

L'OBTENTION DU TITRE FONCIER PAR IMMATRICULATION DIRECTE ET INDIRECTE AU CAMEROUN

La terre revêt de nos jours une importance capitale dans toutes sociétés. En Afrique, elle est un bien précieux qui exprime dans une certaine mesure la cohésion sociale et familiale. L'immobilier devient chez et partout ailleurs, le plus grand héritage qu'un père puisse léguer à sa famille. Plus que de l'argent liquide, c'est l'élément principal de l'évaluation de la fortune. La terre étant le premier facteur de développement économique au monde, la propriété foncière est indiscutablement la garantie la plus indiquée et la sûreté la plus fiable pour le financement des projets d'investissement par les Banques. C'est dans ce sens que ZAMBO MVENG Samuel Rémi affirmait que: « *les questions foncières et domaniales sont la plaque tournante de l'histoire mondiale et du salut* »¹. Le titre foncier est défini en droit camerounais comme étant la certification officielle de la propriété immobilière². Il revêt de ce fait trois principaux caractères : d'abord **inattaquable** et **définitif** ; (*Ce sont ces caractères définitifs et inattaquables qui contribueraient à le rendre **intangibles***³).

La question qui se pose est donc celle de savoir : quelles sont les procédures d'obtention du Titre Foncier au Cameroun ?

Notre pays a opté pour le système de l'immatriculation qui se traduit par l'inscription des droits réels sur le livre foncier. Cette inscription des droits réels sur le livre foncier n'intervient qu'à l'issue d'une procédure destinée à révéler tous les droits rattachés à un immeuble. Il peut s'agir d'une immatriculation directe⁴ ou d'une immatriculation indirecte⁵. Il s'agit-là des procédures initiales et principales d'obtention du TF. A côté de ces deux procédures nous avons le morcellement et la mutation qui sont des procédures secondaires d'obtention de la propriété foncière. Nous y reviendrons dans nos prochaines publications. S'agissant de l'immatriculation directe, précisons que toute personne désirant obtenir un titre foncier doit constituer un dossier comprenant : une demande en quatre

¹ ZAMBO MVENG Samuel Rémi, « *L'idée de la propriété dans les saintes écritures. Point de vue théologique : approche systématique* », communication présentée au colloque de Mbalmayo sur le foncier, le 18 novembre 2005

² Art 1^{er} du décret n^o 76/165 du 27 avril 1976, fixant les conditions d'obtention du titre foncier au Cameroun, modifié et complété par le décret n^o2005/48/1 du 16 décembre 2005

³MINKOA SHE Adolphe in « *la place de la possession en droit foncier camerounais* », communication aux travaux camerounais de l'association Henri Capitant, 1991, p.452.

⁴ C'est la procédure de reconnaissance des droits fonciers sur les terrains du domaine national de 1^{ère} catégorie, c'est-à-dire mis en valeur avant le 5 août 1974

⁵ Procédure par laquelle l'Etat autorise 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

exemplaires, dont l'original est timbré, indiquant ses noms et prénoms, sa filiation, son domicile, sa profession, son régime matrimonial, sa nationalité, le nom sous lequel l'immeuble doit être immatriculé ; la description de l'immeuble (situation, superficie, nature de l'occupation ou de l'exploitation, estimation de sa valeur, indication des charges qui le grèvent). La demande signée, ne doit concerner et viser qu'un seul immeuble (terrain). Si une route ou rivière traverse le terrain, celui-ci fait l'objet d'autant de demandes qu'il y'a de parcelles.

Le dossier est déposé auprès du Sous-préfet du lieu de situation de l'immeuble⁶. Dès réception de celui-ci, et dans les **72 heures**, le sous-préfet délivre, sans aucune formalité préalable sur le terrain, un récépissé à l'adresse indiquée dans le dossier, puis le transmet dans les huit jours à la délégation départementale des affaires foncières⁷. Dès réception du dossier à la délégation départementale des affaires foncières, le délégué départemental fait publier dans les **15 jours**, par le chef service départemental des affaires foncières, un extrait de la demande par voie d'affichage dans les locaux du service départemental, de la mairie et du village concerné.

Sur proposition du chef service départemental des affaires foncières, le Sous-préfet compétent territorialement qui est le président de la commission consultative, fixe par décision, la date de constat d'occupation ou d'exploitation. Lorsqu'il y'a plusieurs demandes, il est établi chaque mois, à la diligence du chef service départemental des affaires foncières, et par décision du Sous-préfet concerné, un calendrier des travaux de la commission consultative.

A la date fixée par le Sous-préfet pour le constat d'occupation ou d'exploitation, la commission descend sur le terrain à immatriculer, conformément à l'Instruction n°000006-Y.18-MINDAF-D300 du 29 décembre 2005 relative au fonctionnement de la commission consultative. En cas **d'occupation ou d'exploitation effective et paisible**, la commission consultative recueille toutes les informations utiles sur les mises en valeurs, leurs auteurs, la date et l'étendue de

⁶ Article 13 nouveau du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27/ 04/ 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier

⁷ Article 12 alinéa 2 du décret de 2005. Op.cit.

l'occupation, constate les mises en valeur, détermine leurs auteurs et fait immédiatement procéder au bornage du terrain par un géomètre assermenté du cadastre, en présence des riverains. Les frais de bornage sont à la charge du requérant.

Lorsque le bornage ne peut être achevé en présence de l'ensemble des membres de la commission consultative, le président de ladite commission désigne un comité ad-hoc qui supervise les travaux de bornage jusqu'à leur achèvement. Le chef du village et au moins un notable du lieu de situation du terrain font obligatoirement partie de ce comité. ***A peine de nullité, aucun bornage d'immatriculation ne peut être effectué par le géomètre seul.*** Dans les 30 jours qui suivent la réunion de la commission consultative, Le délégué départemental des affaires foncières transmet au délégué régional des affaires foncières tout le dossier complet y compris le procès-verbal de la commission consultative, cinq exemplaires du plan et le procès-verbal de bornage de l'immeuble. Le chef du service régional des affaires foncières l'inscrit 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 conformément à l'Instruction n°000008-Y.18- MINDAF- D310 du 29 décembre 2005 relative à la nouvelle procédure de visa des dossiers de demande de titre par voie d'immatriculation directe et établit un avis de clôture de bornage qu'il fait publier au Bulletin des avis domaniaux et fonciers⁸. Le Dossier est transmis au conservateur foncier pour suite de la procédure, s'il est visé. S'il n'est pas visé, il est retourné au chef service départemental des affaires foncières, par le truchement du délégué départemental, pour redressement conformément à l'Instruction n°000008 précitée. Après le redressement, le dossier est renvoyé au chef service régional des affaires foncières pour visa⁹. Ce n'est qu'au terme de cette procédure, que l'occupant du domaine national peut véritablement voir sa situation améliorée comme prévue à l'article 16 du décret de 1974/1 du 06 Juillet 1974, puisqu'il accède à la propriété du bien. Seule

⁸ Ce bulletin doit être tenu et publié conformément aux prescriptions du décret n°2006-0368-PM du 03 mai 2006 fixant l'organisation et les modalités de fonctionnement du Bulletin des Avis Domaniaux et Fonciers.

⁹ Suivant l'instruction n° 000008-Y.18-MINDAF-D310 du 29 décembre 2005 relative à la nouvelle procédure de visa des dossiers de demande de titre foncier par voie d'immatriculation directe.(voir annexe)

l'immatriculation permet à l'occupant du domaine national d'accéder à la propriété telle que définie à l'article 544 du Code civil¹⁰.

L'immatriculation indirecte est prévue et organisée quant à elle, par les articles 3 à 8 du décret n°76/165 du 27 avril 1976¹¹. Il faut savoir qu'avant 1974, il existait d'autres types d'actes qui constataient le droit de propriété de leurs titulaires sur des terrains. Il leur a été demandé de transformer ces actes en Titres fonciers. Ces actes sont : Les actes d'acquisition de terrains inscrits au Grundbuch (Livre foncier en vigueur pendant la période coloniale allemande) ; les actes d'acquisition de terrain selon les règles de la transcription ; les arrêtés d'attribution définitive d'une concession domaniale ; les livrets fonciers ou certificates of occupancy ; des jugements définitifs, constitutifs ou translatifs de droits réels ; des conventions entre africains passées sous le régime du décret du 29 septembre 1920, abrogé par la loi du 27 juin 1971 relative aux actes notariés ; des actes d'acquisition des « freehold lands ».

D'après l'article 3 de l'ordonnance n°74/1 précitée, les « freehold lands »¹², les terres acquises sous le régime de la transcription, les concessions domaniales définitives et les terres consignées au Grundbuch, doivent dès le 05 août 1974 être déposées au service régionale ou départemental des domaines en vue de leur publication dans les livres fonciers. A défaut de cette publication, aucun acte constitutif, modificatif ou translatif de droits réels sur les immeubles en cause ne peut être transcrit ni opposé aux tiers.

La demande de transformation doit être adressée au chef service régional des domaines du lieu de situation de l'immeuble. Elle doit être timbrée et contenir les indications suivantes : nom, prénoms, date et lieu de naissance, filiation, profession, domicile, situation de famille ; Tous renseignements permettant d'identifier l'immeuble ; les transferts, transactions, baux, hypothèques et autres charges qui grèvent l'immeuble. Le requérant doit joindre à sa demande le plan et le procès-

¹⁰ Art. 544. « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

¹¹ Elle est dite indirecte parce qu'elle porte sur des terrains sur lesquels il existe déjà un titre de propriété privé qu'il faut soit transformer en titre foncier, soit délivrer un titre foncier nouveau.

¹² Ce sont les terres vacantes et sans maîtres

verbal de bornage de l'immeuble, tous les contrats et actes publics ou privés constitutifs des droits réels dont l'immatriculation est requise.

Si l'immeuble n'est pas borné, le chef service régional des domaines requiert son bornage aux frais du propriétaire. Le bornage est effectué en présence des riverains, par un géomètre assermenté du cadastre. En cas de contestation sur les limites de l'immeuble, le géomètre fait ressortir sur le plan, la partie litigieuse. Le différend est porté selon le cas, soit devant le ministre chargé des domaines qui statue en dernier ressort, s'il s'agit des terrains domaniaux, soit devant la juridiction compétente, s'il s'agit de terrains privés. Toute contestation portant sur la propriété du terrain est irrecevable¹³.

La demande faisant l'objet de transformation du certificate of occupancy en titre foncier doit être appuyée d'un procès-verbal de mise en valeur et d'un certificat d'acquiescement auprès de l'administration des domaines des redevances ou loyers échus. Il faut reconnaître que l'étude de la transformation des titres de propriété en titre foncier n'a aujourd'hui qu'un intérêt très marginal, les délais accordés pour les transformations étant largement expirés. Donc seule la procédure de concession reste en vigueur actuellement.

L'inobservation de cette procédure rend le titre foncier irrégulier ou illégal et l'expose à une procédure d'annulation devant le juge administratif.

S'agissant des différents frais à payer pour **l'immatriculation directe**:

L'ouverture du dossier d'immatriculation coûte 3000 F payable chez le receveur des domaines de la localité.

La redevance foncière qui est la somme qu'il faut payer pour retirer sa copie de titre foncier est fixée au taux suivant :

¹³ Les actes faisant l'objet d'un litige ne peuvent être transformés en titre foncier qu'après notification au service régional des domaines compétent, de la décision définitive par l'autorité ou la juridiction qui a statué en dernier ressort.

Pour l'immatriculation directe :

- 5 F/m² dans la zone urbaine (minimum à percevoir 5000 F) ;
- 1 F/m² dans la zone rurale (minimum à percevoir 3000 F).

Pour la transformation d'un acte en titre foncier :

1% de la valeur de l'immeuble calculé sur la base des terrains domaniaux dans la localité.

NB : pour éviter des arnaques et des désagréments, faites-vous assister par les experts.
Vous gagnerez en temps, en argent et en énergie.

Ibrahim Moktar POUKO

www.gbakalaw.com / (+237) 222 316 159 / (+237) 691 533 207