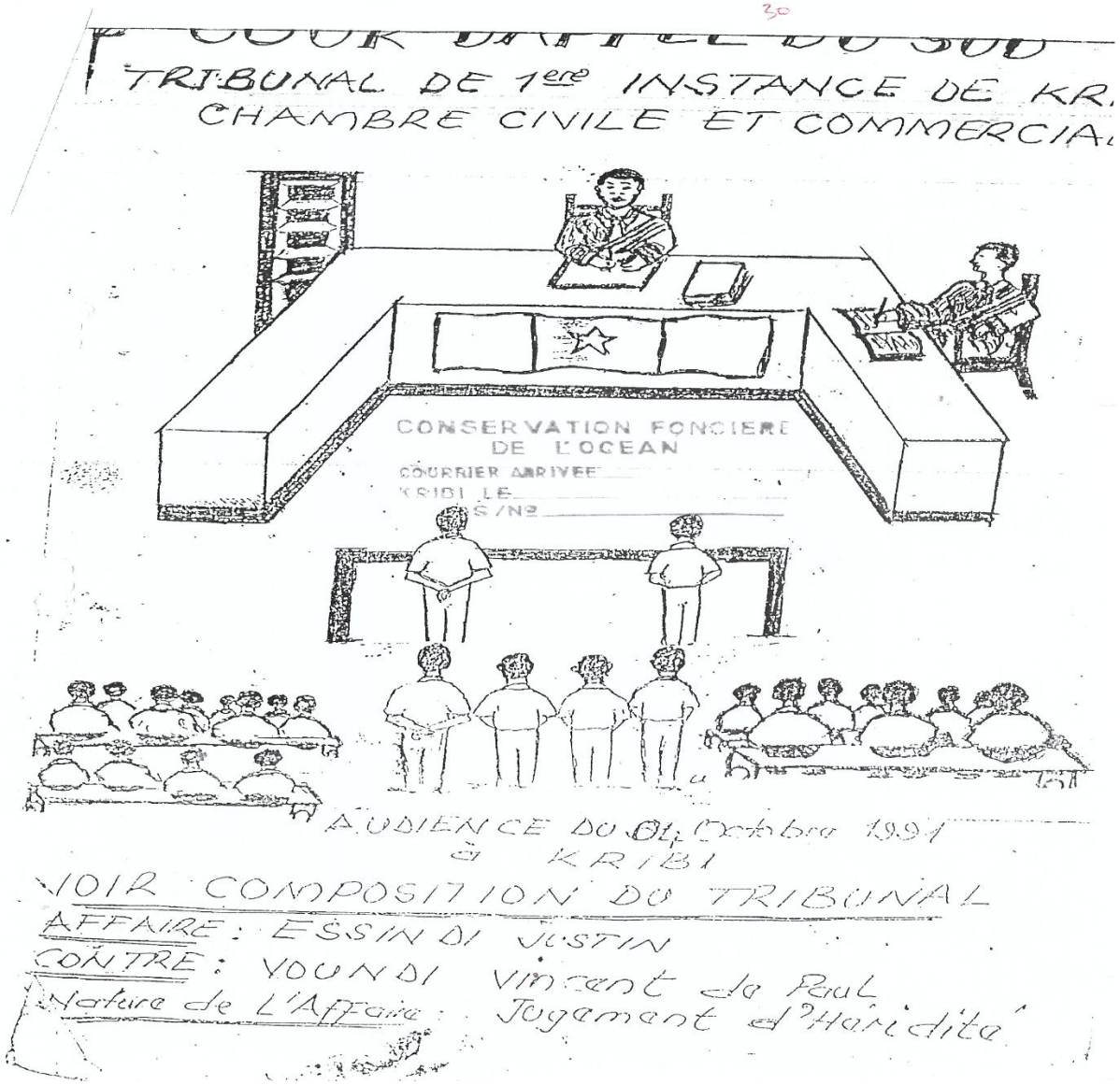

Nom
Surname MESSINA BOMBA
Prénoms
Given Names JOSEPH DESIRE
Né(e) le
Born on 1976
A
At DOUALA
Père
Father MESSINA BOMBA FLORENT
Mère
Mother ESSOGO MARTINE
Profession
Occupation SANS PROFESSION
Adresse
Address DLA-LOGPOM
Taille
Height 1.85M
Sexe
Sex M
S.P. 86
S.M.
Signature du Titulaire/Signature of Bearer


REPUBLIQUE DU CAMEROUN
REPUBLIC OF CAMEROON
CARTE NATIONALE D'IDENTITE/NATIONAL IDENTITY CARD
N° 107144653
Date de délivrance
Date of issue 24/02/2006
Autorité/Authority
Date d'expiration
Date of expiration 24/02/2016
IDCAMMESSINA<BOMBA<<JOSEPH<DESIRE<<<
1071446537<<<7600007M1602249<<LTO1<8



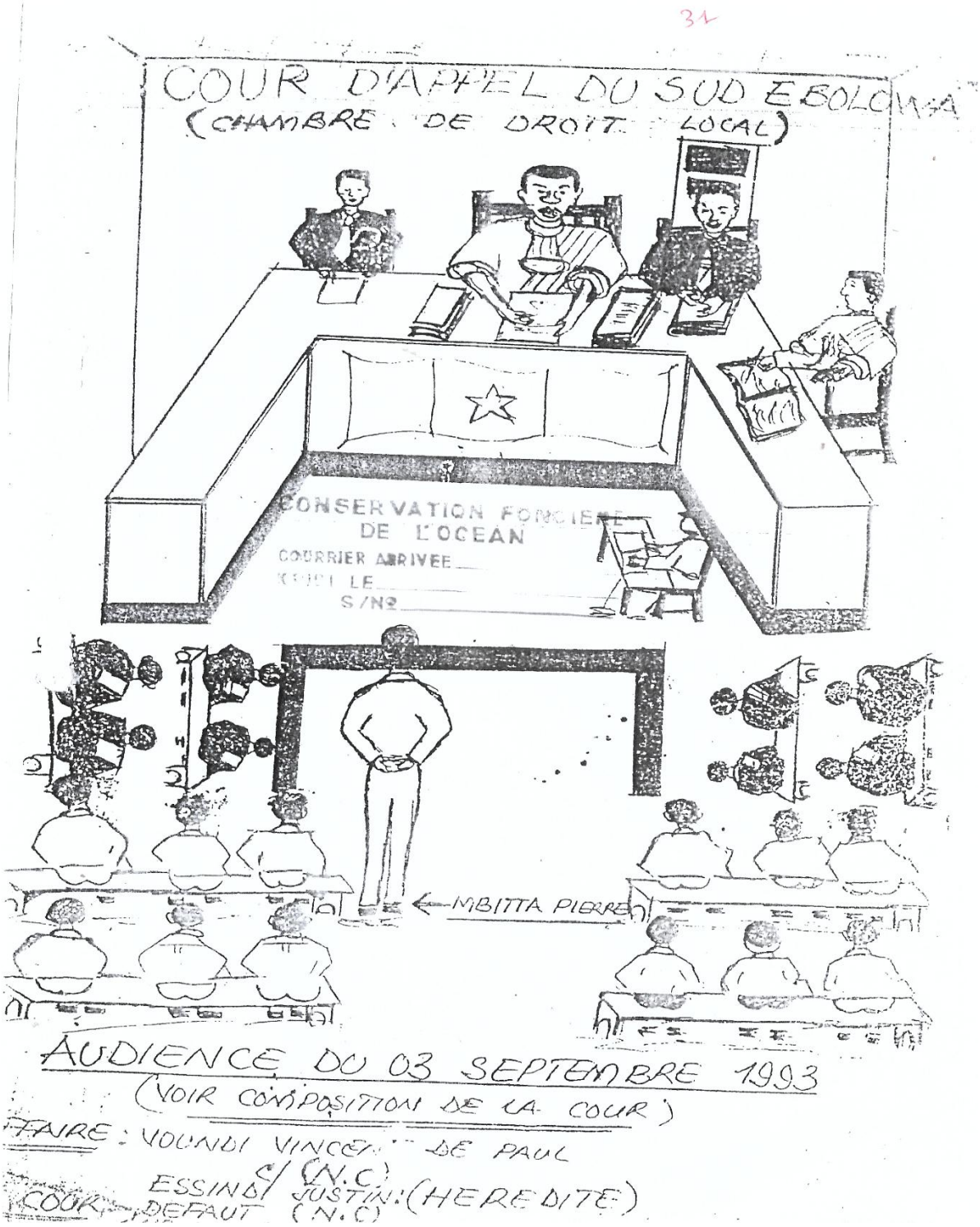
Source : Archive de la sous-préfecture de Kribi II

Annexe 26 : Auditoire à la Cour d'appel de Kribi portant sur le jugement d'hérédité de Voundi Vincent de Paul



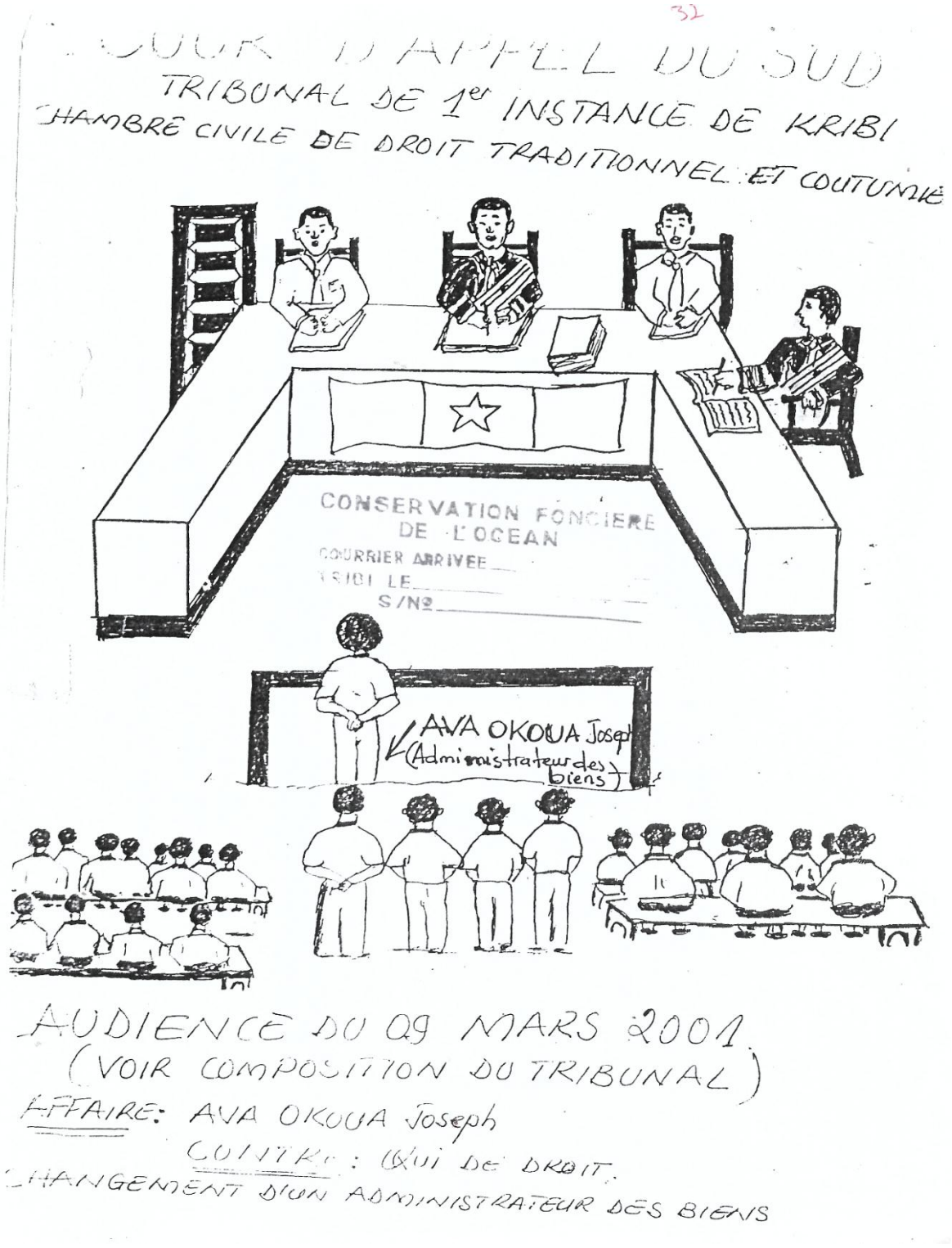
Source : Archive de la Cour d'appel de Kribi (tribunal de grande instance du département de l'Océan

Annexe 27 : Auditoire à la Cour d'appel d'Ebolowa portant sur le jugement d'hérédité de Voundi Vincent de Paul



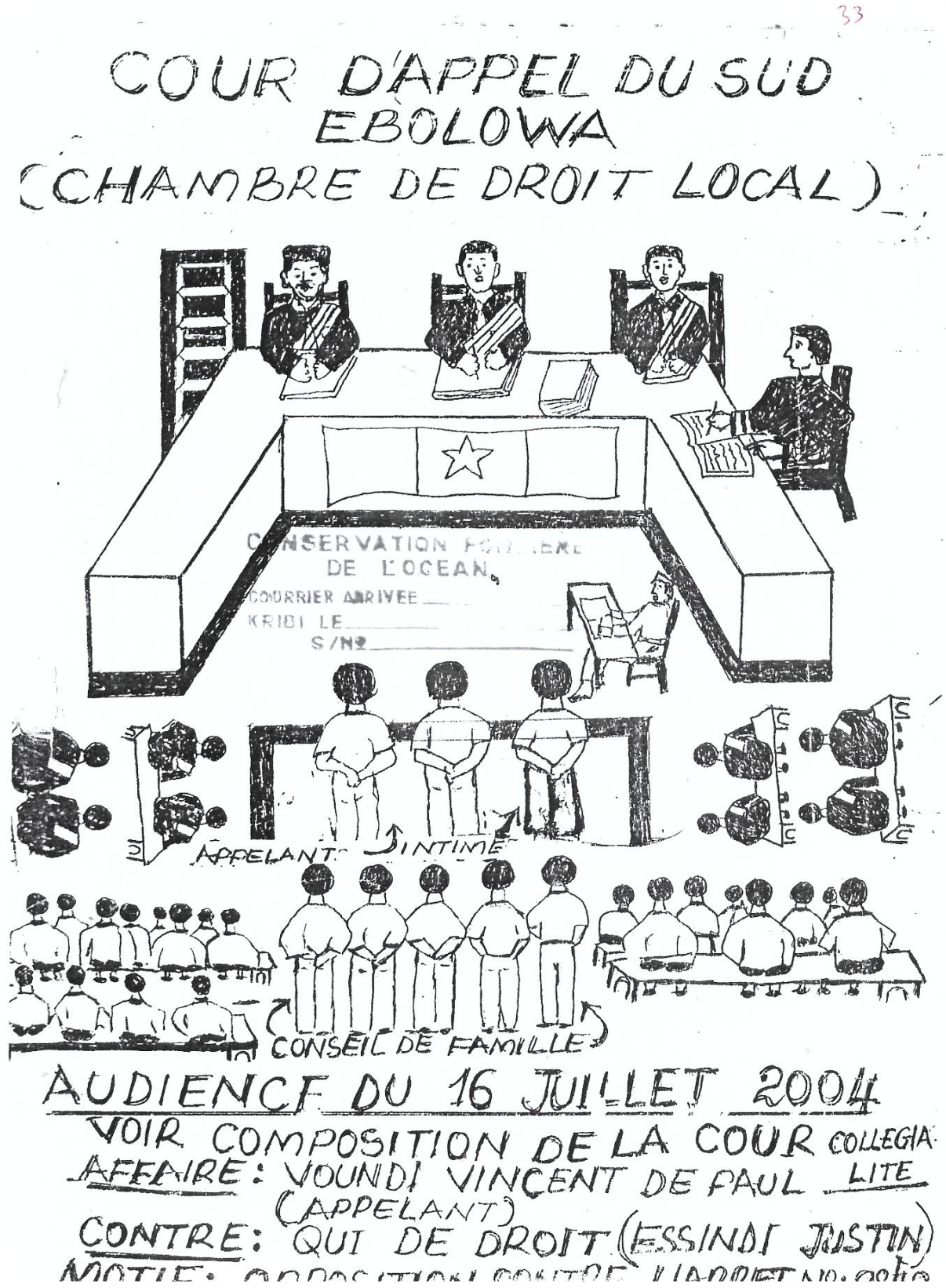
Source : Archive de la conservation foncière du département de l'Océan

Annexe 28 : Auditoire à la cour d'appel de Kribi (tribunal de 1ere instance) portant sur le changement de l'administrateur des biens de la famille Ava Okoua Joseph



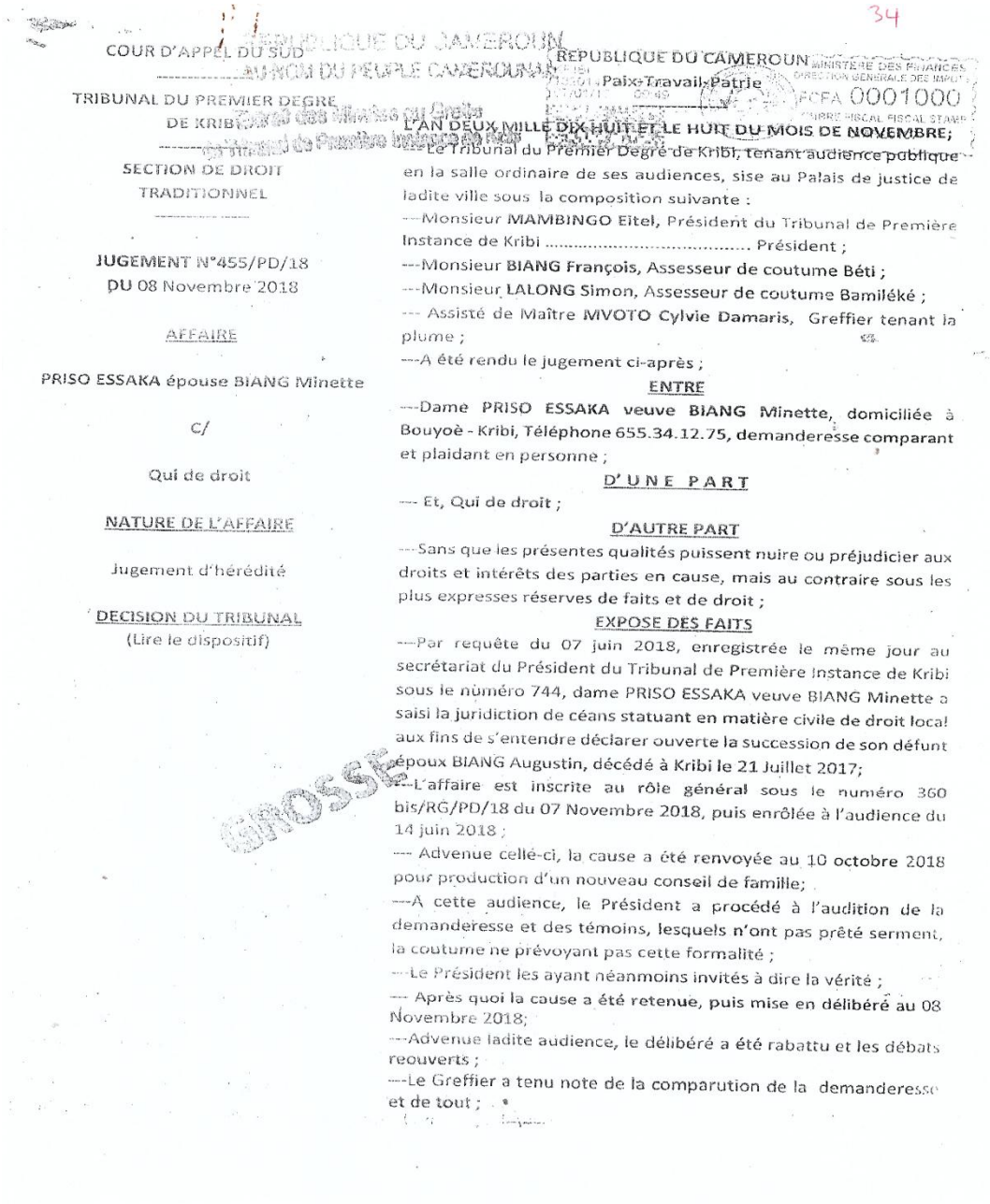
Source : Archive de la cour d'appel de Kribi (tribunal de 1ere instance)

Annexe 29 : Auditoire à la cour d'appel d'Ebolowa portant opposition l'administrateur des biens



Source : Archive de la cour d'appel d'Ebolowa

Annexe 30 : Grosse du règlement d'un litige foncier portant succession de la famille Biang



34

COUR D'APPEL DU SUD

TRIBUNAL DU PREMIER DEGRE
DE KRIBI

SECTION DE DROIT
TRADITIONNEL

JUGEMENT N°455/PD/18
DU 08 Novembre 2018

AFFAIRE

PRISO ESSAKA épouse BIANG Minette

C/

Qui de droit

NATURE DE L'AFFAIRE

Jugement d'hérédité

DECISION DU TRIBUNAL
(Lire le dispositif)

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix-Travail-Patrie

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT ET LE HUIT DU MOIS DE NOVEMBRE;

Le Tribunal du Premier Degré de Kribi, tenant audience publique en la salle ordinaire de ses audiences, sise au Palais de justice de ladite ville sous la composition suivante :

---Monsieur **MAMBINGO Eitel**, Président du Tribunal de Première Instance de Kribi ..... Président ;

---Monsieur **BIANG François**, Assesseur de coutume Béti ;

---Monsieur **LALONG Simon**, Assesseur de coutume Bamiléké ;

--- Assisté de Maître **MVOTO Cylvie Damaris**, Greffier tenant la plume ;

---A été rendu le jugement ci-après ;

ENTRE

---Dame **PRISO ESSAKA veuve BIANG Minette**, domiciliée à Bouyoè - Kribi, Téléphone 655.34.12.75, demanderesse comparant et plaidant en personne ;

D'UNE PART

--- Et, Qui de droit ;

D'AUTRE PART

---Sans que les présentes qualités puissent nuire ou préjudicier aux droits et intérêts des parties en cause, mais au contraire sous les plus expresses réserves de faits et de droit ;

EXPOSE DES FAITS

---Par requête du 07 juin 2018, enregistrée le même jour au secrétariat du Président du Tribunal de Première Instance de Kribi sous le numéro 744, dame PRISO ESSAKA veuve BIANG Minette a saisi la juridiction de céans statuant en matière civile de droit local aux fins de s'entendre déclarer ouverte la succession de son défunt époux BIANG Augustin, décédé à Kribi le 21 Juillet 2017;

---L'affaire est inscrite au rôle général sous le numéro 360 bis/RG/PD/18 du 07 Novembre 2018, puis enrôlée à l'audience du 14 juin 2018 ;

--- Advenue celle-ci, la cause a été renvoyée au 10 octobre 2018 pour production d'un nouveau conseil de famille;

---A cette audience, le Président a procédé à l'audition de la demanderesse et des témoins, lesquels n'ont pas prêté serment, la coutume ne prévoyant pas cette formalité ;

---Le Président les ayant néanmoins invités à dire la vérité ;

--- Après quoi la cause a été retenue, puis mise en délibéré au 08 Novembre 2018;

---Advenue ladite audience, le délibéré a été rabattu et les débats reouverts ;

---Le Greffier a tenu note de la comparution de la demanderesse et de tout ;

et NDOGO MASSAGA Brice, entendus à l'audience ont confirmés déclarations de la demanderesse du reste conformes aux pièces sus évoquées ;

---Attendu que selon la coutume Mabi qui est celle du défunt la succession d'une personne physique s'ouvre par sa mort ;

---Que par ailleurs ses enfants lui succèdent ;

--- Qu'un droit d'usufruit est reconnu à la veuve ;

---Qu'en outre la tutelle des enfants mineurs est déférée au conjoint survivant ;

---Attendu que ces énonciations coutumières sont conformes aux dispositions de la loi notamment des articles 390, 718 et suivants du Code Civil ;

---Attendu enfin qu'aucune contestation ne s'est élevée lors des débats sur la désignation de la demanderesse et de BIANG AWARA Wilfried comme coadministrateurs des biens successoraux ,

---Qu'il convient dès lors de faire droit à toutes les demandes de dame PRISO ESSAKA épouse NIANG Minette en entérinant toutes les résolutions du conseil de famille ;

---Attendu enfin qu'il y' a lieu de dire que les frais avancés sont acquis au Trésor Public ;

PAR CES MOTIFS

---Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de la demanderesse, en matière civile de droit local, en premier ressort et après en avoir délibéré conformément à la loi, avec la participation effective des assesseurs ;

---Reçoit la demanderesse en son action et l'y dit fondée;

---Déclare ouverte la succession de BIANG Augustin décédé le 21 Juillet 2017 à Kribi;

---Déclare les enfants BIANG Marie Terence et BIANG AWARA Wilfried cohéritiers de leur défunt père;

---Reconnait à dame PRISO ESSAKA veuve BIANG Minette son droit d'usufruit sur les biens successoraux ;

---La désigne en outre tutrice de son enfant mineur BIANG Marie Terence ;

--- Désigne enfin comme coadministrateurs des biens successoraux dame PRISO ESSAKA veuve BIANG Minette et BIANG AWARA Wilfried ;

---Dit que les frais avancés sont acquis au Trésor Public ;

---Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique les même jour, mois et en que dessus ;

---En foi de quoi la minute du présent jugement a été signée par Monsieur le Président qui l'a rendu et le Greffier en approuvant __Mot_____ rayé_____ ligne_____ nul_____ renvois en marge bon. /-

LE PRESIDENT LE GREFFIER

En conséquence le Président de la République du Cameroun mande et ordonne à tous Huissiers et Agents d'exécution sur ce requis de mettre le/la présent (e) jugement/ordonnance, procès-verbal à exécution, aux Procureurs Généraux, aux Procureurs de la République et aux Officiers de force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis;

En foi de quoi le/la présent (e) jugement/ordonnance, procès-verbal a été signé (e) par Monsieur/Madame le Président et le Greffier.

Kribi, le 07 JAN 2019

Le Greffier en Chef

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
REPUBLIC OF CAMEROON
Paix - Travail - Patrie
TRIBUNAL D'INSTANCE DE KRIBI ET DE L'OCEAN
Le Greffier en Chef
MINISTRY OF JUSTICE
MINISTERE DE LA JUSTICE

Joseph Georges ELANGUE
Greffier

par l'organe de son Président avec la participation des assesseurs le jugement suivant ;

LE TRIBUNAL :

--- Vu les lois et règlements en vigueur ;

---Vu les pièces du dossier de la procédure ;

---Vu la coutume Mabi, celle du défunt ;

---Attendu que par requête du 07 juin 2018, enregistrée le même jour au secrétariat du Président du Tribunal de Première Instance de Kribi sous le numéro 744, dame PRISO ESSAKA épouse BIANG Minette a saisi la juridiction de céans statuant en matière civile de droit local aux fins de s'entendre déclarer ouverte la succession de son défunt époux BIANG Augustin;

---Qu'au soutien de son action, elle expose que son époux susnommé qui était domicilié à Bauye Kribi y est décédé le 21 Mai 2017 ;

---Qu'il l'a laissée veuve puis deux enfants à savoir BIANG Marie Thérance et BIANG AWARA Wilfried ;

--- Que son patrimoine est essentiellement constitué de trois maisons d'habitation en matériaux définitifs ;

---Que le conseil de famille tenu par la suite a reconnu la qualité de cohéritiers à tous ses enfants et un droit d'usufruit à la veuve ;

---Que par ailleurs, elle a été désignée administratrice des biens successoraux;

---Attendu que plaidant de nouveau elle révèle que le conseil de famille s'est encore réuni et a opté pour une coadministration des biens ;

---Qu'ainsi BIANG AWARA Wilfried a été désigné coadministrateur pour gérer avec elle ;

---Qu'elle sollicite que toutes ces résolutions soient entérinées par le Tribunal de céans ;

---Qu'elle sollicite en outre qu'elle soit déclarée tutrice de leur enfant mineur BIANG Marie Terence ;

---Qu'à l'appui de ses allégations elle verse aux débats les pièces suivantes :

-les procès-verbaux des conseils de famille des 06 Juin et 10 Octobre 2018 ;

-la copie de l'acte de décès de BIANG Augustin;

- La copie d'acte de mariage des époux BIANG dressé sous le numéro 68/2006 du 30 décembre 2006 au centre d'état civil de Kribi ville ;

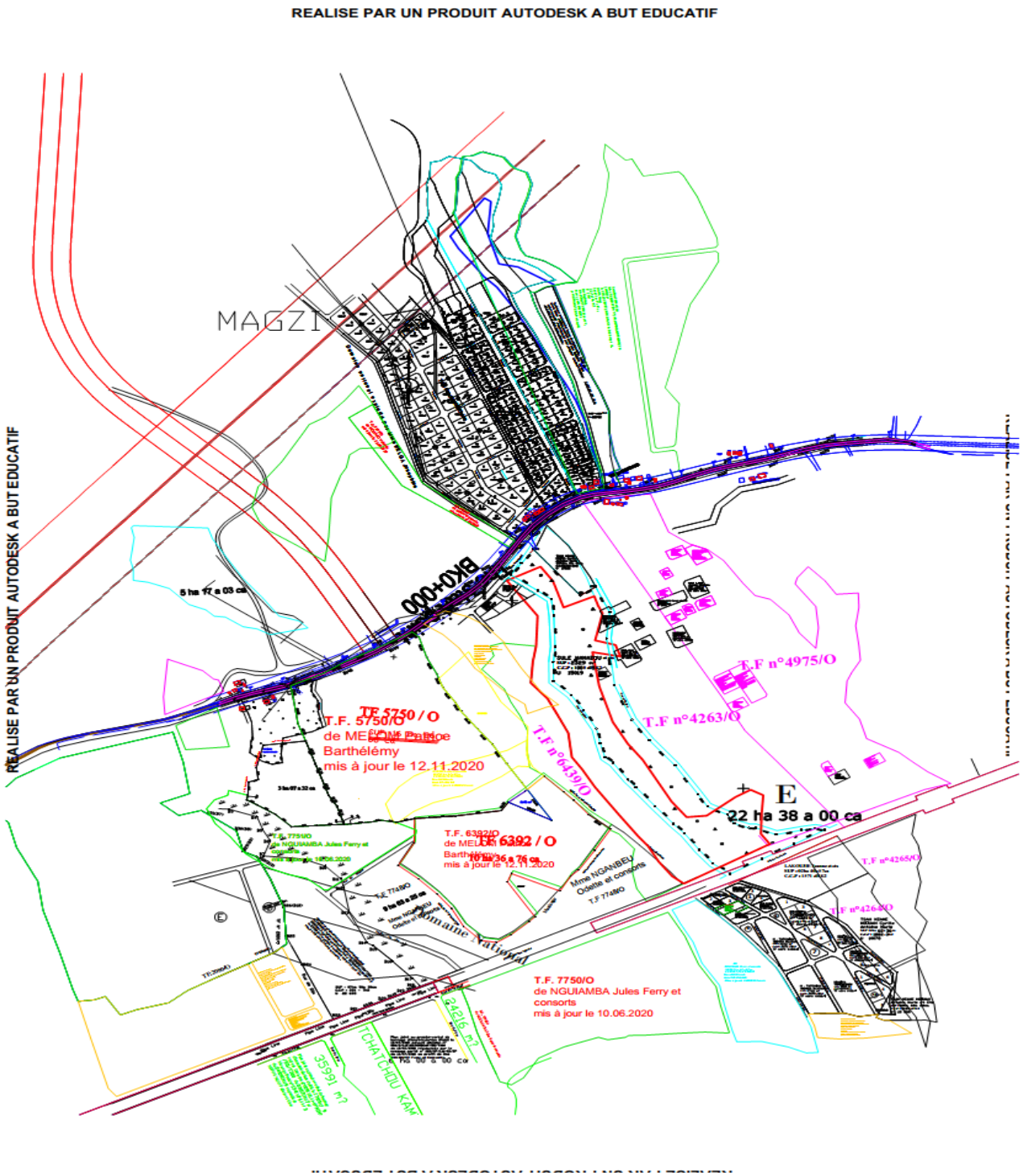
-les copies des actes de naissance des enfants laissés par le défunt ;

- les photocopies des cartes nationales d'identité des témoins;

---Attendu que les témoins PFOUMAYELE Joséphine Delphine, MBILLE Raymond Jacques, SOUER Helvice, NANZIE Théorine Rachel

Source : Archive de la cour d'appel de Kribi (tribunal de 1ere instance)

Annexe 31 : Découpage de la présentation des parcelles de terre sur la mape foncière dans le département de l'Océan



Source : Archive privée de la famille Bama

Annexe 32 : **Questionnaire De Recherche**

1 -Qu'est ce qui explique l'abondance des litiges fonciers dans l'ensemble du département de l'Océan ?

2- Les différentes lois en vigueur dans le domaine foncier trouvent-elles véritablement leur place au sein des couches sociales ?

3 -Quels sont les types de litiges fonciers rencontrés dans l'ensemble du département de l'Océan ?

4 - Quels sont les types de litiges fonciers rencontrés dans la ville de Kribi

5 -Quels sont les principaux responsables des litiges fonciers ?

6 -Quels sont les facteurs responsables des litiges fonciers ?

7 -Comment les litiges fonciers peuvent-ils être réduits à Kribi ?

8 - Quelles sont les modes de gestion des litiges fonciers en zone rurale et urbaine ?

9 -Quels sont les différents impacts des litiges fonciers dans le paysage urbain de la ville de Kribi ?

10- Quels sont les avantages liés aux litiges fonciers ?

11- Quelles sont les modes de gestion des litiges fonciers à Kribi ?

12- Comment le marché foncier est organisé à Kribi ?

13- Quelles sont les zones les plus touchées par les litiges fonciers dans la ville de Kribi et pourquoi ?

14 -Esquisse d'une cartographie des litiges fonciers dans le département de l'Océan

15- Quelles sont les solutions mises sur pied par les autorités locales dans la gestion des litiges fonciers ?

16- Pourquoi, malgré tous les efforts consentis dans l'amélioration de sécurisation des terres au Cameroun, l'on rencontre encore une pléthore de problèmes fonciers au Cameroun et spécifiquement dans le département de l'Océan. ?

17- Avez-vous déjà subit des violences relatives aux litiges fonciers ?

18- Quel avenir pour le foncier au Cameroun ?

SOURCES ET RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

1- Souces orales

N°	Noms et Prénoms	Âge	Qualité	Lieu de l'interview	Date de l'interview
1	Abena André	56 ans	Victime dans un litige foncier	Mvengue	29-06-2021
2	Abondo Jérôme Émile	41 ans	Adjoint sous-préfet de Kribi I	Massaka/ Kribi I	30-07-2021
3	Adibilounga Hervé Placide	45 ans	Commissaire principal	Kribi I/ Massaka	17-06-2021
4	Ahmed	44 ans	Victime dans un litige foncier	Campo	29-06-2021
5	Alouanga Ange	78 ans	Notable du clan Ngoumba-Limanzouang	Lolodorf/Limanzouang	12-06-2021
6	Anonyme[1050]	45 ans	Avocat	Niété	11-10-2021
7	Anonyme	37 ans	Propriétaire coutumier	Niété	11-10-2021
8	Anonyme	51 ans	Victime d'expropriation foncière	Niété	11-10-2021
9	Anonyme	55 ans	Propriétaire coutumier	Socapalm /Lokoundjé	23 -09-2021
10	Anonyme	51 ans	Propriètaire terrien	Socapalm/ Lokoundjé	23 -09-2021
11	Anonyme	33 ans	Victime d'escroquerie foncière	Socapalm/ Lokoundjé	23 -09-2021
12	Anonyme	44 ans	Auteur d'un litige foncier	Socapalm/ Lokoundjé	23 -09-2021

[1050] Certaines des sources orales interviewées avaient souhaité garder l'anonymat et d'autres par contre le faisaient, mais donner tout de même leurs fonctions et leur âge.

13	Anonyme	34 ans	Témoin d'un litige foncier	Campo	29-06-2021
14	Anonyme	44 ans	Témoin d'un litige foncier	Kribi II/ Mpolongwé	23-07-2021.
15	Anonyme	49 ans	Partenaire financier dans la procédure d'immatriculation	Afan-Mabé-Kribi II,	29-07-2021
16	Anonyme	45 ans	Juge	Kribi/Massaka,	22-08-2021 11-09-2021
17	Anonyme	42 ans	Juge	Kribi	12-01-2022 14-01-2022
18	Anonyme	51 ans	Avocat	Kribi/Massaka,	22-09-2021
19	Anonyme	67ans	Notable	Akom II	01-23-2022
20	Anonyme	44 ans	Propriétaire terrien	Kribi II/ Bikondo,	16 -06-2021.
21	Anonyme	41 ans	Policier	Kribi	11-07-2021.
22	Anonyme	34 ans	Témoin dans une affaire de litige foncier	Mvengue	11-01-2022
23	Anonyme	45 ans	/	, Kribi	14 -03-2022
24	Anonyme	55 ans	Partenaire financier dans la procédure d'immatriculation	Finfida I /Lokoundjé	9-08-2021
25	Anonyme	61 ans	Partenaire financier dans la procédure d'immatriculation	Bivouba / Lokoundjé	9-08-2021
26	Anonyme	44 ans	Élite	Bipaga I / Lokoundjé	9-08-202
27	Anonyme	34 ans	Proprétaire terrien	Fenda/ Akom II	11-07- 2021
28	Anonyme	41 ans	Membre d'une collectivité	Bidjouka/Bipindi	20-07- 2021

29	Anonyme	27 ans	Acquéreur foncier	Afan-Essoké/ Campo	25-07-2021
30	Anonyme	31 ans	Acquéreur foncier	Okoga/ Mvengue	30-07- 2021
31	Anonyme et immigré français,	61 ans	Propriétaire d'un établissement hôtelier	Mpalla/ Kribi II	11-09-2021
32	Anonyme,	57 ans	Promoteur économique	Kribi	12 -03-2022.
33	Anonyme, touriste français	67ans	Propriétaire d'un hôtel	Kribi	19-09-2021
34	Assiga	71 ans	Notable au sein de la chefferie du village Abiété	Abiété/Akom II	17-01-2022 18-01-2022
35	Atangana Victor	51 ans	Juge à la cour d'appel de Kribi	Kribi/Massaka	16-07-2021 18-07-2021
36	Atkhlai Denis	40 ans	Sous-Préfet de Lolodorf	Lolodorf/ quartier administratif	11-07-2021 20-07-2021
37	Atouba Salomon	47 ans	Secrétaire particulier du délégué des domaines	Kribi I/Massaka	16-06-2021
38	Atsinda Agathe Angèle	57 ans	Propriétaire terrienne	Kribi II/ Dombé	14-06-2021
39	Bama	41 ans	Témoin dans un litige foncier	Niété	11-10-2021
40	Bedel Rostand	27ans	Acquereur	Kribi II/ Bilolo	11-09-2021
41	Belibi Takam Olivier	44 ans	Sous-Préfet d'Akom II	Akom II/ Centre administratif	29-06-2021 11-09-2021
42	Belinga Jules	80 ans	Patriarche d'un clan Boulou	Mvengue /Ebom centre	15-06-2021
43	Bell II Eugène	55 ans	Sous-officier gendarmerie	Kribi I/ Massaka	17-06-2021

44	Bessekou Médiko Laurent	88 ans	Patriarche	Campo/ Ipenyenje	27-07-2021
45	Bessong Berthe	42ans	Ancienne chef service départementale des affaires foncières	Kribi	22-01-2020
45	Biang Moise	91 ans	Patriarche	Lolodorf	16-09-2022
46	Biagul	47 ans	Témoin dans un litige foncier	Campo	29-06-2021.
47	Bibanga Fidèle	78 ans	Notable de l'un des clans Fang	Itanda/ Campo	15-06-2021
48	Bikanda Saint-Simon	70 ans	Chef 3é degré du village Bilolo	Village Bilolo	14-06-2021 12-02-2022 15-06-2022
49	Bikouoh Jean	88 ans	Patriarche du clan Bama,	Bilolo/ Kribi II,	22-07-2021
50	Bilombi Thérèse	51 ans	Propriétaire terrienne coutumière	Kribi II/ quartier Dombé	14-06-2021
51	Bissidi Zanga epse Efangon	77 ans	Propriétaire terrienne coutumière	Kribi II/ Maka'a wum,	11-06-2021
52	Bitanga Bebga Marie Suzanne	37 ans	Sous-Préfet de Kribi II	Kribi II/ Dombé	29-06-2021 01-07-2021 15-07-2021
53	Bitoum	39 ans	Propriétaire terrien	Niété	11-10-2021
54	Bokalli Luc	77 ans	Propriétaire terrien	Elogbatindi/ Lokoundjé	16-08-2021
55	Bokandjo Pierre Bertrand	48 ans	Propriétaire terrien	Mpangou (Kribi I)	20-06-2021
56	Bondoum Jacqueline	57 ans	Propriétaire terrienne	Lolodorf	30-08-2021 01-09-2021

57	Bouanbo Sophie	65 ans	Propriétaire terrienne	Kribi II/ Quartier Talla	14-06-2021
58	Daline. Ntyam Zengue	54 ans	Victime d'un litige foncier	Akom II	21-08-2021.
59	Deme Deme Henri	33 ans	Propriétaire terrien	Kribi I / Lobé	11-01-2022
60	Diallo	45ans	Directeur adjoint CAMVERT	Yaoundé	22-06-2022.
61	Dina Abel	41 ans	Gendarme	Dombé/ Kribi II	30-06-2021
62	Djou	45 ans	Victime d'un litige foncier	Niété	11-10-2021
63	Dongmo	89 ans	Notable	Campo	22-09-2021
64	Ebenega Patient	54 ans	Secrétaire particulier du sous-préfet	Kribi II/Dombé	15-07-2021
65	Eboukou	70 ans	Patriarche et propriétaire terrien	Akom II village/Akom II	17-06-2021
66	Ekoto Henri	53 ans	Gendarme	Bikoui/ Lolodorf	16-09-2021
67	Ekwala Mathias	63 ans	Patriarche d'un clan yassa	Campo	11-07-2021
68	Engoto Malonga	29 ans	Témoin d'un litige foncier	Campo	17-08-2021
69	Engoulou Simon	55 ans	Partenaire financier dans la procédure d'immatriculation	Ngoyé/Kribi	30-08-2021
70	Essama Pierre	90 ans	Chef d'un clan Ngoé à Niété,	Niété/ V2	16-06-2021
71	Essengue Odette	48 ans	Chef service des affaires foncières de l'Océan	Kribi I/ Massaka	17-06-2021
72	Essindi Bienvenu Yannick	56 ans	Partenaire financier dans la procédure d'immatriculation	Kribi I / Ngoyé	16-06-2021
73	Essondjo Ebouele Joseph	38 ans	Géomètre assermenté du	Kribi I/ Massaka	17-06-2021

			cadastre de l'Océan		
74	Eteme Elanga Joël	47 ans	Sous-préfet de Campo	Campo	29-06-2021
75	Etomo Olivier	68 ans	Militaire retraité/ Propriétaire terrien	Mvengue/ Ebom I	15-06-2021
76	Ewala Cécile	67ans	Propriétaire terrienne	Afan-Mabé/ Kribi II	11-07-2021
77	Eyengue Marie veuve Dimi	71 ans	Ancienne opératrice économique	Lobé/Kribi I	17-07-2021
78	Foé Ndono Bertrand	45 ans	Sous-préfet de Kribi I	Massaka	11-09-2021
79	Fokou Benjamin	49 ans	Policier	Campo	29-07-2021
80	Fouda René Alexandre	47 ans	Victime dans un litige foncier	Yaoundé	22-10-2021
81	Fouda Zibi	64 ans	Notable	Lokoundjé/Makouré	23-06-2021
82	Gnari Gaston	61 ans	Notable	Campo	29-06-2021 30-06-2021.
83	Ilembet	55 ans	Propriétaire terrien	Bipaga II/ Lokoundjé	23-06-2021
84	Ipouah Olivier Robert	49 ans	Maire de Campo	Campo	29-06-2021.
85	Kamdem, Jean	61 ans	Acquereur foncier	Kribi/ Ngoyé Reserve	23-02- 2022
86	Kamga Jeannot	58 ans		Kribi I	21-01-2021
87	Kanepe Frédéric	36 ans	Contractuel, cadre d'administration, service de la conservation foncière, Océan	Kribi I/ Massaka	11-09-2021

88	Koua Henri	57ans	Opérateur économique	Village Mboro/Kribi I	12-07-2021
89	Kouang Shoun Jean	61 ans	Notable	Limanzouang/ Lolodorf	20-08-2021
90	Kouma Simplice	56 ans	Témoin	Kribi II/ Afané-Mabé	22-06-2021
91	Louaga Jean	67 ans	Chef 3é degré du village Bikondo	Village Bikondo	14-06-2021
92	Mabouong Jacques	52 ans	Directeur de la cartographie MEAO	Kribi I / Ngoyé centre administratif	14-06-2021
93	Madiwé	67 ans	Ancien policier retraité	Lokoundjé/ Bibaga II,	12-08-2021
94	Madtoumngal Jean	88 ans	Grand patriarche de la famille	Lolodorf	17-09-2021
95	Mahové III Marcel	88 ans	Patriarche Batanga de l'une des communautés de grand-batanga	Kribi I / village Grand-batanga	16-06-2021
96	Makina, Vincent		Patriarche	Lolodorf	22-08-2021
97	Makouta	29 ans	Témoin dans un litige foncier	Campo	29-06-2021
98	Malou Oscar	47 ans	Victime d'expropriation foncière	Niété	11-10-2021
99	Malonga Émile	29 ans	Propriétaire terrien	Campo,	17-08-2021
100	Mana Paul	67 ans	Chef traditionnel	Ebouyoé/ Kribi II	03-06-2021
101	Manga Ombolo Christian	44 ans	Sous-préfet de Lokoundjé	Fifinda	07-07-2021 11-09-2021
102	Massong Vanessa	37 ans	Victime d'escroquerie foncière	Niété	11-10-2021

103	Mbamba Bondima Hubert Paulin	57 ans	Directeur de la MEAO	Kribi I/ Ngoyé centre administratif	15-06-2021
104	Mbatoum Mbock Ramsès	41 ans	Géomètre des services du cadastre de l'Océan	Kribi I/ Massaka	17-06-2021
105	Mbazo'ô Meva Steve Armand	41 ans	Géomètre expert et chef service départemental du cadastre de l'Océan	Kribi I/ Massaka	12-07-2021.
106	Mbezele Effa	44 ans	Propriétaire terrien	Bibindi/ Akom II	01-09-2021
107	Mbiki	59 ans	Notable	Kribi II/ Mpolongwé	23-07-2021.
108	Mbimong Martin Joly	63 ans	Victime dans une affaire de litige foncier	Village -Bikondo	14-06-2021 11-02-2022 16-06-2021
109	Mekanda Zénon Thiérry	36 ans	Géomètre assermenté du cadastre de l'Océan	Kribi I/ Massaka	17-06-2021
110	Mékina Théodore	81 ans	Patriarche	Efoulan II/Akom II	11-09-2021
111	Memba Iyanga,	56 ans	Propriétaire terrien coutumier	Ebianemeyong/ Campo	18-08-2021
112	Merama	45 ans	Victime dans un litige foncier	Lolabé/ Kribi I	01-06-2021
113	Meyéné Solange	47 ans	Acquereur foncier	Kribi II/ quartier Dombé	14-06-2021
114	Minko Minko Louis	89 ans	Patriarche d'un clan bulu	Akom II/ Nlomoto	23-06-2021
. 115	Minko William	67 ans	Notable	Niété	24-06-2021

116	Moualeu Gaston	49 ans	Partenaire financier dans la procédure d'immatriculation	Lobé/ Kribi I	27-06-2021
117	Mouemba, Clement	78 ans	Patriarche/ notable	Akom II/ Efoulan II,	16-08-2021
118	Moukam Sylvie	47 ans	Victime d'escroquerie foncière	Kribi I/ Mpangou	27-01-2021
119	Moulongua	61 ans	Chef d'un clan bulu	Malaba-Campo	29-07-2021.
120	Moussoua Jean	61 ans	Notable	Campo	27-08-2021
121	Mpollo	44ans	Chef du commissariat de Kribi II	Kribi II /Massaka	17-06-2021
122	Mvog Oscar	67 ans	Propriétaire terrien	Wom II/ Mvengue	19-09-2021
123	Mvog Raymond	33 ans	Propriétaire terrien	Ndjabilobé/ Akom II	18-06-2021
124	Mvondo	43 ans	Chef du Service du patrimoine	, Kribi/ Massaka	22-01-2022
125	Mvoum	87 ans	Notable à la chefferie du village Grand-Zambi	Grand-Zambi/ Bipindi	22-01-2022.
126	Mvounga Marie	49 ans	Témoin	Fifinda II/ Lokoundjé	09-08-2021
127	Nana Martial	33 ans	Témoin	Kribi/ Ngoyé	28-06-2021
128	Nanfack Jeannette	33ans	Victime d'escroquerie foncière	Mboamanga /Kribi I	16-06-2021
129	Napoué Cécile	51 ans	Victime d'escroquerie foncière	Bipindi	10-07-2021
130	Ndombo Joseph	67 ans	Notable et propriétaire terrien	Nanga Bodoua I /Campo	15-06-2021
131	Ndongo Nestor	65 ans	Notable	Kribi	19-02-2022.

132	Ngally Jacques	56 ans	Cadre direction de la cartographie MEAO	Kribi I / Ngoyé centre administratif	14-06-2021
133	Ngande Gabriel	61 ans	Patriarche de la collectivité Bobwam-Bonasanje	Kribi	21-10-2021
134	Nganga Henri	51 ans	Membre d'une collectivité	Fifinda I /Lokoundjé	16-06-2021.
135	Ngo Ngoué Thérèse	55 ans	Témoin d'un litige foncier	Niété,	3-08-2021
136	Ngon Nkebe Lucien	87 ans	Notable	Bipindi	17-07-2021
137	Ngouah Cyrille	46 ans	Avocat	Kribi I/ Massaka	06-10-2021 08-10-2021
138	Ngué Simon	76 ans	Patriarche	Campo	22-09-2021
139	Nguele	33 ans	Propriétaire terrien	Niété / V1	12-08-2021
140	Nguiamba Dénis	78 ans	Chef du clan mabéa du quartier Dombé,	Kribi II / quartier Dombé	16-06-2021
141	Nguiamba Jules	75 ans	Notable Ngoumba/ Lolodorf	Bigbally/ Lolodorf	15-06-2021
142	Nguiamba Lucien	57 ans	Propriétaire terrien	Bipaga I/Kribi II,	21-07-2021
143	Njemba Marc	78 ans	Notable et propriétaire terrien	Mintom/ Campo	17-08-2021
144	Nkouaga Henri	25 ans	Propriétaire terrien	Mpolongwe II/ Kribi II	13-08-2021
145	Nna Alémé Christian	44 ans	Conservateur	Massaka/Kribi I	18-07-2021
146	Noah Mani Fabrice Venant	43 ans	Sous-préfet de Mvengue	Mvengue / Centre administratif	13-07-2021 22-09-2021
147	Nouhou Bello	45 ans	Préfet de l'Océan	Karibi/ Massaka	26-09-2021 28-092021
148	Nsémé René	88 ans	Agent communal/ patriarche d'un clan Fang,	Akom II/Akok	15-06-2021.
149	Ntah, Marcel	75 ans	Chef traditionnel,	Makouré I Lokoundjé l	16-02-2022.

150	Ntondé Juliette	76 ans	Propriétaire terrienne	Lobé/Kribi I	17-07-2021
151	Ntonga Michel	67 ans	Chef de bloc	Kribi I	21-01-2021.
152	Ntonga Oscar	76 ans	Chef d'un clan Ngumba	Kribi II/Dombé	25-02- 2021 16-01-2022
153	Nyaba Henry	47 ans	Propriétaire terrien	Mvengue	18-08-2021
154	Nyuangié Dénis	57 ans	Propriétaire terrien	Village -Bikondo	14-06-2021
155	Nzié Jean	77 ans	Chef du clan fang	Niété	24-06-2021
156	Nzo'o	54 ans	Gendarme-sous-officier, Kribi II	Kribi II/Dombé	15-09-2021 20-09-2021
157	Nzouango Raymond	61 ans	Agriculteur	Lolodorf	07-07-2021
158	Obounou	61 ans	Témoin	Akom II	22-08-2020
159	Odou'ou Jacques	78 ans	Patriarche d'un clan Boulou	Akom II/Elong	15-06-2021
160	Olomo Amour Élisée	40 ans	Délégué départemental des domaines, du cadastre et des affaires foncières de l'Océan	Kribi I/ Massaka	11-06-2021 16-06-2021 15-07-2021
161	Onana Claude	57 ans	Victime d'expropriation foncière	Niété	15-07-2021
162	Onana Emma	48 ans	Propriétaire terrienne	Akom II	02-07-2021
163	Ondoua Jules	46 ans	Avocat	Kribi/Massaka	11-06-2021
164	Otoulou Jean	87 ans	Notable propriétaire terrain,	Akom II/ Nyabitandé	20-06-2021
165	Paul Mana	49 ans	Financier dans la procédure d'immatriculation foncière	Nziou/Kribi II	25-08-2021

166	Sabikanda Guy	65 ans	Super Maire de Kribi	Kribi	22-02-2022
167	Sabikanda Roland	66 ans	Patriarche	Bigambo/ Lolodorf	23-07-2021
168	Salla	33 ans	Témoin dans un litige foncier	Niété	11-10-2021
169	Saydou Sadjo	32 ans	Journaliste / Mutations	Yaoundé	16-10-2021
170	Serges Manima	50 ans	Acquereur foncier	Bidou/ Lokoundjé	27-08-2021
171	Taguep Jules	55 ans	Témoin	Kribi II/Dombé	28-09-2021
172	Tchakam Jules	27 ans	Propriétaire terrien	Kribi II/Eboué	13-08-2021
173	Teobo Élise	73 ans	Propriétaire terrienne	Mpalla/ Kribi II	23-07-2021
174	Thadée	54 ans	Financier dans la procédure d'immatriculation	Kribi/Massaka	11-07-2021. 12-07-2021
175	Toubé Antoine	47 ans	Représentant de la collectivité Bossenda	Londji/Kribi I	21-12- 2021.
176	Tsoungui Antoine	78 ans	Patriarche d'un clan Fang,	Niété/V3	16-06-2021
177	Vilonge	44 ans	Gendarme	Campo	16-08-2021
178	Woungly Massaga, Alphonse	81 ans	Patriarche des Ngumba, Kribi	Kribi II/ quartier Dombé	12-01- 2021
179	Zanga Zanga Benoit	78 ans	Notable	Bissiang (Lokoundjé)	20-05-2021
180	Zé Ivan David	40 ans	Géomètre assermenté du cadastre de l'Océan	Kribi I/ Massaka	17-06-2021
181	Zibi Armand	67 ans	Propriétaire terrien	Mvengué,	17 -10-2021

2- Les Archives

a- Archives Nationales de Yaoundé (ANY)

ANY. APA, 1AC 360/18, Création de la région du Dja et Lobo, 1951.

ANY, APA 10729/F, Ethnographie de la région de Kribi, 1953.

ANY, APA 11708, Rapport de la région de Kribi, 1953. Le rapport historique contenu au début du dit rapport est issu de trois recueils cartonnés réalisés par les autorités allemandes et exploitées par la suite par les Français installés à Kribi

ANY, 3 AC 324, Lolodorf, Administration, 1958, p.9.

b- Archives du Département de l'Océan

Archives "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier portant sur la violation des droits opposant la collectivité *Bossena* aux collectivités Bobenda et Bombandjia dans l'arrondissement de Lokoundjé", 2021.

Archives cumulées des gendarmeries, de la conservation foncière, des sous-préfectures et des privées des familles Ngué, Atouba, dans le département de l'Océan.

Archives de la conservation foncière du département de l'Océan, 2021.

Archives de la conservation foncière, de l'instance coutumière du Village Bilolo/Kribi II et privée, "Rapport des procès-verbaux sur la duperie foncière", 2021.

Archives des services du conservateur foncier du département de l'Océan, 2021.

Archive privée du chef du village Mpangou/Kribi I, "Rapport du procès-verbal sur l'immatriculation frauduleuse du nommé Mandouo Martin, 2021.

Archives cumulées des instances coutumières, de la cour d'appel, du commissariat spécial, de Kribi, des sous-préfectures de campo, Niété, Lolodorf, Lokoundjé, Kribi, Akom II, Mvengue et Bipindi dans le département de l'Océan, 2021.

Archives cumulées des registres des oppositions foncières et inscriptions diverses dans les livrets fonciers et enquêtes de terrain, 2021.

Archives (livrets fonciers) du conservateur foncier du département de l'Océan, 2021.

Archives : de la cour d'appel, du service départemental, des affaires foncières, archives de différentes sous-préfectures de l'Océan, les archives des forces de maintien de l'ordre

(police, gendarmerie et du commissariat spécial de Kribi), les documents et archives privés des particuliers et des différentes instances coutumières de l'Océan, 2021.

Archives : de la cour d'appel, du service des affaires foncières, archives de différentes sous-préfectures de l'Océan, les archives des forces de maintien de l'ordre (police, gendarmerie et du commissariat spécial de Kribi), les documents et archives privées des particuliers, 2021.

Archives cumulées de la cour d'appel, des sous-préfectures, des chefferies de Kribi, d'Akom II, de Bipindi, de Mvengué, de Campo et de Lokoundjé.

Archives cumulées de la cour d'appel de Kribi et des services de la conservation foncière du département de l'Océan, 2021.

Archives cumulées de la sous-préfecture de Lolodorf et chefferie traditionnelle du village Mill, "Rapport du procès-verbal du litige foncier portant sur la violation des limites coutumières de Bondtoum Jacqueline contre Banda Christian ", dans l'arrondissement de Lolodorf, 2021.

Archives cumulées des instances coutumières, les commissariats de Kribi, gendarmeries de Lolodorf, Mvengué, Campo, Niété, Bipindi et les archives privées/anonymes, 2021.

Archives cumulées des registres des services de la conservation foncière, des instances coutumières, de la cour d'appel et documents privés dans le département de l'Océan, 2021.

Archives cumulées des registres des services de la conservation foncière, de la gendarmerie de Niété et de la cour d'appel et documents privés dans le département de l'Océan, 2021.

Archives cumulées des sous-préfectures Bipindi, Akom II, Lolodorf, Mvengue et Niété, des chefferies, gendarmeries, et des archives privées/anonymes, du département de l'Océan, 2021.

Archives cumulées des sous-préfectures des arrondissements de Lokoundjé, Niété, Campo et Kribi, division du service de la conservation foncière, des instances coutumières et archives anonymes des particuliers, du département de l'Océan, 2021.

Archives cumulées du service départemental, des affaires foncières, archives de différentes sous-préfectures de l'Océan, les archives des forces de maintien de l'ordre (police, gendarmerie), les documents et archives privés des particuliers et des différentes chefferies traditionnelles de l'Océan, 2020.

Archives cumulées du service des affaires foncières de l'Océan et archives privées de la collectivité Médiko, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé a Ekoube Ernest dans arrondissement Campo", juillet 2021.

Archives cumulées de la chefferie du village Abiété et des archives privées, "Rapport du procès-verbal du litige foncier portant succession des biens opposant les membres de la famille Mamia", 2021.

Archives cumulées de la conservation foncière et de la sous-préfecture de Bipindi, "Rapport du procès-verbal du litige foncier sur l'immatriculation d'un terrain coutumier entre Membile Léon et Mbondji Pierre au lieudit Grand-Zambi/ Bipindi, 2021.

Archives cumulées de la conservation foncière, de la cour d'appel de Kribi et privés, "Rapport des procès-verbaux des deux plaintes de Mbouanbo Anne déposé, sur les litiges fonciers pour le vol de l'héritage familial, dans le département de l'Océan", 2021.

Archives cumulées de la conservation foncière, de la Cour d'Appel et anonymes du département de l'Océan, 1974 à 2020.

Archives cumulées de la conservation foncière, de la cour d'appel, des instances coutumières et anonymes du département de l'Océan, 1977 à 2020, 2021.

Archives cumulées de la conservation foncière, des gendarmeries de Lolodorf, Mvengue, Lokoundjé, Akom II et Bipindi, des instances coutumières et anonymes du département de l'Océan, 1977 à 2020.

Archives cumulées de la Cour d'appel de Kribi et des registres des services de la conservation foncière et documents privés du département de l'Océan, 2021.

Archives cumulées de la délégation départementale du ministère des domaines, du cadastre et des Affaires foncières de l'océan (division du service de la conservation foncière) et des sous-préfectures du département de l'Océan.

Archives cumulées des instances coutumières des arrondissements de Campo, Mvengue, Lolodorf, Akom II, Bipindi, Niété et Lokoundjé et sources anonymes/privées, département de l'Océan, 2021.

Archives cumulées des instances coutumières, les commissariats de Kribi, gendarmeries de Lolodorf, Mvengué, Campo, Niété, Bipindi et les archives privées/anonymes, 2021.

Archives cumulées du service des affaires foncières de l'Océan et archives privées de la famille bama, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé à Nya Nguewo Sylviane et Tsah Zame Ngoua Cyrille Antoine Marie dans l'arrondissement de Kribi II (villages Bikondo et Bilolo", 2021.

Archives de la conservation foncière et de la cour d'appel de Kribi, "Rapport des procès-verbaux sur la famille Andtougou, au sujet de l'escroquerie foncière en bande organisée dans l'arrondissement de Niété", 2021.

Archives de la conservation foncière et de la sous-préfecture de Kribi I, "Rapport du procès-verbal du litige foncier sur la violation des limites opposant la famille Mahouve à Ebanje Nandje" dans l'arrondissement de Kribi I, dans le département de l'Océan, 2021.

Archives de la délégation départementale du ministère des domaines, du cadastre et des Affaires foncières de l'océan (division du service de la conservation foncière) et de la cour d'appel de l'Océan.

Archives de la délégation départementale du ministère des domaines, du cadastre et des Affaires foncières de l'océan (division du service de la conservation foncière).

Archives de la délégation départementale du ministère des domaines, du cadastre et des Affaires foncières de l'océan (division du service de la conservation foncière) et enquête de terrain, 2021.

Archives de la délégation départementale du ministère des domaines, du cadastre et des Affaires foncières de l'océan (division du service de la conservation foncière).

Archives de la sous-préfecture de Kribi II, "Rapport des différents procès-verbaux, portant sur le litige ayant opposé la famille Bama à Nya Nguewo Sylviane, aux terres des villages Bilolo et Bikondo dans l'arrondissement de Kribi II", 2021.

Archives du conservateur foncier de l'Océan, de la cour d'appel de Kribi et de la famille Loulé dans l'arrondissement de Kribi I, "Rapport du procès-verbal sur la prénotation foncière frauduleuse du titre n° 1453/O de Pfoum", 2021.

Archives du conservateur foncier de l'Océan, et de la famille Maloua dans l'arrondissement de Kribi II, "Rapport du procès-verbal sur le constat de nullité du titre foncier n°1783/ Océan", 2021.

Archives du conservateur foncier du département de l'Océan, "les registres des oppositions", 2021.

Archives du conservateur foncier, de la cour d'appel de Kribi et de la famille Nguiamba dans l'arrondissement de Kribi I, "Rapport des procès-verbaux opposant les enfants du patriarche Nguiamba sur le partage de l'héritage des titres fonciers 1173/O et 2314/O, dans le département de l'Océan", 2021.

Archives du service des affaires foncières de l'Océan et archives privées de la famille Nadende "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé a Moliko Mboula Nanette et consorts partenaire financier du village Pongo Aviation arrondissement de la Lokoundjé", 2021.

Archives privées d'Elong Jacqueline, du "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier portant sur la violation du terrain d'autrui de Elong Jacqueline contre Ndoé et consort, dans l'arrondissement de Lokoundjé", 2021.

Archives privée de la famille Deme Deme, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier portant sur l'appropriation d'un terrain coutumier de la famille Deme Deme contre Ekoueli Deme, dans l'arrondissement de Kribi I, lieudit Lobé", 2021.

Archives privées de la famille Ottou, "Rapport du procès-verbal sur le litige foncier l'ayant opposé à la famille Atangana à Mvengue", 2021.

Archives cumulées de la brigade de Mvengue, de la chefferie du village *Abam* et archive privée de la famille Atangana, "Rapport du procès-verbal sur le règlement du litige foncier de l'héritage de Atangana Jacques", dans l'arrondissement de Mvengue, 2021.

Archives cumulées de la sous-préfecture de Lolodorf et privé, "Rapport du procès-verbal du litige foncier sur l'appropriation d'un terrain familial opposant Loulé contre Monguen Léonie et Ngansop Yvonne dans l'arrondissement de Lolodorf", 2021.

Archives cumulées : de la cour d'appel, du service départemental, des affaires foncières, archives de différentes sous-préfectures de l'Océan, les archives des forces de maintien de l'ordre (police, gendarmerie), les documents et archives privés des particuliers et des différentes instances coutumières de l'Océan, 2021.

Combinaison des documents des recensements de la population de 1976, de 1987, de 2005 et de l'annuaire statistique du Sud et différents plans communaux de développements de l'Océan (2010-2022).

3- Ouvrages spécifiques et d'ordre général

Bendegue Vianney, Jean-Marie, *La genèse du régime foncier et domanial au Cameroun,* tome I, Yaoundé, Édition du Codevy, 2020, 748 pages.

Champaud, Jacques, *Villes et Campagnes du Cameroun de l'Ouest*, O.R.S.T.O.M., Collection MÉMOIRES n°98, Paris, 1983, 508 pages.

Chauveau, Jean-Pierre, *La logique des systèmes fonciers coutumiers*, Paris, Karthala, 1998, 166, pages.

De Sardan, Jean-Pierre, Olivier., *Les sociétés songhay-zarma (chefs, guerriers, esclaves…),* Paris Karthala, 1984, 312 pages.

Dugast, Idelette, *Inventaire ethnique du Sud-Cameroun*, Institut français d'Afrique noire, centre du Cameroun, 1949, 238 pages.

Durand, Jean-Pierre et Weil, Robert, *Sociologie contemporaine*, Paris, Vigot, 2006, 3é édition, revue et argumentée 2006, 815 pages.

Ela, Jean-Marc, *Afrique. L'irruption des pauvres,* sociétés contre ingérence, pouvoir et argent, Paris, L'Harmattan, 1994, 266 pages.

Ela, Jean-Marc, *La ville en Afrique noire*, Paris, Karthala, 1983, 219 pages.

Guiffo, Jean-Philippe, *Le droit de l'urbanisme et de la construction au Cameroun*, Yaoundé, Éditions de l'Essoah, 2015, 303 pages.

Guiffo, Jean-Philippe, *Le titre foncier au Cameroun,* Yaoundé, Éditions de l'Essoah, *2005,* 158 pages.

Jestza, Philippe, *Les sources du droit, connaissance du droit*, Paris, Dalloz, 2015, 204 pages.

Kamto, Maurice, *Le droit à l'environnement en Afrique*, Paris, Edicef, 1996, 413 pages

Larguier, Jean, *Droit pénal général,* Paris, Dalloz, 2001, 302 pages.

Lavigne Delville, Philippe, "*Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale* ? *Réconcilier pratiques, légitimé et légalité"*, Paris, Karthala-coopération française, 1998. 748 pages.

Le Bris Emile, Le Roy Etienne et Leimdorfer François, *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris, Karthala, 1983, 431 pages.

Le Bris Emile, Le Roy Etienne et Mathieu Paul, *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestions foncières*, Paris, Éditions Karthala, 1991, 364 pages.

Le Roy, Étienne, Karsenty, Alain et Bertrand, Alain, *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*. Paris, Karthala, 1996, 388 pages.

Liz Alden, Wily, *À qui appartient la terre ? : Le statut de la propriété coutumière au Cameroun, Londres,* Édition Fenton, 2011, 215 pages.

Méloné, Stanislas, *La parenté et la terre dans les stratégies de développement* : l'expérience camerounaise. I : Structures sociales et institutionnelles de l'Afrique. Paris Klincksieck-Yaoundé, Université Fédérale du Cameroun, 1972, 201 pages.

Merton Robert King, Social theory and social structure, Macmillan USA, 1968, 713 pages

Mveng, Engelbert, *Histoire du Cameroun*, tome I, Yaoundé, CEPER, 1963, 588 pages.

Mveng, Engelbert, *Histoire du Cameroun*, tome II, Yaoundé, CEPER, 1985, 315 pages.

Nga Ndongo, Valentin et Mebenga Tamba Luc, *Dynamiques urbaines en Afrique noire,* Paris, L'Harmattan, 2006, 384 pages.

Ngoh, Victor Julius, Cameroun *1884 - 1935, cent ans d'histoire,* Yaoundé, CEPER, 1990, 310 pages.

Njeuma, Zacharie Martin, *Fulani hegemony in Yola (old Adamawa*) 18091-1902, Yaoundé, CEPER, 1978, p.47.

Nyama, Jean Marie, *Régime foncier et domanialité au Cameroun*, Yaoundé, Presses de l'UCAC, 2012, 484 pages.

Piermay, Jean-Luc, *Citadins et quête du sol dans les villes d'Afrique centrale,* Paris, L'Harmattan, 1993, 364 pages

Puépi, Bernard, *Les gouvernances foncières et leur impact sur le processus de développement : cas de quelques pays africains,* Collectif, Études Africaines, Paris, L'Harmattan, 2015. 314 pages.

Roncayolo, Marcel et Paquot, Thierry (sd), *Villes et Civilisation urbaine XVIIIe - XXe,* Parsi, Larousse, 1992, 687 pages.

Santor, Christian et Bopda, Athanase, *Atlas régional Sud-Cameroun*, Paris, MINERST-ORSTOM, 1995, p. 20.

Simeu-Kamdem, Michel et Touna, Mama, *Les politiques de la ville en question* à la recherche d'une meilleure gouvernance urbaine en Afrique subsaharienne, Paris, L'Harmattan, 2018, 302 pages.

Tassou André, *Urbanisation et décentralisation au Cameroun. Essai d'analyse historique de la gestion urbaine, 1900-2012*, Paris, L'Harmattan, 2013, 220 pages.

Tassou, André, *Désordre urbain et insécurités au Cameroun*. *Évaluation et plaidoyer pour une gouvernance urbaine rationnelle*, Yaoundé, Édition IFRIKIYA, 2018, 330 pages

Tientcheu Njiako, André, *Droits fonciers urbains au Cameroun*, Yaoundé, Presses universitaires d'Afrique, 2003, 544 pages.

Yahmed Danielle Ben, Houstin Nicole (s /d), *Atlas de L'Afrique Cameroun*, Paris, les éditions Jeune Afrique, 2010, 255 pages.

4- Ouvrages méthodologiques

Beaud, Michel, *L'art de la Thèse*, Paris, Éditions La Découverte, 1985, 155 pages.

Fébvre, Lucien, *Combats pour l'Histoire*, Paris, Armand Colin, 1953, 453 pages.

Fragniére, Jean Pierre, *Comment réussir un Mémoire, comment présenter une thèse, comment rédiger un rapport*, Paris-Bordas, Dunod, 1986, 80 pages.

Mucchielli, Alex et Paillé, Pierre, *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales*, Paris, Armand Colin, 2012, 424 pages.

Mucchielli, Alex et Paillé, Pierre, *Les méthodes quantitatives*, Paris, PUF, 259 pages.

5- Articles de revue et d'ouvrage

Assako Assako, Réné Joly et Njouonang Djomo, Harold Gaël, "Curée foncière et stratégies d'accès à la terre dans la périphérie sud-ouest de Yaoundé", *in Syllabus Review, human and Social Science Series*, n°6, 2015, pp. 9-42.

Assako Assako, René Joly, "Amélioration de l'habitat à Yaoundé : succès tardif ou fiasco consommé" ?, *in Revue historique et Anthropologie*, n°11, 1995. pp. 44-50.

Betote. Dika Akwa Nya Bonabela, "Lectures de l'espace africain", *in* E. Le Bris, É. Le Roy et F. Leimdorfer (dir), *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris Karthala, 1982, pp.115-117, p.117.

Binet, Jacques, "Droit foncier coutumier au Cameroun", *Extrait du monde non chrétien*, n°18, Paris, 1958, 27 pages.

Bohannan Paul, "Land, Tenure and Land Tenure", in *African Agrarian Systems,* IAI-OUP, 1963, pp. 101-114.

Bokalli, Victor Emmanuel, "La coutume, source de droit au Cameroun", *in Revue générale de droit*, Volume 28, n°1, mars 1997, pp. 37-69.

Boto, Isolina et La Peccerella, Camilla, "Accès à la terre et développement rural : nouveaux enjeux, nouvelles Opportunités", *Briefing*, n°9, CTA, Bruxelles, 25 février 2008.

Bouchard, Gérard, Larouche, Jeannette et Bergeron, Lise, "Donations entre vifs et inégalités sociales au Saguenay : sur la reproduction familiale en contexte de saturation de l'espace agraire", *in Revue d'histoire de l'Amérique française*, Volume 46, n°3, 1993, pp. 444-461.

Chauveau, Jean-Pierre et Mathieu Paul, "Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité", Paris, Karthala 1998, pp, 243-258.

Chauveau, Jean-Pierre, "Le plan foncier rural en Côte d'Ivoire", *in Collection Étienne Le Roy,* Paris, Éditions Karthala, 1998, pp.1-30.

Coquery-Vidrovitch, Catherine, "Le régime foncier rural en Afrique", *in Enjeux fonciers en Afrique noire,* Paris, Karthala, 1982, pp.65-83.

Dembélé Malado, "Afrique : la terre à celles qui la cultive", syfia Presse, n° 28, 2003, pp. 14-15.

Dong Mougnol, Gabriel Maxime, "De la conquête foncière aux crises interethniques au Cameroun : le cas des Bamiléké et leurs voisins", *in* F. Nkankeu et C. Bryant, *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques* au Cameroun, Montréal, 2010. pp. 39-49.

Dongmo, Jean-Louis, "Polarisation de l'espace camerounais : les champs migratoires des villes", *in Revue de Géographie du Cameroun*, Yaoundé, 1998, Vol. n°2. pp.145-160.

Elong, Jean Gabriel et Obam, Felix-Marcel, ''Tensions foncières entre acteurs exogènes et communautés locales dans le massif forestier à l'est de Kribi (Sud-Cameroun), *in Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-*

politiques au Cameroun, Département de Géographie, Université de Montréal, août 2010, pp.301-312.

ELong, Jean Gabriel et Obam, Félix-Marcel, "Tensions foncières entre Acteurs exogènes et Communauté locale dans le Massif forestier à l'est de Kribi", *in* F. Nkankeu et C. Bryant, *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politique au Cameroun*, Université de Montréal, août, 2019, pp.302-312.

Elong Jean Gabriel, "Etong et Manguissa, de la Lékié au Mbam et Kim : jeux enjeux fonciers (Centre Cameroun ", *in Les Cahiers d'Outre-Mer, Revue de géographie de Bordeaux*, n°226/227 ,57é, 2004, pp.40-42.

Falk Moore Sally, " The sociology of land law'', in Christoph Eberhard et Genevieve Vernicos (sous la direction) *La quête anthropologique du droit (autour de la démarche d'Étienne Le Roy*), Paris, Karthala, 2006, pp. 134-145.

Fansi, Paul, "La situation juridique des occupants du domaine national", *in La problématique de la propriété foncière au Cameroun*, Mbalmayo, novembre 2005, pp. 123-140.

Guide bilingue des potentialités économiques du Cameroun, N° 8-952 168370-3: les " atouts économiques", octobre 2010, 475 pages.

Guy-Adjété, "L'homme et la terre : droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale, n° 8", *in O. R. S. T. O. M*. Paris, Éditions Berger-Levrault, 1966, 289 pages.

Haeringer, Philippe, "Une approche pragmatique des situations foncières", *in Les enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris : O.R.S.T.O.M, Karthala, 1982, pp.84-90.

Hesseling, Gerti et Mathieu Paul, "Les stratégies de l'État et des populations par rapport à l'accès", *in Espaces disputés en Afrique Noire : pratiques foncières locales*, Paris, Karthala, 1986, pp. 309-325.

Homans, Georges Caspar, "The Human group", *in International Library of Sociology*, 2013, 512.pages.

Houdeingar, David, "L'accès à la terre en Afrique subsaharienne", Nantes, France, *HAL*-00716952, juin 2012, 22 pages.

Houdeinger, David, "L'accès à la terre en Afrique subsaharienne", *in HAL ID* : hal-00716952, Nantes-France, juin 2009, 22 pages.

Houée, Paul, "Les politiques de développement rural, des années d'incertitude", *In économie rurale*, n°197, Paris, 2, édition, 1996, p. 316.

Kana, Étienne Collins, Takem Mbi, Bienvenu Magloire et Kaffo, Célestin, "Étalement urbain et insécurité foncière dans la périphérique Sud de Yaoundé (Cameroun)", *in* F. Nkankeu et C. Bryant *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*, département de Géographie, Université de Montréal, août 2010, pp. 95-110.

Lavigne, Delville Philippe, "Foncier rural, ressources renouvelables et développement en Afrique", *Rapport d'étude ministère des Affaires étrangères, coopération et francophonie,* Rapport de synthèse GRET, 1998, 131 pages.

Le Meur, Pierre-Yves, "Approche qualitative de la question foncière", *Note méthodologique, IRD REFO, Document de travail de l'unité de recherche*, 095, n°4, mai 2002, 19 pages.

Maslow, Abraham, "A theory of Human Motivation", *in Psychological Review*, 1943, N°50, pp. 370-396.

Mathieu, Paul, "Population, pauvreté et dégradation de l'environnement en Afrique, fatale attraction ou liaison hasardeuse ?", *in Nature, Sciences, Sociétés*, Vol. 6 n°3, 1996.

Mbopda, Esther, "14th world conference cities and ports", *in www.Citiesandports*2014.com, Durban, 2014, 12 pages.

Mendouga Oyié, "La propriété foncière traditionnelle chez les Béti au Cameroun", *in La problématique de la propriété foncière au Cameroun*, Mbalmayo, 2005, pp.99-103.

Naren Prasad, "Régimes fonciers et développement économique dans le Pacifique", *in Études et rapports de la Séction de recherche culturelle et gestion*, n° 9, Paris, Cédex, 129 pages.

Njoh, Mouelle Ebenezer et Kenmogne, Emile, "Vie et éthique de Bergson à nous'', *in Éclairages philosophiques d'Afrique*, Paris, L'Harmattan 2015, 373 pages.

Nkankeu, François et Ngamini, André, "Droits fonciers au Cameroun : évolution de l'époque coloniale aux réformes nationales'', *in Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*, Université de Montréal, 2010, pp. 1-37.

Nkankeu, François, "Duels entre État, agro-industries, autochtones et allogènes sur les cendres volcaniques du Moungo (plaine côtière du Cameroun)", *in* F. Nkankeu et C. Bryant, *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*, département de Géographie, Université de Montréal, 2010, pp. 157-172.

Nkankeu, François et Bryant, Christopher (sd), "Regard multidisciplinaire sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économique-politiques au Cameroun", 2010, 327 pages.

Nkou Mvondo, Prosper, "Le régime foncier camerounais face à l'exigence constitutionnelle de préservations des droits des populations autochtones", *in VRU Constitution et droit outre-mer*, tome 31, Vol. n°3, 1998. pp. 343-370.

Olson Mancur, "La logique de l'Action Collective", Puf, n°42, 2003,

Ombiono, "Le mariage coutumier dans le droit positif camerounais", *in Revue de droit des pays d'Afrique*, Vol. 99, prenant n°, 799, 1989, pp. 32-64.

Owona, Albert, "La naissance du Cameroun (1884-1914)", *in Cahiers d'Études africaines*, volume XIII, 1973, pp. 16-36.

Parsons Talcott, "Le système des sociétés modernes", *in* Organisation et Sciences humaines, Paris ; Bruxelles ; Montréal, Dunod, 1973, p.154-157.

Platteau, Jean-Philippe, "Une analyse des théories évolutionnistes des droits sur la terre", In Lavigne Delville (Dir), ed Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité, Paris Karthala coopération francaise, pp 295-301.

Platteau,Jean-Philippe, ″The Evolutionary Theory of Land Rights as Applied to Sud Sharan Africa : A critical assessment″, Development and Change, vol 27, n°1, 1996, pp 29-86.

Tchapmegni, Robinson, ''Mécanismes de résolution des conflits fonciers au Cameroun'', *in* F. Nkankeu et C. Brynt, *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*, Montréal, 2010, pp. 143-152.

Tchapmegni, Robinson, ''La situation de la propriété foncière au Cameroun : obstacles, conséquences et perspectives'', *Cameroun, Contribution du cercle de réflexion sur les questions foncières, environnementales et les Droits de l'Homme (CEREFDH)*, 2006, p.1, version électronique, 14 pages.

Tchapmegni, Robinson, "L'actualité sur la question foncière en Afrique", *in La problématique de la propriété foncière au Cameroun, contribution du cercle de réflexion sur les questions foncières, environnementales et les Droits de l'Homme* (CEREFDH), 2006, p.1 version électronique.143 pages.

Tchapmegni, Robinson, "L'actualité sur la question foncière en Afrique", *in La problématique de la propriété foncière au Cameroun, contribution du cercle de réflexion sur les questions foncières, environnementales et les Droits de l'Homme (CEREFDH),* 2006, p.1, version électronique.

Tchawa, Paul, "Amélioration de la gouvernance du secteur foncier au Cameroun", *in Mise en œuvre du Cadre d'Analyse de la Gouvernance foncière*, Yaoundé, 2014, 119 pages.

Tchèkoté, Hervé et Tchagang Nono, Elie Roger, "Rurbanisation, conflits fonciers et pénurie des terres agricoles en pays bamiléké (Ouest-Cameroun) : cas des chefferies Batoufam (département du Nkoung-Khi) et Bansoa (département de la Ménoua)", *in* F. Nkankeu et C. Bryant, *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*, département de Géographie, Université de Montréal, 2010, pp.247- 258.

Testart, Alain, "La question de l'évolutionnisme dans l'anthropologie sociale", *Revue française de sociologie*, pp. 155-187, 1992.

Tieba, D., "Conflits et gestions des ressources naturelles", *Synthèse des travaux de recherche financés par la FAO, le CILS et l'IPD*, Ouagadougou, 2003, p.17.

Tjouen, Alex-François, "La condition de la femme en droit camerounais de la famille", *in Revue internationale de droit comparé,* Vol. 64, n°1, 2012, pp.137-167.

Toriraira, Ronelngue, "La question foncière dans une ville africaine : le cas de Bébédjia au Tchad", *in Cahier de l'UCAC*, n°4, pp. 83-96, *in Citadins et ruraux en Afrique subsaharienne*, Paris, UCAC et Karthala, 1999, 440 pages.

Tubiana, Jérôme, ''Le Darfour, un conflit pour la terre ?'', *in Politique Africaine,* 2006/Vol. 1, n°101, pp.111-131.

White Ben et Dasgupta Airban, "Agrofuels Capitalism", *in View form Political Economy, journal of Peasant studies,* Vol. 37, n°4, 2010, pp. 593-607.

6- Rapports divers

Ministère de l'économie, de la planification et de l'aménagement du territoire, "Rapport régional de progrès des objectifs du millénaire pour le développement", 2010, p.4.

Ministère de l'Administration territoriale et de la Décentralisation, "Rapport plan communal de développement de Campo", 2014, 164 pages.

Rapport banque africaine de développement du projet d'énergie de Kribi/Centrale à gaz, 27 pages.

Rapport (avec l'aide de l'appui pour la protection de l'environnement et le développement) sur, restauration et réparations (réformer la plus grande entreprise mondiale de caoutchouc), aout 2019. 70 pages.

Rapport d'étude de cas sur la mise en œuvre du pipeline Tchad-Cameroun : "rapport de l'enquête menée auprès des communautés Bagyéli le long du tracé du pipeline, partie sud du Cameroun Bipindi-Kribi", in industries d'extraction et respect des directives opérationnelles de la banque mondiale vis-à-vis des peuples autochtones, mars 2003, 16 pages.

Rapport du Briefings n°9, sur le développement rural à Bruxelles série de rencontres sur le thème du développement acp-ue, Bruxelles, 25 février 2009, 44 pages.

Rapport du projet, "Droits des femmes et accès au foncier : une citoyenneté à conquérir", in groupe d'études et de recherches genre et sociétés, n°104850-001, version numérique, in www.landcam.org, consulté le 28 juin 2022. 100 pages.

Rapport final, Étude sur les conflits fonciers en milieu rural au Burkina Faso, mars 2018, in www.kas.de, consulté le 12 juin 2021, 58 pages.

Rapport Mighty Earth (organisation internationale de campagne qui s'attache à la protection des paysages, des océans et du climat), sd : Mbiakop Max, aout 2019, 70 pages.

Rapport régional de progrès des objectifs du millénaire pour le développement de la région du Sud, sous la coordination de l'institut national de la statistique du Cameroun avec l'appui du PNUD, année 2010, 23 pages.

7- Thèses

Abega Nkengue, Brice Protais, "De la marginalisation des communautés locales dans les projets structurants : le cas du port en eau profonde de Kribi et du barrage hydroélectrique de Memve'ele au Sud-Cameroun" Thèse de Doctorat/*Ph. D.* en Sociologie, Université de Yaoundé I, 2015, 331 pages.

Bekono, Cyrille., Aymard., "La politique migratoire de la France au Cameroun : 1916-1960" Thèse de Doctorat/ *Ph.D*, en Histoire, Université de Yaoundé I, 2014, 406 pages.

Bokilo, Julien, "La stratégie de l'enracinement et ses conséquences sur le développement en Afrique, le cas de la chine au Congo'', Thèse de Doctorat en Science sociale, Université de Paris, 2011, p.127.

Dong Mougnol., Gabriel. Maxime., " Les Migrations internes et foncières au Cameroun : Le cas de Makénéné et Mbangassina dans la région du Mbam, de 1926 à nos jours", Thèse de Doctorat *Ph.D* en Histoire, Université de Yaoundé 1, 2005-2006.

Kouame, Georges, "Droits fonciers et gestion intra-familiale et intergénérationnelle de la terre dans la société Aboure", Thèse de Doctorat unique en Sociologie Université de Cocody, 2009-2010, 350 pages.

Mbarga Kana, Jean Marie, "Partis politiques et élites dans le développement sociopolitique et économique de la région de Kribi, 1884-1966", Thèse de Doctorat/ *Ph. D.* en Histoire, Université de Yaoundé I, 2010, p. 365 pages.

Mbarga., Kana., Jean Marie, Partis politiques et élites dans le développement en sociopolitique et économique de la région de Kribi, 1884-1966, thèse de Doctorat/Ph. *D.* en Histoire, Université de Yaoundé I, 2010, 365 pages.

Mbouombouo, Pierre, "Habitat et Dynamiques urbaines à Yaoundé", Thèse de Doctorat/*Ph. D.* En Sociologie, Université de Yaoundé I, 2007-2008,356 pages.

Moubeke A, Mboussi Philémon, "L'État et les coutumes au Cameroun des origines à la constitution révisée de 1996 : contribution à une théorie pluraliste du droit en Afrique noire", Thèse de Doctorat en Droit, Université Aix en Provence, 2021, 477pages

Ngomsik-Kamgang, Joseph "L'évolution dans la région de l'Afrique centrale des règles foncières et d'urbanisme : l'exemple du Cameroun", Thèse de Doctorat en Droit public, Université de Limoges, 2012, 888 pages.

Saha Zacharie, "Gestion des conflits et culture de la paix en pays Bamiléké dans l'ouest Cameroun du 18e siècle au début du 20é siècle'', Thèse de Doctorat/ *Ph. D.* en Histoire, 2004-2005, 445 pages.

Zohoré Togba, Gagui, "Les déterminants socioculturels et individuels des conflits fonciers inter-familiaux en milieu rural" : cas du département d'Issia, Thèse de Doctorat en Sociologie criminelle, Université FHB d'Abidjan- Cocody, janvier 2016, 293 pages.

8- Mémoires

Bibanga, Cedrick Donald, "Activités des communautés étrangères et insécurité dans les zones frontalières du Cameroun : le cas des Équato-Guinéens et Nigérians à Campo dans la région du Sud", Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2017, 158 pages.

Bonguen, François Engelbert, "Le droit à la terre des peuples autochtones au Cameroun", Mémoire de Master en Droit privé, Université de Yaoundé II, 2014, 65 pages.

Chakam, Jules Amos, "Croissance urbaine et gouvernance foncière dans la ville de Bafang " Mémoire de Master en Géographie, Université de Yaoundé I, septembre 2016, 132 pages.

Diatta, Pierre Joseph, "Gestion décentralisée des litiges fonciers au Sénégal : cas de la communauté rurale de Kafountine", Mémoire de Master en Aménagement du territoire, décentralisation, développement local, Université Cheikh Anta Diop, Dakar, 2012-2013. 68 pages.

Forge, Alexis, "Les modes alternatifs de règlement des litiges en droit du travail", Mémoire de Master en Droit et Pratique des Relations du Travail, Université Panthéon-Assas, Paris II, 2015-2016, 290 pages.

Kaji, Aléance Séverin, " Les enjeux fonciers au « Projet de route du Noun » : Esquisse d'une analyse de la gouvernance foncière dans les zones pionnières", Mémoire de DEA en Sociologie, Université de Yaoundé I, février 2010. 89 pages.

Keunang, Serges Donald, " Problématique de la résolution des conflits à l'ouest-Cameroun : le cas de la rivalité Bagam-Bamenyam dans la région des Bamboutos de 1948 à 2006", Master en Histoire, Université de Yaoundé 1, mai 2011.p.157.

Kpwang Kpwang, Robert, “Les associations tribales et l’évolution politique de Cameroun : le cas de l’Union Tribale, Ntem-Kribi (U.T.N.K), EFULAMEYON’’, 1948-1962, Mémoire de Maitrise en Histoire, Université de Yaoundé, 1988-1989, 132 pages.

Mbouombouo, Pierre, “Habitat et crise urbaine à Yaoundé” ? Mémoire de DEA en Sociologie, Université de Yaoundé I, 2000-2001. 123 pages.

Mevoa Nga, Antoine, “ Les régimes fonciers au Cameroun et la politique d’urbanisation, le cas de la ville de Yaoundé,” 1896-1959. Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2010

Mveng Manga, Antoine Achille, “La politique domaniale et foncière au Cameroun de 1884-1961”, Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2014.

Mvogo Biolo, Germain, “Paysan et vulnérabilité fonciers : une analyse à partir des communautés rurales de l’arrondissement d’Evoudoula ”, Mémoire de Master en Sociologie, Université de Yaoundé I, 2016, 184 pages.

Ngatchou Nzouami, Sylvain, “Les mécanismes camerounais de résolution des litiges fonciers“, Mémoire de Master en droit public, Université de Yaoundé II, 2013-2014, 177 pages.

Ngnoungou, Lucette, “les litiges fonciers dans les arrondissements de Kribi I et II de 1980-2011”, Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2020. 157 pages.

Njoya Abdou, Aziz, “Dynamiques de privatisation de l’espace public urbaine à Yaoundé”, Mémoire de Master en Sociologie, Université de Yaoundé I, 2011, 159 pages.

Nkoa Nzidja, Ariane Lidwine, “La faute de l’administration en matière foncière au Cameroun”, Mémoire de DEA en Droit privé, Université de Yaoundé II, 2005-2006, 113 pages.

Nnanga Beyene, Arnaud. Dany, “La région de Kribi dans la mouvance de la décolonisation du Cameroun (1948-1960)”, Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2013, 167 pages.

Noah Luc Vivien, “ La question foncière dans les sites dits inconstructibles de Yaoundé : cas de l’arrondissement de Yaoundé V ” Mémoire de Master en Géographie, Université de Yaoundé I, 2013, 134 pages.

Ntsa Tassi, Famille Reine, “La question de l’indemnisation et les revendications populaires au Cameroun : le cas du complexe industrialoportuaire de Kribi”, Mémoire de Master en Sociologie, Université de Yaoundé I, 2015, 174 pages.

Okono Fouman, Patience Hugues, " l'action syndicale dans la région du Dja et Lobo : étude historique 1944-1990", Mémoire de Master en Histoire, 2017, 192 pages.

Onah, Roger, Jean, "Dynamiques d'occupation des basfonds marécageux à Yaoundé : une contribution à l'explication du désordre urbain", Mémoire de Master en Sociologie, Université de Yaoundé I, mars 2011, 156 pages.

Ondoua Biyo'ô, Philippe Pierre, " Monographie historique d'une ville du Sud-Cameroun : Kribi des origines à 1960", Mémoire de Maitrise en Histoire, Université de Yaoundé, 1987-1988.

Tiimo Bila Lamou, Alain, "Les conflits fonciers en droit traditionnel africain, Mémoire de Master en Théorie et Pluralisme juridique", Université de Yaoundé II, 2013-2014, 94 pages.

9-Rapports des différentes plaintes foncières dans le département de l'Océan

Rapport de la plainte portant sur le litige foncier pour trouble de jouissance, menace, escroquerie, destruction des biens et abus de confiance, de Enguene Moise contre, Ntonga Grégoire, Ntonga Dimale Dominique, Mbala Clément, Ntonga Nleve Blanchard Scarlett, Divine Ntonga Salomon et Ntonga Mbaka Charles Junior, dans l'arrondissement de Kribi I, 2021.

Rapport de la requête d'Etakue Matoko Marie Joël adressée au ministre des domaines, du cadastre et des Affaires foncières du Cameroun, octobre 2020.

Rapport de la requête sur le litige foncier portant sur la vente illégale d'une parcelle du titre n°7563/O, opposant Moukam à Nsiang Guy, au lieudit Mpangou/ Kribi I, 2021.

Rapport du procès-verbal du litige foncier portant sur l'opposition de la procédure d'immatriculation de Nkiong contre la collectivité Bignama, Niété, 2021.

Rapport du procès-verbal sur le litige foncier sur l'appropriation frauduleuse des limites, opposant la collectivité Mabi à Ngalli dans le village Ebéa/ arrondissement de Lokoundjé, 2021.

Rapport du procès-verbal du litige foncier sur la superposition des limites entre deux villages (Lendi /arrondissement de Kribi I et Bipaga I/ arrondissement de Lokoundjé), 2020.

Rapport du procès-verbal sur le différend foncier au sujet du non-respect des engagements au sujet de l'immatriculation d'une parcelle de terrain, Bondoum Jacqueline au partenaire financier, dans l'arrondissement de Lolodorf, 2021.

Rapport du procès-verbal sur le litige foncier opposant la collectivité *Bobwam-Bonasanje* à la famille Mbiki, 2021.

Rapport du procès-verbal sur le litige foncier pour association des malfaiteurs opposant Olama née Ndjendi Catherine à Mballa Samba, 2021.

Rapport du procès-verbal adressé au sous-préfet de l'arrondissement de Lokoundjé, 2021.

Rapport du procès-verbal de règlement d'un litige foncier, arrondissement de Mvengue, 2021.

Rapport du procès-verbal de règlement du litige foncier opposant deux membres de la famille Pfouer, dans l'arrondissement de Kribi I, 2021.

Rapport du procès-verbal sur le litige portant sur la spoliation des terres ayant opposé les membres de la collectivité Obwamu contre la collectivité Bohamani (Bwambe), dans le village Lobé/ Kribi I, 2021.

Rapports des archives cumulées : du service départemental, des affaires foncières, archives de différentes sous-préfectures de l'Océan, les archives des forces de maintien de l'ordre (police, gendarmerie), les documents et archives privés des particuliers et des différentes instances coutumières de l'Océan.

10-Arrêtés /Décrets/ Lois et Ordonnances

1974, p. 5, modifié par le J.O. du 15 juillet 1976, p. 74).

Arrêté n° 79-PM du 10 juillet 1981 : Fixant les modalités d'attribution des parcelles des lotissements sociaux.

Décret 59-183 du 9 octobre 1959, relatif à l'urbanisme et aux concessions des terrains domaniaux urbains et ruraux (J.O du 28 octobre 1959. p. 1453).

Décret 64-8/COR du 30 janvier 1964, organisant le régime de l'incorporation au domaine privé de l'État pour cause d'utilité publique des terrains coutumier faisant l'objet de droits non constatés –J.O, du 14 février 1964, p.1.)

Décret du 12 novembre 2008, portant organisation administrative de la République du Cameroun.

Décret du n°55-581 du 20 mai 1955 ou celui de l'administration de la procédure de l'immatriculation.

Décret n° 2005/481 du 16 décembre modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, art 2, décembre 2005, p.1.

Décret n° 2007/117 du 24 avril 2007 portant création de la Commune de Lokoundjé

Décret n° 596-181 du 7 octobre 1959, portant organisation de la constatation des droits fonciers coutumiers exercés par les camerounais (J.O, du 28 octobre 1959, p.1448 et rectificatif le 23 décembre 1959)

Décret n° 66-307 provoquant le passage à la propriété en imposant l'immatriculation, p.2.

Décret n° 76-165 du 27 avril 1976, fixant les conditions d'obtention du titre foncier (J.O. du 1 mai 1976, p. 1).

Décret n° 76-165 du 27 avril 1976, fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

Décret n° 76-166 du 27 avril 1976, fixant les modalités de gestion du domaine national.

Décret n° 95/082 du 24 avril 1995, portant création de la commune rurale de Niété

Décret n°2008-025 du 17 janvier 2008 portant création de la communauté urbaine de Kribi.

Décret n°62/DF/109 du 31 mars 1962, portant création du district d'Akom II.

Décret n°83/390 du 22 aout 1983, portant création de la nouvelle province du Sud

Décret n°92/207 du 05 octobre 1992, portant création de nouveaux départements. .

Décret n°95/082 du 24 avril 1995, portant création des communes rurales au Cameroun.

Décret-loi du 9 janvier 1963, fixant le régime foncier et domanial au Cameroun Oriental,

La loi n°63-6 du 3 juillet 1963 (JO du 20 août 1963), portant ratification et modification

Loi 59-181 du 17 juin 1959, portant organisation domaniale et foncière (J.O, du 8 juillet 1959, p. 876.).

Loi n° 61-20 du 27 juin 1961, relative aux actes notariés. J.O.C. 1961, art 1, alinéa 1, 2 et 3, p. 1092.

Loi n° 80-22 du 14 juillet 1980, portant répressions des atteintes à la propriété foncière et domaniale.

Loi n° 85-05 du 4 juillet 1985, modifiant l'article 1er de la loi n°80/22 du 14juillet 1980 portant répressions des atteintes à la propriété foncière et domaniale (J.O. du 1er août 1985, p. 2577).

Loi n° 85-09 du 4 juillet 1985 relative à" l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation. (J.O. du 1er août 1985, pp. 2587 - 2589).

Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier (J.O. du 5 août 1974, p. 2, modifié J.O. du 15 juillet 1976, p. 74).

Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier.

Ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974, fixant le régime domanial (J.O. du 5 août.

Ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974, fixant le régime domanial, art 23, p.7.

Ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974, fixant le régime domanial.

10- Journal officiel du Cameroun

J.O de la République fédérale du Cameroun, du 15 janvier 1963, p.9.

11- Dictionnaires encyclopédiques

Dictionnaire des villages de Kribi, p.V.

Dictionnaire encyclopédique : Le Petit Larousse Illustré, Paris, 1993, 1784 pages.

Encyclopédie juridique de l'Afrique, Droit des Biens, tome V, (sd) de G. Adjété Kouassigan, Abidjan, Dakar, Lomé, Les Nouvelles Éditions Africaines, 1982.

Dictionnaire encyclopédique, Le Petit Larousse illustre, 1994, p. 709.

Dictionnaire, Le Petit Larousse, Grand format, Paris, 2004, 1279 pages.

Dictionnaire, Encyclopédie Universalis, corpus 6, 1996, 341pages.

E., LE ROY, les objectifs de la colonisation française ou belge, *in Encyclopédie de l'Afrique*, Abidjan, Dakar, Lomé, tome cinquième, 1982.

12- Sources numériques

Gerber Julien-François, Résistances contre deux géants industriels en forêt tropicale (Populations locales versus plantations commerciales d'hévéas et de palmiers à huile dans le Sud-Cameroun), novembre 2008, in www.@wrm.org.uy, version numérique, 47 pages.

Une agro-industrie du Sud-Cameroun, HAL Id: hal-01497628 ?https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01497628 Submitted on 28 mars 2017.

Assako Assako Réné Joly, Daniel Bley et Frédéric Simard, Apports des sciences sociales et de l'entomologie dans l'analyse de l'endémicité du paludisme à HEVECAM,

Komba Gaston, "Cadre conceptuel", communication présentée au dialogue Parlement/Gouvernement, pour la réforme foncière, URL : www.gfbcam.com, juin 2013.

Le Roy Etienne, La réforme du droit de la terre dans certains pays d'Afrique francophone, version électronique, FAO 1987, p.115.

Mpessa Aloys "Le titre foncier devant le juge administratif camerounais : les difficultés d'adaptation du système torrents au Cameroun", in Revue générale de droit, vol 34, n°4, in www.canlii.org, consulté le 15-06-2022, 658 pages.

Eamon., Michael, "Les sources primaires et les sources secondaires" http://www.collectionscanada.gc.ca/education,

http://www.ac-bordeaux .fr / Établissement/Monnet/ses/ coursocio/socio.htm, consulté le 20 aout 2020, 12h40

E. OKamba, "Le processus d'acculturation en Afrique : les vertus de la palabre focale au service de l'entreprise", PDF.

Ndong Thierry, "Les problèmes fonciers au Cameroun", journalintegration.com, consulté le 22/04/2021.

Braume Serge, "Dictionnaire du droit privé", in www.dictionnaire-juridique.com, consulté le 22/04/2022.

DakarActu, "L'Afrique en marche", in www.afrika21.africa, consulté le 18/10/2021.

Laureau Xavier, "L'espace urbain", in www.universalis.fr , version numérique, consulté le 27/03/2022.

Berenger, "Rechercher un livre", in www.larousse.fr, consulté le 27/03/2022.

Djikema Clask, "Produire un savoir en situation d'urgence", in irenees.net, consulté le 12/07/2020.

Pierre Jean-Marie, "Le sens des mots", in www.cnrtl.fr, consulté le 22/05/2021.

Tio Landry, “La réforme foncière en marche”, in www.mindaf.gov.cm, consulté le 21/05/2021.

GhosonPascal, “Defaillances dans le monde : à quoi faut-il s’attendre ?”, in www.ondesc.org, consulté le 04/04/2022.

Nicolas Miguel, “Gestion du patrimoine”, in nicolasavocat.com, consulté le 04/04/2022.

Tchapmegni Robinson, “L’organisation juridique de la propriété foncière au Cameroun”, in books.Openedition.org>ifp, consulté le 22/04/2021.

Saidou, “Vente illégales des terres du domaine national : l’Etat siffle la fin”, in www.cameroun-tribune.cm, consulté le 22/04/2021.

DakarActu, “Les habitants dénoncent l’accaparement de leurs terres par le maire”, in farmlandgrad.org, consulté le 11/12/2020.

Ntonga, “Kribi, un litige foncier de trop”, in ecomatin.net, consulté le 21/08/2020.

Ohana Yoni, “Les litiges du quotidien”, in http://www.litige.fr/articles/litige-voslitiges-vosdroits-definitionsjuridique, consulté le 24/10/2020.

Comby Joseph, “Foncier en débat”, in www.comby-foncier.com, consulté le 24/122021.

Paoli Paul-Francois, “Le structuralisme en quatre questions”, in fr.m.wikipedia.org, consulté le 22/04/2023.

Pacherie Elisabeth, “Qu’est-ce que le fonctionnalisme”, in www.cairn.info, consulté le 22/04/2022, pp. 123-140.

Damon Julien “Cent penseurs de la société”, in fr.m.wikipedia.org, consulté le 15/04/2021.

Ngoun Pierre, “La mémoire du Cameroun”, in fr.m.wikipedia.org, consulté le 25/01/2021.

Adamou, “Le Cameroun des défis”, in www.investiraucameroun.com, consulté le 15/10/2021.

Adamou, “Le Cameroun des défis”, in www.investiraucameroun.com, consulté le 15/05/2022.

Yanh, “Le droit sur la terre”, in www.senat.fr, consulté le 13/09/2021.

http://plessner-ustrasbg.fr/dess/projet01/html/cst_expl.htm#courants, consulté le 17/12/2020 à 20h27.

www.osidimbea. Cm, consulté le 02fevrier 2021, 12h45.

http://fondaf-Bipindi.Solidarité.info/mode-de-vie-Pygmées.php. Consulté le 22/01/2021. 17h30.

13- Autres sources

Sedar Senghore, cité par E. Le Roy, in Le Bris et al, L'appropriation de la terre en Afrique noire, Paris, Karthala, 1991, pp. 29-30 et repris par Sally Falk Moore, p. 136.

Pr Albert Pascal Temgoua, extrait du séminaire de l'unité d'enseignement 414 : Résolution des conflits et promotion de la paix. Histoire des Relations internationales, Master I, 2012-2013, Yaoundé.

INDEX

Indexe des notions, lieux et des auteurs

acquéreurs, v, 7, 91, 114, 193, 198, 228, 285, 289, 290, 291, 292, 293, 303, 304, 317, 329, 344, 352, 499

acteurs, xiii, 1, 2, 6, 12, 15, 16, 17, 18, 24, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 36, 37, 49, 60, 62, 103, 107, 116, 118, 120, 144, 149, 162, 163, 166, 168, 180, 181, 185, 194, 198, 199, 204, 209, 222, 225, 226, 228, 233, 234, 237, 244, 247, 248, 255, 262, 263, 266, 281, 283, 285, 286, 288, 289, 291, 292, 293, 294, 296, 298, 300, 304, 305, 306, 307, 308, 314, 317, 319, 321, 323, 324, 326, 328, 329, 331, 332, 348, 352, 358, 359, 360, 362, 365, 367, 369, 377, 386, 392, 397, 398, 401, 404, 405, 406, 407, 460, 499

administration, viii, xiii, 2, 10, 11, 13, 14, 19, 22, 25, 37, 50, 60, 68, 69, 70, 73, 74, 75, 77, 78, 84, 89, 90, 104, 106, 110, 111, 113, 114, 117, 118, 125, 140, 143, 150, 152, 165, 168, 196, 204, 206, 218, 219, 222, 233, 237, 258, 262, 263, 286, 306, 339, 341, 343, 344, 351, 352, 353, 356, 359, 362, 364, 367, 369, 391, 394, 395, 396, 402, 404, 406, 466, 473, 481

administration foncière, 13, 14, 89, 106, 111, 222, 263, 352, 353, 367, 402, 404, 406

africaine, 20, 63, 76, 79, 86, 88, 144, 145, 147, 178, 179, 184, 199, 229, 284, 332, 396, 463, 497

Akom II, vi, ix, 1, 3, 42, 48, 53, 85, 101, 118, 124, 125, 128, 129, 138, 139, 146, 149, 153, 154, 158, 166, 194, 266, 270, 271, 272, 273, 275, 276, 277, 280, 289, 310, 312, 318, 319, 320, 357, 371, 372, 373, 374, 468, 469, 470, 474, 477, 478, 479, 480, 482, 483,484, 501

appropriation, 8, 11, 12, 15, 19, 23, 26, 56, 57, 62, 63, 69, 76, 77, 83, 86, 90, 110, 121, 155, 171, 198, 201, 224, 239, 241, 247, 249, 252, 253, 255, 262, 263, 265, 267, 268, 331, 366, 457, 471, 472, 485, 499

arrondissement, vi, vii, viii, ix, 40, 42, 43, 44, 47, 48, 53, 91, 93, 100, 111, 124, 127, 170, 172, 173, 174, 175, 176, 179, 182, 206, 208, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 220, 221, 227, 228, 230, 232, 238, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251,256, 257, 258, 259, 264, 267, 268, 269, 270, 272, 273, 274, 277, 281, 287, 288, 292, 294, 295, 297, 310, 315, 318, 323, 328, 338, 340, 346, 347, 348, 349, 362, 363, 364, 367, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 391, 400, 414, 415, 418, 419, 421, 422, 423, 428, 432, 433, 434, 442, 443, 444, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 501

auteurs, 9, 10, 12, 14, 25, 49, 109, 111, 115, 122, 158, 211, 361, 391, 405, 492

autochtones, 4, 5, 24, 31, 38, 40, 44, 70, 71, 75, 77, 78, 79, 81, 82, 84, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 105, 107, 111, 122, 138, 147, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 168, 169, 172, 176, 177, 180, 184, 192, 193, 194, 195, 196, 198, 199, 202, 211, 216,222, 233, 242, 244, 246, 247, 250, 251, 255, 259, 262, 263, 265, 275, 281, 283, 285, 286, 289, 291, 293, 295, 296, 301, 302, 306, 307, 314, 320, 321, 324, 326, 328, 329, 344, 353, 355, 359, 362, 366, 367, 368, 371, 374, 384, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395,

396, 398, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 462, 464, 465, 499

autorités, 4, 11, 13, 15, 19, 40, 41, 71, 74, 100, 104, 105, 149, 150, 151, 158, 164, 195, 196, 198, 200, 204, 205, 207, 221, 237, 246, 249, 251, 259, 263, 277, 289, 290, 291, 297, 306, 314, 324, 326, 331, 332, 333, 337, 339, 340, 341, 344, 346, 349, 350, 352, 358,359, 361, 362, 363, 388, 389, 393, 394, 395, 396, 398, 405, 467, 500, 501

autorités coutumières, 13, 100, 105, 149, 150, 151, 196, 263, 339, 341

Bendegue, 66, 68, 69, 457

Bipindi, vi, ix, 3, 5, 42, 43, 48, 49, 53, 85, 115, 125, 128, 129, 130, 138, 139, 158, 250, 251, 266, 270, 271, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 289, 310, 312, 318, 319, 320, 357, 373, 374, 375, 383, 419, 420, 464, 468, 469, 470, 476, 477, 483, 501

Cameroun, iv, x, xi, xii, xiii, 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 111, 115, 121, 122, 126, 127, 128, 130, 132, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 147, 148, 152, 153, 156, 157, 161, 162, 163, 164, 166, 167, 168, 170, 172, 175, 178, 183, 184, 190, 192, 200, 202, 204, 205, 213, 217, 221, 228, 232, 238, 242, 245, 246, 251, 255, 256, 257, 258, 259, 264, 277, 289, 290, 296, 300, 303, 304, 307, 308, 318, 322, 323, 327, 328, 331, 334, 335, 344, 351, 352, 353, 355, 356, 359, 360, 361, 365, 367, 369, 371, 374, 377, 378, 383, 385, 388, 389, 390, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 472, 473, 474, 475, 494, 495, 496

Campo, vi, ix, 1, 3, 40, 41, 42, 48, 49, 53, 93, 116, 119, 124, 125, 127, 128, 129, 132, 136, 138, 148, 149, 158, 163, 164, 165, 172, 173, 174, 182, 185, 186, 188, 192, 199, 212, 213, 228, 230, 232, 233, 235, 237, 242, 243, 244, 259, 262, 271, 273, 277, 278, 279, 280, 282, 286, 287, 289, 290, 291, 296, 308, 310, 311, 314, 316, 318, 319, 320, 326, 327, 329, 357, 362, 365, 367, 371, 375, 376, 377, 387, 463, 465, 468, 469, 470, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 485, 501

collectivités, 8, 11, 19, 27, 62, 70, 79, 80, 82, 90, 91, 92, 95, 107, 121, 129, 141, 149, 200, 207, 208, 226, 228, 233, 244, 245, 250, 255, 262, 271, 276, 277, 278, 281, 293, 305, 323, 328, 333, 362, 389, 395, 403, 467

colonisation, vii, 2, 10, 12, 13, 20, 22, 23, 38, 40, 41, 49, 52, 56, 59, 61, 62, 64, 66, 67, 73, 83, 85, 86, 88, 89, 96, 142, 152, 153, 161, 191, 205, 255, 307, 354, 359, 367, 389, 390, 393, 394, 401, 402, 403, 405, 475

colons, 23, 26, 63, 65, 66, 75, 79, 82, 83, 84, 86, 88, 89, 120, 121, 156, 161, 205, 389

commune, x, 5, 42, 43, 44, 50, 53, 62, 227, 263, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 386, 387, 388, 474

conservateur foncier, 112, 113, 115, 116, 130, 133, 207, 208, 209, 210, 213, 216, 217, 220, 221, 227, 230, 231, 238, 239, 244, 245, 246, 248, 251, 254, 287, 288, 303, 308, 310, 312, 324, 345, 468, 471

cours d’appel, 221, 451

coutume, vi, ix, 20, 21, 30, 51, 57, 62, 63, 75, 78, 85, 87, 88, 94, 122, 137, 139, 143, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 155, 156, 201, 229, 238, 245, 264, 266, 267, 268, 271, 285, 312, 339, 340, 341, 342, 343, 353, 371, 395, 396, 399, 459

coutumes, 25, 40, 50, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 67, 68, 70, 76, 79, 85, 86, 87, 88, 121, 125, 129, 138, 142, 144, 146, 148, 149, 153, 154, 155, 205, 225, 251, 255, 265, 266, 268, 276, 279, 285, 310, 332, 333, 363, 395, 396, 401, 465

Décret, 42, 43, 44, 45, 82, 83, 100, 101, 102, 106, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 135, 158, 159, 164, 175, 207, 209, 216, 217, 219, 228, 254, 256, 257, 258, 284, 344, 345, 390, 473, 474

délégation départementale des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières, 244, 245, 246, 252, 310

département de l'Océan, v, vi, vii, viii, ix, xiii, 1, 2, 3, 4, 26, 27, 30, 32, 33, 36, 37, 38, 40, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 85, 87, 88, 90, 100, 101, 104, 108, 111, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 131, 133, 134, 136, 137, 138, 139, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 168, 172, 177, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 188, 191, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 200, 202, 204, 205, 207, 208, 209, 214, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 227, 229, 230, 231, 233, 234, 241, 242, 243, 244, 246, 247, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 258, 260, 261, 262, 263, 270, 273, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 282, 283, 287, 288, 289, 290, 294, 295, 298, 300, 303, 304, 305, 307, 308, 309, 310, 312, 313, 314, 315, 316, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 330, 331, 332, 335, 337, 338, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 347, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 365, 366, 367, 368, 369, 371, 375, 377, 378, 379, 380, 382, 385, 388, 390, 392, 396, 397, 400, 401, 402, 405, 406, 407, 424, 427, 429, 435, 436, 437, 449, 450, 456, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 495, 501

domaine foncier, 1, 2, 9, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 64, 76, 77, 78, 84, 87, 104, 110, 111, 116, 119, 120, 132, 141, 143, 147, 148, 156, 160, 161, 162, 163, 165, 204, 210, 228, 230, 233, 244, 248, 251, 262, 263, 268, 286, 289, 304, 305, 324, 326, 328, 352, 354, 358, 359, 360, 362, 364, 365, 369, 370, 390, 393, 396, 397, 400, 403, 404, 405, 406, 500, 501

domaine national, 4, 78, 93, 100, 104, 105, 106, 107, 110, 112, 116, 125, 134, 135, 136, 140, 141, 153, 154, 157, 205, 207, 208, 210, 233, 241, 245, 255, 258, 281, 290, 344, 345, 346, 353, 366, 399, 460, 473

Domaines, iv, 29, 33, 97, 117, 120, 123, 125, 126, 128, 130, 131, 133, 134, 136, 139, 157, 160, 165, 204, 205, 211, 217, 218, 219, 230, 244, 245, 246, 252, 257, 258, 259, 260, 276, 310, 311, 324, 346, 350, 365, 370, 391

Dong Mougnol, iv, 20, 22, 23, 51, 55, 57, 63, 70, 81, 83, 145, 239, 285, 303, 304, 460, 464

droit coutumier, xiii, 8, 10, 13, 14, 24, 55, 71, 72, 83, 85, 86, 88, 91, 128, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 151, 152, 156, 161, 201, 225, 245, 256, 266, 332, 337, 342, 343, 359, 362, 366, 367, 392, 398, 401, 402, 404, 407, 496, 497

droit de propriété, 17, 74, 75, 94, 99, 122, 145, 161, 209, 231, 259, 266, 354, 390, 460

droit foncier, v, vii, viii, xiii, 6, 9, 10, 14, 17, 22, 26, 27, 37, 50, 56, 65, 67, 69, 71, 78, 86, 88, 95, 132, 146, 147, 148, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 161, 162, 204, 205, 208, 209, 212, 213, 215, 216, 218, 222, 224, 225, 226, 231, 234, 235, 236, 237, 245, 252, 253, 254, 262, 263, 270, 290, 293, 308, 359, 360, 361, 366, 367, 368, 371, 396, 494, 496, 497, 498, 500

droit moderne, xiii, 8, 10, 13, 14, 15, 73, 82, 83, 86, 88, 128, 144, 147, 148, 152, 153, 154, 156, 161, 224, 225, 226, 235, 272, 290, 340, 354, 355, 359, 361, 398, 404, 405, 497, 498

droits fonciers, 10, 13, 17, 18, 19, 21, 23, 50, 57, 67, 69, 70, 72, 80, 81, 82, 90, 91, 94, 96, 122, 137, 141, 145, 147, 157, 161, 205, 281, 306, 362, 390, 391, 407, 460, 473, 494

escroquerie foncière, vii, 117, 129, 130, 164, 191, 193, 194, 195, 196, 213, 221, 232, 288, 292, 328, 341, 344, 428, 470, 477, 481, 482, 483, 498

état, 9, 11, 16, 33, 36, 38, 76, 77, 109, 130, 171, 173, 195, 200, 262, 335, 356, 363, 367, 370

expropriation, 13, 14, 22, 23, 69, 70, 74, 79, 83, 97, 110, 150, 167, 168, 171, 172, 219, 474, 477, 481, 484

foncier, v, vii, xiii, 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 33, 37, 38, 50, 51, 52, 53, 55, 57, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 125, 129, 130, 131, 132, 133, 135, 138, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 161, 162, 163, 164, 168, 169, 171, 172, 177, 178, 180, 181, 183, 184, 192, 193, 196, 197, 198, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 222, 223, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 264, 265, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 297, 298, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 310, 311, 312, 314, 315, 321, 324, 327, 329, 331, 333, 334, 335, 337, 338, 339, 340, 341, 344, 346, 347, 348, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 359, 360, 361, 364, 365, 366, 367, 369, 370, 371, 372, 379, 381, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 395, 396, 397, 398, 399, 401, 403, 404, 405, 406, 413, 415, 416, 423, 424, 425, 433, 434, 436, 443, 453, 457, 458, 459, 460, 462, 463, 464, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 485, 494, 495, 496, 497, 498, 499

fonciers, iv, v, vi, vii, viii, ix, xiii, 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 12, 13, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 43, 47, 49, 50, 51, 56, 58, 60, 62, 63, 64, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 103, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 131, 132, 133, 135, 136, 137, 138, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152,

153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 169, 171, 172, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 185, 186, 187, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 202, 204, 205, 206, 208, 209, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 249, 250, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 270, 271, 273, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 288, 289, 290, 291, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 301, 302, 303, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 317, 318, 319, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 371, 372, 373, 375, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 387, 388, 389, 390, 391, 393, 395, 396, 397, 398, 399, 401, 403, 405, 406, 407, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 471, 494, 496, 498, 499, 500

gestion des terres, xiii, 2, 13, 16, 22, 51, 55, 57, 58, 86, 88, 96, 98, 147, 149, 177, 200, 225, 264, 279, 291, 352, 389, 395, 396, 397, 399, 401, 402, 404

gestion foncière, xiii, 10, 12, 13, 15, 18, 19, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 36, 38, 50, 61, 69, 85, 91, 102, 151, 162, 169, 225, 263, 299, 306, 346, 359, 361, 362, 365, 367, 369, 371, 390, 391, 392, 395, 396, 398, 400, 402, 403, 500

immatriculation foncière, 80, 100, 119, 132, 208, 209, 484

immatriculations, 4, 107, 126, 139, 140, 141, 157, 158, 194, 204, 205, 206, 208, 209, 211, 214, 215, 219, 254, 255, 258, 275, 276, 284, 303, 308, 310, 331, 351, 370, 371, 397, 404, 499

insécurité foncière, 1, 32, 89, 202, 213, 222, 259, 299, 324, 351, 358, 461

judiciaire, 6, 13, 27, 80, 81, 96, 103, 110, 114, 148, 157, 204, 208, 250, 251, 263, 332, 353, 355, 356, 357, 358, 360, 369, 370, 495, 500, 501

juridictions, 6, 15, 104, 141, 183, 246, 296, 353, 354, 355, 356

juridique, 4, 5, 6, 10, 13, 14, 16, 21, 22, 25, 27, 59, 69, 71, 85, 89, 90, 91, 122, 140, 145, 148, 152, 161, 162, 171, 175, 200, 213, 220, 226, 227, 237, 250, 290, 293, 295, 353, 355, 369, 370, 388, 389, 394, 396, 400, 460, 467, 474

législateur, xiii, 4, 15, 28, 37, 81, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 102, 103, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 119, 120, 121, 123, 142, 143, 147, 148, 152, 153, 154, 155, 156, 158, 161, 284, 289, 298, 301, 314, 319, 352, 354, 359, 361, 362, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 400, 402, 403, 404, 405, 407

législation foncière, xiii, 11, 69, 75, 84, 92, 97, 111, 122, 154, 200, 213, 240, 360, 361, 362, 367, 369, 370, 390, 391, 393, 404

litige, vii, 4, 5, 6, 7, 33, 53, 118, 129, 138, 148, 150, 157, 158, 163, 168, 171, 172, 178, 184, 192, 196, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 219, 226, 227, 228, 229, 231, 232, 233, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 244, 245,246, 247, 248, 249, 250, 251, 253, 256, 257, 258, 259, 264, 265, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 279, 287, 288, 289, 290,

292, 294, 295, 297, 306, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 343, 346, 347, 348, 349, 350, 354, 355, 356, 363, 364, 365, 369, 370, 405, 433, 434, 443, 453, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 485, 497

litiges fonciers, v, viii, xiii, 1, 2, 5, 13, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 37, 104, 141, 142, 144, 146, 149, 151, 153, 160, 161, 163, 164, 166, 171, 172, 174, 177, 179, 183, 195, 197, 199, 204, 206, 209, 216, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 230, 231, 232, 234, 235,236, 237, 242, 243, 244, 247, 249, 250, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 270, 271, 273, 275, 276, 277, 278, 280, 281, 282, 284, 286, 289, 290, 291, 293, 294, 295, 297, 298, 299, 305, 307, 317, 318, 319, 321, 323, 324, 325, 326, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 339, 340, 342, 343, 345, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 361, 363, 364, 365, 368, 375, 380, 388, 401, 405, 406, 407, 499

Lokoundje, 40, 128

Lolodorf, vi, ix, 3, 40, 41, 43, 44, 47, 48, 49, 52, 53, 54, 85, 91, 119, 125, 127, 128, 129, 138, 139, 156, 163, 194, 245, 246, 247, 248, 262, 266, 267, 268, 270, 271, 273, 275, 276, 277, 278, 279, 289, 310, 312, 318, 319, 320, 338, 357, 361, 374, 383, 384, 385, 421, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 476, 478, 479, 480, 481, 483, 484, 485, 501

ministère des domaines, du cadastre et des Affaires foncières, 470

Mvengue, vi, ix, 3, 36, 41, 43, 44, 48, 53, 54, 119, 124, 127, 128, 129, 136, 138, 139, 156, 158, 194, 206, 207, 208, 244, 266, 267, 269, 270, 271, 273, 275, 276, 277, 289, 312, 346, 360, 385, 386, 468, 469, 470, 471, 472, 476, 477, 478, 480, 482, 484

Ngnoungou, 1, 23, 25, 40, 41, 43, 46, 47, 49, 50, 51, 74, 75, 80, 82, 83, 84, 90, 107, 115, 121, 122, 125, 137, 144, 151, 152, 156, 170, 173, 174, 175, 176, 179, 181, 182, 186, 187, 188, 189, 190, 192, 206, 211, 217, 226, 230, 231, 236, 237, 244, 247, 250, 264, 266, 271, 273, 281, 283, 286, 290, 296, 301, 302, 303, 305, 314, 332, 336, 378, 380, 466

Ngomsik Kamgang, 50

Niété, vi, ix, 42, 44, 108, 118, 124, 128, 129, 130, 164, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 182, 183, 186, 192, 199, 232, 233, 235, 242, 259, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 289, 290, 297, 310, 312, 318, 320, 326, 357, 386, 387, 388, 468, 469, 470, 472, 474, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 501

Nkankeu, 23, 25, 49, 60, 69, 70, 71, 73, 74, 80, 94, 147, 213, 255, 259, 289, 303, 460, 461, 462, 463

oppositions, 101, 111, 112, 113, 153, 158, 159, 160, 207, 209, 211, 212, 216, 217, 218, 222, 224, 262, 263, 265, 324, 325, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 370, 468, 471, 496, 497, 498

ordonnance, 43, 70, 71, 72, 75, 98, 99, 100, 102, 103, 104, 105, 107, 112, 113, 115, 130, 154, 205, 208, 211, 220, 221

patrimoine national, 389, 403

plaintes, vi, ix, 120, 179, 194, 196, 202, 227, 229, 231, 232, 246, 249, 251, 255, 260, 261, 298, 324, 325, 326, 329, 330, 358, 407, 469, 472

Politique, 24, 463

politique foncière, 12, 16, 19, 76, 77, 78, 79, 82, 85, 90, 96, 110, 121, 161, 202, 388, 391, 392, 398, 501

populations, vii, 1, 2, 4, 5, 10, 11, 14, 19, 27, 28, 29, 33, 36, 40, 44, 47, 48, 49, 51, 53, 54, 55, 61, 64, 65, 68, 69, 70, 71, 76, 77, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 89, 90, 91, 92, 95, 98, 101, 102, 105, 108, 111, 120, 121, 122, 123, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 133, 134, 136, 137, 138, 139, 141, 142, 144, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 154, 155, 156, 159, 160, 161, 162, 168, 169, 172, 174, 176, 177, 181, 183, 184, 186, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 204, 205, 210, 211, 216, 218, 219, 222, 226, 233, 241, 247, 250, 255, 256, 257, 263, 264, 265, 266, 277, 281, 282, 283, 285, 286, 290, 291, 293, 294, 295, 296, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 314, 315, 317, 318, 320, 321, 322, 323, 324, 326, 327, 328, 331, 333, 334, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 344, 351, 352, 353, 355, 359, 360, 361, 362, 363, 366, 367, 368, 371, 372, 375, 381, 382, 384, 385, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 398, 399, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 461, 462, 499, 500, 501

prénotations, vii, 163, 164, 165, 219, 220, 221, 222, 262, 263, 324, 325, 497, 498

pression foncière, 1, 382, 386

procès-verbal, 111, 206, 207, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 217, 220, 221, 226, 227, 229, 238, 239, 240, 241, 244, 245, 246, 248, 249, 250, 256, 257, 259, 267, 268, 269, 270, 272, 274, 275, 276, 277, 297, 328, 339, 341, 345, 346, 354, 467, 468, 469, 470, 471, 472,473

projets structurants, xiii, 39, 126, 128, 129, 134, 143, 149, 158, 163, 164, 166, 175, 178, 183, 193, 194, 197, 199, 202, 204, 210, 211, 218, 226, 230, 236, 247, 250, 260, 263, 264, 266, 271, 273, 285, 291, 296, 299, 300, 306, 309, 310, 312, 313, 314, 317, 319, 325, 326, 334,340, 344, 351, 365, 368, 379, 380, 383, 389, 393, 406, 464

propriétaires terriens, 7, 59, 61, 104, 125, 132, 138, 158, 159, 165, 192, 193, 194, 195, 220, 221, 230, 244, 248, 257, 275, 283, 291, 293, 294, 296, 297, 298, 314, 324, 352, 390, 398

propriété, v, vii, xiii, 4, 9, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 32, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 70, 72, 73, 75, 76, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 98, 99, 100, 102, 103, 104, 106, 107, 108, 109, 113, 115, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 130, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 145, 157, 160, 182, 184, 200, 202, 214, 217, 218, 219, 220, 222, 226, 227, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 242, 245, 254, 255, 256, 263, 264, 266, 268, 270, 284, 287, 289, 290, 293, 295, 300, 302, 307, 310, 311, 316, 325, 352, 360, 361, 367, 370, 389, 391, 392, 398, 399, 403, 404, 406, 430, 431, 435, 437, 458, 460, 461, 462, 463, 473, 474, 496, 498, 501

Propriété foncière, 18, 494

question foncière, 1, 9, 10, 11, 12, 14, 225, 322, 355, 361, 401, 461, 462, 463, 467

réforme foncière, 4, 15, 37, 89, 90, 92, 97, 98, 99, 102, 103, 106, 107, 108, 110, 111, 117, 119, 120, 121, 139, 142, 200, 222, 225, 290, 351, 356, 392, 393, 394, 395, 400, 403, 407, 475, 496

réformes, 11, 13, 16, 27, 28, 65, 66, 69, 72, 76, 83, 88, 94, 95, 96, 97, 108, 110, 120, 121, 122, 123, 125, 132, 139, 142, 147, 148, 161, 162, 307, 359, 360, 366, 389,

390, 393, 394, 398, 399, 402, 403, 404, 462, 495, 496, 500

régime, 10, 15, 55, 63, 66, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 86, 88, 90, 92, 95, 97, 98, 99, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 112, 122, 130, 141, 143, 145, 147, 154, 155, 163, 164, 193, 201, 208, 217, 255, 264, 271, 300, 301, 322, 352, 354, 355, 394,403, 457, 460, 462, 473, 474, 495, 496

régimes fonciers, 13

sécurité foncière, 17, 18, 69, 213, 255, 341, 352

Spéculation foncière, 21, 494

terrain, viii, 2, 8, 12, 15, 34, 36, 54, 55, 56, 58, 60, 61, 64, 72, 73, 79, 80, 91, 93, 94, 100, 101, 102, 109, 112, 114, 115, 118, 119, 120, 122, 123, 130, 131, 146, 150, 155, 157, 159, 163, 167, 168, 172, 175, 178, 180, 182, 183, 188, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 224, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 237, 238, 239, 240, 242, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 256, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 267, 268, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 284, 286, 287, 288, 289, 291, 292, 293, 295, 298, 299, 301, 302, 303, 305, 306, 308, 315, 317, 318, 320, 322, 324, 327, 328, 329, 338, 340, 344, 345, 346, 348, 352, 356, 360, 362, 363, 367, 368, 390, 394, 404, 409, 410, 438, 468, 469, 470, 471, 472, 484, 499

terrains, 2, 22, 54, 60, 61, 66, 68, 70, 71, 73, 74, 75, 79, 83, 89, 93, 94, 98, 99, 100, 103, 105, 107, 108, 109, 138, 149, 151, 153, 155, 164, 172, 174, 176, 183, 193, 196, 197, 199, 205, 210, 212, 214, 215, 227, 230, 235, 240, 248, 250, 259, 267, 276, 277, 285,287, 288, 289, 290, 298, 300, 301, 303, 305, 306, 314, 315, 316, 317, 322, 324, 327, 344, 348, 380, 402, 404, 405, 407, 473, 495, 499

terre, v, vii, viii, xiii, 1, 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 32, 33, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 75, 76, 77, 78, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 94, 97, 98, 99, 101, 105, 106, 111, 119, 120, 121, 122, 125, 131, 132, 133, 134, 138, 139, 142, 143, 145, 146, 147, 152, 153, 157, 159, 162, 164, 166, 169, 172, 174, 176, 177, 178, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 192, 193, 194, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 223, 224, 225, 226, 229, 233, 237, 239, 240, 241, 242, 243, 255, 256, 257, 260, 262, 265, 266, 267, 273, 278, 281, 283, 284, 285, 286, 288, 290, 291, 293, 294, 296, 297, 301, 303, 304, 306, 308, 309, 310, 311, 312, 314, 315, 316, 321, 323, 324, 326, 328, 329, 330, 331, 332, 334, 339, 340, 341, 343, 350, 351, 352, 353, 355, 356, 358, 359, 360, 362, 365, 366, 367, 368, 373, 375, 377, 379, 380, 382, 383, 391, 392, 393, 396, 397, 398, 401, 402, 405, 406, 407, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 463, 465, 475, 485, 494, 495, 498

terres coutumières, 72, 91, 98, 100, 102, 105, 106, 205, 233, 264, 284, 306, 359, 360, 366, 399, 405

titre de propriété, 17, 103, 113, 221, 231, 256

titre foncier, 15, 98, 99, 100, 101, 103, 104, 111, 112, 114, 130, 157, 164, 208, 212, 215, 217, 218, 219, 220, 232, 258, 259, 288, 289, 302, 305, 311, 324, 356, 369, 370

traditionnel, 10, 13, 25, 27, 50, 51, 55, 67, 70, 142, 144, 146, 148, 149, 150, 152, 156, 163, 216, 268, 323, 332, 333, 339,

340, 341, 343, 353, 354, 355, 356, 357, 362, 364, 368, 395, 405, 467, 481, 484, 495, 497, 500

transactions foncières, 4, 16, 17, 74, 109, 122, 135, 305, 327, 366, 391, 392, 403

tribunaux, 94, 107, 162, 205, 220, 231, 250, 251, 272, 293, 294, 295, 340, 353, 354, 355, 356

utilisation, 5, 6, 7, 8, 19, 21, 26, 37, 54, 55, 56, 61, 64, 69, 97, 104, 143, 148, 164, 169, 178, 220, 265, 281, 296, 322, 330, 331, 334, 340, 357, 359, 371, 372, 373, 381, 391, 393, 394, 401, 402, 407

vendeurs, 291, 298, 301, 303

vente, v, viii, 18, 26, 27, 28, 37, 54, 55, 56, 62, 64, 74, 89, 93, 101, 102, 107, 109, 112, 114, 119, 130, 131, 132, 133, 134, 147, 149, 155, 174, 176, 190, 193, 199, 218, 220, 221, 224, 231, 232, 239, 244, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 298, 299, 300, 301, 305, 306, 314, 315, 327, 329, 344, 352, 363, 367, 368, 382, 384, 407, 438, 472, 499

ventes, 103, 107, 141, 153, 183, 193, 199, 205, 228, 229, 284, 285, 286, 287, 289, 290, 291, 293, 298, 299, 329, 344, 348, 352, 358, 373, 376, 378, 397, 499

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE ..... **iii**
REMERCIEMENTS ..... **v**
LISTE DES ILLUSTRATIONS ..... **vii**
A-Tableaux ..... **vii**
RÉSUMÉ ..... **xvii**
INTRODUCTION GÉNÉRALE **1**
I- CONTEXTE HISTORIQUE DU SUJET **1**
II- LES RAISONS DU CHOIX DU SUJET **2**
III- DÉLIMITATION SPATIALE ET TEMPORELLE DE L'ÉTUDE **3**
1- Délimitation spatiale **3**
2- Délimitation temporelle **4**
IV- CLARIFICATION DES CONCEPTS **5**
V- REVUE CRITIQUE DE LA LITTÉRATURE **9**
1) Coexistence du droit foncier coutumier et du droit foncier moderne d'accès à la terre ... **10**
2) Foncier et développement : le rôle régulateur de l'État **16**
3) Propriété foncière et gestion des ressources naturelles **19**
4) Importance de la terre en Afrique et au Cameroun **20**
5) Spoliation des droits fonciers des femmes **21**
6) Spéculation foncière et litiges/conflits fonciers **22**
7) Gestion des problèmes fonciers : mécanismes de résolution **25**
VI- PROBLÉMATIQUE 27
VII- HYPOTHÈSES ET OBJECTIFS DU SUJET **28**
VIII-INTÉRÊT DU SUJET **29**
1- Intérêt scientifique **29**
2- L'intérêt politique et économique **30**
IX- APPROCHE THÉORIQUE DU TRAVAIL **30**
1- Les théories du fonctionnalisme **31**
2- La théorie de l'individualisme méthodologique **32**
X- SOURCES ET CADRE MÉTHODOLOGIQUE **35**
CHAPITRE I : PRÉSENTATION DU MILIEU D'ÉTUDE ET DE LA RÈGLEMENTATION FONCIÈRE AU CAMEROUN **42**
I- PRÉSENTATION DU DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN **42**

1- Présentation générale de l'ensemble du département de l'Océan **42**
1-1- Origines institutionnelles et évolution des différentes dénominations (1884-1897) **44**
1-2- Évolution administrative et ses différentes dénominations (1897-2008) **45**
2- Le peuplement du département de l'Océan **51**
2-1- Le peuplement de la côte et les Pahouins : une arrivée tardive **51**
2-2- Les peuples les plus anciens du département de l'Océan **53**
II- LES SYSTÈMES FONCIERS AU CAMEROUN : DE L'ORIGINALITÉ AFRICAINE AUX RÉFORMES COLONIALES, POST-COLONIALES ET RÉPERCUSSIONS DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN (1884-1966) **54**
1- Représentation sociologique de la terre chez les peuples du département de l'Océan **55**
2- Étude du système foncier traditionnel : la collectivité/ le communautarisme des terres .. **60**
3- Les modes de transmission et d'acquisition des terres dans les sociétés traditionnelles .. **63**
3-1- L'habitat et le travail **64**
3-2- L'alliance et l'affiliation **64**
3-3- La succession et l'héritage **65**
3-4- Le don **66**
4- Les réformes coloniales des terres au Cameroun de 1884-1959 ..... **72**
4-1- Les réformes allemandes en matière foncière (1884- 1905) **72**
4-1-1-Le traité germano-douala du 12 juillet 1884 **74**
4-1-1-2-Le décret impérial de juin 1896 **76**
4-2- Le régime foncier allemand au Cameroun de 1910 ou celui du constat des droits coutumiers **79**
4-2-2-Les différentes catégories de terrains relevant du régime de l'inscription **80**
4-2-2-1- Les terrains des non indigènes (terrains inscrits et non-inscrits) **81**
4-2-2-2- Les terrains inscrits au livre foncier **81**
5- La règlementation foncière de la France au Cameroun (1916-1959) **83**
5-1- La spécificité française en matière foncière au Cameroun **84**
5-2- Le régime du décret du 12 janvier 1917 ..... **86**
5-3- Le régime du décret du 11 août 1920 ..... **86**
5-4- Le régime du décret du 10 juillet 1922 ..... **86**
5-5- Le régime du décret de 1927 ..... **87**
5-6- Le régime du 21 juillet 1932 ou celui de l'immatriculation par le pouvoir judiciaire **87**
5-7- Le régime du 12 janvier 1938 portant organisation des terres domaniales **88**
5-8- Le régime du décret du n°55-581 du 20 mai 1955 ..... **88**

5-8- La réforme du 17 juin 1959 ..... **89**

6- Impacts des régimes fonciers coloniaux sur le droit coutumier au Cameroun **92**

6-1- Inconvénients des régimes fonciers coloniaux..... **92**

6-2- Atouts du droit foncier moderne sur le droit coutumier foncier au Cameroun..... **94**

CHAPITRE II : ANALYSE DE LA RÈGLEMENTATION FONCIÈRE AU CAMEROUN ET DIFFÉRENTS MODES D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN (1974-2020)..... 104

I- ANALYSE DES RÉFORMES FONCIÈRES DU CAMEROUN ET LEURS OBJECTIFS **104**

1- La réforme foncière de 1974 et ses objectifs **105**

1-1- Procédure d'immatriculation directe..... **108**

1-2- Les autres modes de propriété foncière..... **111**

1-3- Les autres actes divers dans le foncier **112**

1-4- Typologie des domaines fonciers..... **114**

2- Les objectifs de la réforme de 1974 ..... **115**

2-1- Les objectifs d'ordre politique **115**

2-2- Les desseins économiques **115**

2-3- Les apports sociaux..... **116**

3- Les réformes de 1980 -1985 et leurs spécificités..... **117**

4- La réforme foncière de 2005 et ses atouts..... **120**

4-1- Les articles concernés par la réforme foncière de 2005..... **120**

4-2- Les cessions d'immeubles (bâtis ou non bâtis) art. 23 et 24. n° 2005/ 481 du 16 décembre 2005..... **121**

4-3- Les oppositions **121**

4-4- Les délais **121**

4-5- Consultation et perte du titre foncier..... **122**

4-6- Les démembrements (art.25-26-décret du 16/12/2005)..... **123**

4-7- Les annulations **123**

4-8- La fusion (article 29 décret n° 2005/ 481 du 16 décembre 2005)..... **124**

5- Les motivations de la réforme de 2005..... **124**

II- LES ATOUTS DE LA RÉFORME DE 2005..... **126**

1- La déconcentration fonctionnelle des compétences..... **126**

1- La réduction du nombre d'intervenants **127**

2- L'introduction des délais fixés à chaque étape de la procédure d'immatriculation..... **129**

3-Les limites de la loi foncière de 2005 ..... **129**

III-LES DIFFÉRENTS MODES D'ACCES À LA PROPRIETE FONCIÈRE DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN (1974-2020) **132**
1- L'immatriculation directe **134**
2- Le morcèlement **139**
3- La mutation **141**
4- Le gré à gré **143**
5- La concession **144**
6- Les donations entre vifs **144**
7- L'héritage **146**
8- La cession **147**
CHAPITRE III : LES FACTEURS DÉCLENCHEURS DES LITIGES FONCIERS DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN **153**
I- LES FONDEMENTS POLITIQUES **153**
1- Le droit coutumier ou traditionnel ou droit légitime : une spécificité africaine **154**
1-1- Les caractéristiques du droit coutumier foncier **155**
1-2- Le droit foncier traditionnel : un droit discriminatoire et très diversifié **156**
1-3- L'obstination du droit coutumier **157**
1-4- La faible efficacité du droit foncier coutumier **158**
1-5- Le dysfonctionnement des instances coutumières **160**
2- Le droit moderne ou droit positif / légal : un emprunt et de faibles adaptabilités **162**
2-1- Un droit imposé et importé **163**
2-2- Le refus et la non-maîtrise des textes sur le foncier **165**
2-3- La survivance du droit moderne **166**
2-4- L'immatriculation comme une source de litige foncier **167**
2-5- Les oppositions : sources constantes des litiges **168**
2-6- Les rectifications **170**
II- LES ÉLÉMENTS JURIDIQUES **172**
1- La superposition de deux droits aux normes antagonistes **172**
2- L'inefficacité et l'absence des textes juridiques **173**
3- La corruption **173**
4- Les prénotations **174**
III- LES CAUSES ÉCONOMIQUES **177**
1- Les plantations agro-industrielles **177**
1-1- HÉVÉCAM (la société d'hévéa ou hévécam) **178**
2.2. La SOCAPALM **181**
2.3. La société de palmeraie CAMVERT **183**

2- Le complexe industrialoportuaire de Kribi **186**
3- La centrale à gaz naturel **190**
4- Les compagnies d'exploitations forestières **191**
IV- LES ORIGINES SOCIO-CULTURELLES **193**
1- La croissance, pression démographique et la consommation de l'espace foncier **194**
2- L'exode rural et la présence des sites touristiques **197**
3- Les migrations organisées et internationales **202**
4- Les inégalités sociales et la pauvreté **203**
5- L'escroquerie foncière **204**
V- LES ÉLÉMENTS D'ORDRE URBAIN **208**
1- Urbanisation et occupation anarchique de l'espace foncier **208**
2- Les conquêtes foncières **210**
VI- GENRE ET DIFFICULTÉS D'ACCÈS À LA TERRE **211**
1- Les contraintes socio-culturelles d'accès des femmes à la terre **212**
2- Les contraintes économiques de l'accès des femmes à la terre **213**
CHAPITRE IV :LES LITIGES FONCIERS DITS FORMELS OU LITIGES FONCIERS RELATIFS A L'ADMINISTRATION ET AU NON-RESPECT DU DROIT FONCIER 215
I- LES LITIGES LIÉS À L'ADMINISTRATION FONCIÈRE **215**
1- Les litiges relatifs à la défaillance du droit foncier **216**
1-1- Les litiges fonciers relatifs à l'immatriculation **217**
1-2- Les litiges fonciers liés aux oppositions foncières **220**
1-3- Les litiges fonciers issus de l'annulation des titres fonciers **228**
1-4- Les litiges fonciers nés des prénotations **231**
2- Les litiges fonciers nés de la complexité/ ambigüité du droit moderne **236**
2-1- Les litiges fonciers relatifs à l'indivision **238**
2-2- Les litiges fonciers liés au morcèlement **240**
2-3- Les litiges issus de la fusion des titres fonciers **242**
2-4- Les litiges fonciers nés de la mutation d'un titre de propriété **243**
2-5- Les litiges fonciers opposants l'État à divers usagers **245**
II – LES LITIGES CAUSÉS PAR LE NON-RESPECT DU DROIT FONCIEÈR **248**
1- Les litiges fonciers issus des opérations de bornage **249**
2- Les litiges fonciers nés du non-respect des accords de convention **256**
2-1- Les litiges fonciers liés à l'empiètement ou à l'appropriation du terrain d'un tiers **260**
2-3- Les litiges fonciers nés de la remise en cause d'une décision rendue autribunal pénale en 1ere instance **263**

CHAPITRE V :LES LITIGES FONCIERS EN ZONE RURALE ET CEUX NÉS DE LA VENTE DE TERRE DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN 278

I- LES LITIGES FONCIERS DANS LES ZONES RURALES **278**

1- Les litiges fonciers issus de la survivance des traditions **280**

1-2- Les litiges fonciers issus de la succession **284**

1-3- Les litiges fonciers liés à une donation **287**

II- LES LITIGES FONCIERS NÉS DE L'IMPLANTATION DES AGRO- INDUSTRIES (SOCAPALM ET HÉVÉCAM) **295**

III- LES LITIGES RELATIFS À LA VENTE DES TERRES **298**

1- Les litiges fonciers nés des ventes illégales/ les litiges fonciers causés par la vente du terrain d'un tiers **301**

2- Les litiges fonciers nés des ventes multiples **305**

3- Les litiges fonciers issus du non-respect des contrats de vente **308**

4- Litiges fonciers causés par les prêts et les gages **310**

5- Les démarcheurs et les intermédiaires **320**

CHAPITRE VI :DES CONSÉQUENCES AUX DIFFÉRENTS MODES DE GESTIONS DES LITIGES FONCIERS DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN 323

I- IMPACTS DES LITIGES FONCIERS **323**

1- Le volet économique des litiges fonciers **323**

1-1- Évolution des demandes des dossiers d'immatriculations **324**

1-3- L'augmentation du coût des parcelles de terrains **330**

2- Le développement urbain **333**

2-1- Les phénomènes de périurbanisation et de rurbanisation **333**

II- LES INCONVÉNIENTS DES LITIGES FONCIERS **339**

1- Sur le plan politico-administratif **339**

2- Un phénomène urbain anarchique et galopant **342**

3- Les violences liées aux litiges fonciers au plan social **344**

4- La raréfaction des terres **345**

III- LES MODES DE RÉSOLUTIONS DES LITIGES FONCIERS DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN **347**

1- Le mode traditionnel/coutumier de résolution des litiges fonciers **348**

1-1- L'arbre à palabre **349**

2- La médiation **351**

2-1- Les qualités et la typologie des médiateurs **352**

2-2- Les types de médiateurs impliqués dans la résolution des litiges fonciers **353**

3- La conciliation par les autorités traditionnelles **356**

2-3- Les atouts du mode de résolution traditionnel **357**
2-4- Les incommodités du mode traditionnel de résolution **358**
3- Le mode administratif de gestion des litiges fonciers dans le département de l'océan .. **360**
1- Les commissions : instances contentieuses de base..... **361**
2-1- Les atouts du mode administratif de résolution des litiges fonciers **368**
2-2- Difficultés du mode administratif dans la résolution des litiges fonciers **369**
3- Le mode judiciaire de résolution des litiges fonciers..... **370**
3-1- Avantages et limites des instances judiciaires **371**
3-1-1-..... Avantages **371**
3-1-2-..... Limites **371**
CHAPITRE VII :DES PESANTEURS AUX PLAIDOYERS POUR UNE GOUVERNANCE RATIONNELLE DU FONCIER 376
I- DES PESANTEURS À GOUVERNANCE RATIONNELLE DU FONCIER..... **376**
1- La complexité du droit foncier camerounais et l'imbroglio des différentes législations **376**
2-La non-prise en compte réelle et effective de l'autorité traditionnelle dans la gestion foncière **379**
3- Les pratiques de fraude et de corruption : des gangrènes dans le domaine foncier..... **381**
4- Les résistances des populations aux réformes foncières modernes **383**
5- L'analphabétisme..... **384**
6- La non-prise en compte du genre..... **385**
7- Les lourdeurs administratives **386**
8- La marginalisation du pouvoir judiciaire dans le domaine foncier..... **387**
9- Déficience des ressources matérielles et humaines à la délégation départementale du MINDCAF **387**
II- ANALYSE GÉNÉRALE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES DANS LE DÉPARTEMENT DE L'OCÉAN..... **388**
1- Analyse des disponibilités foncières dans l'arrondissement d'Akom II..... **388**
2- Analyse des disponibilités foncières dans l'arrondissement de Bipindi **390**
3- Analyse des disponibilités foncières dans l'arrondissement de Campo **392**
4- Analyse des disponibilités foncières dans l'arrondissement de Kribi I **395**
5- Analyse des disponibilités foncières dans l'arrondissement de Kribi II..... **396**
6- Analyse des disponibilités foncières dans l'arrondissement de Lokoundjé..... **398**
7- Analyse des disponibilités foncières dans l'arrondissement de Lolodorf..... **400**
9- Analyse des disponibilités foncières dans l'arrondissement de Niété **403**
III- PLAIDOYERS POUR UNE GOUVERNANCE FONCIÈRE RATIONNELLE **406**

1- Rectifier le paradoxe des différentes législations foncières **406**
2- La pris en compte véritable des propositions des autorités traditionnelles **411**
4- Renforcement des ressources humaines et matérielles dans le département de l'Océan **414**
5- Disposition d'une mappe foncière à jour **414**
6- La révocation du facteur âge et celui de la mise en valeur pour les procédures d'immatriculation directes **415**
7- Sensibilisation des populations vis-à-vis de la politique foncière **416**
8- Affirmer clairement et assurer l'accès égal de l'homme et de la femme à la propriété foncière **416**
9- Autres recommandations **417**
CONCLUSION GÉNÉRALE **419**
INDEX **514**
TABLE DES MATIÈRES **524**