

PROCEDURE D'OBTENTION D'UN TITRE FONCIER SUR UN TERRAIN OCCUPE OU EXPLOITE DU DOMAINE NATIONAL

*¹DJOUEDJON Viviane, Experte foncier

Au Cameroun, les terres appartiennent à trois grands domaines, à savoir le domaine public, le domaine privé et le domaine national. Ce dernier domaine englobe la grande majorité des terres, avec une forte concentration en zone rurale. Les terres du domaine national sont donc celles qui ne font pas l'objet d'un droit de propriété et ne sont classées ni dans le domaine public ni dans le domaine privé de l'Etat ou des autres personnes morales de droit public². Les dépendances du domaine national sont constituées de deux catégories de terres, à savoir les terrains occupés ou exploités (domaine national de 1^{ère} catégorie) d'une part et les terres libres de toute occupation (domaine national de 2^e catégorie)³ d'autre part. **Contrairement à ce que plusieurs personnes pensent, le fait d'occuper ou d'exploiter une parcelle de terre ne fait pas de l'exploitant ou de l'occupant le propriétaire** car selon la législation du Cameroun, le titre foncier est la preuve exclusive de la propriété foncière⁴. Il devient donc important, voire impératif, pour l'occupant de requérir un titre foncier par la voie de l'immatriculation directe, qui est la procédure indiquée dans ce cas.

La procédure d'immatriculation directe est ouverte aux collectivités coutumières, à leurs membres ou à toute autre personne de nationalité camerounaise, à condition que l'occupation ou l'exploitation (mise en valeur) soit antérieure au 5 août 1974. Conformément à la législation camerounaise^{1,3}, la demande d'obtention du titre foncier par voie d'immatriculation directe peut également porter valablement sur des dépendances du domaine national dont les mise en valeur sont réalisées après le 5 août 1974, à condition qu'il soit établi, par la commission consultative, que ces mises en valeur étaient précédées par une occupation ou une exploitation non probante réalisées avant le 5 août 1974, date de publication de l'ordonnance N° 74-1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier⁵. Lorsque ces conditions relatives au requérant et à la mise en valeur sont remplies, ce dernier peut se lancer dans la procédure d'obtention du titre foncier qui comporte **deux grandes phases, à savoir le constat de la mise en valeur que déclenche la demande d'obtention du titre foncier du requérant (I) et l'immatriculation au livre foncier et l'établissement du titre foncier (II)**.

I- **Constat de mise en valeur déclenché par le dépôt du dossier de demande d'obtention du titre foncier**

La personne ou la collectivité coutumière qui sollicite un titre foncier sur la terre qu'elle exploite ou occupe doit déposer un dossier à la sous-préfecture (A). Ensuite, le constat de la mise en valeur donne lieu au bornage du terrain (B).

A- **Le dépôt du dossier de demande d'immatriculation à la sous-préfecture**

Toute personne habilitée à solliciter l'obtention d'un titre foncier sur une dépendance, un immeuble, un terrain, une terre du domaine national, doit constituer un dossier et le déposer

¹ djouedjonviviane@gmail.com

² Article 14 de l'Ordonnance N° 74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier

³ Article 15 de l'Ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974

⁴ « Le titre foncier est la certification officielle de la propriété immobilière » (article 1 du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, modifié et complété par le décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005)

⁵ Article 9 alinéa 1 du Décret N° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier

auprès du sous-préfet du lieu de situation de l'immeuble, qui est tenu de lui délivrer un récépissé dans un délai de 72 heures (03 jours) à compter de la date du dépôt du dossier⁶. Ce dossier doit comprendre :

- **une demande en quatre (4) exemplaires dont l'original est timbré, indiquant les nom et prénoms du requérant, sa filiation, son domicile, sa profession, son régime matrimonial, sa nationalité, le nom sous lequel l'immeuble doit être immatriculé ;**
- **la description de l'immeuble (situation, superficie, nature de l'occupation ou de l'exploitation, estimation de sa valeur, indication des charges qui le grèvent⁷).**

Il convient de noter que la demande signée ne doit viser qu'un immeuble composé d'une seule parcelle ; et si une route ou une rivière traverse le terrain, celui-ci fait l'objet d'autant de demandes qu'il y a de parcelles distinctes⁸.

Dès réception du dossier, le sous-préfet le transmet dans les huit (08) jours à la Délégation Départemental des Affaires Foncières. Dès réception du dossier, le délégué départemental des affaires foncières fait publier dans les quinze (15) 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, de la mairie et à la chefferie du village où est situé l'immeuble⁹. **Sur proposition du chef de service départemental des affaires foncières, le sous-préfet, président de la commission consultative, fixe par décision la date de constat d'occupation ou d'exploitation¹⁰.**

B- Constat d'occupation ou d'exploitation de l'immeuble et bornage

En vertu des dispositions de l'ordonnance N° 74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier¹¹, seule la Commission consultative¹² est compétente pour établir les constats d'occupation ou d'exploitation des dépendances du domaine national de 1^{ère} catégorie en vue de l'obtention du titre foncier¹³. En cas d'occupation ou d'exploitation effective, la Commission consultative fait immédiatement procéder au bornage de l'immeuble par un géomètre assermenté du cadastre, en présence des riverains¹⁴. **Les frais de bornage sont à la charge du requérant¹⁵.** Lorsque le bornage ne peut être achevé en présence de l'ensemble des membres de la Commission consultative, le président de ladite commission désigne un comité ad hoc qui supervise les travaux de bornage jusqu'à leur achèvement. Le

⁶ Article 12 du 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

⁷ Article 11 du Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005

⁸ Article 11 alinéa 2 du Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005

⁹ Article 13 alinéa 1 du Décret N°2005/481 du 16 décembre 2005

¹⁰ Article 13 alinéa 2 du Décret N°2005/481 du 16 décembre 2005.

¹¹ Article 16

¹² Nommée par le préfet la commission consultative comprend : - Le Sous-préfet, président ; - Un représentant du service des domaines, secrétaire ; - Un représentant du service de cadastre ; - Un représentant du service de l'urbanisme, si le projet est urbain ; - Un représentant du ministère dont la compétence a un rapport avec le projet - Le chef et deux notables du village, ou de la collectivité où se trouve le terrain (article 12 du Décret N°76/166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national)

¹³ Article 13 alinéa 4 du Décret N°2005/481

¹⁴ Article 13 alinéa 6 du Décret N°2005/481 du 16 décembre 2005

¹⁵ Article 13 alinéa 6 du Décret N°2005/481 du 16 décembre 2005

chef de village et un notable du lieu font obligatoirement partie de ce comité¹⁶. A peine de nullité, **aucun bornage d'immatriculation ne peut être effectué par le géomètre seul**¹⁷.

L'article 14 alinéa 1 stipule qu'à l'issue du bornage, un plan et un procès-verbal sont dressés par le géomètre. Le plan et le procès-verbal de bornage sont signés. Le plan est signé du géomètre ; le procès-verbal de bornage est signé du géomètre, du président de la commission consultative, du chef de service départemental des Affaires foncières, du chef du village concerné et des riverains¹⁸.

Dans les trente (30) jours qui suivent la réunion de la Commission consultative, le Délégué départemental des affaires foncières transmet au Délégué régional des affaires foncières le dossier comprenant, outre les pièces énumérées plus haut et contenues dans le dossier déposé à la sous-préfecture par le requérant, le procès-verbal de la Commission consultative, cinq (5) exemplaires du plan et le procès-verbal de bornage de l'immeuble¹⁹. Le chef de service régional des affaires foncières inscrit le dossier dans le registre régional de suivi des réquisitions d'immatriculation, lui affecte un numéro, examine la régularité des pièces produites, le vise le cas échéant, et établit un avis de clôture de bornage qu'il fait publier dans le bulletin des avis domaniaux et fonciers²⁰.

Le bulletin des avis domaniaux et fonciers est publié par chaque Délégation régionale du ministère chargé des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières²¹. Le dossier est par la suite transmis au conservateur foncier pour la suite de la procédure s'il est visé, et au délégué départemental des affaires foncières pour redressement s'il n'est pas visé²². Lorsque le conservateur foncier reçoit le dossier visé de la Délégation régionale des affaires foncières, il procède à l'immatriculation de l'immeuble au livre foncier.

II- Immatriculation au livre foncier et établissement du titre foncier

Lorsque l'avis de clôture de bornage est établi et publié, le chef service régional des affaires foncières transmet le dossier au conservateur foncier qui se chargera d'immatriculer l'immeuble sur le livre foncier et d'établir le titre foncier (A). Toutefois, si une opposition a été émise, elle devra être levée avant la délivrance du titre foncier (B).

A- Immatriculation du terrain au livre foncier par le Conservateur foncier

Il revient au Conservateur foncier, au bout de la procédure d'obtention du titre foncier, d'immatriculer l'immeuble objet de la demande d'immatriculation. Cependant, il ne pourra procéder à l'immatriculation sur le livre foncier que s'il n'y a pas d'opposition ou de demande d'inscription de droits ou s'il y a production de la mainlevée d'opposition²³. Le conservateur établit alors le titre foncier.

¹⁶ Article 13 alinéa 7 du Décret N°2005/481 du 16 décembre 2005

¹⁷ Article 13 alinéa 8 du Décret N°2005/481 du 16 décembre 2005

¹⁸ Article 14 alinéa 2 du Décret N°2005/481 du 16 décembre 2005

¹⁹ Article 15 alinéa 1 du Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005

²⁰ Article 15 alinéa 2 du Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005

²¹ Article 15 alinéa 4 du Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005

²² Article 15 alinéa 3 du Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005

²³ Article 19 du Décret N°2005/481 du 16 décembre 2005

Le titre foncier comporte des mentions obligatoires, à savoir :

- La description de l'immeuble avec indication de sa consistance, sa contenance, sa situation, ses limites, ses tenants et ses aboutissants ;
- l'indication de l'état civil du propriétaire ;
- les droits réels existants sur l'immeuble et les charges qui le grèvent ;
- un numéro d'ordre et un nom particulier ;
- le plan de l'immeuble dûment signé par un géomètre assermenté et visé par le chef de service départemental du cadastre du lieu de situation de l'immeuble²⁴.

Lorsque le titre foncier est établi au nom d'un mineur ou de toute autre personne incapable, l'âge du mineur et la nature de l'incapacité sont indiqués sur le titre²⁵.

Un duplicatum du titre foncier est délivré au propriétaire de l'immeuble immatriculé. Ce duplicatum unique est nominatif et signé et timbré par le Conservateur foncier²⁶. Lorsque deux ou plusieurs personnes sont propriétaires indivis d'un immeuble, le titre, son duplicatum et le plan y annexé portent les noms des indivisaires. Le duplicatum est délivré au propriétaire figurant en tête de liste. Les autres propriétaires n'ont droit, sur leur demande, qu'à des copies conformes de livres fonciers²⁷. Des incidents peuvent subvenir au cours d'une procédure d'immatriculation directe et la retarder ou annuler la demande en obtention du titre foncier.

B- Procédure en cas d'opposition ou de demande d'inscription des droits au titre foncier

Le Décret N°2005/481 du 16 décembre 2005 dispose en son article 16 alinéa 1 qu'à partir du jour du dépôt 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 au 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.

Les oppositions et les demandes d'inscription de droits sont formées par requête timbrée comportant l'indication des noms, prénoms, domicile des intervenants, les causes d'intervention et l'énoncé des actes, titres ou pièces sur lesquels elles sont appuyées. La requête formée avant la séance de la commission consultative est adressée au sous-préfet du lieu de situation de l'immeuble qui doit la soumettre à l'examen de ladite commission²⁸ le jour de la descente sur le terrain²⁹. Les oppositions ou les demandes d'inscription des droits non examinés le jour du

²⁴ Article 35 du Décret N°2005/481 du 16 décembre 2005

²⁵ Article 36 du Décret N°76/165 du 27 avril 1976

²⁶ Article 38 alinéa 2 du Décret N°76/165 du 27 avril 1976

²⁷ Article 38 alinéa 3 du Décret N°76/165 du 27 avril 1976

²⁸ Selon l'article 14 du Décret N°76/166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national, la commission consultative examine et règle les cas échéant les litiges qui lui sont soumis dans le cadre de la procédure d'obtention d'un titre foncier sur les dépendances du domaine national occupées ou exploitées

²⁹ Article 16 alinéa 2 du Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005

constat d'occupation ou formulées ultérieurement sont adressées au conservateur foncier qui doit les consigner dès réception et dans l'ordre d'arrivée, dans un registre spécial³⁰.

A l'expiration du délai de 30 jours à compter de la publication de l'avis de clôture de bornage, le conservateur foncier notifie au requérant à domicile élu toutes les mentions inscrites au registre des oppositions³¹. Le requérant doit, dans un délai de trente (30) jours, à compter de la date de notification, soit rapporter au conservateur foncier la mainlevée formelle des oppositions ou des demandes d'inscription, soit lui déclarer y acquiescer, soit enfin lui faire connaître son refus d'acquiescement et l'impossibilité pour lui d'obtenir mainlevée³². A l'expiration de ce délai, les oppositions ou demandes d'inscription de droits non levées sont soumises au gouverneur territorialement compétent pour règlement après avis de la commission consultative³³. Sur proposition du chef du service régional des affaires foncières, le gouverneur peut alors 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'immatriculation³⁴. La décision du gouverneur est cependant susceptible de recours devant le Ministre chargé des affaires foncières dont la décision est aussi susceptible de recours devant la juridiction administrative compétente³⁵.

Conclusion

Le titre foncier qui est la certification officielle de la propriété foncière au Cameroun, est la seule preuve légale du droit de propriété. Ceci dit, tout occupant ou exploitant d'un terrain du domaine national devrait chercher à l'obtenir afin de sécuriser ses droits sur ce terrain et de bénéficier de tous les privilèges qui y sont attachés, notamment le droit d'user, de jouir et de disposer pleinement de l'espace. Force est de constater que la majorité des occupants et exploitants des dépendances du domaine national de 1^{ère} catégorie, avec un fort pourcentage en milieu rural, ne dispose pas d'un titre foncier sur ces terres. Il ressort d'un rapport³⁶ de l'Institut National de la Statistique qu'en 2014, seuls 13,6% de ménages sont propriétaires d'un logement avec titre foncier contre 10,3% en 2007. Pour comprendre cette faible propension à immatriculer (qui tend à zéro en zone rurale) chez les ménages, il faut chercher dans les procédures, les étapes d'immatriculation et les coûts attachés au processus. Quoi qu'il en soit, il est devenu urgent pour les occupants des espaces du domaine national, étant donné l'essor des projets de développement au Cameroun avec pour corollaires l'accapement des terres des communautés et les expropriations, de recourir à l'immatriculation directe pour bénéficier d'un droit de propriété sur leurs terres. **La sensibilisation, l'éducation et l'accompagnement des masses sur les procédures d'immatriculation en général seraient donc des moyens appropriés pour palier à cette situation.**

³⁰ Article 17 du Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005

³¹ Article 18 alinéa 1 du Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005

³² Article 18 alinéa 2 du Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005

³³ Article 20 alinéa 1 du Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005

³⁴ Article 20 alinéa 2 du Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005

³⁵ Article 20 alinéas 3 et 4 du Décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005

³⁶ <https://landportal.org/fr/news/2019/04/cameroun-seuls-136-de-m%C3%A9nages-sont-propri%C3%A9taires-d%E2%80%99un-logement-avec-titre-foncier>