UNIVERSITÉ DE NANTES
FACULTÉ DE DROIT ET DES SCIENCES POLITIQUES

ÉCOLE DOCTORALE : *DROIT ET SCIENCES SOCIALES*

Année : 2008

N° attribué par la bibliothèque
!_!_!_!_!_!_!_!_!_!_!

THÈSE

pour obtenir le grade de

DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ DE NANTES

Discipline : Droit privé et sciences criminelles

présentée et soutenue publiquement
par

Robinson TCHAPMEGNI

Le 11 juillet 2008

Titre :

LE CONTENTIEUX DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE AU CAMEROUN

———

Directeurs de thèse :

Monsieur le Professeur **Rafael ENCINAS DE MUNAGORRI** / Monsieur **Joseph FOMETEU,** Maître de conférences

———

JURY

M. Rafael Encinas de Munagorri, Professeur à l'Université de Nantes, (co-directeur**)**
M. Joseph FOMETEU, Maître de conférences à l'Université de Ngaoundéré, (co-directeur)
M. Philippe Hesse, Professeur honoraire à l'Université de Nantes
M. Gilles Lhuilier, Professeur à l'Université de Bretagne Sud, (rapporteur**)**
M. Alain Rochegude, Professeur associé à l'Université de Paris I, (rapporteur**)**

L’Université n’entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

DÉDICACES

Je dédie ce travail de recherche :

À Monsieur le Professeur Rafael ***ENCINAS DE MUNAGORRI,*** *pour son extraordinaire bonté. Il a choisi et proposé le sujet de Thèse, il a orienté avec beaucoup d'intelligence et d'élégance le travail de réflexion, il a soutenu son candidat pendant les moments difficiles et d'hésitations, et il a enfin parfaitement organisé la cérémonie de soutenance de la Thèse, ouvrant ainsi la voie à la concrétisation d'un projet vieux de quelques années, et qui me tenait particulièrement à cœur. Je lui dois par conséquent honneurs, respect et dévouement;*

Au ***Campus Français CODES****, qui m'a largement ouvert les portes de la recherche universitaire et m'a offert de tutorer les mémoires dans le cadre du diplôme des « Droits fondamentaux »;*

À Monsieur Philippe-Jean ***HESSE****, Professeur honoraire à l'Université de Nantes, pour l'encadrement privilégié qu'il m'accorde, et pour six années de fidélité et de loyauté en amitié ;*

À mes enfants Robinson Junior et David Robinson ***TCHAPMEGNI*** *ainsi qu'à mon épouse Solange* ***NDAMKOU****, professeur de philosophie, pour l'amour et le réconfort au cours de ces années de recherche.*

Que tous reçoivent ma reconnaissance éternelle.

REMERCIEMENTS

Je remercie très sincèrement ces personnes et institutions qui me sont affectueuses :

Monsieur Joseph ***FOMETEU****, Maître de conférences à l'Université de Ngaoundéré, pour l'accompagnement et surtout l'encadrement rigoureux dans la réalisation de ce travail de thèse;*

Le Docteur Maurice ***ESSOMBA OWONA****, Délégué départemental de l'enseignement secondaire du Nyong et So'o à Mbalmayo, pour la relecture de l'ensemble de la thèse;*

L'Université de Nantes *qui m'a offert le privilège de préparer et de soutenir en son sein une thèse sur le contentieux foncier camerounais.*

Recevez mes hommages éternels.

Résumé en français :

En droit camerounais, l'administration apparaît, en fait, comme en droit, comme la gardienne du droit de propriété. Ce constat pourrait rendre perplexe dès lors que l'administration n'est pas toujours respectueuse des droits et libertés fondamentales. Lui confier la garde du droit de la propriété foncière reviendrait à confier la garde de l'agneau au loup.

Cette réflexion pose la question fondamentale de savoir comment est organisé le système de règlement des litiges fonciers résultant de l'accès à la terre au Cameroun. L'analyse révèle que le contentieux est partagé entre l'administration, la justice administrative et les juridictions judiciaires. Elle révèle surtout qu'il est dominé par l'administration, le judiciaire étant relégué à jouer les seconds rôles dans la garantie de la propriété foncière.

L'analyse de la place accordée au contentieux judiciaire dans le règlement des litiges fonciers au Cameroun, pose le constat des insuffisances du système camerounais, illustré par la différentiation des voies de droit offertes aux victimes d'atteintes, selon que l'on est ou non titulaire de titres de propriété. Les personnes non titulaires de titres fonciers sont juridiquement discriminées par rapport à celles qui en disposent.

Les occupants du domaine national disposent, quant à eux, des actions dites possessoires, destinées à sanctionner les atteintes à leurs droits d'usage et de jouissance.

Les déguerpis des domaines de l'État, quant à eux, sont dans une impasse juridique, le droit camerounais ne semble leur offrir aucune alternative face aux épreuves récurrentes des expulsions au bulldozer.

Titre et résumé en anglais :

The settlement of the land ownership disputes in Cameroon

In Cameroonian land law, the administration appears, in fact as in right, as the guard of the right of property. This statement can be surprising for the reason that the administration is not always respectful of rights and fundamental liberties. To entrust him the guarding of the right of the landed property would mean confiding the guarding of the lamb to the wolf.

This reflection asks the fundamental question to know how is organized the system of regulation of the land disputes resulting from the access to the earth in Cameroon. The analysis reveals that the land settlement dispute is shared between the administration, the administrative justice and the judicial jurisdictions. It reveals especially that it is dominated by the administration, the judicial being relegated to play supporting roles in the guarantee of the land ownership.

The occupants of the national domain are recognised action intended to sanction infringements on their customary rights.

Left domains of the State as for them are in a legal impasse, the Cameroonian law seems to offer them no alternative in front of recurring events of the evictions to the bulldozer.

Discipline : Droit privé et sciences criminelles
Mots clés : Contentieux-Dispute; Propriété-Ownership; Foncier-Land; Cameroun-Cameroon
Université de Nantes
Faculté de Droit et des Sciences Politiques
École doctorale : *droit et sciences sociales*

SOMMAIRE

DÉDICACES.....3

REMERCIEMENTS.....4

Résumé en français :.....4

Titre et résumé en anglais :.....5

The settlement of the land ownership disputes in Cameroon.....5

SOMMAIRE.....6

LISTE DES PRINCIPALES ABRÉVIATIONS.....7

INTRODUCTION GÉNÉRALE.....8

PREMIÈRE PARTIE.....20

La prépondérance du contentieux administratif de la propriété foncière.....20

TITRE I.....21

L'administration, juge et partie à la question foncière.....21

CHAPITRE I.....22

L'extension de la domanialité publique, source importante des conflits fonciers.....22

CONCLUSION.....93

CHAPITRE II.....95

L'administration, principal juge des litiges fonciers.....95

CONCLUSION.....161

CONCLUSION DU TITRE I......162

TITRE II.....163

Le juge administratif, juge de la légalité du titre foncier.....163

CHAPITRE I.....164

La sanction par le juge administratif des actes pris en violation de la législation foncière.....164

CHAPITRE II......227

La complexité de la procédure d'annulation du titre foncier devant la Cour suprême du Cameroun..227

CONCLUSION.....273

CONCLUSION DU TITRE II......275

CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE.....276

DEUXIÈME PARTIE.....277

Les insuffisances du contentieux judiciaire de la propriété foncière.....277

TITRE I.....278

La différentiation des voies de droit offertes aux personnes non titulaires de titres fonciers.....278

CHAPITRE I.....279

Les voies de droit offertes aux personnes non titulaires des titres fonciers 279

CONCLUSION.....329

CHAPITRE II 330

La multiplicité des actions offertes aux titulaires de titres fonciers 330

CONCLUSION 383

CONCLUSION DU TITRE I.....384

TITRE II.....386

La procédure et les juridictions compétentes.....386

CHAPITRE I.....386

La compétence concurrentielle entre les juridictions civiles de droit moderne et les juridictions de droit traditionnel 386

CONCLUSION.....440

CHAPITRE II 441

La compétence exclusive des tribunaux correctionnels 441

CONCLUSION.....494

CONCLUSION DU TITRE II.....495

CONCLUSION GÉNÉRALE 496

BIBLIOGRAPHIE.....505

TABLE DES MATIÈRES.....530

LISTE DES PRINCIPALES ABRÉVIATIONS

Art: Article

BLCC: Bakweri land committee claim

C.Cass : Cour de cassation

C.D .C: Cameroon Development Corporation

Cam or: Cameroun oriental

CAY : Chambre administrative de Yaoundé

CE : Conseil d'État

CEDH : Cour européenne des droits de l'homme

CFJ : Cour fédérale de justice

CFJ/AP : Cour fédérale de justice-Assemblée plénière

CIV : Chambre civile

CPP : Code de procédure pénale

CS/CA : Cour suprême-Chambre administrative

DUDH : Déclaration universelle des droits de l'homme

ENAM : École nationale d'administration et de la magistrature

FMI: Fond monétaire international

LAJP : Laboratoire d'anthropologie juridique de Paris

MAETUR: Mission d'aménagement et d'entretien des terrains urbains et ruraux

MINDAF : Ministère des domaines et des affaires foncières

MINUH : Ministère de l'urbanisme et de l'habitat

PIDCP : Pacte international des droits civiques et politiques

RCD : Revue Camerounaise de Droit

Req : Requêtes

SDN : Société des nations

TC : Tribunal des conflits

TPD : Tribunal de premier degré

TPI : Tribunal de première instance

INTRODUCTION GÉNÉRALE

La question foncière est d'actualité brûlante, et quasi-perpétuelle au Cameroun. En effet, comme le souligne à juste titre le professeur Philippe Jean HESSE, « *avec la famille, la propriété est une institution juridique les plus longuement répandues dans les millénaires comme dans les espaces* ».[1] L'accès à la propriété foncière est problématique au Cameroun. Aussi, l'étendue des mécanismes de règlement des litiges fonciers prend dès lors toute son importance. Il ne s'agira pas dans le cadre de cette réflexion de rechercher les causes et les solutions des dysfonctionnements du système camerounais de l'immatriculation, mais mieux de passer au crible de la critique, le système camerounais de résolution des litiges fonciers.

De nombreux travaux à caractère scientifique ont certes abordé la question foncière de manière générale, ou celle relative au contentieux foncier, sans pour autant épuiser le débat, mais surtout sans véritablement remettre en cause le fonctionnement des juridictions, et des administrations en charge du contentieux foncier, et cela tant au regard des législations étrangères, internationales, et des principes fondamentaux du droit. Il est question d'évaluer le système camerounais de résolution des conflits fonciers et ce qu'il en est de la protection du droit de propriété foncière.

Le professeur Stanislas MELONE que beaucoup qualifient de « père » de la grande réforme foncière de 1974 a très peu, ou presque pas du tout, évoqué l'aspect contentieux de la question foncière au Cameroun. Il a, dans sa Thèse de doctorat d'État,[2] orienté la réforme foncière de 1974 vers la voie de la recherche du développement économique et social à par la généralisation de la propriété privée immobilière. Le professeur Paul-Gérard POUGOUE, quant à lui, était plus déterminé à systématiser le droit privé camerounais dans une étude[3] consacrée à la famille et à la terre.

---

[1]Philippe-Jean HESSE, « Avant-propos », Actes du Colloque sur le foncier tenu à Mbalmayo au Cameroun, le 18 novembre 2005.
[2]Stanislas MELONE, *La parenté et la terre dans la stratégie du développement : l'exemple du Sud Cameroun*, doctorat d'État, Université de Paris, 1968.
[3]Paul-Gérard POUGOUE, *La famille et la terre. Essai de contribution à la systématisation du droit privé au Cameroun*, doctorat d'État, Université de Bordeaux I, juin 1977.

Le professeur Alexandre Dieudonné TJOUEN n'a guère regardé du côté du contentieux foncier, son étude[4] étant essentiellement consacrée à l'analyse de la réforme foncière de 1974 et de ses précédentes.

Le professeur André TCHIENTCHEU NJIAKO s'inscrit dans la même perspective. Son ouvrage consacré aux droits réels sur le domaine national camerounais n'a pas assez pris en compte l'analyse des mécanismes de règlement des litiges fonciers, même si on retrouve des bribes du contentieux foncier à travers de nombreuses décisions de justice et arrêts rendus en matière de contentieux foncier par la Chambre administrative de la Cour suprême. On y retrouve également d'intéressants développements consacrés au fonctionnement des commissions consultatives et des commissions de règlement des conflits frontaliers entre les unités de commandement. On le comprend, cet ouvrage n'avait pas la prétention de situer la protection du droit de propriété au-delà du domaine national.

De nombreux mémoires[5] ont essayé d'aborder le contentieux foncier camerounais sans vraiment entrer en profondeur. On le comprend aussi, il s'agit pour la plupart des mémoires et non des thèses consacrées au contentieux de la propriété foncière au Cameroun. Notre thèse se propose d'aller au-delà des analyses parcellaires, parfois excentrées par rapport au contentieux foncier, pour passer en revue, et surtout au crible de la critique, l'ensemble des mécanismes juridictionnels ou non juridictionnels de règlements des litiges fonciers au Cameroun. Les modes de saisine des instances compétentes pour le règlement des litiges fonciers, les procédures applicables devant elles, le rôle des différents acteurs, les méthodes de travail et d'instruction des litiges fonciers, la nature et la qualité des décisions rendues, rien ou presque n'échappe à la discussion.

---

[4] Alexandre Dieudonné TJOUEN, D*roits domaniaux et techniques foncières en droit Camerounais, (Étude d'une réforme législative),* Paris, Economica, 1982.

[5] Voir en ce sens :

- NGNANGA EDINGUELE Thomas, *La protection de la propriété privée par le juge judiciaire au Cameroun*, mémoire de fin de formation de l'ENAM, 1996.
- NDANGA DOGOUA Christian Fleury, *Les constructions et plantations élevées sur le fonds d'autrui : Essai d'analyse de la jurisprudence camerounaise*, mémoire de maîtrise, Université de Yaoundé, octobre 1991.
- TCHANGA MBETKUI Francis José, *La protection pénale de la possession et de la propriété foncière en droit camerounais (Étude de jurisprudence du ressort de la Cour d'Appel de l'Ouest),* mémoire de maîtrise de droit privé, Université de Dschang, 1997-1998.
- TONDA TCHOUA Zacharie, *Le contentieux immobilier : le conflit du pétitoire et du possessoire en droit camerounais*, mémoire de maîtrise en droit, Université de Yaoundé, 1977.
- BAHOUNOUI BATENDE Annie Noëlle, *Le contentieux foncier en matière pénale*, mémoire de fin de stage de l'ENAM, 1990.

Les décisions rendues sont analysées au regard des principes fondamentaux du droit, mais aussi au regard des instruments internationaux protecteurs des droits de l'homme. La protection prétorienne offerte par les tribunaux camerounais est comparée au « modèle » proposé pour la Cour européenne des droits de l'homme ou par les tribunaux zimbabwéens. Il s'agit en tout état de cause d'un regard croisé sur les usages et pratiques internationales en matière de résolution des litiges fonciers, avec pour point de mire le système camerounais, comme système de référence.

Au-delà de l'intérêt certain qui se dégage à étudier le contentieux camerounais de la propriété foncière au regard des travaux antérieurs, il y a lieu de remarquer que, depuis 1982, le Laboratoire d'anthropologie juridique de Paris[6] a fait des enjeux fonciers en Afrique, une thématique à l'échelon international, qui devrait intéresser tant les bailleurs de fonds internationaux, que tous les partenaires engagés dans la coopération Nord-Sud, à sortir le continent africain des carcans du sous développement et de la pauvreté[7]. C'est sans doute fort de cela qu'un auteur a pu dire : « *les questions foncières et domaniales sont la plaque tournante de l'histoire mondiale et du salut* ».[8]

Les conflits fonciers au Cameroun, vont bien au-delà des litiges nés des simples rapports de voisinage, pour prendre des proportions inquiétantes, surtout lorsqu'ils sont politisés, récupérés à des fins électoralistes ou encore, lorsqu'ils se transforment en conflits intertribaux. Cette assertion est illustrée par la pensée de Maurice ESSOMBA OWONA pour qui, « *les conflits fonciers créent la zizanie, l'anomie et la perte de sens.*

---

[6]Fondé en 1963 par le professeur Michel ALLIOT qui le dirigea jusqu'en 1988, le LAJP de l'Université Paris 1 Panthéon - Sorbonne fut par la suite dirigé par Etienne Le Roy, professeur d'anthropologie juridique à l'Université de Paris I, qui fut également directeur du Master "Droit comparé, mention Anthropologie du Droit. Il a été remplacé par le professeur Alain ROCHEGUDE qui exerce par ailleurs les fonctions actuelles de chargé d'enseignement au LAJP, DEA "Etudes Africaines". Il est consultant dans le domaine de foncier, de la gestion des territoires et de la décentralisation

[7] Selon le professeur ROCHEGUDE, « *le Foncier, depuis quelques années, avait… été un peu mis de coté, notamment dans le cadre des projets financés par l'extérieur. Cette attitude était dictée par l'extrême difficulté d'aborder efficacement le sujet et surtout, d'obtenir des résultats, du moins conformément aux attentes les plus classiques du Nord, largement fondées sur l'établissement d'un droit de propriété, individualisé, formalisé. Cette situation a progressivement évolué, et l'on constate depuis quelque temps le retour du Foncier* ». Lire à cet effet, ROCHEGUDE Alain, « Foncier et décentralisation. Réconcilier la légalité et la légitimité des pouvoirs domaniaux et fonciers », in *Cahiers d'Anthropologie du Droit 2002*, p. 15.

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

Ils introduisent le virus dans le Code. Ils émargent dans un irrationalisme qui se moque du droit pour faire triompher la force animale. Voila pourquoi toute société organisée doit régler ses conflits domaniaux sur la base de la raison normative et axiologique pour le triomphe du bon droit i.e. de la sagesse éternelle ».[9]

Les conflits entre agriculteurs et éleveurs dans la partie septentrionale du Cameroun relancent l'intérêt de la thématique relative à l'accès à la terre au Cameroun, et bien au-delà, celle du contentieux que ces conflits alimentent avec sa cohorte de conséquences à la fois néfastes et graves. Ces conflits, d'une violence rare, menacent la paix et la stabilité du pays tout en sapant les fondements de la démocratie et de la cohésion nationale.

À ce titre, l'étude du contentieux camerounais de la propriété foncière est dès lors porteuse d'enjeux capitaux qu'il serait judicieux d'évoquer. Ces enjeux sont de plusieurs ordres, juridiques, économiques, sociaux, voire politiques.

Au plan juridique, il serait temps de faire la lumière sur le partage des compétences entre l'administration en charge des questions foncières et les juridictions, judiciaires ou administratives, dans le règlement des conflits fonciers, et de préciser le rôle dévolu à chacun des acteurs des mécanismes de règlement des litiges fonciers. Ce serait en même temps l'occasion de procéder à une démarcation claire et précise des compétences entre le juge administratif et le juge judiciaire dans la mise en œuvre de la protection prétorienne de la propriété foncière. Le flou qui existe en l'état est sans issue, et pour preuve, la controverse qui existe sur le pouvoir d'annulation ou non du titre foncier par la Chambre administrative de la Cour suprême.

Les adversaires de la thèse de l'annulabilité juridictionnelle du titre foncier mettent en avant l'argument tenant aux caractères définitifs et inattaquables du titre foncier.

En fait, la propriété est une question essentiellement de droit privé, d'autant que le juge judiciaire est considéré, au Cameroun comme en France, comme garant de la propriété privée immobilière.

Mais la question de la propriété foncière au Cameroun va devenir une question relevant du droit public, à cause de la nature administrative désormais incontestée du titre foncier, ce qui le rend *ipso facto* déférable devant la juridiction administrative, notamment dans le cadre du contentieux de l'annulation pour excès de pouvoir.

[9]Maurice ESSOMBA OWONA, « Enjeux et perspectives des conflits fonciers », communication présentée au colloque sur le foncier à Mbalmayo au Cameroun, le 18 novembre 2005.

Sur la question de l'annulation du titre foncier, on se retrouve dans une situation pour le moins confuse, entre l'administration, le juge administratif et le juge judiciaire.

Tout cela mérite d'être reprécisé, d'autant qu'il presse de démystifier le contentieux foncier qui apparaît pour plusieurs, même, parmi les praticiens du droit, comme une affaire de "spécialistes".

Un autre pan important de ce travail de réflexion réside dans l'analyse de la jurisprudence camerounaise rendue en matière de protection du droit de propriété ou de la possession, cela tant devant la juridiction des référés, celle du fond, comme devant celle relevant du droit traditionnel. Une analyse croisée des solutions proposées par chaque type de juridiction sera privilégiée.

À côté des enjeux juridiques se trouvent des enjeux forcément économiques, d'autant que la terre est devenue en Afrique un bien économique. Elle a désormais une valeur vénale, elle est source d'enrichissement, elle n'est plus seulement la terre des ancêtres, elle a en définitive évolué pour rentrer dans le commerce. Réfléchissant sur les enjeux qui se dégagent des conflits fonciers, Maurice OWONA ESSOMBA explique : « *les conflits fonciers peuvent couver des enjeux d'ordre économique ou matériel : en ce sens qu'avoir accès à une propriété foncière revient à consolider son assise économique, à renforcer son train de vie quotidien, à assurer sa sécurité journalière, donc son instinct de conservation. La terre est, en ce sens, génératrice de richesses matérielles ».*[10]

L'idée de faire de la propriété foncière le moteur du développement économique et social a d'ailleurs irrigué l'ensemble de la réforme foncière du 6 juillet 1974, d'autant qu'elle en est la justification officielle. Le critère relatif à la mise en valeur des terres est celui qui a été retenu par le législateur foncier camerounais qui a par la même occasion écarté tous les modes traditionnels d'accession à la terre, tels : la filiation, la parenté, le sexe et le mariage. Ces derniers, réputés sources d'inégalités et discriminatoires, ont été supprimés pour faire triompher l'égalité et la justice dans l'appropriation des terres par la force du travail.

Au plan social, l'étude du contentieux de la propriété foncière est d'autant requise que la démographie est croissante, et elle entraîne pour principale conséquence, une compétition, une lutte parfois acharnée pour l'accès à la terre. Le Cameroun étant un pays essentiellement agricole, posséder une terre constitue une garantie de survie, en même temps qu'elle constitue une source d'enrichissement potentiel. En 1976, par exemple, les

[10]Voir Maurice OWONA ESSOMBA, article précité.

statistiques officielles indiquaient que dans la province de l'Ouest du Cameroun, on enregistrait 100 habitants au km^2. Plus de trente années après, cette démographie aurait au moins doublé, sinon triplé. Cette remarque est valable dans les provinces du Sud Cameroun à fortes densités démographiques comme le Centre, le Littoral ou le Nord-Ouest.

Dans ces provinces, les litiges et conflits fonciers sont de grande ampleur et très destructeurs, en ce qu'ils évoluent rapidement vers des conflits intertribaux, ensanglantant et endeuillant régulièrement de nombreuses familles.

L'étude proposée est d'autant plus opportune qu'il convient de préserver et de restaurer la paix et la cohésion sociale durables. Comme le souligne fort opportunément et à juste titre Maurice OWONA ESSOMBA, « *il convient pour le bonheur des hommes, de repenser les perspectives à l'horizon desquelles, il faille envisager, sinon l'éradication effective des conflits fonciers et domaniaux, du moins leur réduction, au maximum* ».[11]

Au plan des enjeux politiques, l'étude du contentieux camerounais de la propriété foncière se propose d'éclairer le cadre de résolution des conflits fonciers territoriaux entre les collectivités traditionnelles, afin d'apporter des réponses solides et durables par le biais du droit, plutôt que par le biais de la politique, réputée terrain sablonneux, très glissant, et surtout très instable. Il s'agira aussi de s'attaquer à une question « politiquement piégée », celle de la protection des droits fonciers des minorités ethniques, des peuples autochtones ou des allogènes. Ces concepts qui sont apparus dans l'ordonnancement juridique camerounais à la faveur de la révision constitutionnelle du 18 janvier 1996, se sont avérés périlleux, à cause de la montée en puissance, depuis les années 1990, des revendications identitaires au Cameroun.

Le conflit entre la collectivité Bakwéri et l'État du Cameroun au sujet de la privatisation de la *Cameroon Development Corporation* (C.D.C) met en jeu, comme principale revendication, la nécessité de protéger le patrimoine foncier de cette collectivité traditionnelle qui se pose à tort ou à raison comme une minorité ethnique, et tour à tour, comme un peuple autochtone, et comme faisant partie de la minorité linguistique anglophone.

L'étude de ce contentieux aurait la prétention de sortir ce type de conflit de l'impasse dans lequel il se trouve à cause de sa politisation, pour le loger dans la sphère du droit, afin de lui apporter une solution conforme tant au droit national, qu'international.

[11]Maurice OWONA ESSOMBA, article précité.

En tout état de cause, la description de ces enjeux rend qu'impérative une réflexion sur le contentieux de la propriété foncière au Cameroun.

Pour y parvenir, ce travail de recherche devra reposer sur une méthode assez élaborée. Il y a lieu de préciser à cet effet que celui-ci est le fruit d'environ douze années de pratique judiciaire en qualité de magistrat et d'observation des réponses proposées par les juridictions camerounaises, aux atteintes à la propriété foncière et domaniale. Le travail de recherche s'est poursuivi par une série d'échanges, et de quelques publications d'articles, relatifs à la thématique de la problématique de la propriété foncière.

Mais à l'immédiat, il est question d'identifier et de recenser l'ensemble des mécanismes compétents pour connaître des litiges et conflits fonciers. Leurs modes de fonctionnement, les procédures applicables, ainsi que leur efficacité, seront placés en première ligne de l'analyse. Les décisions rendues dans cette matière seront juridiquement filtrées, pour en vérifier la pertinence et la conformité, tant au regard du droit national, des droits étrangers et internationaux, qu'au regard des solutions jurisprudentielle étrangères.

L'analyse des concepts fondamentaux du droit tels la propriété ou la possession, ou encore, les règles relatives au procès équitable, devra assurément permettre de faire la lumière sur l'environnement juridique dans lequel baigne la mise en œuvre de la protection prétorienne des droits fonciers.

Une investigation dans la cellule du contentieux du Ministère des domaines et des affaires foncières a permis de récupérer une documentation résultant de l'activité contentieuse de ce département ministériel en matière foncière. Cette documentation a servi de base à l'analyse des pouvoirs accrus accordés au ministre en charge des affaires foncières dans le règlement des litiges fonciers. Des recherches ont eu lieu au greffe de la Chambre administrative de la Cour suprême du Cameroun ainsi qu'à ceux de nombreuses autres juridictions à travers le Cameroun, à l'instar de Douala, Yaoundé, Bafoussam, Bagangté, Dschang, Bafang, Meiganga et bien d'autres, pour ne citer que ces exemples. Les décisions de justice recueillies ont permis d'étayer les analyses sur la protection prétorienne de la propriété.

En somme, la stratégie de recherche a consisté à ratisser très large pour traduire et restituer de la manière la plus exacte possible le contentieux de la propriété foncière au Cameroun, tel qu'il se pose et se gère au quotidien. Toutefois, avant de rentrer dans le vif du sujet, il serait judicieux de marquer un bref arrêt, juste pour apporter des précisions

d'ordre terminologiques nécessaires à la compréhension du travail de recherche et aux résultats auxquels on aspire au bout du compte.

Trois concepts fondamentaux, qui sont du reste les mots clefs du sujet de recherche, méritent d'être définis. Ce sont respectivement : le contentieux, la propriété et le foncier.

Le contentieux est un terme polysémique, en ce sens qu'il est susceptible de plusieurs acceptions. Le contentieux désigne tout litige, tout différend susceptible d'être soumis en discussion devant le juge. Le contentieux pourrait aussi désigner l'ensemble des litiges ayant un même objet. Par exemple, le contentieux administratif, le contentieux fiscal ou le contentieux pénal. Le mot contentieux pourrait en même temps désigner le service qui s'occupe des affaires litigieuses.

Dans le cadre de ce travail de recherche, toutes les conceptions seront retenues, dès lors que les deux principales articulations de la réflexion se proposent d'étudier les contentieux administratif et le contentieux judiciaire relatifs à la propriété foncière au Cameroun comme étant un ensemble de litiges soumis de par leur objet à un type particulier de juridiction.

La connotation institutionnelle de la notion de contentieux sera également de mise, d'autant qu'il est question d'identifier l'ensemble des mécanismes juridictionnels ou non juridictionnels chargés de régler les litiges fonciers.

L'idée du désaccord entre les parties qui transpire de la définition du contentieux sera autant usitée, dès lors que les dissensions existent et sont profondes entre l'État, les collectivités traditionnelles, et les populations en général au sujet de l'appropriation des terres du domaine national. L'une des illustrations étant la politique d'extension de la domanialité publique, source importante du conflit longtemps entretenu entre l'État et les collectivités traditionnelles.

La définition de la notion de la propriété n'est guère facile, d'autant que celle-ci est porteuse d'idéologies parfois contradictoires. Dans les pays occidentaux, la propriété est de type libéral, elle confère à son titulaire les pouvoirs les plus absolus sur la chose objet du droit de propriété. Le propriétaire se comporte comme un souverain, il n'a de compte à rendre à personne par rapport à l'usage qu'il fait de sa chose. Le pouvoir de disposer qui lui est reconnu l'autorise à agir selon son bon vouloir, selon ses seuls desseins égoïstes.

Le Code civil français énonce à son article 544 que *« la propriété est le droit de 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 »*

Dans la conception civiliste de la propriété, le droit de disposer de ses biens constitue l'essence de la propriété, et est au cœur de la protection prétorienne du droit de propriété par la Cour européenne des Droits de l'homme. En définitive, le propre de la propriété civiliste est de n'appartenir qu'à une seule personne, elle est foncièrement individualiste.

Au contraire, la propriété de type socialiste est pratiquée dans certains États marxistes où seul l'État est propriétaire et dispose des moyens de production. Les citoyens sont chargés de prendre soin des biens de l'État, des organisations sociales et du peuple. Contrairement à la propriété de type civiliste qui est individuelle, la propriété socialiste est plutôt collective.

Du coté du continent Africain, et dans la majorité des pays d'Afrique au Sud du Sahara, la propriété est traditionnelle et collective. La terre est la propriété des ancêtres, les vivants n'en sont que d'illustres possesseurs à charge de la transférer aux générations futures. C'est qu'en Afrique, la terre est le lieu privilégié de rencontre entre les vivants et les morts, elle est empreinte de beaucoup de religiosité. Mais il y a lieu de préciser que l'Afrique traditionnelle connaît aussi « l'appropriation » individuelle de la terre.

En effet, en milieu traditionnel, les membres de la collectivité reçoivent chacun, un espace sur lequel ils s'installent seuls ou avec leurs familles. L'occupant construit son habitation, entreprend de défricher son terrain, de le cultiver en y semant divers produits vivriers ou en plantant des arbres. Il jouit, mais ne dispose d'aucun titre qui lui confère le droit de propriété. Cependant, cet occupant se considère comme propriétaire du fonds de terre qu'il a mis en valeur. On le constate aisément, la notion de propriété est plutôt plurielle.

Le foncier,[12] quant à lui, désigne tout ce qui a rapport avec un fonds de terre bâti ou non bâti. La propriété foncière pourrait donc être définie comme étant le fait d'acquérir en propre ou en commun, un fonds de terre, bâti ou non bâti.

À partir de ces analyses terminologiques, le sujet de recherche renverrait à l'étude des mécanismes compétents pour connaître et régler les litiges relatifs à l'acquisition des terres au Cameroun.

La question fondamentale qui se pose est dès lors de savoir comment est organisé le règlement des litiges fonciers résultant de l'accès à la terre au Cameroun. Cette question pourrait se décliner en plusieurs autres :

Quelles sont les juridictions administratives ou judiciaires compétentes pour connaître des litiges fonciers?

Quelle est la part attribuée à l'administration dans le règlement des litiges fonciers?

Comment sont mis en œuvre les mécanismes juridictionnels ou non juridictionnels de résolution des conflits fonciers?

Quelle évaluation faire de l'efficacité desdits mécanismes dans la résolution des litiges fonciers?

Qu'est-ce qui pourrait être fait dans l'immédiat, à moyen ou à long terme, pour perfectionner le système camerounais de résolution des litiges fonciers?

Autant de questions et bien d'autres, auxquelles ce travail de recherche se propose d'apporter des éléments de réponse.

Le constat de la prépondérance du contentieux administratif par rapport aux autres types de contentieux, notamment le contentieux judiciaire, contraste avec la perception quasi partagée des systèmes juridiques modernes où le juge judiciaire est réputé gardien de la propriété privée immobilière.

[12] Alain ROCHEGUDE affirme quant à lui que le foncier est un concept multidimensionnel. Il écrit à ce sujet: *« le Foncier qui nous intéresse ici n'est pas le qualificatif qui légitime la diversité des accès au sujet, mais le substantif juridique, signifiant l'ensemble des concepts et des règles applicables à la terre, à son usage, mais aussi aux produits qui y sont normalement rattachés, par exemple les immeubles bâtis les cultures, le pâturage. De ce point de vue, tout ce qui touche à l'appartenance et au contrôle de l'accès à la terre est évidemment essentiel…Le droit de la terre, les droits sur les terres, qui, ensemble, constituent le Foncier… Le terme foncier renvoie à des multiples enveloppes juridiques , correspondant à autant de statuts, sinon de procédures dites domaniales ou foncières, qui généralement, aujourd'hui, sont toutes conçues pour être situées au regard du droit de propriété*». Voir Alain ROCHEGUDE, op. cit., pp. 15-20.

Cet élément d'analyse se proposera de confirmer le postulat de la primauté du contentieux administratif sur les autres types de contentieux relativement au règlement des litiges fonciers.

L'autre pan de la réflexion se proposera d'élucider les insuffisances du contentieux judiciaire de la propriété foncière au Cameroun qui sont surtout marquées par la discrimination faite entre les personnes titulaires ou non de titres fonciers dans le cadre de la mise en oeuvre de la protection des droits fonciers.

Les personnes dépourvues de titres de propriété sont en situation d'infériorité juridique par rapport à celles qui en sont titulaires. Ces dernières disposent d'un nombre plus élevé d'actions visant à sanctionner les atteintes à leurs droits fonciers.

En deux principaux points, on s'attellera à réaliser une étude approfondie sur le contentieux de la propriété foncière au Cameroun à travers deux analyses distinctes mais complémentaires : l'une consacrée à la prépondérance du contentieux administratif de la propriété foncière (**première partie**) ; l'autre, réservée aux insuffisances du contentieux judiciaire de la propriété foncière (**deuxième partie**).

PREMIÈRE PARTIE

La prépondérance du contentieux administratif de la propriété foncière

Le contentieux administratif se rapporte en matière foncière à l'ensemble des litiges soumis tant à la compétence du juge administratif qu'à celle des autorités administratives dans le cadre du règlement des litiges fonciers. L'étude du contentieux administratif relatif à la propriété foncière se propose de mettre en exergue la particularité de ce type de contentieux qui permet à l'administration camerounaise de cumuler les rôles de juge et partie à la question foncière (**Titre I**) d'une part, et du juge administratif, le gardien de la légalité de la propriété foncière (**Titre II**), d'autre part.

TITRE I
L'administration, juge et partie à la question foncière

L'une des spécificités les plus marquantes de la politique officielle d'administration des terres au Cameroun est dominée par une extension toujours croissante de l'influence de l'État sur les terres non immatriculées, mais dont le revers est qu'elle constitue en même temps une source des plus importantes des conflits fonciers récurrents entre l'État et les collectivités traditionnelles (**chapitre I**).

L'autre spécificité très remarquable du contentieux administratif de la propriété foncière réside sans doute dans la part importante que s'est attribuée l'administration dans le système camerounais de résolution des liges fonciers (**chapitre II**).

CHAPITRE I
L'extension de la domanialité publique, source importante des conflits fonciers

Dans le dessein d'imprimer les marques de la civilisation occidentale[13] au Cameroun, les différentes administrations coloniales ont cru devoir substituer le système de l'immatriculation[14] des terres alors en vigueur en Europe à celui issu du droit foncier coutumier où l'inaliénabilité[15] était l'un des signes extérieurs. Il s'agissait surtout de donner une affectation économique aux immenses terres vacantes susceptibles de développer une culture des matières premières dont avaient besoin les pays européens colonisateurs pour leur développement économique.

La stratégie a consisté pour ces administrateurs à se donner juridiquement les moyens d'avoir une maîtrise sur l'ensemble des terres camerounaises et à se doter d'un domaine foncier propre pour la réalisation de leurs ambitions.

La domanialité publique à l'époque coloniale sera tantôt qualifiée domaine de la Couronne par les Allemands tantôt domaine public/privé par les Français. Le Cameroun indépendant[16] a continué la politique coloniale de la domanialité publique qu'il a même étendue, pour avoir un contrôle absolu et sans partage sur l'ensemble des terres du pays. On verra ainsi apparaître, au fil des législations foncières, les notions de patrimoine national collectif et de domaine national qui ne seront que la concrétisation de la politique étatique

---

[13] Le professeur ROCHEGUDE rapporte : « *l'administration coloniale voulait civiliser et développer. Pour ce faire, selon sa culture, la seule solution claire était la promotion du droit de propriété, par écrit, au profit de personnes juridiques physiques ou morales, capables de gérer un patrimoine. La propriété par écrit devait progressivement supplanter les droits oraux, non formellement identifiables, baptisés de manière plus ou moins discutable droits coutumiers. C'était là, la démarche de civilisation* ». Voir dans ce sens; ROCHEGUDE Alain, article précité.

[14] L'immatriculation consiste à individualiser une portion de terre qu'on retire de l'emprise collective. Cette portion de terre fait l'objet d'une description sur une page spéciale du livre foncier, où il lui est affecté un numéro d'ordre, le nom du titulaire et où l'on peut inscrire tous les droits réels et charges qui grèveront la dite portion de terre désormais propriété exclusive.

[15] L'inaliénabilité qui implique l'absence du droit de disposition, est souvent discutée comme élément déterminant du droit de propriété. Pour les civilistes, il n'y a pas de propriété sans droit de disposer, alors que pour les africanistes à l'instar de Guy ADJETE, KOUASSINGAN ou Elias OLOWALE, la propriété peut exister même en l'absence de ce droit. Il faut y voir deux conceptions différentes et opposées de la propriété dont l'une est d'inspiration occidentale et individualiste, l'autre d'origine africaine et collective.

[16] La date du 1er janvier 1960 marque l'accession du Cameroun oriental (le Cameroun français) à l'indépendance. Celle du 1er octobre 1961 consacre l'indépendance du Cameroun occidental (le Cameroun anglais). L'unification des deux Cameroun est intervenue le 11 février 1963 alors que la réunification intervenait le 20 mai 1972. En 1984, le Cameroun est passé de la « *République unie* » à la « *République du Cameroun* ».

de contrôle et de partage des terres. Cependant, à l'époque coloniale comme à l'époque post-coloniale, l'extension de la domanialité publique sera à l'origine de vives protestations, surtout des milieux traditionnels qui y verront une entreprise de spoliation de leurs propriétés coutumières ou des terres ancestrales. C'est encore aujourd'hui le cas des populations BAKWERI du sud -ouest Cameroun qui ont subi la colonisation britannique.

En somme, la création du domaine national (Section I) a généré une interminable crise foncière (Section II) entre l'État, les collectivités coutumières et les individus, membres desdites collectivités ou non. Ce sont donc ces deux temps forts de notre analyse qui permettront de développer l'argumentaire sur l'extension de la domanialité publique comme source importante de conflits fonciers au Cameroun.

Section I. La création d'un domaine national comme instrument au service de l'administration pour le contrôle et la gestion des terres non immatriculées

Les ambitions "*expansionnistes*" de l'État du Cameroun à travers ses administrations[17] se sont illustrées par la création d'un domaine spécifique, officiellement destiné à la réalisation des objectifs économiques et sociaux. Ce domaine aujourd'hui dénommé domaine national est au cœur d'une controverse que nous nous proposons de traverser par une réflexion en remontant le cours de son histoire à travers le temps et l'espace ($§_1$). On envisagera ensuite la main mise de l'administration sur le domaine national ($§_2$).

§ 1. L'histoire et l'évolution du domaine national

Il faudrait sans doute remonter l'histoire coloniale du Cameroun pour comprendre l'évolution du domaine national. En fait, les idées qui prévalaient à l'époque coloniale militaient pour une exploitation des terres et a fortiori des matières premières que recelaient les sols des pays colonisés, ceux du Cameroun en l'occurrence. « *Il ne saurait être autrement puisque les autorités coloniales étaient convaincues que le moment était venu pour la colonie de lier son avenir à l'exploitation directe du sol. Car il fallait affirmer sa propriété sur le sol mais aussi trouver une solution aux européens qui voulaient acquérir*

[17]Il s'agit indifféremment des administrations coloniale et post- coloniale.

des propriétés»[18]. Le mobile essentiel de l'entreprise coloniale fut alors, pour reprendre les termes de Mamadou BADJI, « *l'occupation et l'appropriation de vastes espaces territoriaux situés en vue de leur mise en valeur et leur exploitation. Les hommes politiques trouvent des justifications universalistes* ». Ainsi, Albert SAMRAIT déclarait: « *il y a l'expression d'un intérêt économique universel qui, stimulé par les besoins grandissants du monde en matières premières, se tourne vers les vierges territoires où reposent d'immenses ressources inutilisées et qui attendent que les maîtres de ces domaines livrent enfin ces richesses à la circulation mondiale* » [19] .

Le mot domaine semblait idoine pour exprimer les prétentions des trois pays qui allaient radicalement changer le destin du Cameroun, c'est-à-dire l'Allemagne, l'Angleterre et la France.

Les désirs de puissance et de souveraineté qui animaient les pays colonisateurs allaient présider à la création d'un domaine par les Allemands. Ce domaine fut entretenu et réorganisé par l'administration française. Sous les différentes administrations du Cameroun indépendant, le domaine évoluera pour connaître l'appellation domaine national.

C'est donc cette évolution que nous essayons de retracer à travers deux principales études, l'une sur les politiques coloniales de spoliation des terres tribales camerounaises (A) qui ont eu pour support la création des domaines; l'autre sur la continuité des politiques coloniales par l'État indépendant du Cameroun (B).

A. Les politiques coloniales de spoliation des terres des collectivités coutumières[20]

L'histoire du Cameroun nous enseigne que l'entreprise coloniale fut menée par trois pays : l'Allemagne, la France et l'Angleterre. Selon Aloys MPESSA, « *ce sont paradoxalement les allemands engagés tardivement dans la grande aventure coloniale sur le continent africain, qui allaient introduire l'institution domaniale et son corollaire la*

[18] Mamadou Lamine BADJI, *La terre, le diola et la loi sur le domaine national au Sénégal*, mémoire de D.E.A droit, institutions, société, Islam, Afrique francophone, Université de Perpignan, 1999-2000.

[19]Voir. Aloys MPESSA, *Essai sur la notion et le régime juridique des biens domaniaux au Cameroun,* thèse de doctorat en droit public, Université de Paris I Panthéon- Sorbonne, 29 juin 1998, p.19.

[20]Le but de cette étude spécifique est de montrer que toutes les politiques mises en œuvre au Cameroun tant par l'Allemagne, la France que l'Angleterre ont concouru à dépouiller les collectivités tribales des terres de leurs territoires, au profit des colonisateurs.

propriété privée au Cameroun à la fin du 19 è siècle »[21]. La défaite militaire allemande par les troupes franco-britanniques allait contraindre les vaincus à céder leurs possessions aux vainqueurs. On pouvait donc assister au partage du Cameroun entre la France et l'Angleterre. « *Ces deux États avaient le 10 juillet 1919, signé une déclaration aux termes de laquelle :*

" Les soussignés :

- Le Vicomte Simon MILNER, Secrétaire d'État du ministère des colonies de la Grande Bretagne,

-M. Henry Simon, Ministre des colonies de la République française,

sont tombés d'accord pour déterminer la frontière séparant les territoires du Cameroun respectivement placés sous l'autorité de leurs gouvernement ainsi qu'elle est tracée sur la carte MOISEL au 1/300 00e annexée à la présente déclaration et définie par la description en trois articles également ci-jointe "[22] *»*. L'institution domaniale survécut au partage du territoire. La balkanisation de la partie du territoire occupée par les britanniques avec d'une part les *ex ennemies lands* réservés aux colons, et d'autres part, les réserves foncières stériles à l'agriculture destinées aux indigènes, allait parachever le dessein des colonisateurs de spolier le pays de ses terres et de ses richesses naturelles et agricoles[23].

De ce fait, notre analyse nous amènera tour à tour à revisiter la création et le fonctionnement de l'institution domaniale pendant la période coloniale allemande (1), française (2), puis britannique (3).

1. *La Souveraineté de l'État impérialiste allemand sur les terres camerounaises : la création d'un domaine réservé à la Couronne*

C'est de manière très contestable, et sans doute par effraction,[24] que les Allemands s'emparent du Cameroun. Le très controversé traité germano-douala du 12 juillet 1884 énonçait en ses articles 3 et 5.

[21]Voir Aloys MPESSA, thèse précitée, p.19.

[22]Ibid., p.53.

[23]Ce point de vue est également partagé par le professeur Alexandre Dieudonné TJOUEN dans son ouvrage intitulé Droits *domaniaux et techniques foncières en droit camerounais*, *(Étude d'une réforme législative)*, Paris, Economica, 1982.

[24]L'on sait qu'un accord daté du 12 juillet 1884, signé par l'Allemand Edouard WOERMANN et le roi AKWA autorisait l'entrée et l'installation des Allemands au Cameroun. Mais l'annexion de tout le territoire ne semblait pas juridiquement justifié au regard de la convention précitée.

« *3- 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…».*
« 5 -Pendant les premiers temps de l'établissement d'une administration ici, nos coutumes locales et usagers doivent être respectés… »[25].

L'interprétation de l'article 3 du traité susvisé permet de constater que les clauses du traité sont muettes en ce qui concerne les terres libres de toute occupation qui seront plus tard appelées terres vacantes et sans maître, et d'autre part, que la propriété de terres effectivement occupées et exploitées par les populations locales revenait à ces dernières[26]. En la réalité, c'est *« qu'au moment de la signature du fameux traité du 12 juillet 1884, le gouverneur allemand n'avait pas d'idée précise sur la consistance de son nouveau domaine colonial ni sur celle des biens dont l'administration avait besoin. Ce n'était pas la préoccupation du chancelier BISMARK mais celle des commerçants allemands initiateurs de l'annexion du territoire »*[27].

En fait, l'administration allemande locale ainsi que les populations émigrantes commerçantes pour la plupart éprouvèrent un grand besoin de terres pour leurs activités et exploitations. Le gouvernement local et les colons européens avaient en effet besoin de terrains pour construire les premiers bâtiments administratifs, les postes militaires, les quais des ports, les routes et les chemins de fer pour exploiter des plantations. La demande des terres était particulièrement élevée chez les planteurs. C'est donc à dessein que pour la première fois au Cameroun, l'ordonnance impériale du 15 juin 1896 institua la fameuse notion de terres vacantes et sans maître.

L'ordonnance du 15 juin 1896 relative à la création, à l'occupation et à l'aliénation du domaine de la Couronne posa les fondements de l'organisation du domaine de la Couronne. Son article premier disposait: *« toute l'étendue du Cameroun à l'exception des terrains sur lesquels les particuliers ou les personnes morales, les chefs ou les communautés indigènes pourront éventuellement prouver des droits de propriété ou d'autres droits réels ou sur lesquels des tiers auront acquis des droits d'occupation par des contrats passés avec le gouvernement impérial, est réputée vacante et sans maître et fait*

[25]Ces dispositions sont tirées du mémoire de recherche de TCHAPMEGNI Robinson, intitulé « *La détribalisation du régime foncier camerounais* », réalisé dans le cadre du diplôme universitaire de 3e cycle « *Les droits fondamentaux* » de l'université de Nantes, 2002, p. 22.
[26]Robinson TCHAPMEGNI, op. cit., p, 23.
[27] Aloys MPESSA, op. cit., p.41.

*partie du domaine de la Couronne. Sa propriété appartient à l'empire***.** *Cette disposition textuelle proclamait ainsi* **«** *le droit de propriété de l'empire sur les terres vacantes et sans maîtres*[28] **»,** et incontestablement la souveraineté de l'empire allemand sur les terres camerounaises. Cette assertion est corroborée de manière nuancée par un auteur en ces termes : « *Il importe de relever que, alors que le décret du 15 juin 1896 en son article 1*[er] *prévoyait que les terres sans maître (terres de la Couronne) étaient la propriété du Reich, c'est à dire de l'État allemand, le décret du 21 novembre 1902 (article 25) est venu modifier cette disposition en transférant au FISKUS (domaine) de chacune des colonies la propriété des terrains de la Couronne. Ainsi donc, les terrains acquis par l'administration allemande n'appartenaient pas au domaine de l'État allemand, mais à celui du territoire colonisé* »[29].

La détermination des terres vacantes et sans maîtres obéissait à *une procédure intéressante par sa logique,* puisqu' **«***elle consistait à rechercher méthodiquement toutes les terres vacantes, suivies de l'adresse d'un cadastre où elles devaient figurer***»**[30]. La fixation et la délimitation des terres sans maître étaient faites par des commissions foncières établies par le gouverneur qui leur procurait le personnel technique[31]. Ces terres étaient ensuite enregistrées dans un livre foncier *après confirmation de la régularité de l'acquisition par le gouverneur ou un fonctionnaire délégué à cet effet***.**

Les commissions foncières étaient désignées dans chaque district et « *constituées par un commandant de district ou de son délégué et assisté au moins par deux assesseurs* »[32]. Elles avaient le pouvoir de prendre toute décision relative aux réclamations qui leur étaient soumises par des particuliers. Ceux-ci pouvaient faire appel de ces décisions devant un tribunal supérieur[33]**.** Mais le fonctionnement des commissions foncières allemandes allait s'avérer extrêmement complexe, compte tenu du manque de personnel

[28] Aloys MPESSA, op. cit., p.44.

[29] Jean Marie NYAMA, *Régime foncier et domanialité publique au Cameroun*, Yaoundé, UCAC, 2001, p.15.

[30] Ibid., p. 48.

[31] Art. 4 de l'ordonnance allemande de 1896.

[32] Il y a lieu de relever que la composition des commissions foncières allemandes se rapproche de celle des commissions consultatives camerounaises, lesquelles ont à leur tête un chef d'unité administrative : sous-préfet ou chef de district, des chefs du village, etc.

[33] Aloys MPESSA, op. cit., p.47. La compétence des commissions foncières allemandes, à connaître des réclamations des particuliers rappelle étrangement celle des commissions consultatives camerounaises actuelles, compétentes pour connaître et trancher des oppositions à l'immatriculation sur la première dépendance du domaine national. Des développements approfondis sur les commissions consultatives feront l'objet d'une étude spécifique.

technique, puisqu'il fallait établir des croquis, des plans, dresser des procès-verbaux. Toutes ces opérations se révélèrent extrêmement coûteuses et elles hypothéquèrent la rapidité et l'efficacité souhaitée dans la prise de possession de terres vac*antes*.

La guerre de 1914 allait mettre un terme aux ambitions des Allemands sur les terres camerounaises. A la fin de cette guerre, le traité de Versailles (1919) qui fixait les conditions de la paix a entériné le partage franco-britannique du pays, mettant ainsi fin à l'occupation allemande au Cameroun. Le Cameroun cessa d'être une colonie en 1922 pour devenir territoire sous mandat de la SDN[34], confié à la France et à l'Angleterre. Chacun des ces pays marqua de son empreinte l'organisation foncière camerounaise et partant cristallisait lui aussi, à travers ses différents textes pris en matière foncière, ses prétentions de mainmise sur les terres vacantes et sans maître.

2. *La réorganisation du domaine par l'administration française : le maintien des terres vacantes et sans maître*

À la différence des occupants allemands dont la législation *ne prévoyait pas l'existence d'un domaine public, à l'exception peut-être de l'article 9*[35]*qui énonçait : "les fleuves navigables et les rivières ne peuvent être aliénés, parce qu'ils étaient affectés à la navigation "*, la réglementation française au Cameroun et notamment, le décret du 11 août 1920 portant organisation du domaine et du régime de terres domaniales, introduisait la distinction entre le domaine public et le domaine privé, inexistant dans la législation coloniale allemande[36].

Le domaine public était défini au Cameroun par un décret du 5 juillet 1921, et son contenu déterminé par un autre décret du 5 août 1921[37]. Le domaine privé du territoire, quant à lui, a été défini par l'arrêté du 15 septembre 1921. Cette définition, négative, était

[34]La Société des Nations.

[35]Art. 9 de l'ordonnance du 15 juin 1896.

[36]En fait, après la débâcle allemande, la France était partagée entre deux possibilités qui s'offraient à elle : conserver la législation foncière et domaniale allemande mais dont les archives avaient été emportées ou détruits pendant la fuite, ou transposer les principes de la législation française sur le territoire camerounais. La France choisit la solution de transposer sa législation au Cameroun, ce qui lui permettait sans doute d'accomplir efficacement sa « *mission civilisatrice* ».

[37]Dans sa thèse précitée en pages 59-73, Aloys MPESSA revisite les définitions et le contenu du domaine public du Cameroun sous mandat français. Nous n'y reviendrons que pour des illustrations.

suivie d'une énumération de quatre catégories de terres, dont les deux dernières faisaient partie du domaine privé du territoire. Ce texte énonçait en son article 1er : *« Les terrains qui ne font pas partie du domaine public se repartissent entre les catégories suivantes :*

1. *Les terrains ayant fait l'objet d'une appropriation régulière inscrite au Grunbuch ou pour lesquels existent des titres fonciers réguliers.*
2. *Les terrains appartenant à des indigènes ou à des collectivités indigènes en vertu de la coutume et de la tradition, mais pour lesquels n'existent aucun titre de propriété écrit.*
3. *Les terrains situés autour des villages sur lesquels les indigènes pratiquent leurs cultures, recueillent ce qui est nécessaire à leur existence font paître leurs troupeaux mais sur lesquels ils n'ont en fait qu'un droit d'usage et non de propriété.*
4. *Les terrains vacants et sans maître ».* Il y a néanmoins lieu de préciser que ceux- ci se divisaient en terrains urbains et ruraux[38].

Le maintien des terres vacantes et sans maître dans le domaine privé de l'État camerounais sous administration française ainsi que le système de l'immatriculation aux côtés des droits fonciers des indigènes sur les terres effectivement occupées, ont fait dire à certains qu'il s'agissait d'un simple changement dans la continuité, et que l'ordonnance impériale allemande de 1896 et l'arrêté français de 1921 « *démontrent une attitude commune à l'égard de la terre coloniale qui appartient à l'autorité conquérante sauf preuve contraire. Or ce contraire était d'autant plus difficile à démontrer que la puissance coloniale appliquait, pour invalider les prétentions autochtones, un mépris quasi-total du droit foncier coutumier"*[39] ».

En fait, le concept de terres vacantes et sans maître n'était pas étranger à l'administration française au Cameroun et l'article 539 du Code civil français attribuait leur propriété à l'État.

---

[38]Ibid. Cependant, pour être exhaustif, il convient de préciser qu'au début de l'administration française, le territoire du Cameroun se retrouvait avec trois catégories de terres :

- Les terres héritées de l'empire allemand qui constituait le domaine privé ;
- Les terrains appartenant aux ressortissants allemands ou à des sociétés contrôlées par eux qui ont été liquidées et cédées aux ressortissants français en vertu de l'article 297 du traité de Versailles ;
- Les terres appartenant à des indigènes suivant les règles coutumières sans titres écrits. Pendant l'administration française, il a été constitué un domaine privé du territoire, un domaine public, un régime foncier de l'immatriculation (décret du 21 juillet 1932) et un régime foncier de la transcription des terres acquises selon les règles coutumières par les autochtones et qui faisaient l'objet des livrets fonciers.

[39]Michel Bachelet, « *Systèmes fonciers et réformes agraires en Afrique Noire* », LGDJ, 1968, p. 205, cité par Aloys MPESSA in thèse précitée, p.73.

Par ailleurs, *« l'idée que la terre appartient à celui qui l'exploite, devait servir de justification à la domiciliation des terres vacantes, elle était conforme aux principes d'organisation économique des pays européens. Les colons anglais l'avaient transportée en Amérique. C'est elle qui leur permit de nier le droit de propriété des indiens sur leurs terres pour s'en approprier en toute conscience »*[40]. Aloys MPESSA ajoute *: « l'idée selon laquelle seuls l'occupation et le travail légitiment l'appropriation du sol est une création de juriste de l'école du droit naturel des XVII*[e] *et XVIII*[e] *siècle. A partir de l'interprétation erronée du titre premier du livre 41 du Digeste, ils allaient bâtir une théorie de l'occupation qui devrait servir de justification aux prises de possession des terres coloniales »*[41].

La question des terres vacantes et sans maître allait se révéler comme un obstacle majeur à la mise en œuvre de la législation foncière et domaniale par l'administration française, et source de discorde de tension entre populations indigènes et européennes. Le problème des terres vacantes, comme sous l'occupation allemande, était d'une pertinence notoire, ce d'autant plus que l'article 5 de l'Acte du 20 juillet 1922 qui donnait mandat à la France d'administrer le Cameroun préservait la prise en considération des lois et coutumes indigènes ainsi que le respect et la sauvegarde de leurs intérêts, dans l'établissement par la puissance mandataire des règles relatives à la tenure du sol et au transfert de la propriété foncière. Devant à la controverse soulevée par le problème des terres vacantes et sans maître, un décret du 21 septembre 1932, qui organisait la constatation des droits fonciers des indigènes fut pris par le gouvernement français.

Ce texte disposait : *« Dans le territoire du Cameroun, lorsque les terres sont détenues par des indigènes originaires du territoire suivant les règles du droit coutumier local sans titre écrit, et notamment dans le cas de détention traditionnelle du sol par une collectivité, les détenteurs ou leurs représentants ont la faculté de faire constater et affirmer leurs droits réels au regard de tous les tiers et à l'égard du domaine privé du territoire »*[42].

Sans remettre en cause l'existence des terres vacantes et sans maîtres, le décret du 21 juillet 1932 facilitait dorénavant la possibilité, pour les populations locales, de faire constater leurs droits fonciers sur les immenses terres constituant jadis le domaine privé du

[40]Voir Aloys MPESSA op. cit., p. 74.
[41]Idem.
[42]Art. 1[er] du décret du 21 juillet 1932.

territoire. Cette concession faite aux populations locales par le gouvernement français allait faire dire à certains que c'était un progrès par rapport à la législation allemande. Celle-ci, faut–il le rappeler, faisait peser la charge de la preuve des droits sur les indigènes**.** L'incorporation des parcelles de terres vacantes au domaine privé n'intervenait qu'après que les indigènes eussent fait constater leurs droits**.**

En tout état de cause, la politique assez conciliatrice du gouvernement français à l'égard des populations locales camerounaises allait se démarquer de celle des Britanniques appliquée dans la partie anglophone. En effet, à la différence de la France, l'Angleterre pratiquait une politique d'administration indirecte caractérisée en matière foncière par une forte tendance à la spoliation des terres appartenant aux populations locales, notamment celles sur lesquelles reposaient les grandes plantations abandonnées par les Allemands.

3. *La main mise de l'administration britannique sur les terres : "La Balkanisation" de l'ex-Cameroun occidental*[43]

Rappelons à toutes fins utiles que le Cameroun fut partagé entre la France et l'Angleterre par une convention du 10 juillet 1919[44]. L'Angleterre qui occupait déjà le Nigeria voisin, avait, ***« pour des raisons de commodité administrative »,***[45] réuni les territoires du Nigeria et du Cameroun britannique soumis à sa tutelle. Le gouverneur général du Nigeria était chargé de les administrer. L'administration anglaise avait réparti les terres en plusieurs catégories : *« les terres de colons blancs, les réserves et les terres des indigènes »*[46].

Mais on peut relever que « *depuis 1927, il existe dans la zone camerounaise britannique deux catégories de terres. La première catégorie comprend les terres ex-ennemies (Free- hold lands) constitués par de vastes plantations allemandes, c'est-à-dire dans les anciennes terres dites « vacantes et sans maître » injustement arrachées aux*

[43]Le dictionnaire Larousse définit la balkanisation comme étant le fractionnement, l'éclatement d'un pays en unités autonomes.

[44] À cette convention était annexé un tracé des frontières entre les deux territoires. La zone orientale du Cameroun était française et représentait les 80% de l'ensemble du territoire tandis que la zone occidentale, confiée à la Grande Bretagne et constituée des provinces actuelles du Nord Ouest et du Sud Ouest, ne représentait que 20%.

[45]Alexandre Dieudonné TJOUEN, *Droits domaniaux et techniques foncières en droit camerounais*, *(Étude d'une réforme législative)*, Paris, Economica, 1982, p. 69.

[46] Joseph BIYIHA, « *Le régime foncier et les infractions à la législation domaniale* », cours dispensé à l'École Nationale d'administration et de Magistrature, Yaoundé, 1996.

indigènes par les Allemands. Elle n'était pas régie par la coutume. La deuxième catégorie quant à elle comprend toutes les terres coutumières (native lands), occupées par les autochtones et constituées par de petit lots et de petites réserves malsaines, stériles, dispersés au milieu ou en bordure des domaines européens »[47]**.** Pour qualifier les occupants de ces terres**,** *Georges COURADE* parle « *d'un peuple*[48] *parqué dans des réserves* »[49]. Il dénonce avec verve ce système discriminatoire lorsqu'il affirme : *« la population bakweri vit encore dans le carcan spatial tracé par le colon allemands et confirmé par les autorités britanniques. Une situation sud-africaine ou néo-calédonienne »*[50]**.**

La même situation est dénoncée avec verve par M. TJOUEN qui pense que « *les indigènes n'avaient donc pas assez de terres pour tirer de l'agriculture leur subsistance puisqu'il leurs fallait, pour faire vivre une famille, au moins 15 acres. C'est le moyen d'entretenir leur vie qui leur était, par cette spoliation des terres, enlevé* »[51].

Le professeur TJOUEN poursuit l'analyse de la spoliation des terres tribales Bakweri en ces termes : *« Sur les 2170 km² de la division de Victoria, il n'y avait guère que 870 km² que l'on pût qualifier de terres indigènes, et la majeure partie de ces 870 km² n'était pas cultivable, en raison de l'étendue des marécages couverts de palétuviers qui se trouvent à l'embouchure du fleuve Mungo et de la nature rocheuse des terres du voisinage du Mont Cameroun.*

Les plantations obtenues par concession occupent les parties les plus fertiles des pentes inférieures du Mont Cameroun. Le reste était des terres montagneuses à peu près sans valeurs, tout au moins du point de vue de l'agriculture indigène. On est malheureusement forcé de conclure qu'il n'y a pas grand chose à faire dans la division de Victoria pour améliorer les conditions de l'agriculture indigène ; le principal obstacle à une extension des cultures est le manque des terres, en particulier des terres qui se prêtent à la culture des denrées exportables »[52]. Chiffres à l'appui, M. TJOUEN, étaye son argumentation lorsqu'il écrit : *« les sociétés commerciales ont eu 34250 acres dont 15000*

[47] Alexandre Dieudonné TJOUEN, op. cit., p.30.

[48] C'est par exemple le cas des Bakweri que l'on retrouve dans la province du Sud-Ouest du Cameroun.

[49] Voir Georges COURADE, « *Marginalité volontaire ou imposé ? Le cas de Bakweri (KPE) du Mont Cameroun* », étude de terrain réalisé dans le cadre des accords conclus entre la D.G.R.S.T du Cameroun et l'O.R.S.T.O.M, cahier O.R.S.T.O.M, Sir Scihm, vol. XVIII, N°3, 1981-1982, pp.357-388.

[50] Idem.

[51] Alexandre Dieudonné TJOUEN, op. cit. p. 30.

[52] Idem, p. 31.

acres formant l'important domaine de Likomba pour la seule Société Elders and Fyffes Ltd. Les particuliers ont eu 3820 acres et les missions 3625 acres dont 2708 acres pour l'église Catholique romaine, 770 acres pour une mission évangélique de Bâle en suisse et 147 acres pour une mission baptiste qui a son siège aux États-Unis d'Amérique. Il restait donc environ un patrimoine de 100000 acres de plantations allemandes non achevées, faute de moyens et par crainte de l'insécurité. Ce sont ces plantations, que les allemands, sur invitation des Anglais, ont rachetées avant d'être de nouveau chassés du Cameroun en 1939. Le gouvernement du Nigeria les a alors achetées en 1946 et les a confiées à la Cameroon Development corporation (CDC) »[53]**.**

Le lieutenant gouverneur des provinces du Sud du Nigeria chargé de l'administration du Cameroun allait en 1922, confirmer les ventes des terres réalisées au profit des missionnaires, des sociétés européennes et de quelques particuliers en ces termes : *« Du sort des plantations dépendra dans une large mesure, la propriété future du district de Victoria. A condition qu'il soit dûment tenu compte des besoins des indigènes, les plantations devraient être reprises par des sociétés européennes et américaines qui possèdent assez de capitaux et d'expériences pour les cultiver aussi efficacement que par le passé et maintenir la réputation de la bonne qualité de son cacao a value au Cameroun. Ce serait manquer du sens de réalités que de diviser les plantations en petites parcelles que l'on donnerait à des indigènes, faute de capital, une telle mesure signifierait des pertes énormes et que faute de l'expérience nécessaire les maladies se répandraient dans les plantations et que les plantations de cacaoyers seraient détruites. Les ressources de la civilisation doivent donc venir en aide aux indigènes et les plantations être vendues à des sociétés capables de bien les gérer »*[54]**.**

Néfastes, ces ventes allaient provoquer un vaste mouvement de protestations des collectivités coutumières et plus particulièrement celle de la collectivité Bakweri.

C'est dans un climat d'hostilité et de tension à l'égard des administrations françaises que le nouvel État indépendant du Cameroun allait hériter, en 1960, de l'épineuse question des terres spoliées par les Européens.

[53] Alexandre Dieudonné TJOUEN, ouvrage précité. p.30.
[54] Idem.

B. La création d'une catégorie domaniale « sui generis » par l'État du Cameroun indépendant : du patrimoine collectif national au domaine national

Confronté aux problèmes de distribution des domaines, le jeune État camerounais était conscient que *« le développement économique est en grande partie conditionné par le régime domanial et foncier »*[55]**.**

Relativement à la loi domaniale n° 59-47 du 17 juin 1959[56] qui mettait un terme aux terres vacantes et sans maître sur le territoire camerounais et qui reconnaissait corrélativement la propriété des collectivités coutumières sur ces vastes étendues de terres, la réponse de l'État fut l'affirmation extensive de la domanialité, alors que c'était une mesure autrefois impopulaire.

À côté des domaines classiques hérités de l'organisation foncière et domaniale de l'administration française que sont le domaine public et le domaine privé, l'État crée une institution nouvelle, le patrimoine collectif national (1) qu'il a par la suite rebaptisé en domaine national (2). Cette institution que l'on peut qualifier de « *domaine sui generis* » parce que nouvelle dans le paysage juridique camerounais mérite d'être revisitée dans le dessein de mieux la cerner.

[55]Voir l'exposé des motifs du projet de la loi de 1959, présenté par Aloys MPESSA , p.80.

[56]La loi du 17 juin 1959 dispose en son article 3 : « *sont confirmés les droits détenus collectivement ou individuelement sur toutes les terres à l'exception de celles qui font partie des domaines publics et privés …. Et celles qui sont appropriées selon les règles du Code Civil ou du régime de l'immatriculation… Nulle collectivité , nul individu ne peut être contraint de céder ses droits si, ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste compensation* ». Aloys MPESSA, développant la question de l'exclusion des terres vacantes du domaine privé de l'État, explique qu'« *une fois en charge de leurs propres affaires, les populations camerounaises n'auraient pas compris que leurs nouveaux gouvernants perpétrassent l'iniquité tant dénoncée sous la colonisation : la prétention de l'État de s'approprier les terres prétendument vacantes et sans maîtres. Ces gouvernants étaient placés devant un dilemme : comment asseoir leur autorité toute naissante en ne reniant pas leurs revendications nationalistes d'hier, arrivés aux affaires allaient–ils se transformer à leur tour en oppresseurs de leurs propres populations qu'ils étaient censés protéger plus que les colons européens ? Il est certain que ces considérations ont pesé lourd dans la décision qui devrait exclure dans un premier temps les terres vacantes du domaine privé.* » Sur l'ensemble de la question voir Aloys MPESSA, thèse précitée, pp.79-95.

1. *Le patrimoine collectif national : une réponse étatique à la volonté d'appropriation exclusive des terres vacantes et sans maîtres par les collectivités coutumières et leurs membres*

Dans les pays africains au Sud du Sahara, comme dans les pays en voie de développement en général ou au Cameroun en particulier, la terre représente l'une des principales ressources naturelles[57] sur lesquelles repose le développement économique et social .

Par ailleurs, *« les paysans ont besoin de vastes domaines telles que les forêts et les savanes qui leur procurent du gibier »*[58]. Mais, ***«*** *ils tiennent à les garder en propriétés coutumières puisque dans leur entendement, ces domaines ont toujours appartenu à leurs ancêtres. Ils leur reviennent de droit au nom de la succession et du lien éternel qui les unit aux morts* **».** Il est une autre réalité par rapport aux terres camerounaises**,** ***«*** *en milieu rural, la population n'arrive pas à mettre en valeur tous ces domaines »*[59] qui, « *étaient gérés d'une manière artisanale et précaire par les chefs coutumiers, les collectivités coutumières ou leurs membres* »[60]. En présence des intérêts contradictoires entre l'État et les collectivités coutumières et leurs membres, le décret-loi n° 63/2 du 9 janvier 1963 sur le régime foncier et domanial a tranché en imposant « *l'immatriculation comme seule procédure tendant à faire constater la propriété privée immobilière* »[61]. Ce décret-loi visant deux objectifs principaux :

« *- permettre à l'État de disposer des terres non occupées pour les besoins de sa politique économique* ***;***

- *modifier la tenure foncière coutumière dont les caractères rudimentaires et archaïques constituent un obstacle à toute entreprise de mise en valeur »*[62]. Il fallait offrir aux individus la possibilité d'accéder à la propriété immobilière autrement que par la détention

---

[57]Des ressources naturelles sur lesquelles compte l'État du Cameroun, on en dénombre plusieurs :
-Le pétrole qui représenterait la plus grande part du budget de l'État.
-La forêt, y compris la grande varieté d'essences de bois.
-La terre pour l'agriculture et biens d'autres ressources naturelles et minérales (le gaz, la bauxite,...etc).

[58] Alexandre Dieudonné TJOUEN, ouvrage précité, p.7.

[59]Idem.

[60]Idem.

[61] André TCHIENTCHEU NJIAKO, *Droits réels et domaine national au Cameroun*, éditions P.U.A, Yaoundé, 2003, p.27.

[62]Idem.

coutumière. C'est officiellement l'objectif visé par la nouvelle législation qui introduisit une notion nouvelle[63] celle du patrimoine collectif national, distincte des autres domaines de l'État. Selon le professeur Stanislas MELONE, *« le patrimoine collectif national correspond à cette fraction du domaine privé tel que défini antérieurement, qu'il était convenu d'appeler les terres vacantes et sans maîtres »*[64]. Et pour le professeur André TCHIENTCHEU NJIAKO, *« la notion de patrimoine collectif national semble avoir été imaginée pour faire de nouveau entrer dans le patrimoine de l'État, les terres inoccupées et inexploitées »*[65].

L'article 25 du décret-loi du 9 janvier 1963 dispose que le patrimoine collectif national comprend toutes les terres libres à l'exception des suivantes :

-les terres détenues par les collectivités coutumières;

-les terres immatriculées ou transcrites;

-les terres relevant des domaines public et privé de l'État.

Le premier constat qui se dégage de la lecture de l'article 25 du texte susvisé est que le contenu des terres du patrimoine collectif national est déterminé de manière négative par l'élimination des catégories bien précises des terres.

Le second constat est que la « *notion du patrimoine collectif national est extensive* »[66] et procède d'une indétermination voulue quant à son étendue. L'État entendait sans doute, par la création du patrimoine national collectif et l'indétermination de son contenu, éviter l'interminable conflit qui l'oppose aux collectivités coutumières au sujet du contrôle et du partage des terres.

La troisième constatation, c'est le rétrécissement de l'assiette foncière des terres des collectivités. Le décret-loi de 1963, remettait ainsi en cause la loi de 1959 « *qui confirmait les droits coutumiers collectifs ou individuels soit près de 99% du territoire* »[67]. Victor GASSE relevait quant à lui *: « les terres collectives occupaientau Cameroun 99% de la superficie du pays. Le décret-loi du 9 janvier 1963 a réduit la superficie des terres*

---

[63] Stanislas MELONE, *La parenté et la terre dans la stratégie du développement ; l'exemple du Sud Cameroun*, thèse du doctorat d'État en droit, Université de Paris, 9 novembre 1968, p.227. L'auteur fait remarquer qu'il s'agit d'une institution nouvelle dans la législation camerounaise.

[64] Idem.

[65] André TCHIENTCHEU NJIAKO, op. cit., p.28.

[66] Stanislas MELONE, op. cit., p.227.

[67] Stanislas MELONE, op. cit., p.228.

***c**ollectives (de 30% à 40% des terres collectives sont aussi revenus au patrimoine collectif national) »*[68]**.**

Mais le manque d'adhésion populaire à la réforme de 1963 ayant introduit le patrimoine collectif national a fait dire à un auteur qu'*« on ne regrettera jamais assez le fait que le président Ahmadou Ahidjo ait cherché à éviter les interminables mais nécessaires débats parlementaires. Il avait en effet obtenu des parlementaires de légiférer par voie réglementaire, dans ce domaine très sensible de la terre qui relève exclusivement de la loi. Ces bonnes intentions qui par le biais de l'immatriculation faisaient entrer la terre dans le commerce, manquaient d'adhésion populaire, d'où son inefficacité à très court terme. L'échec de cette réforme de 1963 aux intentions très louables a été constaté en 1974 »*[69]**.**

Tirant les leçons de l'échec du patrimoine collectif national, l'exécutif va une fois de plus, en 1974 cette fois là, et par voie réglementaire dans un domaine aussi sensible que la terre, créer une nouvelle institution : le domaine national. Ce nouveau domaine comme celui qui l'a précédé est gouverné par la même logique de l'État initiateur, de se donner en tout temps, « les *moyens légaux pour ne pas manquer de terres* »[70].

2. *Le domaine national : une stratégie de l'État, visant à contrôler légalement les terres*

L'on s'accorde à dire que ***«*** *le décret-loi du 9 janvier 1963 n'a apporté qu'une solution partielle au problème qu'il était pourtant destiné à résoudre. Le partage des terres entre les collectivités et l'État n'était pas satisfaisant. L'imprécision de la notion de patrimoine collectif national et la coexistence de deux systèmes fonciers divergents constituaient autant de freins au développement socio-économique de la nation »*[71]**.** Le conflit entre l'État et les collectivités coutumières était entré dans une impasse, telle qu'***«*** *aucun compromis n'était plus possible »*[72]**.**

---

[68]Victor GASSE, cité par André TCHIENTCHEU NJIAKO, op. cit., p. 28.
[69]André TCHIENTCHEU NJIAKO, op. cit., p.299.
[70]Stanislas MELONE, op. cit., p.228.
[71]André TCHIENTCHEU NJIAKO, op. cit., p.33.
[72]Idem.

Ainsi, le législateur foncier de 1974 tentera d'arracher un autre compromis, non sans discontinuité avec le passé. Celui-ci se réalisera par un changement dénominationel, du patrimoine collectif national, on passera au domaine national. À ce stade, se pose la question de savoir si le changement opéré en 1974 est simplement dénominationnel, innovant ou substantiel.

C'est à cet exercice que nous nous livrerons tout au long de ce développement spécifique consacré au domaine national. Toutefois, la présentation de l'originalité du domaine national camerounais (b) devra être précédée d'une étude sur les origines sénégalaises de ce domaine (a).

a) Les origines sénégalaises du domaine national camerounais

La loi sénégalaise de 1964 portant domaine national a tenté de réaliser un compromis entre *« la socialisation de la propriété foncière plus conforme à la tradition négro-africaine et le développement économique du pays »*[73].

Dans le cas camerounais, la recherche constante d'un compromis entre les collectivités et l'État a toujours caractérisé la législation foncière et domaniale depuis la réforme de 1963 jusqu'à celle de 1974. C'est sans doute dans le même sillage qu'un auteur a constaté *« une évolution en dents de scie des droits de propriété des collectivités coutumières »*[74]. Cette évolution discontinue des droits fonciers des collectivités coutumières illustre l'opposition radicale des intérêts des collectivités et de ceux de l'État « *soucieux de poursuivre les objectifs nationaux de développement économique et social »*[75].

La réponse apportée par les autorités sénégalaises au conflit avec les collectivités coutumières au sujet de la terre fut de *« revenir du droit romain au droit négro-africain, de la conception bourgeoise de la propriété foncière à la conception socialiste qui est celle de*

---

[73] Amsatou SOW SIDIBE, « *Domaine national, la loi et le projet de réforme* », *in la Revue du Conseil Economique et Social*, n°2, février–avril 1997, pp.55-65.

[74] Alexandre Dieudonné TJOUEN constate la reconnaissance des droits de propriété des collectivités de l'époque coloniale (allemande, française et anglaise), le principe de la disparition de la propriété coutumière collective dans la législation nationale camerounaise d'avant 1974 et la reconnaissance des droits de propriété des collectivités coutumières dans la législation nationale depuis 1974, résultat d'une prise de conscience par l'État des résistances à sa législation (cf. ouvrage précité, pp. 48-49).

[75] Alexandre Dieudonné TJOUEN, ouvrage précité, p.19.

l'Afrique Noire traditionnelle »[76]. L'objectif recherché était de permettre à l'État sénégalais d'exécuter son plan de développement sans être entravé dans ses projets de mise en valeur par des revendications intempestives des collectivités traditionnelles. Les exigences du développement nécessitaient la mise en valeur *« de la plus grande surface de terre possible pour le profit de l'ensemble de la nation ».*

Cet objectif est semblable à celui qui a gouverné les réformes foncières camerounaises depuis 1963. L'État, dans la réalisation de cet objectif, au Sénégal comme au Cameroun, est tantôt détenteur des terres, tantôt gardien. L'article 2 de la loi sénégalaise de 1964 dispose que *« l'État détient les terres du domaine national en vue d'assurer leur utilisation et leur mise en valeur rationnelle, conformément aux plans de développement et aux programmes d'aménagement ».*

En revanche, l'article 1er alinéa 2 de l'ordonnance camerounaise n° 1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier dispose : « *l'État est le gardien de toutes les terres. Il peut, à ce titre intervenir en vue d'en assurer un usage rationnel ou pour tenir compte des impératifs de la défense ou des options économiques de la nation* ».

Il est donc clair qu'au Sénégal comme au Cameroun, le domaine national n'est pas la propriété de l'État. Les terres du domaine national appartiennent à la nation[77], et seule l'administration de ce domaine est confiée à l'État. Mais à la différence du Sénégal où l'État seul à le pouvoir de requérir l'immatriculation des terres du domaine national [78], au Cameroun, les collectivités coutumières, leurs membres ou toute autre personne de nationalité camerounaise disposent du droit d'immatriculer les terres occupées ou

---

[76] Discours du Président SENGHOR, prononcé le 1er mai 1964, cité par Amsatou SOW SIDIBE, article précité.

[77] Il existe une controverse juridique sur la propriété des terres du domaine national entre partisans et adversaires de la nation propriétaire des terres. Les adversaires soutiennent que la nation n'ayant pas de personnalité juridique, ne peut être propriétaire, tandis que les partisans de la thèse propriétariste affirment pour leur part que l'État personnifie la nation, résorbant ainsi le manque de personnalité juridique décrié. Quoi qu'il en soit, les arguments développés par les tenants de l'une ou l'autre thèse sont juridiquement défendables et pertinents. Mais il reste que l'idée de la nation propriétaire est fort intéressante et séduisante puisque l'enjeu c'est de récupérer des vastes étendues de terres dont ont été jadis spoliées les collectivités coutumières.

L'idée d'une « *propriété collective* » qui soutenait l'appartenance desdites terres à la nation se rapprochait de la conception africaine de la terre, qui appartiendrait à tous et non à un individu en particulier, pas même à l'État qui serait l'émanation d'une forme moderne et non traditionnelle de l'organisation sociale.

[78] L'article 3 alinéa 1 de la loi 64/46 du 17 juin 1964 dispose : *« les terres du domaine national ne peuvent être immatriculées qu'au nom de l'État* ».

exploitées[79]. Il faudrait sans doute préciser que même si sur le plan du droit l'État camerounais n'est pas propriétaire des terres du domaine national, il se comporte en fait comme le véritable propriétaire desdites terres. C'est l'État qui définit les conditions pour accéder à la propriété foncière, c'est encore lui qui est au début et à la fin de la procédure d'immatriculation, puisqu'il reçoit les demandes d'immatriculation, les instruit et délivre, le cas échéant, les titres fonciers qu'il peut même retirer.

La réglementation foncière autorise à l'État d'incorporer dans son domaine privé, les terres libres de toutes occupation effective. Même les terres occupées du domaine national peuvent être expropriées par l'État qui n'est tenu de payer que le montant des mises en valeur dont il fixe unilatéralement le prix.

C'est dire en définitive qu'au Cameroun, en dépit de l'imprécision des textes, il ne serait pas exagéré, même si cette affirmation est juridiquement contestable, de conclure à la propriété étatique des terres du domaine national.

L'examen des différences entre les législations sénégalaise et camerounaise sur le domaine national commande forcément une étude séparée, celle de l'originalité du système camerounais.

b) L'originalité du domaine national camerounais

L'originalité de la législation Camerounaise sur le domaine national tient moins sur la définition [80] que dans la détermination de son contenu. La création des dépendances du domaine national illustre sans doute l'originalité de la législation camerounaise par rapport à la législation sénégalaise qui classe les terres du domaine national en quatre catégories : les zones urbaines, les zones classées, les zones de territoire et les zones pionnières.

---

[79] L'article 17 de l'ordonnance camerounaise n°74/1 du 6 juillet 1974 fonde le droit à immatriculer au profit des occupants du domaine national dans sa première dépendance.

[80] L'article 1er de la loi sénégalaise susvisée dispose : « constituent de plein droit le domaine national, toutes les terres non classées dans le domaine public, non immatriculées et dont la propriété n'a pas été transcrite à la conservation des hypothèques à la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Ne font pas non plus partie de plein droit du domaine national les terres qui, à cette date, font l'objet d'une procédure d'immatriculation au nom d'une personne autre que l'État ». L'ordonnance camerounaise n°74/1 du 6 juillet 1974 énonce en son article 14 : « constituent de plein droit le domaine national, les terres qui à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, ne sont classées dans le domaine public ou privé de l'État ou des autres personnes morales de droit public. Ne sont pas incluses dans le domaine national les terres faisait l'objet d'un droit de propriété telles que définies à l'article 2 ci-dessus. En cas de déchéance prévue aux articles 4 et5 et de la présente ordonnance ou de non aboutissement de la procédure visée à l'article 6 les terrains sont d'office incorporés au domaine national ».

Les zones urbaines comprennent les terres du domaine national situées sur le territoire des communes et des groupements d'urbanisme. On peut y classer aussi les terres à vocation agricole. Les zones classées, en revanche, sont constituées par les zones à vocation forestière, qui ne peuvent être exploitées librement par les particuliers et les collectivités locales. Les zones de territoire correspondent à un ensemble homogène de terres du domaine national nécessaire au développement de la population ou des villages qui y sont implantés. Elles représentent environ 54 % de l'ensemble des terres du domaine national. En fin, les zones pionnières qui sont des zones réservées à la réalisation des projets pilotes[81].

L'ordonnance camerounaise n° 74/1 du 6 Juillet 1974 fixant le régime foncier , quant à elle, énonce en son article 15 : « *Les dépendances du domaine sont classés en deux catégories* :

1. *Les terrains d'habitation, les terres de culture de plantation, de pâturage et de parcours dont l'occupation se traduit par une emprise évidente de l'homme sur la terre et une mise en valeur probante.*
2. *Les terres libres de toute occupation effective* **».**

Les terres de la première catégorie, d'acceptation courante au Cameroun, sont qualifiées de terres occupées ou exploitées. Le législateur foncier a pris soin de déterminer le contenu de cette catégorie de terres à laquelle il consacre une énonciation plus ou moins exhaustive. Il s'agit des terres d'habitation, des terres de cultures, des terres de pâturage (l'élevage constitue la principale activité dans les trois provinces septentrionales du pays que sont : l'Adamaoua, le Nord et l'Extrême Nord. La pratique de l'élevage bovin surtout commence aussi à prendre de l'importance dans la partie Sud du Cameroun, notamment dans les provinces du Nord Ouest et de l'Ouest) et de parcours. Cette catégorie de terres nous rappelle celle que l'on retrouve à l'article 3 du traité germano–douala du 12 juillet 1884 qui dispose : *« 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…* »[82].

[81]Au sujet de la classification des terres du domaine national au Sénégal, voir le mémoire de Mamadou Lamine BADJI intitulé : *La terre, le Diola et la loi sur le domaine national au Sénégal, précité*, pp. 24 -28.
[82] Robinson TCHAPMEGNI, *La détribalisation du régime foncier camerounais*, mémoire précité, p.22.

Le législateur foncier camerounais est sans doute conscient de la volonté des particuliers, des collectivités coutumières et de leurs membres, d'accéder à la propriété sur les terres qu'ils occupent ou exploitent effectivement, puisqu'il leur offrira la possibilité d'immatriculer cette catégorie de terres. L'article 17 de l'ordonnance n°74-1 du 6 juillet 1974 dispose : ***«*** *les dépendances du domaine national sont attribuées par voie de concession, bail ou affectation …toutefois les collectivités coutumières, leurs membres ou toute autre personne de nationalité camerounaise qui à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, occupent ou exploitent paisiblement des dépendances de la première catégorie prévue à l'article 15, continueront à les occuper ou à les exploiter. Ils pourront sur leur demande y obtenir des titres de propriété conformément aux dispositions du décret prévues à l'article 17 »***.**

La deuxième catégorie de terres du domaine national nommée « *terres libres de toute occupation effective* » et autrefois appelées : *« terres vacantes et sans maître »* est constituée des *« vastes et impénétrables forêts du Sud et de l'Est. On parle alors des forêts du domaine national ; toutes les savanes herbeuses ou arborées, les rochers, etc. Inoccupés ou inexploités »*[83]. C'est donc cette catégorie des terres qui est *« au cœur d'un jeu d'influences croisées »*[84]**,** entre les collectivités coutumières pour qui « *affirmer qu'une brousse africaine n'appartient à personne est contraire à toute tradition. Le coin le plus reculé de la brousse est sous la juridiction d'un chef quelconque. Les autochtones ne peuvent admettre qu'une terre n'ait aucun rapport avec un groupe humain* »[85], et l'État déterminé à avoir une main mise sur l'ensemble des terres du domaine national pour la réalisation de ses objectifs de développement.

[83] André TIENTCHEU NJIAKO, ouvrage précité, p.45.

[84] Stéphanie PAVAGEAU*, Le droit de propriété dans les jurisprudences suprêmes françaises, européennes et internationale*, thèse de doctorat en droit, Université de Poitiers, 17 septembre 2002, p.6.

[85]Elias OLOWALE, *« La nature du droit africain »*, Paris, Présence Africaine, 1961, p. 63.

§ 2. La main mise de l'administration sur les terres du domaine national, occupées ou exploitées

L'État, à travers son administration exerce un contrôle absolu sur l'ensemble des terres non immatriculées qui constituent le domaine national[86]. Il « *peut en disposer en cas de nécessité* »[87], et notamment dans la réalisation de ses projets de développement économique et social à l'instar de l'opération Yabassi-Bafang[88].

Mais l'État s'est aussi constitué « *gardien de toutes les terres* »[89] pour en assurer une redistribution à l'ensemble des camerounais, voire aux étrangers présents sur le sol camerounais. L'emprise de l'administration sur les terres du domaine national s'illustrera surtout à travers une réglementation stricte du sort des terres à la première catégorie (A), et une affectation aux fins économiques, des terres libres de toute occupation effective (B).

---

[86] Selon le professeur ROCHEGUDE, « *cette affirmation forte de la seule légitimité de l' État comme maître de la terre, se concrétise dans la généralisation, depuis les indépendances, d'une nouvelle notion, celle de domaine national, enveloppe multi contenus, mais justifiant toujours une idée unique : l' État est le seul acteur à pouvoir revendiquer le droit sur les terres qui ne sont pas appropriées, et à tout le moins, le seul à pouvoir en disposer même sans les intégrer d'abord dans son propre domaine* ». Lire à cet effet, ROCHEGUDE Alain, préc.

[87] André TCHIENTCHEU NJIAKO, ouvrage précité, p.38.

[88] L'opération Yabassi Bafang constituait un essai de mise en valeur du domaine national par l'État en créant une zone pionnière agricole entre les villes de Yabassi dans le Littoral, et Bafang dans l'Ouest. Ces deux villes sont voisines. La région de Yabassi est enclavée, très peu peuplée et fait face à l'exode rural, alors que les régions voisines de l'Ouest (Bafang) et du Nord Ouest sont surpeuplées soit environ 100 habitants/km^2. Cette densité est assez élevée pour une zone agricole. L'État a pensé développer la région dépeuplée de Yabassi en favorisant l'immigration des populations de l'Ouest par une opération de colonisation agricole des terres. L'intérêt de cette opération est évident, L'État fait développer une partie du territoire national et permet ainsi d'élever le niveau de vie de la population de cette région sans la contraindre à l'exode rural. Pour plus de détails sur la réalisation de cette opération, lire :

-Stanislas MELONE, thèse précitée, pp, 229 – 234.

-Alexandre Dieudonné TJOUEN, ouvrage précité, pp. 103 – 104.

-Robinson TCHAPMEGNI, la détribalisation du régime foncier camerounais, mémoire précité, pp. 63-64.

[89] L'article 1er alinéa 2 de l'ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier dispose : L'État est le *gardien de toutes les terres. Il peut à ce titre, intervenir en vue d'en assurer un usage rationnel ou pour tenir compte des impératifs de la défense ou des options économiques de la nation* ». La notion de gardien des terres était jusque là inconnue en droit positif camerounais. On connaît bien les gardiens de la tradition que sont les chefs des collectivités traditionnelles, de là à se demander si l'État n'a pas remplacé les chefs traditionnels dans leur rôle de gardien des terres du terroir. C'est tout au moins l'explication qui paraît plausible au regard de l'attitude de l'État, qui se comporte comme le véritable maître, le propriétaire des terres du domaine national.

A. Une réglementation du sort des terres occupées ou exploitées

L'État autorise certaines catégories précises de personnes à immatriculer les terres sur lesquelles elles sont établies (1), en se réservant la possibilité d'incorporer ces terres dans ses domaines ou celui des autres personnes morales de droit public (2).

1. La désignation exhaustive des personnes susceptibles de devenir propriétaires des terres occupées ou exploitées

Le droit de propriété est consacré dans la Constitution camerounaise révisée du 18 janvier 1996 qui énonce dans son préambule [90] : « *la propriété est le droit d'user de jouir et de disposer des biens garantis à chacun par la loi. Nul ne saurait en être privé si ce n'est pour cause d'utilité publique et sous la condition d'une indemnisation dont les modalités sont fixées par la loi* ». Le même texte énonce que *« tout homme a le droit de se fixer en tout lieu et de se déplacer librement sous réserve des prescriptions légales relatives à l'ordre, à la sécurité et à la tranquillité publics* ». Théoriquement, et en considération des dispositions du texte constitutionnel sus évoqué, le droit de propriété est garanti à tous sans discrimination aucune.

Cette affirmation peut-être aussi déduite du rôle de gardien des terres que s'est assigné l'État, décidé à assurer un usage rationnel des terres ou plutôt une redistribution rationnelle, rompant ainsi avec le droit foncier traditionnel, taxé à tort ou à raison de discriminatoire[91]. L'article 17 alinéa 2 de l'ordonnance n° 74/1 du 6 Juillet 1974 autorise les « *Collectivités coutumières, leurs membres ou toute autre personne de nationalité*

[90] Aux termes de l'article 65 de la loi du 18 janvier 1996 portant révision de la Constitution, le préambule fait partie intégrale de la Constitution. La conséquence qui en résulte est que le droit de propriété a une valeur constitutionnelle et est donc placé au sommet de la hiérarchie des normes juridiques, puisque la constitution est la norme fondamentale de laquelle les autres normes juridiques tirent leurs sources.

[91] Le droit foncier traditionnel est discriminatoire à l'égard des étrangers au groupe tribal. Mais même à l'intérieur de la famille, on accède à la terre parce qu'on est marié (le nouveau foyer a besoin de terre pour vivre et se mouvoir), soit parce qu'on est aîné de la famille (les cadets sont des personnes à prendre en charge), soit enfin parce qu'on est garçon (les filles sont très souvent exclues du droit à la terre pour deux raisons principales :

-elles iront en mariage dans d'autres familles et risqueront d'y emporter les terres familiales;

-elles sont simplement considérées comme des biens également transmissibles par voie de sucession).

camerounaise qui, … occupent ou exploitent paisiblement les dépendances de la première catégorie … pourront, sur leur demande y obtenir des titres de propriété… »

L'article 17 susvisé énonce trois catégories de personnes susceptibles d'accéder à la propriété foncière sur les terres de la première dépendance du domaine national. Ce sont : les collectivités coutumières, les membres des collectivités coutumières et toute personne de nationalité camerounaise. Il serait judicieux d'analyser minutieusement la législation foncière camerounaise pour vérifier l'aptitude de chacune de ces catégories à accéder à la propriété foncière.

a) Le cas des collectivités coutumières

Cela remonte à la colonisation, *« les collectivités coutumières ont toujours rêvé à la récupération de leurs anciens droits perdus sur lesdites terres »*[92]. En permettant aux collectivités d'accéder à la propriété, l'État leur fait une grande concession. Il est conscient de ce qu'*« en matière foncière, la collectivité coutumière a une grande force sur tous ses membres »*[93], et qu'elle nécessite le respect des biens familiaux et la sauvegarde de la cohésion sociale. Mais l'État va restreindre la portée de l'affirmation de la pleine propriété reconnue aux collectivités coutumières, puisqu'il va exiger que sur le titre foncier à délivrer figure les noms de tous le membres de la collectivité intéressée. En pratique, une poignée de personnes font immatriculer les terres de la collectivité en leurs propres noms. La conséquence est que ce sont les individus visés dans le titre foncier qui sont propriétaires et non la collectivité concernée. Il s'agit en réalité d'une propriété collective pour des personnes, nommément désignées, et non d'une propriété collective traditionnelle qui signifierait des terres appartenant aux générations passées, présentes et futures. Comme on le voit, la conception étatique de la propriété collective est bien différente de celle issue du droit traditionnel foncier. Les motivations de la position étatique semblent reposer sur le rejet de *« toute accession désordonnée ou abusive de la collectivité au détriment des ses membres »* [94]. La justification est séduisante en ce qu'elle permet à l'individu de sortir des carcans de la famille dans laquelle il serait enfermé, mais cette justification serait d'autre

[92]Alexandre Dieudonné TJOUEN, ouvrage précité, p.30.
[93] Ibid., p.39.
[94] Ibid., p.43.

part spécieuse et prêterait le flanc à la critique, en ce qu'elle traduirait par ailleurs la détermination de l'État à demeurer le « *maître de la terre* » et à évincer ainsi les collectivités coutumières dans les pouvoirs de gestion courante des terres, qu'elles soient occupées ou libres de toute occupation effective.

b) . Le cas des membres des collectivités coutumières

L'article 9 du décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier suscité pose les fondements juridiques du droit d'immatriculer reconnu aux membres des collectivités coutumières. L'État va ainsi permettre aux membres de la collectivité de sortir de l'emprise collective. L'idée de permettre aux membres des collectivités d'accéder à la propriété foncière n'est pas nouvelle. La loi n° 63/2 du 9 janvier 1963 qui a créé le patrimoine national collectif s'était fixée pour objectif d'*« offrir aux individus la possibilité d'accéder à la propriété autrement que par la détention coutumière »*[95].

Par la suite, un décret n°64/9/COR publié le 30 janvier 1964 organisant la procédure de constatation des droits fonciers individuels allait confirmer la position de l'exécutif camerounais sur la capacité des membres des collectivités coutumières à requérir l'immatriculation des terres qu'ils occupent ou exploitent effectivement.

La réforme du 7 juillet 1966, intervenue dans un contexte de développement économique s'était assignée pour mission, de transformer les structures parentales, qui *« traînent avec elles des forces conservatrices qui créent des résistances au développement »*[96].

Ils s'agissait donc d'*« éliminer ces forces et pour le faire, il fallait se placer dans une optique de développement pour mieux les percevoir et pour mieux comprendre leur caractère néfaste anti-économique »* [97].

En fait, la famille lignagère servait *« de refuge aux droits et aux libertés individuelles »*[98]. C'est la famille lignagère qui garantissait à l'individu sécurité et survie.

[95] Jean Marie NYAMA, ouvrage précité, p.25.
[96]-ó_uanislas MELONE, thèse précitée, p.121.
[97] Idem.
[98] Ibid., p.128.

Hors du cadre familial, il était difficile d'imaginer des droits, fonciers notamment, pour des individus. La famille étant le berceau des droits individuels et collectifs.

La famille lignagère se posait donc comme *« finalité de la vie d'un individu »*[99], avec *« une propension à consommer, à utiliser les résultats de l'activité économique de l'individu »*[100]**.** Mais en réalité l'appropriation coutumière de la terre ne correspondait pas à une véritable promotion sociale. Elle confirmait plutôt *« l'affaiblissement du statut de l'individu …qui n'est même pas compensé par une véritable affirmation d'un droit de propriété : son droit est tout au plus semblable à celui d'un membre du lignage, c'est-à-dire soumis au contrôle des anciens »*[101]. Pour Stanislas MELONE, *« c'est l'affirmation d'une structure périmée »* [102] qu'il fallait changer en mettant sur pied une politique d'émancipation de l'individu à l'égard de la famille et sur le plan foncier, en permettant à l'individu de sortir la terre qu'il occupe effectivement, de l'emprise communautaire. Cette tentative de *« détribalisation du régime foncier camerounais »*[103] a également permis aux allogènes d'accéder à la propriété foncière et de ranger dans les tiroirs du passé, le triste souvenir d'exclusion du droit à la terre dont ils furent victimes, du fait d'un droit foncier coutumier discriminatoire.

c) Le cas des autres personnes de nationalité camerounaise

Pris en application de l'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier (article 17) le décret n°76-165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier et notamment en son article 9, a offert la possibilité d'immatriculer les terres effectivement occupées ou exploitées de la première dépendance du domaine national, à *« toute personne de nationalité camerounaise, à condition que l'occupation ou l'exploitation soit antérieure au 5 août 1974 »*[104]**.**

Mais quelques années auparavant, la loi n°63/Cor du 3 juillet 1963 intervenait pour permettre à *« tout camerounais de naissance qui occupe effectivement un terrain urbain ou*

[99] Idem.
[100] Idem.
[101] Ibid., p.301.
[102] Idem.
[103] C'est du reste le titre consacré à notre mémoire de recherche précité.
[104] Article 9 du décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

rural, cédé à titre onéreux ou gratuit par le détenteur coutumier d'en devenir lui-même ayant-droit coutumier »[105], et d'obtenir la constatation de ses droits fonciers. Cette loi avait entre autres objectifs de *« régulariser la situation des allogènes*[106] *installés hors du territoire de leur tribu »*[107].

En fait, le droit foncier coutumier, du reste assez répandu en zones rurales, voire urbaines, souffre d'un tribalisme foncier exacerbé, puisqu'il véhicule l'idée selon laquelle la terre est la propriété du terroir. *« L'appartenance à un lignage est matérialisé par un droit sur la terre »*,[108] il en résulte nécessairement que *« le fait d'être en dehors du lignage exclut tout droit sur la terre »*[109].

L'exclusion des étrangers[110] du droit à la terre est en principe absolu, sauf par mesure d'hospitalité d'ailleurs très courant en Afrique. La Constitution camerounaise du 18 janvier 1996, qui permet à *« tout homme de se fixer en tout lieu et de se déplacer librement »* et par voie de conséquence d'accéder à la propriété en tout lieu même en dehors de sa tribu, fait l'objet de vives attaques. Selon le professeur Ernest MENYOMO, *« tout porte à croire que le droit fondamental d'aller et de venir a pour répondant l'interdit de rester ou de s'attacher à un endroit fixe. Laissant à tous la liberté de s'évader, la Déclaration offre également aux migrants le droit de s'installer partout où bon leur semble. En autorisant ainsi l'invasion ou l'annexion, le texte rend les autochtones victimes des allogènes. Il fait encore pire puisque les premiers sont réduits en minorité quand il ne s'agirait pas d'une réduction à l'esclavage pur et simple. La propriété, livrée au capital parce qu'elle est devenue l'objet de négoce, est finalement sapée dans ses fondements et*

---

[105]Jean Marie NYAMA, ouvrage précité, p. 25.

[106]Les allogènes sont des personnes qui ont migré de leurs communautés coutumières de naissance ou de rattachement vers d'autres pour s'y installer durablement. Les autochtones en revanche sont des personnes natives d'un terroir, qui revendiquent la propriété au détriment de nulle autre personne, surtout les allogènes. Les concepts d'autochtones et d'allogènes sont explosifs dans le contexte camerounais, en ce qu'ils expliquent les grands conflits fonciers ethniques qui ont eu lieu ou qui sont encore larvés au Cameroun. .

[107] Idem.

[108]Stanislas MELONE, thèse précitée, p. 102.

[109]Ibid., p. 107.

[110]Dans un pays de grande diversité culturelle et ethnique comme le Cameroun, la notion d'étranger est à la fois large et restreinte. L'identité des coutumes et des langues donne à la notion d'étranger une large acception de même que les relations séculaires entre des groupements caractérisés par des mariages fréquents entre leurs membres.

*Stricto sensu**,** il est traité comme étranger celui qui n'a pas les mêmes coutumes, ne parle pas la même langue et qui n'est pas originaire d'un groupe allié.

vidée de sa substance, pour la simple raison qu'elle est désacralisée en contradiction avec la tradition »[111]**.**

S'il est exact comme le souligne Ernest MENYOMO, que la propriété foncière est désacralisée, il y a lieu de reconnaître que le phénomène de désacralisation de la terre semble désormais irréversible avec le choc des civilisations issu de la colonisation, de l'introduction du système d'immatriculation et du développement des cultures d'exportation. Par ailleurs, la terre est entrée dans le commerce et a désormais une valeur vénale. Les transactions sur la terre ont engendré une grande spéculation que la loi n°80/22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale est censée combattre.

C'est donc en définitive la paix et la recherche de l'unité qui ont toujours caractérisé les législations camerounaises, en matière foncière notamment, rendant plus que nécessaire la détribalisation du régime foncier et l'accession des populations allogènes à la propriété foncière.

En dehors des allogènes, le décret du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier offre aux titulaires de livrets fonciers ou de *certificate of occupancy*, déchus de leurs droits d'immatriculer les terres qu'elles possèdent[112]. Les titulaires de jugements définitifs constitutifs ou translatifs de droits sur des terrains en milieu urbain, déchus du droit de transformer leurs jugements en titres fonciers pour cause de forclusion [113], ont également été rattrapés, et cela permet désormais d'immatriculer leurs terres aux termes de l'article 9 alinéa(b) du décret du 27 avril 1976.

Les administrateurs des biens d'une succession ne peuvent obtenir en leur nom des titres fonciers sur ces biens[114]. Lorsque les héritiers du *de cujus* atteignent la majorité civile[115], ils sont habilités à requérir personnellement l'immatriculation des terrains de leurs auteurs.

---

[111] Ernest MENYOMO « *la question foncière et ethnique* », conférence sur la problématique de la propriété foncière au Cameroun, Hôtel de ville de Mbalmayo, 18 novembre 2005.

[112]Article 9 alinéa (b) du décret du 27 avril 1976 et l'article 4 de l'ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier.

[113]Le délai est de dix ans pour les terrains urbains et de quinze ans pour les terrains en milieu rural. Voir l'article 5 de l'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier.

[114]Article 10 du décret du 27 avril 1976.

[115]Elle est de vingt et un ans au Cameroun.

Si avant la mort de leurs auteurs, chaque héritier s'était vu attribuer une parcelle de terrain déjà mise en valeur, il poursuivra l'immatriculation en son nom, sous réserve de produire les pièces justifiant sa qualité d'héritier ainsi qu'un certificat d'acquit des droits de succession ou un certificat de non - imposition.

Dans le cas où la succession est en indivision, le titre foncier doit comporter le nom de tous les héritiers ainsi qu'une clause d'inaliénabilité. Cette clause prévue par le décret n° 84/311 du 22 mai 1984 interdit toute transaction immobilière à titre onéreux ou gratuit y relative, et peut être radiée dans trois cas :

- en cas de partage par acte notarié ou par décision de justice devenue définitive ;
- en cas de consentement à l'unanimité des indivisaires par devant notaire de procéder à une transaction sur le terrain indivis ;
- en cas de licitation, lorsque le partage en nature de l'immeuble indivis est rendu difficile, par exemple à la suite de l'impossibilité d'attribuer des parts égales à chacun des indivisaires.

Les personnes physiques ou morales de nationalité étrangère désirant investir au Cameroun ainsi que les missions diplomatiques et consulaires et les organisations internationales peuvent indirectement accéder à la propriété foncière, sous réserve du double visa du ministre en charge des affaires foncières et du ministre des relations extérieures d'une part, de la proximité des frontières et des exigences de réciprocité qui caractérisent les relations entre les États au plan international[116]d'autre part.

Mais l'État du Cameroun, dans sa mission de répartition des terres s'offre aussi la possibilité d'acquérir les terres du domaine national qu'elles soient occupées ou exploitées ou libres de toute occupation effective.

2. L'appropriation étatique des terres occupées ou exploitées du domaine national

Aux termes de l'article 18 de l'ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, *« en vue de réaliser des opérations d'intérêt public, économique ou social, l'État*

[116]Pour en savoir davantage sur le droit d'attribution de la propriété foncière aux personnes de nationalité étrangère résidant au Cameroun, lire l'article 10 (nouveau) de l'ordonnance N°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier.

peut classer au domaine public ou incorporer dans son domaine privé ou dans celui des autres personnes morales de droit public, des portions du domaine national ».

Il en résulte qu'*« à bien d'égard, la procédure d'incorporation s'apparente à celle d'expropriation d'utilité publique : un acte déclaratif d'utilité est pris sous forme d'arrêté du Ministre chargé des domaines, ensuite une enquête publique est diligentée par le préfet territorialement compétent, et enfin l'incorporation de la parcelle est prononcée par décret »*[117].

Lorsque l'incorporation des portions du domaine national est réalisée dans le domaine public de l'État ou des autres personnes morales du droit public, un acte formel d'incorporation est pris sous la forme d'un décret de classement[118]. Ce décret détermine la destination du bien et vaut acte d'expropriation[119]. Le décret ainsi prononcé a caractère d'acte administratif et est par conséquent attaquable devant le juge administratif.

Au profit du domaine privé de l'État, la procédure d'incorporation se pose comme l'un des modes de constitution des biens du domaine privé de l'État[120]. L'affectation des portions du domaine de l'État à usage privatif et spécifiquement à des fins économiques a permis la création de nombreuses sociétés agricoles par l'État sur les portions du domaine national incorporées. Selon Aloys MPESSA, « *C'est grâce à ce procédé que l'État a créé de vastes plantations de culture d'exploitation comme l'hévéa, en constituant ces terrains comme apport en nature au capital social de la Société Hévéa du Cameroun. C'est également par ce procédé que l'État a réalisé divers ouvrages publics tels que des*

---

[117] Aloys MPESSA, thèse, précitée, p. 237.

[118] Il est important de souligner que « la notion de classement joue un double rôle en droit camerounais.

- Dans une première approche, elle est souvent employée dans un tout autre contexte, que celui de la domanialité, à propos des bâtiments administratifs ou de sites que les pouvoirs publics souhaitent protéger.

- Dans sa deuxième acception, *« le classement est un mode de classification des biens domaniaux permettant de désigner leurs propriétaires, les responsable de leur entretien »*. Cette ambiguïté de la notion explique pourquoi la plupart des auteurs préfèrent employer l'expression d'affectation.

En droit camerounais, « l'examen des décrets relatifs au classement des immeubles dans le domaine public artificiel de l'État, révèle également l'ambiguïté du rôle joué par la notion de classement, lequel indique dans quelle catégorie du domaine le bien est rangé, et détermine la destination de ce bien . Le classement et l'affectation formelle du bien ne seraient que l'endroit et l'envers d'une même médaille ». V. Aloys MPESSA, op. cit., pp, 203 et 204.

[119] L'article 5 de l'ordonnance n°74/2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial dispose : « les immeubles destinés à faire partie du domaine public artificiel de l'État sont classés par décret. Le décret de classement vaut acte d'expropriation, opère le transfert de propriété au profit de la personne morale de droit public intéressée et permet de poursuivre les procédures d' 'indemnisation selon les règles applicables en la matière. »

[120] L'article 10 de l'ordonnance n° 74/2 précitée dispose : « font partie du domaine privé de l'État … 5) les prélèvements décidés par l'État sur le domaine national par application des dispositions de l'article 18 de l'ordonnance fixant le régime foncier ».

abattoirs et des marchés de bétail, ou une station zootechnique. A cause des conflits sociaux qu'elle provoque, l'administration évite désormais d'appliquer cette procédure sur les terres du domaine national faisant l'objet d'une occupation effective »[121]. Les terres libres de toute occupation effective, jadis « *terres vacantes et sans maître »*, constituent désormais le domaine de prédilection d'activités économiques réalisées par l'État ou réalisées sous son impulsion.

B. Une valorisation économique moderne du domaine national :la concession, modalité exclusive de mise en exploitation des terres libres

La gestion des terres libres de toute occupation par l'État est gouvernée par l'idée de mise en exploitation des terres. L'objectif étant de donner à la propriété foncière une fonction économique. Officiellement, il est question *« d'assurer le développement économique du domaine »*[122] national**,** de plus en plus considéré comme « le siège d'activités économiques qu'il faut encourager *»*[123]. Pour Lionel LEVAIN, « *cette dynamisation du domaine de l'État correspond à l'idée de gestion domaniale selon laquelle l'administration doit assurer dans l'intérêt collectif l'exploitation rationnelle du domaine…. qui postule la présence de nombreux investisseurs privés »*[124]**.**

Il ajoute : *« les autorités administratives ne sont plus seulement chargées de réglementer l'utilisation du domaine national, elles doivent en rechercher la meilleure utilisation, c'est-à-dire adopter une conception économique moderne, dans l'intérêt général »* [125].

C'est sans doute cette philosophie qui sous-tend le rôle de gardien des terres dévolu à l'État, qui « *peut à ce titre, intervenir en vue d'en assurer un usage rationnel ou pour tenir compte des options économiques de la nation* »[126]. Or, c'est précisément dans la mise en œuvre de ces options économiques que l'État retiendra la concession comme modalité exclusive de mise en valeur des terres libres de toute occupation effective. La concession

---

[121] Aloys MPESSA, thèse précitée, pp. 261-262.

[122]Lionel LEVAIN , « *les baux emphytéotiques sur le domaine public de l'État d'après la loi du 25 Juillet 1994 »*, mémoire de DEA de droit public interne, Université de Paris II Panthéon Assas, septembre 1995, p. 2.

[123]Idem.

[124]Idem.

[125]Idem.

[126] L'article 1 alinéa (1 et 2) de l'ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier.

est essentiellement provisoire (1) mais elle peut être transformée en concession définitive ou en bail emphytéotique (2) , au gré de l'administration selon qu'elle valide ou non les réalisations effectuées par le concessionnaire d'une portion de la deuxième dépendance du domaine national.

1. L'octroi des concessions domaniales provisoires

L'article premier du décret n° 76/166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national dispose : *« les dépendances non occupées ou non exploitées du domaine national sont attribuées par voie de concession provisoire. Suivant le cas, celle-ci peut être transformée en bail ou concession définitive* ».

La concession, instituée et défini pour la première fois par un décret du 30 janvier 1964, a été maintenue par l'article 17 de l'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 et réglementée par des dispositions du décret n°76/166 du 27 avril 1976 susvisé. Elle n'a point été définie par le législateur, la tâche revenait presque inéluctablement à la doctrine.

Ainsi, pour Lionel LEVAIN, la concession est un contrat par lequel une collectivité publique (l'État) confie à une autre personne (physique ou morale) la dépendance de son domaine pour lui en donner la jouissance et lui permettre d'y exercer une emprise[127].

Pour André TCHIENTCHEU NJIAKO, *« la concession consiste en un octroi en jouissance au profit du concessionnaire assorti d'une promesse de vente sous condition suspensive de la réalisation de la mise en valeur dans un délai déterminé »*[128].

De ces définitions, il n'y a pas de doute que la concession *« constitue le principe d'administration par l'État des terrains relevant du domaine national de seconde catégorie »*[129]**.** Elle est dominée par l'idée de mise en valeur[130]**,** et attribuée à ceux qui sont capables de la mettre en valeur**.** Elle a ***« une nature contractuelle et administrative »*** [131]. Essentiellement provisoire comme le laisse entendre sa dénomination, elle (la concession)

[127]Sur la définition de la concession domaniale, voir Lionel LEVAIN, mémoire de recherche précité, p.19.
[128]André TCHIENTHEU NJIAKO, ouvrage précité, p.197.
[129] Idem.
[130]L'article 2 du décret n°76/166 du 26 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national dispose : *« La concession provisoire est octroyée pour des projets de développement entrant dans le cadre des options économiques, sociales et culturelles de la nation ».*
[131]Lionel LEVAIN, op. cit., p.19.

n'est accordée que pour une durée qui ne saurait excéder cinq (5) ans, délai exceptionnellement prorogé sur la demande motivée du concessionnaire[132].

La demande de la concession est adressée au service des domaines du lieu de situation de l'immeuble, accompagnée d'un croquis du terrain et d'un programme de mise en valeur faisant ressortir les étapes de sa réalisation[133].

Les concessions de moins de cinquante (50) hectares sont attribuées par arrêté du ministre en charge des domaines. Celles de plus de cinquante (50) hectares sont attribuées par décret présidentiel. Un cahier des charges indique les droits et obligations du concessionnaire et de l'État[134]. *« L'administration dispose d'un pouvoir à la limite discrétionnaire pour déterminer l'attributaire d'une concession provisoire. Il est donc difficile à un requérant de trouver une base légale pour attaquer un refus éventuel »* de l'administration en charge des domaines, d'octroyer une concession[135]

Il y a lieu de relever que la commission consultative joue un rôle dans la procédure d'octroi d'une concession provisoire puisqu'elle est chargée d'examiner le projet présenté par le requérant et d'émettre un avis motivé.

Plusieurs causes [136] justifient la fin de la concession provisoire, sanctionnée par un arrêté du ministre en charge des domaines. Mais la fin la plus heureuse et le plus souvent souhaitée du contrat de concession reste sa transformation en concession définitive ou en bail emphytéotique.

---

[132]Lire l'article 3 du décret N°76/166 du 26 avril 1976 susvisé.

[133]La procédure de la concession provisoire est régie par les articles 4, 5 et 6 du décret n°76 /126 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national.

[134] Lire l'article 7 du décret N°76/166 du 26 avril 1976 précité.

[135]André TIENTCHEU NJIAKO op. cit., p. 225.

[136] Elles sont énumérées à l'article 8 du décret n°76/166 du 26 avril 1976 susvisé. Ce sont :

-L'arrivée du terme,

-Le non respect des obligations imposées au concessionnaire,

-L'aliénation des terrains sans le consentement de l'autorité concédant,

-L'abandon volontaire du concessionnaire,

-Le décès du bénéficiaire si l'héritier ne demande pas le transfert des droits dans un délai d'un an à compter de la date du décès,

-La faillite du concessionnaire ou la dissolution s'il s'agit d'une société.

2. *La transformation de la concession provisoire en concession définitive ou en baux emphytéotiques par l'administration*

La transformation de la concession provisoire en bail ou en concession définitive trouve son fondement juridique à l'article 1er du décret n°76/166 du 26 avril 1976 qui dispose : « *les dépendances non occupées ou non exploitées du domaine national sont attribuées par voie de concession provisoire. Suivant le cas, celle-ci peut être transformée en bail ou concession définitive* ».

Mais avant d'envisager les modalités de cette transformation, il serait sans doute judicieux de définir la notion de bail emphytéotique. Celle de la concession ayant été proposée par la doctrine notamment française et camerounaise[137].

L'article 9 du décret n°76-166 du 26 avril 1976 évoque les conditions d'octroi d'un bail emphytéotique sans donner la définition de la notion. Selon Lionel LEVAIN, *« le bail emphytéotique se définit comme un bail de très longue durée (de dix-huit à quatre-vingt dix neuf ans) conférant au preneur un droit réel, cessible et susceptible d'hypothèque à charge pour lui d'améliorer le fonds en échange d'un loyer modique, les améliorations bénéficiant au bailleur en fin de bail, sans qu'il n'ait à indemniser l' emphytéote »* [138].

Nul n'est besoin comme le rappelle Lionel LEVAIN, de souligner que *« l'emphytéose fait partie des droits réels principaux, en tant que démembrement de la propriété »*[139]. Il ajoute que *« l'existence du bail emphytéotique suppose la réunion de quatre critères : une longue durée (dix-huit ans minimum), l'existence d'un droit réel immobilier au profit du preneur, l'obligation d'améliorer le fonds et d'après une doctrine dominante, la modicité de la redevance »*[140].

S'expliquant sur la pertinence de chacun des critères invoqués, Lionel LEVAIN remarque : « *les deux seuls critères de qualification sont d'une part la volonté du bailleur de conférer au preneur un droit réel de jouissance sur son immeuble, et d'autre part la libre cessibilité de l'emphytéose par ledit preneur. Les deux autres critères souvent invoqués que sont le prix (c'est-à-dire d'une redevance modique) et l'obligation d'investir*

[137]Il s'agit des définitions proposées par le Français Lionel LEVAIN, et le Camerounais André TCHIENTCHEU NJIAKO, dans leurs mémoire et ouvrage précités.
[138] Lionel LEVAIN, op. cit., p.12.
[139] Carbonnier, *Droit Civil*, P.U.F, 13e éd., 1990, t.3.P. 294.N° 184, cité par Lionel LEVAIN, op. cit., p. 21.
[140] Lionel LEVAIN, op. cit., p. 21.

(c'est-à-dire d'améliorer le fonds) peuvent être considérés comme ne participant qu'à l'économie du contrat et pouvant être fixés librement par des parties, ce qui nous conduit à affirmer que le bail emphytéotique est de tous les baux, celui qui offre aux contractants la plus grande liberté »[141]. L'auteur conclut son exposé sur les critères du bail emphytéotique en ces termes :

« il est important de savoir que pour décider qu'une convention doit être qualifiée de bail emphytéotique, les juges cherchent d'abord à savoir si le bailleur a entendu donner au preneur un droit réel de jouissance sur son immeuble. Le bénéfice du droit réel immobilier trouve une raison dans son utilité économique car il facilite la mise en valeur et l'exploitation par le preneur de l'immeuble loué en lui permettant d'obtenir un crédit hypothéquant son droit »[142].

Cette mise au point sur la définition du bail emphytéotique étant faite, il convient à présent de revenir sur les modalités de transformation de la concession provisoire en concession définitive ou en bail emphytéotique.

Le décret n°76/166 du 26 avril 1976 énonce à son article 9, qu'*«à l'expiration de la durée de la concession provisoire, la commission consultative procède à un constat de mise en valeur des lieux et dresse un procès verbal faisant ressortir le montant des investissements réalisés. Si le projet de mise en valeur est réalisé en totalité, avant l'expiration, le concessionnaire peut demander à la commission de procéder à ce constat. Le procès verbal de constat est adressé au Préfet qui peut proposer selon les cas :*

-La prorogation de la durée de la concession provisoire ;

-L'attribution définitive ;

-La déchéance ;

-L'octroi d'un bail emphytéotique...»

Le Préfet tient compte du montant des investissements réalisés et ne peut proposer l'attribution en concession définitive que si le terrain a été mis en valeur conformément aux conditions imposées par l'acte de concession et ses avenants éventuels. En cas de mise en valeur partielle du terrain concédé, le Préfet peut demander l'attribution en concession

[141] Idem.

[142] Idem.

définitive de tout ou partie de ce terrain. Il ne peut proposer que des baux emphytéotiques pour les étrangers ayant mis en valeur une dépendance du domaine national[143].

S'il n'est pas renouvelé, le bail est résilié à l'expiration du délai initial. Toutefois, il peut être renouvelé selon les cas, par arrêté du ministre en charge des domaines ou par décret[144] (selon la superficie du terrain donné à bail). La demande de renouvellement doit être formulée six mois avant l'expiration du bail. L'État peut exiger des investissements supplémentaires à l'occasion du renouvellement[145].

En tout état de cause, la mainmise de l'administration sur les terres du domaine national, telle que nous avons essayé de le montrer au fil de notre analyse, ne se passe pas sans difficultés[146].

En effet, depuis la colonisation jusqu'à nos jours, des voix s'élèvent, que ce soit dans les milieux traditionnels ou parmi les particuliers, pour dénoncer l'accaparement des terres des collectivités villageoises et le *diktat* de l'administration. De la défiance à l'égard de l'administration, il résulte une hostilité militante des populations envers toute tentative visant à légiférer sur le domaine national, et un incivisme foncier sans précédent illustré par une rébellion envers les lois et règlements régulant les transactions sur le domaine national, à l'instar du phénomène des ventes sous seing privé des terrains. La grande insécurité dans les transactions foncières qui a sans doute motivé le durcissement de la répression par les pouvoirs publics à travers la réforme issue du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant le décret n°76/166 du 26 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, illustre à sa manière, la crise larvée du domaine national.

[143]Article 10 du décret n°76/166 du 26 avril 1976.

[144]C'est une traduction du parallélisme des formes qui attribue à l'autorité qui a pris un acte, la compétence pour son retrait.

[145]Article 11 du décret précité.

[146]Les concessions ne sont généralement accordées en pratique qu'aux personnes nanties, seules capables de disposer de puissants moyens financiers pour mettre en valeur les terres concédées. La grande majorité des populations qui vit dans la pauvreté ne peut bénéficier de la concession faute d'argent. Il se pose donc un problème de justice sociale qu'il ne faudrait pas perdre de vue.

Section II. La crise du domaine national : une illustration du conflit permanent pour le contrôle des terres non immatriculées

Le domaine national demeure au Cameroun le terrain privilégié des joutes parmi les populations. Les litiges sur la propriété des portions du domaine national occupées ou exploitées sont récurrents. Ils encombrent les rôles des audiences des Cours et tribunaux. Leur règlement constitue une part très importante de l'activité quotidienne des autorités administratives, investies de cette mission, mais aussi de celle relative au maintien de l'ordre public, compte tenu des risques très élevés de troubles dus à l'ampleur de certains conflits.

Du côté des collectivités coutumières, il y a lieu de relever que depuis la colonisation, elles n'ont jamais cessé de revendiquer la propriété des terres de leurs terroirs, désormais sous l'emprise de l'État par le biais du domaine national.

Les ventes illégales et désordonnées des terres du domaine national, la démultiplication des textes en matière foncière ainsi que les revendications foncières du peuple Bakweri, illustrent le niveau de tension élevé sur le domaine national.

C'est donc cette crise, pour le moins larvée, que nous essayerons d'expliquer, d'éclairer et de cerner à travers deux études spécifiques, l'une sur les revendications foncières des collectivités villageoises (§1) ; l'autre sur la gestion anarchique du domaine national par les particuliers (§2).

§1. Les revendications foncières des collectivités coutumières

« C'est une vérité d'évidence que »[147] le domaine foncier au Cameroun « *a toujours été le domaine permanent de l'insécurité. A tout moment, la défense de la propriété privée peut déclencher de graves conflits susceptibles d'entraîner des troubles en cascades* »[148]. Les collectivités coutumières n'ont jamais pensé abandonner les terres de la communauté qu'elles occupent ou exploitent en qualité de propriétaires, « qu'elles soient vacantes ou non »[149].

[147] Xavier BLANC JOUVAN, préface de l'ouvrage du Professeur Alexandre Dieudonné TJOUEN précité.
[148] Alexandre Dieudonné TJOUEN, op. cit., p. 39.
[149] Ibid, p.49.

Le refus de toute tentative de l'État, qu'il soit colonial ou indépendant, visant à accaparer des terres villageoises (A), cristallise les revendications foncières desdites collectivités. Mais une parfaite illustration vient de l'exemple des populations Bakweri qui se mobilisent depuis la colonisation contre la spoliation de leurs terres ancestrales (B).

A. Les résistances des collectivités à l'emprise de l'État sur les terres du domaine national

Ces résistances ont porté à l'époque coloniale sur le concept de « *terres vacantes et sans maître* » (1) et sur les concepts nouveaux du législateur foncier national, ceux du patrimoine collectif national et de domaine national (2).

1. Les résistances au concept colonial de « terres vacantes et sans maître »

C'est l'ordonnance impériale du 15 juin 1896 qui a institué la notion controversée des « *terres vacantes et sans maîtres* », très contestée en milieux traditionnels. Selon le Professeur TJOUEN, « *les indigènes ont largement contesté cette ordonnance dès sa promulgation* »[150]. L'auteur souligne « *qu'ils acceptent qu'une terre soit vacante mais*

[150] Ibid., p. 29. Expliquant les résistances des autochtones à la législation foncière, Prosper NKOU MVONDO propose une distinction entre les résistances passives et les résistances actives.

Au sujet des résistances passives NKOU MVONDO déclare : « *les résistances passives se caractérisent par une indifférence des populations autochtones au droit de l'État. On ignore par exemple l'existence de quelques titres officiels de propriété que ce soit… On verra très peu d'autochtones engager la procédure d'obtention de ces titres officiels qui leur auraient conféré des droits réels au regard de la législation de l'État colonial … Toutefois, il faut reconnaître que l'explication déterminante de cet engouement mitigé des autochtones à la course vers les titres officiels de propriété est tiré de ce que ces derniers se considèrent déjà, en vertu du droit coutumier, comme propriétaires des terres qu'ils occupent. Ils ont un sentiment de légitimité et dans leurs esprits, ils ont déjà un droit : un titre de propriété qu'ils tiennent de leurs ancêtres. L'autochtone ne ressent donc pas le besoin de se prémunir d'un autre titre ».*

Au sujet des résistances actives, Prosper NKOU MVONDO écrit : « les résistances actives des populations autochtones à la législation foncière étatique commencent avec la répartition allemande des terres. En 1910, les autochtones douala, dirigés par leur chef Douala MANGA BELL, s'opposent volontairement à l'occupation par les Allemands du plateau JOSS considéré par l'État colonial comme « terre vacante et sans maître ». En réaction à cette attitude des populations, Douala MANGA BELL, est pendu par les Allemands le 4 août 1913. Quatre jours plus tard, Martin Paul SAMBA, un autre chef autochtone, s'opposant à l'occupation des terres par les colons, est pendu à Ebolowa. La période coloniale est ainsi émaillée de nombreux actes de résistance à la répartition des terres que l'administration essaye d'étouffer ». Sur l'ensemble de la question, voir NKOU MVONDO « le régime foncier camerounais face à l'exigence constitutionnelle de la préservation des droits des populations », VERFASSUNG UND RECHET IN UBERBSEE, pp. 343-370.

jamais sans maître puisque même vacante, elle appartient aux ancêtres et à leurs lignages »[151]. En droit foncier coutumier, « *il n'existe nulle part en Afrique de terre sans maître* »[152]. En Afrique, *« les indigènes ne peuvent admettre qu'une terre n'ait aucun rapport avec un groupe humain »*[153], puisque *« la terre appartient à une grande famille dont beaucoup de membres sont morts, quelques-uns sont vivants, et dont le plus grand nombre est encore à naître »*[154]. C'est donc très logiquement au regard de la perception que les milieux coutumiers ont de la propriété foncière, que « *le coin le plus reculé de la brousse est sous la juridiction d'un chef quelconque* »[155]. Un auteur africain écrivait : *« il n'y a pas et il n'y aura jamais eu au Cameroun des terres sans maître. Sans doute, il y avait et il y a encore de vastes étendues que la main du camerounais n'a pas touchées mais elles appartiennent toujours aux différentes tribus qui ont dès l'origine, la propriété, et fixé les limites »*[156].

On comprend dès lors pourquoi les litiges frontaliers [157]entre les tribus sont à la fois récurrents et vivaces, de nature à provoquer des escarmouches. L'une des explications plausibles réside dans le fait que les collectivités coutumières, dont l'organisation est caractérisée par l'idée de cohésion sociale, tiennent au respect scrupuleux des limites de leurs territoires, toute immixtion ou tout empiètement est considéré comme une provocation, un acte de belligérance, une invitation à l'affrontement armé entre les populations des collectivités coutumières concernées.

Ce qu'on ne comprend pas en revanche, c'est que les pays qui ont colonisé le Cameroun n'ont pas eu la même conception des « *terres libres et sans maître* ». M. TJOUEN remarque qu'« *en France, on sait que cette notion de terres vacantes et sans maître a un sens différent de celui qui a été donné dans les territoires d'outre mer. Dans ce pays, une terre n'est déclarée vacante et sans maître que lorsqu'elle a été volontairement et définitivement laissée à l'abandon par son propriétaire. Aucun intérêt particulier n'est donc lésé. Or dans les pays d'outre mer et pour le colon, une terre est vacante et sans*

[151] *Idem*.
[152] Elias OLAWALE, *La nature du droit coutumier africain*, Paris, Présence Africaine, 1961, p. 193.
[153] Idem.
[154] *Ibid*, p. 183.
[155] *Ibid*, p.193.
[156] Georges MOUM, *« Les transformations de la coutume foncière au Sud-Cameroun depuis le début du XXe siècle »*, Université de Yaoundé, mémoire de licence en droit, 1965, p.21,.
[157] Les litiges fonciers feront l'objet d'une étude spécifique infra.

maître non pas parce qu'elle a été volontairement abandonnée, mais parce qu'elle n'a jamais été occupée et n'a jamais eu de maître. Les camerounais détenteurs coutumiers refusent d'y croire qu'ils sont convaincus que leurs terres ont été occupées par leur ancêtres, qu'elles leur appartiennent et appartiendront toujours ».

Quoi qu'il en soit, la politique des pouvoirs publics camerounais visant à ramener les terres non immatriculées dans son giron, continuatrice de celle coloniale, de spoliation des terres camerounaises, se heurte elle aussi à l'opposition farouche des populations et des collectivités.

2. *Les résistances aux concepts de patrimoine collectif national et du domaine national*

Le patrimoine national collectif fut créé au Cameroun par le décret-loi du 9 janvier 1963. Les motivations de sa création tenaient officiellement à l'idée selon laquelle : « *depuis l'indépendance du Cameroun, le gouvernement est conscient que le développement et la modernisation de l'économie du pays et notamment de son agriculture ne peuvent pas aujourd'hui s'accompagner d'un régime foncier archaïque qui a comme effets principaux de cristalliser les frontières tribales, de maintenir la précarité de la tenure paysanne et de rendre impossible toute intervention de l'État, notamment en matière agricole* »[158].

Au plan politique, l'existence de la propriété collective favorisait les barrières tribales et forcément contribuait à exclure les étrangers au lignage de toute prétention à la terre. Cette tribalisation du régime foncier coutumier devait être jugulée par la réforme foncière de 1963, qui « *a introduit dans le monde foncier la politique de détribalisation des terres le législateur a autorisé cette colonisation des terres pour tenter de mettre fin à des pratiques tribales…* »[159]. Le patrimoine collectif national permettait ainsi « *de régulariser la situation des allogènes installées hors du territoire de leur tribu* »[160]. L'objectif était

[158] Alexandre Dieudonné TJOUEN, op. cit., p. 66.

[159] Ibid., p. 154.

[160] Jean Marie NYAMA, op. cit., p. 25.

d'« *introduire les "étrangers" partout pourvu que la terre soit mise en valeur dans le but de développement* »[161].

Mais dans les milieux traditionnels, l'incompréhension allait gagner du terrain puisqu' « *en droit traditionnel, la terre appartient à une collectivité* », non pas à un individu, encore mois à un étranger ou lignage, qui a exceptionnellement droit à la terre par mesure de simple hospitalité « *les détenteurs coutumiers qui défendent jalousement le lien des vivants aux morts par la terre n'entendent jamais changer cette position. Pour eux, la défense de la volonté des morts vaut et vaudra toujours plus que tout objectif gouvernemental de développement économique. Ils veulent rester propriétaires des terres même s'ils ne les mettent pas en valeur ou les abandonnent provisoirement* »[162]. L'introduction officielle des étrangers dans le lignage, qui a pour principal corollaire d'accélérer l'éclatement de ce lignage et donc la cohésion sociale, est considérée comme « *une injure grave aux yeux des collectivités coutumières à l'égard de la volonté des ancêtres* »[163]. Les allogènes occupant des terres en dehors de leurs terroirs avant 1963, devenaient ayant droits coutumiers et pouvaient dès lors immatriculer ces terres. M. TJOUEN remarque : « *dans les centres urbains les allogènes sont devenus propriétaires de leurs terres occupées. Mais en milieu rural, ils n'ont pas osé le faire à cause du caractère collectif des terres et des positions inébranlables des chefs coutumiers : la longue coexistence avec les allogènes ne vaut pas l'éternité de la volonté des morts encore et toujours défendue par les vivants* »[164]. Mais l'objectif de développement économique recherché par les pouvoirs publics s'est très vite et durablement heurté à la persistance des pratiques traditionnelles qu'on espérait enrayer par la création du patrimoine collectif national. Selon M. TJOUEN, « *en 1974, on s'est aperçu en fait que cette politique a eu du mal à avoir du succès. Elle a établi des textes mais n'a pas pensé au véritable mal constitué par les entraves au développement économique autres que le maintien des pratiques traditionnelles. La législation de 1974 a jugé qu'il était absolument nécessaire pour l'État de mener d'abord une lutte sérieuse contre les entraves au développement*

[161] Alexandre Dieudonné TJOUEN op. cit., p. 66.
[162]Ibid., p.60.
[163]Idem.
[164]Ibid., p.61.

économique pour être assuré d'un développement pur et stable dans l'ensemble du pays »[165].

La course vers le développement économique et social du Cameroun a sans doute présidé à la création du domaine national en 1974[166]. M. TJOUEN apporte une explication complémentaire à la création du domaine national lorsqu'il affirme : « *l'ensemble des terres vacantes et sans maître forme ainsi une catégorie des biens : le patrimoine collectif national. Ce patrimoine aurait un maître : la Nation ; et un administrateur : l'État : Décret-loi du 9 janvier 1963, chapitre V article 26 qui définit même son assiette : toutes les terres, à l'exception de celles des collectivités, celles immatriculées ou de celles des domaines public et privé de l'État. La recherche d'un maître et d'une nouvelle dénomination de ces terres a au fond eu pour but principal leur utilisation et leur mise en valeur par l'État* », soucieux de poursuivre les objectifs nationaux de développement économique et social. Observons que le texte de 1963 manque encore ici de précisons. C'est par déduction faite de la dénomination « *patrimoine collectif national* » qu'on attribue ces terres à la nation. La réforme de juillet 1974 n'a pas manqué de constater cette timidité. Désormais, la dénomination « *patrimoine collectif national disparaît et fait place à une autre plus extensive, simple et plus parlante »*[167].

Simple, parlante voire séduisante, la notion du domaine national l'est assurément. Mais nous pensons que le passage du « *patrimoine collectif national* » au domaine national n'est pas simplement un changement dénominationnel suscité par le constat de la timidité de l'un que l'autre est censé réparer.

Au plan des enjeux, « *le domaine national couvre plus de 70% du territoire camerounais* »[168] alors que « *20 à 40% des terres collectives sont ainsi revenues au patrimoine collectif national »*[169]. En confrontant ces chiffres, 70% d'une part, 20 à 40% d'autre part, on déduit logiquement la volonté de l'État de contrôler l'ensemble des terres camerounaises à travers l'institution du domaine national et non une seule partie des terres comme par le passé, à travers le concept de *« patrimoine collectif national* ». Dès lors, « *la question de savoir si le domaine national a été élargi par rapport au patrimoine collectif*

[165]Ibid., p. 93.
[166] Les articles 13, 14 et 15 de l'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier.
[167] Alexandre Dieudonné TJOUEN, ouvrage précité, pp. 19 et 20
[168] André TIENTCHEU NJIAKO, ouvrage précité, p. 15.
[169]Ibid., p. 28.

national ne se pose plus. L'institution du domaine national, en outre, englobe des terres qui jadis, échappaient à l'assiette du patrimoine collectif national »[170]. *« En d'autres termes, le domaine national a été élargi et a absorbé toutes les propriétés des collectivités coutumières »*[171].

Il s'en est suivi une résistance des collectivités coutumières face à la « *nationalisation* »[172] des terres de leurs terroirs par l'État, soucieux d'« *étendre le domaine national afin d'accélérer le développement socio-économique de la nation »*[173].

Deux arguments principaux vont étayer les positions de la résistance des collectivités coutumières, ils se résument en *« la perte du droit de jouissance et le dépérissement de la cohésion sociale* »[174]. Ces arguments qui participent des généralités sur l'exposé des résistances coutumières méritent d'être mieux appréhendés dans le cadre d'une étude spécifique et concrète, consacrée à un cas de figure rencontré. L'illustration la plus séduisante nous vient de la farouche résistance que le peuple Bakweri oppose à l'État, qu'il soit colonial ou indépendant.

B. Les revendications foncières du peuple Bakweri

S'il est un conflit foncier qui illustre le niveau de tension élevé en matière foncière au Cameroun entre l'État et les collectivités villageoises, c'est assurément celui qui oppose les Bakweri à l'État du Cameroun au sujet de l'appropriation et de l'exploitation de leurs terres ancestrales. L'histoire remonte à la colonisation allemande, puis britannique avec le rôle joué par l'administration nigériane dans la spoliation des terres Bakweri. Ce conflit a récemment connu des rebondissements avec la privatisation annoncée et programmée de la

[170]Ibid., p. 55.
[171]Alexandre Dieudonné TJOUEN, ouvrage précité, p. 15.
[172] André TCHIENTCHEU NJIAKO, op. cit., p. 56.
[173] Ibid., p.55.
[174]Ibid., p.56.

C.D.C[175]. L'enjeu du conflit étant d'associer les représentants des Bakweri à toutes les discussions sur la privatisation de leurs terres ancestrales.

Pour mieux appréhender ce conflit aux allures interminables, il serait judicieux d'une part de retracer son histoire (1) ; d'autre part de développer, puis de discuter les arguments présentés par les représentants Bakweri au soutien de leurs revendications foncières (2) dans le cadre d'une affaire qui commence à prendre une tournure internationale.

1. L'histoire des revendications foncières Bakweri

D'actualité brûlante au Cameroun (b), l'histoire des revendications foncières des Bakweri remonte à la colonisation (a). L'étude de ces deux grands moments de l'histoire du peuple Bakweri constituera l'essentiel de nos analyses.

a) L'ampleur de la mobilisation des Bakweri à l'époque coloniale

Dans nos analyses consacrées à l'histoire et à l'évolution du domaine national et spécifiquement sur le point relatif à la main mise de l'administration britannique sur les terres de l'ex-Cameroun occidental, nous avons tenté de montrer le mécontentement des

[175]La Cameroon Development Corporation est l'un des plus anciens et des plus importants complexes agro-industriels du Cameroun. Créée en 1947, la C.D.C a un capital social de 15 milliards 626 millions F CFA détenu à 100% par l'État, un capital humain de 13.000 personnes environ, et elle est classée deuxième employeur après l'État. Elle exerce ses activités dans les provinces du Nord-Ouest, du littoral et de l'Ouest Cameroun où elle a développé environ 21.000 hectares d'hévéa, 15.500 hectares de palmier à huile, 2.200 hectares de bananes et une centaine d'hectares de culture de poivre et de cocotiers. En 2003, la C.D.C a produit environ 22.000 tonnes de caoutchouc, 21.000 tonnes d'huile de palme, 4.500 tonnes de palmistes, 113.000 tonnes de bananes pour un chiffre d'affaires annuel (hors activité banane) d'environ 17 milliards de francs CFA. La C.D.C dispose de 98.000 hectares de terres environ allouées par l'État. Toutes ces données ont été tirées du document de la commission technique de privatisation et de liquidation, mis en ligne sur le site http : //www.dgmarket.com/eproc/np.notice.do 1085686, consulté le 19 Avril 2007.

Les activités de la C.D.C sont déployées dans le territoire des Bakweri, situé sur les pentes du mont Cameroun, dont les abords sont particulièrement fertiles. Le territoire des Bakweri dépend administrativement de deux unités (l'arrondissement de BUEA ayant pour chef lieu BUEA, et le département du Fako ayant pour chef lieu Limbé autrefois appelé Victoria du nom de la reine d'Angleterre).

populations Bakweri, *« déçues par le gouvernement britannique sur qui elles comptaient pour récupérer leurs terres perdues* »[176].

Les représentants Bakweri auraient proposé aux autorités britanniques de rétrocéder les terres injustement arrachées par les Allemands, aux administrations indigènes « *en vue de leur mise en valeur et de leur gestion dans l'intérêt de tout le peuple* »[177].

Le rejet de cette proposition, officiellement motivée par l'inexpérience des indigènes, allait mettre le feu aux poudres. Selon M. TJOUEN, *« c'est alors que lesdites collectivités se sont groupées en plusieurs organisations pour revendiquer l'intégralité de leur propriété coutumière sur ces terres. L'organisation première et la plus puissante, dénommée « Bakweri Land Comittee » fut normalement constituée par les Bakweri. Elle revendiquait toutes les terres revendues aux allemands ainsi que celles vendues aux particuliers, aux sociétés commerciales et aux missionnaires, constituant les « Free hold Lands » ou alors, que celles revendues aux allemands soient reprises par l'autorité britannique à charge de les utiliser pour l'intérêt de tous les indigènes* ».

La « *Cameroon federation Union* » demandait qu'une enquête soit faite sur les autres domaines vendus aux sociétés commerciales et aux missionnaires.

« La Balong Native Authority » se demandait de son côté s'il *« sied que des missions et des sociétés possèdent des vastes domaines alors que les habitants n'en ont pas ».*

La multiplicité et la force de ces organisations justifient l'importance et la gravité des problèmes de l'aliénation des terres coutumières par les Allemands, puis par les Anglais, que les indigènes considéraient d'ailleurs comme véritables continuateurs de la politique foncière allemande.

Le gouvernement britannique a été sensible, l'ONU aussi. C'est pourquoi après avoir de nouveau chassé les allemands du Cameroun en 1939, le gouvernement du Nigeria, par ordonnance n° 39 de 1946 intitulée « *Ex-ennemy Lands ordinance* », a acheté lui-même immédiatement après la guerre, les plantations allemandes qui couvraient une étendue de 100.000 ares. Il les a qualifiées en même temps de "*Native Lands*" (terres indigènes) mais a confié, à cause de sa complexité, leur gestion à un organisme officiel appelé « *Cameroon development corporation* » (CDC) au compte des indigènes.

[176] Alexandre Dieudonné TJOUEN, ouvrage précité, p. 32.
[177] Idem.

On peut donc situer à l'ordonnance de 1946, « *la victoire totale des collectivités coutumières qui se réjouissent du retour de leurs sacrées terres aliénées* »[178].

Cette référence résume, à elle seule, avec force et détails, la mobilisation des populations Bakweri contre la spoliation de leurs terres ancestrales par différentes administrations coloniales qui se sont succédées dans l'actuelle province du Sud-Ouest du Cameroun. Mais comme l'histoire est un éternel recommencement, l'insatisfaction des Bakweri du fait de leur sous représentation[179] au conseil d'administration de la CDC et de la précarité des conditions de vie des ouvriers, allait enlever le goût de la victoire sur les administrations coloniales.

À peine cicatrisées, « *les blessures* » du peuple Bakweri allaient être réouvertes avec l'admission de la CDC au programme de privatisation des entreprises publiques en cours au Cameroun dans le cadre du programme d'ajustement structurel. Cette nouvelle donne allait donner une autre tournure à l'histoire des revendications foncières des Bakweri qu'on croyait close et ouvrir la voie à une autre mobilisation des Bakweri surtout ceux de la « *diaspora* ».

b) . La mobilisation actuelle des Bakweri de la diaspora

Elle est surtout le fait de l'élite Bakweri basée aux États-Unis et en Angleterre. Le journal camerounais « *Mutations* » dans son édition du 29 octobre 1999 rapporte : *« ils sont 139 ressortissants Bakweri (autochtones du département du FAKO) éparpillés dans le monde, et surtout résidant aux États-Unis et en Angleterre à avoir apposé leurs signatures au bas d'une lettre adressé le 1er octobre dernier à son Excellence Monsieur le président de la République du Cameroun. Cette correspondance se veut un soutien à la lutte que la commission des revendications foncières des Bakweris (BLCC) avait déjà envoyée au chef de l'État le 3 mars 1999, laquelle cherchait à redresser les injustices commises contre le peuple Bakweri depuis plus d'un siècle »*[180]. Le même quotidien écrit : « est-ce alors le cri strident de la diaspora qui sera entendu au moment où les multinationales comme *fruitiers/*

[178]Ibid., pp. 32 et 33.

[179]Sur les neuf membres qui composaient le conseil d'administration de la C.D.C jusqu'en 1949, un seul était camerounais.

[180]Un extrait de ce journal a été mis en ligne sur le site http://www.bakweri.org/Fako %20News/Bakweri.écrivent.htm, consulté le 17 novembre 2004.

Dole, Del Monte ou Chiquita sont déjà dans la bataille pour reprendre la CDC ? Bien que nous, les Bakweri, soyons naturellement des gens modérés, nous aimerions faire noter que notre modération a des limites. Les Allemands avaient l'intention de transporter tous les Bakweri dans les réserves ou bantoustans afin de mieux exploiter et le peuple et les terres. Grâce à une résistance par la force des armes, les Allemands ont renoncé à leur projet de bantoustanisation des Bakweri, peut–on lire dans les lettres du 1er octobre 1999.

Les signataires estimaient qu'une privatisation de la CDC sans la participation des indigènes du FAKO serait une occasion manquée pour redresser un tort ancien et l'établissement des « *bases d'un désaccord socio-économique pour les générations futures des camerounais* »[181]. Le contenu de cet extrait de journal ne laisse aucun doute sur l'activisme de l'association de défense des droits ancestraux des populations du FAKO (BLCC) et de ses sympathisants de la diaspora, sur la défense des terres exploitées par la CDC depuis 1946. Cet activisme va s'illustrer aussi par la détermination de la diaspora Bakweri contre toutes les multinationales qui s'intéresseraient au rachat de la CDC, d'où le titre de cette publication : « *des africains s'apprêtent à entreprendre des poursuites judiciaires contre la banque mondiale, le FMI et le gouvernement camerounais* »[182], au sujet de la vente des plantations aux sociétés multinationales.

Un autre journal camerounais, *Ouest Echos*, qui se prévaut « *premier Journal Camerounais d'information régionale en ligne* », titrant sur la privatisation de la CDC, a publié une correspondance de la diaspora Bakweri en Europe et aux États-Unis adressée à monsieur le Directeur Général du FMI pour lui faire connaître leurs revendications dans le cadre de la privatisation de la CDC.

[181] Idem.

[182] Article mis en ligne sur le site : http : www.bakwerilands.org/poursitesjudiciaires.Otem, consulté le 17 novembre 2004.

Orono, Maine (États–Unis), le 16 juin 2000

Monsieur le Directeur Général
Fond monétaire international
700 19 th street, N.W.
Washington, DC 20431 USA

Monsieur le Directeur Général

***Objet** : Privatisation de la Cameroon development coporation (CDC) cautionnée par le FMI, sans consultation avec les propriétaires autochtones des terres*.

Nous, membres du bureau exécutif du comité de revendication foncière des Bakweri aux États-Unis (BLCC-USA), en collaboration avec les indigènes du FAKO habitant dans tous les continents du monde, rassemblés par la technologie révolutionnaire d'Internet, avons pris connaissance du fait qu'au mois de juin 2000, le conseil d'administration du FMI, s'est mis à réexaminer le programme d'ajustement structurel renforcé (FASR) facilité pour la réduction de la pauvreté et la croissance (FRPC) pour la République du Cameroun et que le directeur général. M.Horst Kochler, se rendra au Cameroun au mois de juillet 2000. La campagne de privatisation du pays se poursuit dans le cadre de ce programme. Parmi les entreprises de l'État gérées par le gouvernement camerounais et destinées à être privatisées sous les auspices du programme FASR/FRPC, se trouve la Cameroon development coporation (CDC) une société agro-industrielle située principalement dans le département du FAKO, demeure du peuple indigène Bakweri.

Le peuple Bakweri, par l'intermédiaire du comité des revendications foncières des bakweri aux États-Unis d'Amérique (BLCC-USA), réitère par la présente, son inconditionnelle opposition à tout programme de privatisation qui ne tient pas compte des droits légitimes de peuples autochtones dont les terres ancestrales sont exploitées sans aucune indemnisation depuis plus d'un siècle par la future société privée la Cameroon development coporation (CDC) et par ses prédécesseurs coloniaux.

Nous aimerions indiquer que plus de 998 kilomètres carrés des terres actuellement occupées par le CDC, soit pratiquement toutes les terres les plus fertiles du département du FAKO, furent violemment et brutalement arrachées à nos ancêtres par le colon allemand vers la fin du 19e siècle, dans le but d'établir des plantations de

grande envergure. En 1947, ces plantations furent louées à la CDC par l'administration coloniale britannique, laquelle les avait saisies aux mains des allemands à la fin de la première guerre mondiale et était supposé les tenir en tutelle au nom des indigènes Bakweri jusqu'au ce que ces derniers furent capables de les gérer eux-mêmes. En 1960, l'administration coloniale britannique cède le pouvoir au gouvernement du Cameroun méridional, lequel fut succédé par le gouvernement de la République du Cameroun.

Selon les termes de la location de ces terres à la CDC, cette dernière est tenue de verser un loyer en faveur des indigènes dépossédés. Les autochtones Bakweri n'ont jamais perçu aucune indemnisation et au fur et à mesure que s'approche la privation qui donnerait leurs terres à des sociétés étrangères, les Bakweri refusent résolument de reconnaître toute privatisation de la CDC qui ne tient pas compte de leurs droits de propriété justes, légitimes et de longue durée sur leurs terres. (Veuillez consulter les accords de Tutelle des Nations Unies de 1946 et 1947, ainsi que l'accord de location foncière de 1960 et autres documents au Site Web du BLCC-USA : http://www.Bakwerilands.org).

Les Bakweri, les propriétaires de ces terres ne sont pas contre la privatisation en tant que telle. Cependant, ils voudraient que les termes de la location de leurs terres à des exploitants étrangers soient clairement établis, que ces termes leurs soient acceptables et qu'il y ait une claire indication de leur droit fondamental à ces terres.

Il faut également noter que, puisque cette région est la demeure de plusieurs espèces en voie de disparition, notamment le gorille, l'antilope et l'éléphant, les potentiels acheteurs ou locataires des terres actuellement occupées par la CDC devront prendre connaissance de leurs obligations dans le cadre des normes écologiques reconnues par la communauté internationale. Les termes de la privatisation devront être clairement indiqués et devront reconnaître la propriété foncière comme une variable distincte qui, en collaboration avec le capital et la main d'œuvre rend l'agriculture possible.

La position prise par le BLCC est en conformité avec la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, ainsi qu'avec l'article 21 de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples de 1981, laquelle dispose entre autres :

1. *Tous les peuples auront le droit de disposer librement de leurs richesses et ressources naturelles. Ce droit sera exercé dans l'intérêt exclusif du peuple. En aucun cas le peuple n'en sera privé.*

2. *En cas de spoliation, le peuple dépossédé aura le droit à la récupération légale de sa propriété ainsi qu'à une indemnisation adéquate.*

Tel que le démontre l'actuelle impasse au Zimbabwe et au Kenya, les terres arrachées aux autochtones africains par les colons européens depuis un siècle constituent aujourd'hui la source de beaucoup de bouleversements et d'instabilité. Tous les camerounais de bonne foi sont témoins du fait que le peuple Bakweri a opté pour une solution pacifique au problème foncier de la CDC. Cependant, si la privatisation de la CDC se poursuit sans la participation des Bakweri dont les terres abritent la plupart des activités agro-industrielles de la société, nous nous réservons le droit de rechercher les recours juridiques contre le gouvernement de la République du Cameroun, le FMI, la Banque mondiale ainsi que tous les locataires détenant les titres fonciers sur ces terres par quelque moyen que ce soit, dans tout pays du monde où se trouverait un tel organisme.

Dans la poursuite de l'objectif cité ci-dessus, le BLCC-USA se propose de s'associer aux médias internationaux, les groupes écologiques, les groupes de droits humains et autres organisations non gouvernementales de part le monde. Cela, dans le cadre de sa lutte contre l'exploitation des terres ancestrales sans contrepartie pour les propriétaires dépossédés.

Il est porté à l'attention de toutes les parties impliquées dans la privatisation de la CDC qu'il existe actuellement un niveau de tension sociopolitique très élevé dans les provinces anglophones du Cameroun, région où sont situées les terres en question. Privatiser la CDC sans le consentement ni la participation des propriétaires autochtones des terres constitue un grand danger surtout à l'égard des potentiels investisseurs comme l'a abondamment illustré la leçon du Zimbabwe et du Kenya. Le monde doit apprendre à prévenir les conflits car le coût de les éteindre est souvent disproportionné en termes de vies humaines et de ressources. Le BLCC-USA espère sincèrement que son appel sera entendu dans l'intérêt de l'équité, la paix et l'unité nationale au profit des générations camerounaises futures.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Au nom du BLCC-USA et des Bakweri de part le monde.

	Signataires : *LYOMBE EKO, Ph.D. Directeur exécutif du BLCC – USA.* *NJOH Endeley, Ph.D. Secrétaire général du BLCC-USA* *DIBUSSI TANDE* *Directeur de la Communication du BLCCUSA* *Emile MONDOA, M.D.* *Conseiller principal du BLCC-USA.* *Jack Endeley* *Le président de l'association FAKO America*.

Cette longue lettre adressée au Directeur Général du FMI est simple, parlante et n'appelle pas beaucoup de commentaires. Elle suscite en revanche des réflexions sur les fondements des revendications foncières des Bakweri dont quelques-uns uns, intéressant en ce qu'ils prennent appui sur le droit international, régional africain ou sur le droit positif camerounais qu'il soit constitutionnel, administratif ou foncier domanial.

2. *Les fondements juridiques des revendications foncières de la diaspora Bakweri.*

Au regard de la longue correspondance précitée adressée par les représentants des Bakweri résidant aux États-Unis, à monsieur le directeur général du FMI, trois arguments principaux semblent fonder leurs prétentions. Il s'agit du droit des peuples autochtones (a), de la propriété ancestrale (b) et du droit des peuples à disposer de leurs richesses (c).

a) Le droit des peuples autochtones Bakweri[183]

L'argumentation développée par les représentants Bakweri au soutien de leurs revendications foncières repose essentiellement sur le concept de peuple autochtone. Selon eux, *« l'unique inconvénient du scénario de la privatisation prôné par le FMI provient de ce que les terres querellées furent arrachées aux autochtones Bakweri par le colon allemand, il y a plus d'un siècle et de ce que les Bakweri n'ont jamais été indemnisés pour l'exploitation de ces terres, lesquelles furent transférées sous le contrôle des gouvernements britannique et camerounais »*[184]**.**

Dans un autre paragraphe de la correspondance adressée au FMI, on peut lire : « *le peuple Bakweri ... réitère par la présente, son inconditionnelle opposition à tout programme de privatisation qui ne tient pas compte des droits légitimes du peuple autochtone dont les terres ancestrales sont exploitées sans aucune indemnisation depuis plus d'un siècle par la future société privée, la Cameroon development corporation et par ses prédécesseurs…. Les autochtones Bakweri n'ont jamais perçu aucune indemnisation et au fur et à mesure que s'approche la privatisation qui donnerait leurs terres à des sociétés étrangères* ».

Au bénéfice de ces extraits de passage précités, il ne souffre l'ombre d'aucun doute que le respect des droits des Bakweri en tant que peuple autochtone, soit une condition pour toute discussion sur privatisation de la CDC.

Mais il faudrait sans doute remarquer que la notion de peuple autochtone invoquée à presque tous les coups et à toutes les occasions par les représentants du peuple Bakweri sur la scène internationale, dans la tribune des Nations Unies ou dans le système national, n'a pas fait l'objet de définition, pour vérifier si elle est applicable ou non dans le cas des revendications Bakweri.

---

[183] Cette question peut être rangée dans un ensemble plus vaste, celui du problème anglophone au Cameroun, qui a été traité par de nombreux auteurs :

-Léopold DONFACK SOKENG, *Le droit des minorités et des peuples autochtones au Cameroun*, université de Nantes, doctorat en droit public, 2001.

-Jean pierre FOGUI, *L'intégration politique au Cameroun : une analyse centre périphérie*, Paris L.G.D.J, 1990, p. 379.

-ELENGA MBUYINGA, *Tribalisme et problème national en Afrique noire: le cas du Cameroun*, Paris, l'Harmattan, 1989, p.349.

-Jean François BAYART, *l'État au Cameroun*, Paris, presses de la fondation nationale des sciences politiques, 1985, p.348.

[184]Cet extrait est mis en ligne sur le site http : //www.bakwerilands.org/releases/poursuites_judiciaires. htm, consulté le 19 avril 2007.

L'exercice que nous nous proposons dès lors de mener consistera à redécouvrir la perception de cette notion dans le droit international et dans le droit positif camerounais.

i. La notion des peuples autochtones dans le droit international

Léopold DONFACK SOKENG fait remarquer que « *c'est par la petite porte que la question des autochtones a fait son entrée à l'ONU puisqu'elle faisait suite à une initiative d'organisations non gouvernementales (ONG) de mettre sur pied une conférence internationale sur la discrimination à l'encontre des populations autochtones dans les Amériques* »[185].

L'auteur ne manque pas de souligner les difficultés au plan international de définir et de cerner la notion lorsqu'il affirme : « *le qualificatif d'autochtones serait donc réservé à des populations non dominantes que l'incapacité d'obtenir justice auprès des gouvernements des États dont ils dépendent, autant que leur refus de se reconnaître dans les catégories politiques établies condamne à l'exclusion. Ce qui les distingue toutefois des autres minorités, c'est l'attachement à la terre : la référence au sol, au territoire, est un effet essentiel pour les groupes autochtones.*
Quelles sont donc, au regard de ces critères, les populations pouvant être identifiées comme autochtones ? Telle est la première difficulté à laquelle on se heurte dans l'approche de la question autochtone ».

S'il est exact que le peuple Bakweri est très attaché à la terre et qu'il constitue une composante linguistique non dominante, il est en revanche discutable que ce peuple soit condamné à l'exclusion dans le contexte camerounais actuel, puisque leurs fils occupent des postes stratégiques au sommet de l'État. De leurs propres aveux, *« les Bakweri continueront à revendiquer leurs droits ancestraux sur les terres de la CDC, dût la carrière ministérielle de leurs fils MUSONGUE et INONI en souffrir »*[186].

Dans le *Rapport COBO*, l'on retiendra que *« les populations autochtones sont constituées par les descendants actuels des peuples qui habitaient l'ensemble ou une partie du territoire actuel d'un pays au moment où sont venues d'autres régions du monde, des*

[185] Léopold DONFACK SOKENG, thèse précitée, p. 16.
[186]Cette déclaration se retrouve sur le site : http://www.bakwerilands.org/Fako%20 news/Musonge_inoni.htm, consulté le 17 novembre 2004.

personnes d'une autre culture ou d'une autre origine ethnique qui les ont dominés et les ont réduits, par la conquête, l'implantation des populations ou d'autres moyens à un état de non- domination ou coloniales : elles vivent actuellement davantage selon leurs propres coutumes et traditions sociales, économiques et culturelles, que selon ces institutions du pays dont elles font maintenant partie, sous une structure étatique qui est essentiellement l'expression des caractéristiques nationales, sociales et culturelles d'autres couches dominantes de la population »[187]**.**

S'il est indiscutable que la colonisation britannique a réduit le peuple Bakweri à la servitude, et qu'on a même parlé de **«** *bantoustanisation des Bakweri* **»** [188], il y a lieu d'observer en revanche que le phénomène de la colonisation a concerné l'ensemble du territoire national camerounais.

Par ailleurs il est établi que les Bakweri sont parfaitement intégrés et ne vivent pas en marge de la société et des institutions économiques, sociales et culturelles du pays.

Il en résulte que la définition de la notion d'autochtone, telle qu'elle ressort du *Rapport COBO,* serait difficilement applicable au Cameroun, et au peuple Bakweri.

Mais la reconnaissance, par le biais du droit international des droits de l'homme, peut aussi être recherchée.

La Conférence Mondiale sur les droits de l'homme de Vienne « *consacre le point 20 de son programme d'action à la dignité intrinsèque des populations autochtones et la contribution unique qu'elles apportent au développement et à la diversité des sociétés …. Les États devraient veiller à la pleine et libre participation de ces populations à tous les aspects de la vie sociale, en particulier dans les domaines qui les intéressent. Considérant l'importance de la promotion et de la protection des droits des populations autochtones et le fait que l'on contribue, par ces moyens, à la stabilité politique et sociale des États dans lesquels elles vivent, les États devraient, conformément au droit international, prendre des mesures constructives concertées pour leur garantir le respect de tous les droits de l'homme et de toutes les libertés fondamentales, en se fondant sur l'égalité et la non*

---

[187]Le *Rapport COBO*, précisément intitulé « *Étude du problème de la discrimination à l'encontre des populations autochtones, Genève, Nations Unis, 1996, E-86.XIV3* », est cité par Léopold SOKENG, dans sa thèse précitée, pp. 36 et 37.

[188]L'expression est tirée de la publication du journal « *Mutations* », en ligne sur le site : http : //www.bakwerilands.or.FAKO%20News/baweri.ecrivent.htm, consulté le 19 avril 2007.

discrimination, et reconnaître la valeur et la diversité de leurs identités, de leurs cultures et de leurs organisations sociales »[189].

Quoi qu'il en soit la communauté internationale est très sensible à la question des populations autochtones, les institutions de la communauté internationale aussi, à l'instar de la Banque Mondiale, dont on peut lire dans la directive opérationnelle OD.420 relative aux peuples autochtones, point 6 : « *tout projet qui peut avoir des incidences sur un peuple autochtone et sur ses droits aux ressources naturelles et économiques doit prévoir des activités tendant à déterminer les souhaits des autochtones par des consultations directes, à prendre en compte le savoir-faire autochtone dans la conception des projets et à faire appel dès le début, selon les besoins, à des spécialistes expérimentés* »[190].

C'est sans doute en considération, de tous les instruments internationaux précités que Léopold DONFACK SOKENG dira à propos de la protection des droits des populations autochtones au Cameroun : *« très sensible aux évolutions de l'actualité et de la diplomatie internationale, le constituant camerounais en faisait explicitement référence aux principes des Nations Unies relatifs à la protection des minorités et à la préservation des populations autochtones dans la loi constitutionnelle du 18 janvier 1996, entend inscrire la politique juridique camerounaise dans le sillon creusé patiemment, mais sûrement par la commission des droits de l'homme des Nations Unies et l'ensemble des institutions et organes du système onusien en faveur des minorités et des populations autochtones »* [191].

ii. .La notion de peuple autochtone en droit positif camerounais

Le préambule de la Constitution camerounaise énonce que ***« l'État assure la protection de minorités et préserve les droits des populations autochtones ».*** La valeur constitutionnelle de cette disposition du préambule n'est plus discutée en droit camerounais, puisque le constituant a tranché en faveur de la constitutionnalisation du préambule de la Constitution[192]**.** La préservation des droits des populations autochtones est donc hissée au sommet de la hiérarchie des normes juridiques. Mais *« Le constituant n'a*

[189] Déclaration et programme d'action de Vienne A/CONF.157/23, citée par Léopold DONFACK SOKENG, op. cit. pp. 192 et 193, Voir Operational Directive OD.420 relative aux peuples autochtones, citée par Léopold DONFACK SOKENG, op. cit., p. 195.
[190] Operational Directive, OD.420 relative aux peuples autochtones, cité par Léopold DONFACK SONKENG, op. cit., p.195.
[191] Léopold DONFACK SOKENG, thèse précitée, p. 196.
[192]Voir Constitution camerounaise du 18 janvier 1996.

nullement défini la notion d'autochtones »[193]. M. Prosper NKOU MVONDO parle de la *« difficile juridicisation d'une notion sociologique »*[194]**,** alors que Philipe-Jean HESSE parle plutôt d'***« une espèce mal définie »***[195]**.** Selon Prosper NKOU MVONDO, *« le terme autochtone se dit des populations originaires des pays qu'elles habitent, des populations qui ne sont pas venues par immigration. On pourrait donc aisément dire d'un individu qu'il est autochtone du Cameroun, dès lors qu'il y vit et qu'il est établi que ses ancêtres y ont toujours vécu le législateur pourrait définir une « population autochtone » comme une collectivité coutumière installée sur une parcelle du territoire national où elle n'est pas arrivée par immigration »* [196]. Mais, selon NKOU MVONDO, *« des certitudes fondées sur les études ethnologiques et anthropologiques, permettent d'établir à l'unanimité sur le fait que les populations camerounaises se sont essentiellement formées grâce à des flux migratoires. Celles qui occupent un espace aujourd'hui et se prétendent autochtones sont bien arrivées un jour et s'y sont installés, parfois en repoussant les occupants qu'elles ont trouvés sur place, peut être véritables « autochtones ». Il est aujourd'hui difficile de dire avec exactitude quelles sont les populations autochtones »*[197]**.**

Mais la difficulté de définition de la notion de population autochtone se complique dans le contexte camerounais, lorsque le préambule de la Constitution énonce : ***« tout homme a le droit de se fixer en tout lieu et de se déplacer librement ».***On comprend la préoccupation du constituant camerounais soucieux d'une intégration parfaite des populations, constamment invitées *« à la tolérance, en se détournant du terme « étranger » lorsqu'il s'agit d'autres camerounais »*[198]. Selon Prosper NKOU MVONDO, « il est question de permettre à tout Camerounais de se sentir chez lui partout où il se trouve sur l'ensemble du pays. Cette politique d'intégration nationale a été approuvée en théorie par les populations. Sur le terrain, on observe toujours des résistances et des difficultés réelles d'intégration des populations *« non autochtones »* lorsqu'il s'agit de l'occupation et de l'exploitation des terres. Il y a en tout cas dans la sociologie

[193]L'article 65 de la constitution dispose : « le préambule fait partie intégrante de la constitution ».
[194]Prosper NKOU MVONDO, article précitée, p. 343.
[195] In « *citoyenneté et indigénat* », communication aux journées de réflexion de l'association. « *Les anneaux de la mémoire* », octobre 1993, cité par Léopold DONFACK SOKENG, thèse précitée, pp. 329 et 330. Ibid., p. 359.
[196] Prosper NKOU MVONDO, op. cit., pp. 361 et 362.
[197]Ibid., pp. 61 et 362.
[198]Ibid., p.361.

camerounaise d'une part des populations autochtones ; d'autre part des étrangers qu'un auteur invite à appeler « *allogènes* »[199].

Prosper NKOU MVONDO propose *« le renforcement des droits réels de populations autochtones sur les terres libres de toute occupation effective* »[200]. Celui-ci passerait par l'aménagement « d'un droit exclusif de culture, de chasse et de cueillette, tant que les pouvoirs publics n'auront pas donné à ces terres du domaine national, une affectation précise »[201]. Cette proposition formulée par Prosper NKOU MVONDO qui est certes judicieuse en ce qu'elle offre une exclusivité aux autochtones en ce qui concerne l'exploitation des ressources naturelles aux abords de leurs terroirs, pourrait tout de même constituer un autre terrain d'affrontement entre autochtones et allogènes, à cause des modifications brusques et brutales qui interviendraient dans leur mode de vie et leur organisation sociale, et le sentiment d'exclusion qui suivra du côté des allogènes.

La politique d'unité et d'intégration nationale souhaitée et recherchée à tous les prix par les pouvoirs publics camerounais pourrait en souffrir. En revanche, l'autre proposition formulée par Prosper NKOU NVONDO qui consisterait à laisser l'État continuer à gérer le domaine national, à octroyer des parcelles libres aux agents du développement économique et à incorporer ces terres aux domaines de l'État, sous réserve d'une indemnisation systématique des populations autochtones pour la perte de leur droit de culture, de chasse et de cueillette, emporte notre adhésion. Le mérite de cette proposition serait de donner le sentiment aux autochtones d'être propriétaires des terres libres de leurs terroirs et que leur dépossession doit être systématiquement accompagnée d'une indemnisation juste et préalable.

Née de l'accaparement des terres des collectivités par l'État à travers le domaine national, la frustration serait vite oubliée. Cette même proposition, si elle était adoptée, aurait sans doute un goût de victoire des collectivités coutumières dans leurs revendications foncières.

En ce qui concerne la collectivité coutumière et autochtone Bakweri, elle pourrait, par le biais d'une éventuelle réforme du droit foncier, obtenir une indemnisation à la suite de l'exploitation de ses terres par la C.D.C sans pour autant que la satisfaction de ses

[199] Idem.

[200] Ibid., p. 368.

[201] Idem.

revendications, passe obligatoirement par la participation de ses représentants au processus de privatisation en cours, de la C.D.C. Ces revendications, faut-il le souligner, tendent également à la reconnaissance expresse des Bakweri comme propriétaires des terres querellées, exploitées par la C.D.C.

b) La «propriété » ancestrale des Bakweri sur les terres occupées par la C.D.C

Les représentants des Bakweri utilisent plusieurs formules pour tenter de convaincre de leur droit de propriété sur les terres querellées de la C.D.C. Dans l'une d'elles, ils formulent leur « *inconditionnelle opposition à tout programme de privatisation qui ne tient pas compte des droits légitimes des peuples autochtones dont les terres ancestrales sont exploitées sans aucune indemnisation depuis plus d'un siècle par la future société privée, la Cameroon Development Cooporation (C.D.C) et par ses prédécesseurs coloniaux* »[202].

Dans une autre, les signataires de la lettre adressée au directeur général du F.M.I exposent qu'ils *« refusent résolument de reconnaître toute privatisation de la C.D.C qui ne tient pas compte de leurs droits de propriété justes, légitimes et de longue durée sur leurs terres* »[203].

Dans un autre passage, les auteurs de cette correspondance écrivent que « *les Bakweri, les propriétaires de ces terres, ne sont pas contre la privatisation en tant que telle… »*[204]. Tous ces passages cités ont le mérite de mettre en exergue l'argument tiré de la propriété[205] , avancé par les Bakweri ou leurs représentants dans la défense de leurs terres ancestrales. Il s'agit ici de la propriété coutumière et non de la propriété civiliste qui, en droit camerounais, rappelons-le, est acquise par le biais du titre foncier[206].

Le titre foncier est ignoré des milieux traditionnels voire combattu, parce qu'il est censé émaner du droit colonial et donc étranger aux structures locales, soit parce qu'il est

---

[202] Lettre adressée au directeur général du F.M.I par les représentants du BLCC-USA en date du 16 juin 2000, précitée.
[203] Idem.
[204] Idem.
[205] La propriété est entendue dans le contexte actuel, et selon les représentants Bakweri, comme l'exercice d'un pouvoir souverain sur leurs terres.
[206]Le titre foncier est la certification officielle de la propriété foncière au Cameroun.

très souvent onéreux et entouré des pratiques douteuses[207]. Il s'agit donc d'un titre étranger et très lointain pour la majorité des ruraux[208].

En effet, l'explication tient en ce que dans les traditions africaines en général et Bakweri en particulier, la terre « *est considérée comme divinité génératrice dont la mission est de pourvoir aux besoins des hommes qui l'occupent. De ce fait, elle n'est pas un bien surtout dans le sens économique du terme. S'appartenant à elle-même, personne ne peut en disposer. Elle ne peut être l'objet d'un droit de disposition surtout selon la conception quiritaire de la propriété. Baignant dans une atmosphère religieuse, la société traditionnelle est imprégnée par des attitudes mythiques dont l'esprit teinte toutes les institutions et particulièrement celles ayant trait à la question de vie* ».[209]

Ce discours sur la divinisation de la terre en Afrique se retrouve dans des recherches menées au Cameroun et notamment en pays Bamiléké. Selon Benoît KALLA, « *aux yeux du Bamiléké, il existe entre l'ordre foncier et le sacré, une forte imbrication qui confère au village ou au lignage, équilibre et cohésion dans son rapport à la terre »*[210].

Plus loin il affirme : *« le sacré apparaît comme la face cachée de la terre. La terre du paysan Bamiléké est « d'essence divine » dans plusieurs dialectes des langues Bamiléké, Dieu et la terre ont la même dénomination »*[211]. C'est donc dire que la conception coutumière de la terre, très ancrée dans les mœurs africaines, est également partagée par les populations Bakweri et particulièrement leurs représentants résidant aux États-Unis.

Mais il faut dire que la conception de la terre comme propriété ancestrale, telle que développée par les représentants Bakweri n'est pas restée statique, elle est évolutive. On assiste en effet à une marchandisation de la terre partout au Cameroun. Il y a une très grande spéculation sur le foncier au Cameroun. La terre fait l'objet des transactions financières de tous genres. Elle commencerait à avoir une valeur vénale. Elle est pratiquement entrée dans le commerce et est donc devenue un objet de négoce, un bien au sens économique du terme. C'est une réalité peut-être difficile à accepter par certains

[207] L'obtention du titre foncier a très souvent été une source de corruption des fonctionnaires en charge de sa délivrance.
[208] Cette affirmation mérite d'être tempérée, avec la publication du décret n°2005 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant le décret de 1976 sur les conditions d'obtention du titre foncier. Ce texte a la prétention de généraliser l'accès au titre foncier au Cameroun.
[209] Guy ADJETE KOUASSIGAN, « Objet et évolution des droits fonciers coutumiers », in *Encyclopédie Juridique de l'Afrique*, p. 30.
[210]Benoît KALLA, *Terre et Pouvoir sur les hauts plateaux Bamiléké de l'ouest Cameroun*, Institut Catholique de Paris, thèse de Doctorat en Sciences Sociales, 1995, p. 84.
[211]Idem.

africanistes. Mais elle reste une réalité, une pratique des plus prisées, un usage, et bientôt une « *coutume foncière* ».

Cette évolution incontestée des coutumes foncières africaines ou camerounaises, qu'elles soient Bamiléké ou Bakweri, ne devrait pas occulter la question très controversée de la gestion des ressources naturelles que recèlent les sols du territoire des collectivités coutumières, revendiquée à la fois par l'État, lesdites collectivités et leurs membres.

c) Le droit des populations Bakweri à disposer librement de leurs richesses et ressources naturelles

Les juristes[212] de l'association de défense des droits ancestraux des populations du FAKO (BLCC) soutiennent que leurs revendications sont « *en conformité avec la Déclaration Universelle des droits de l'homme, ainsi qu'avec l'article 21 de la charte africaine des droits de l'homme et des peuples de 1981, laquelle dispose entre autres :*

1. *Tous les peuples auront le droit de disposer librement de leurs richesses et ressources naturelles. Ce droit sera exercé dans l'intérêt exclusif du peuple. En aucun cas le peuple n'en sera privé.*
2. *En cas de spoliation, le peuple dépossédé aura le droit à la récupération légale de sa propriété ainsi qu'à une indemnisation adéquate »*[213].

Une analyse de l'argumentation des représentants des Bakweri mérite d'être menée, pour en savoir davantage sur son bien fondé et sa pertinence, au regard des instruments internationaux relatifs aux droits de l'homme que sont le Pacte International relatif aux droits civils et politiques du 16 décembre 1966 et la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples de 1981. L'on pourrait d'entrée de jeu se demander si les populations Bakweri constituent un peuple au sens des instruments juridiques internationaux précités.

AHMED BELHADJ SENDAGUE tente de clarifier la notion du droit des peuples à disposer deux-mêmes en ces termes : « *dans sa résolution 2625 (XXVI) du 24 octobre 1970, codifiant les principes de droit international touchant les relations amicales et la coopération entre les États conformément à la charte des Nations Unies, l'assemblée*

[212]Le BLCC dispose d'un collège d'avocats sous la conduite du professeur NDIVA KOFELE KALE.
[213] Lettre du BLCC-USA, précitée.

générale a tenu à préciser le contenu du droit des peuples à disposer d'eux mêmes de la manière suivante :

« La création d'un État souverain et indépendant, la libre association ou intégration avec un État indépendant ou l'acquisition de tout autre statut politique librement décidé par un peuple, constitue pour ce peuple des moyens d'exercer son droit à disposer de lui-même » [214]». Il convient de préciser que la Résolution de l'assemblée générale des Nations Unies précitée précise le cadre dans lequel le droit des peuples à disposer d'eux-mêmes doit être compris, celui des relations entre les États souverains et indépendants, qui disposent du droit de choisir librement leur statut politique qu'il s'agisse de la création d'un État souverain, de la libre association ou intégration avec un autre État indépendant ou du choix de tout autre statut politique. Dans le cas des Bakweri, on est bien loin des relations entre deux États, mais entre un État et une collectivité coutumière.

Selon AHMED BELADJ, SENDAGUE, le droit des peuples à disposer d'eux-mêmes *« se manifeste donc par la reconnaissance à une collectivité territoriale du pouvoir de décider de son propre destin et de choisir le milieu politique, national et étatique dans lequel elle désire vivre »[215]*. Or, dans le cadre des revendications foncières des Bakweri, il s'agit d'une collectivité coutumière et non d'une collectivité territoriale. Les revendications sont de l'ordre du régime foncier et non politique, d'auto détermination. Il existe un lien direct entre le droit des peuples à disposer d'eux-mêmes et la souveraineté de ces peuples sur leurs ressources naturelles[216]. Le même auteur soutient que *« l'idée générale sur laquelle repose l'ensemble de la théorie des droits économiques des peuples déjà constitués en État, est que tout pays dont les ressources et richesses se trouvent entre des mains étrangères doit pouvoir recouvrir l'intégrité des droits normalement attachés à la souveraineté »[217]*.

Les Bakweri auraient sans doute fait leur la position soutenue par M.SENDAGUE, à l'époque de l'occupation des terres querellées par les administrations coloniales britanniques et nigérianes. A ce jour, cet argument risquerait d'être inopérant, à cause du transfert de ces terres à la C.D.C., organisme public camerounais.

---

[214] AHMED BELADJ SENDAGUE, *Le droit de l'homme au développement*, RABAT, Éditions BASIL, 1995, p. 54.

[215] Ibid., p. 55.

[216]Sur la question du droit à l'auto détermination politique, économique et sociale, voir l'ouvrage précité d'AHMED BELHADJ SENDAGUE.

[217] AHMED BELHADJ SENDAGUE, op. cit. , p. 59.

Au regard de ces développements, il paraît judicieux de constater que la souveraineté sur les ressources naturelles est interdépendante de la souveraineté politique et sociale, et qui, dans le cadre des revendications foncières Bakweri, on semble bien loin de ce schéma.

Au-delà des réserves sur la pertinence des arguments juridiques avancés par les juristes de la « BLCC », la réalité des revendications foncières des Bakweri est indiscutable. De manière générale, le comportement des populations qui se livrent à des transactions de tous genres sur le domaine national, et au mépris de la législation foncière et domaniale en vigueur, laisse penser que la fin de la crise du domaine national n'est pas pour demain.

§2. La gestion anarchique du domaine national par les particuliers

La conception coutumière de la terre avait largement évolué. Du caractère sacré de la terre, on retrouve désormais un objet marchand, un objet de spéculation. La course pour l'enrichissement est pratiquement lancée sur les ventes de terrain. Celui qui possède beaucoup de terres est potentiellement riche, puisque, aujourd'hui, la terre est source d'enrichissement.

Selon le professeur TJOUEN**,** *« la population s'attache beaucoup à la terre parce qu'elle est devenue à l'heure actuelle un objet courant de spéculation »*[218]**.** Et par là d'ailleurs : « *nous verrons même que le degré de ce goût de spéculation est si élevé que cette population s'est livrée à des gestions illicites du domaine national »*[219].

En réalité, le domaine national est devenu un enjeu économique et financier pour les populations, non pas dans le sens d'une mise en valeur rationnelle des terres prônée par l'État, mais dans un souci d'enrichissement personnel pour les particuliers. Les terres du domaine national font actuellement l'objet de marchandage (A) par ses occupants, duquel il résulte une insécurité des transactions foncières (B), contre laquelle les pouvoirs publics opposent la fermeté, à travers le décret n° 2005 /481 du 16 décembre 2005, réformant les conditions d'obtention du titre foncier.

A. Le marchandage des terres du domaine national occupé

[218] Alexandre Dieudonné TJOUEN, ouvrage précité, p. 121.
[219] Idem.

Deux types de comportements économiques vont illustrer les tractations auxquelles se livrent les populations sur les terres non immatriculées qu'elles occupent. Ce sont les ventes sous seing privé (1) et les baux coutumiers (2).

1. *Le phénomène des ventes sous seing privé[220] des parcelles du domaine national occupé*

La vente des terrains non immatriculés, sous seing privé est très prisée des camerounais, en dépit de l'interdiction formelle et législative, qui prescrit plutôt des ventes notariées. En effet, l'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier dispose en son article 8 : « *les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers doivent à peine de nullité, être établis en la forme notariée ». Le même article précise : « sont également nulles de plein droit les cessions et locations de terrains urbains ou ruraux non immatriculés au nom du vendeur ou du bailleur* ».

L'exigence d'une vente par devant notaire s'agissant des terres, semble ignorée des populations, qui préfèrent les usages à la loi. Le constat est celui d'un véritable phénomène social, au regard de l'ampleur des ventes des terrains non immatriculés.

Tout le monde ou presque se sentirait concerné et impliqué. Il ne s'agit pas d'une affaire qui ne concernerait que les ruraux censés ignorer la législation foncière[221] Il est en revanche très courant de voir des contrats de vente sous seing privé des terrains non immatriculés *« légalisés »* par les autorités administratives (sous-préfets ou chefs de districts) ou par le fonctionnaire de la police ou de gendarmerie. Ces légalisations au mépris

[220] Les ventes sous seing privé sont celles qui sont passées entre les particuliers, au moyen d'un écrit sommaire sur papier volant ou verbalement. Le professeur ROCHEGUDE écrit à ce sujet : « *des pratiques non conformes aux dispositions légales et réglementaires font l'objet de conventions privées, soumises ensuite à une sorte d'authentification administrative, selon une procédure bien établie, permettant aux acteurs concernés de disposer d'un papier attestant non pas d'un droit déterminé, mais de la légitimité du lien juridique nouvellement crée, établissant donc une sorte de capacité patrimoniale pleine et entière. La question ne se pose même pas de savoir si les conditions juridiques de la propriété sont réunies. En définitive, ces démarches dont on ne sait plus très bien comment les qualifier, elles ne sont pas légales, assurément, mais elles ne sont pas non plus informelles puisque l'administration en est sans ambiguïté partie prenante essentielle* ». Lire ROCHEGUDE Alain, « Foncier et décentralisation. Réconcilier la légalité et la légitimité des pouvoirs domaniaux et fonciers », préc.

[221] L'incertitude sur la législation applicable au Cameroun en matière foncière est réelle, au regard de l'inflation législative en matière foncière. Les textes sont tellement nombreux qu'il est facile de se tromper, même pour les professionnels du droit. Pour le professeur MELONE, « *ceci peut démontrer d'une part la complexité de la matière foncière qui demande une attention particulière du législateur et d'autre part, que le législateur entend s'adapter aux nécessités du moment* ». Voir Stanislas MELONE, op. cit., p.36.

de la législation foncière par des personnes censée veiller à l'application des lois et règlements, tendent plutôt à légitimer la pratique des ventes sous seing privé des terrains non immatriculés au Cameroun.

Plusieurs raisons peuvent être invoquées pour tenter d'expliquer la "*complicité* " des fonctionnaires dans les ventes illégales des terrains non immatriculés.

L'on pourrait déduire de la facilité des autorités publiques à apposer leurs signatures au bas des contrats sous seing privés à eux soumis la volonté d'aller plus loin que le législateur, en simplifiant les transactions foncières en général. Par ailleurs, cette attitude pourrait traduire une volonté administrative de faire avancer les choses, dans le sens d'une légitimation par voie administrative, de la pratique et des usages en cours en matière de vente des terrains. Elle traduirait en même temps le constat de l'échec des textes à caractères législatifs, dont ils sont censés veiller à l'application.

La question de l'annulation judiciaire des ventes sous seing privé des terrains non immatriculés pose souvent des difficultés à cause des exigences du Code général des impôts[222] qui imposent aux juges de ne recevoir que des actes enregistrés sous peine d'engager leur responsabilité personnelle.

Devant les tribunaux, les demandeurs en annulation des ventes de terrain sous seing privé ne disposant très souvent que de simples photocopies des documents querellés, de surcroît non enregistrés. Certains juges se conforment strictement aux dispositions du Code de l'enregistrement et déclarent irrecevable l'action des demandeurs en annulation, faute d'enregistrement de l'acte en cause. L'inconvénient de cette approche est qu'elle laisse survivre des actes nuls de plein droit. D'autres juges [223] en revanche, se fondant sur les dispositions de l'article 8 précité de l'ordonnance n°74/1 du 6 Juillet 1974 fixant le régime foncier, préfèrent annuler les ventes sous seing privé de terrains non immatriculés et non enregistrés. Cette préférence s'explique par le souci d'appliquer strictement la législation foncière.

[222]La loi n° 2002 /003 du 19 avril 2002 portant code général des impôts dispose en son article 362 : « il est défendu aux juges et arbitres de ne rendre aucun jugement et aux administrations publiques de ne prendre aucun arrêté en faveur des particuliers, sur des actes non enregistrés, à peine d'être personnellement responsables des droits ».

[223]C'est du reste notre position constante, en qualité de juge, dans les nombreux dossiers que nous avons connus devant les juridictions de Bafang, Mbalmayo ou Bengbis.

Parmi ces deux tendances jurisprudentielles, notre préférence va pour la seconde puisqu'elle participerait de l'office du juge, qui doit anéantir les actes juridiques entachés de nullité d'ordre public.

Par ailleurs, l'on ne saurait demander à la partie qui a intérêt à annuler une vente qui lèse ses intérêts, d'enregistrer un acte pour lequel elle n'est pas partie et pour lequel elle ne tire aucun profit. Il y aurait là une double injustice pour le demandeur en annulation.
La première injustice viendrait de la perte de ses droits à l'occasion de la vente querellée. La seconde injustice viendrait de son appauvrissement supplémentaire du fait des sommes d'argent à débourser aux fins d'enregistrement de l'acte querellé.

Quoi qu'il en soit, les difficultés que pose l'annulation judiciaire des ventes sous seing privé des terrains non immatriculés s'étendent aussi aux baux coutumiers dont les récurrences prêtent à analyse.

2. La pratique des baux coutumiers sur les parcelles du domaine national

Selon M. TJOUEN, *« au Cameroun, il existe deux formes intéressantes de baux coutumiers. L'une pleine d'originalité, est très pratiquée chez les MBO dans le Mungo : c'est le bail rural, vulgairement appelé « B.P » ou « Bon pour » ou « contrat » l'autre est courante dans les villes : le bail d'habitation »*[224].

Les baux ruraux portent généralement sur des terres déjà mises en exploitation ou non. Il pourrait s'agir des cacaoyères ou des plantations de café dont le possesseur décide pour une raison ou une autre de donner en location à un autre individu, qu'il soit autochtone ou allogène, et contre paiement d'un prix fixé d'accord parties. On retrouve généralement ce type de baux dans les départements du Mungo où il existe de très grandes plantations caféières et dans le département voisin du Haut-Nkam où sont également pratiquées les cultures d'exportation du genre cacao et café.

Les baux ruraux sont très souvent consentis par le possesseur de la parcelle du domaine national occupée ou exploitée qui, en proie à *« des difficultés financières, va contacter un autre individu à qui il propose sa plantation pour gage pour recevoir en contre partie une certaine somme d'argent dont la date de remboursement sera aussi celle*

[224] Alexandre Dieudonné TJOUEN, op.cit., p. 122.

de la reprise de la plantation. Avant le remboursement de ladite somme d'argent, le détenteur de la plantation a le droit d'exploiter celle-ci, mais son droit est frappé d'une clause d'inaliénabilité »[225]**.**

Ces baux ruraux peuvent également revêtir la forme de « *contrats de location* » en ce sens que le bailleur coutumier consent l'exploitation de sa plantation à une tierce personne pendant une durée préalablement fixée, contre paiement d'un loyer, généralement annuel ou pour toute la durée du bail, par le locataire.

Ce type de transaction peut revêtir la forme écrite sous seing privé ou verbale. Lorsqu'elle est verbale, il est souvent arrivé que le locataire dont le terme du bail n'est pas encore arrivé à échéance après la mort du bailleur, sans doute animé de mauvaise foi, se fasse passer pour être possesseur coutumier des lieux, pour les avoir acquis à titre onéreux du défunt possesseur coutumier. Des litiges s'élèvent parfois entre les héritiers du ***de cujus*** et l'actuel possesseur des lieux, sur le terrain de la propriété, au sens coutumier du terme.

Un autre type de bail coutumier a souvent consisté, pour un possesseur, à donner sa parcelle de terre en exploitation à un individu, contre le partage des récoltes et la propriété de la plantation réalisée, à l'échéance du terme consenti. M. TJOUEN le présente en ces termes : *« certains de ces baux visent parfois à rendre service à un allogène : ce dernier s'engage à faire des plantations sur le terrain coutumier du bailleur pour sa surveillance et à le conserver en bon état pendant la durée du bail. Sauf convention contraire, le bailleur coutumier devient propriétaire des plantations à la fin du bail.*

Toutefois pendant la durée du bail, la récolte obtenue est partagée en trois parts égales : le bailleur, le locataire et le sol. Le bailleur étant propriétaire coutumier du sol bénéficie donc de deux parts contre une pour le locataire »[226].

Les termes de ce type de convention pourraient être injustes et inéquitables. Mais il s'agit bien des usages en cours dans les régions où ces conventions sont pratiquées. Elles sont légitimées aux yeux des cocontractants au regard des usages en la matière et des conceptions des populations concernées. Elles ont par conséquent force de loi dans ces localités, elles sont *« légales »*.

Les baux d'habitation en revanche, consentis sur des parcelles du domaine national non immatriculées, sont exceptionnellement établis en la forme écrite, sous seing privé. Ces

[225] Ibid., p.125.
[226] Idem.

types de baux abondent sur l'ensemble du territoire national camerounais et tendent à devenir la règle au regard de la pratique très usitée au détriment des baux notariés requis par l'article 8 de l'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 précitée.

Quoi qu'il en soit, pour M. TJOUEN, « *que ce soit l'aliénation du domaine national ou des baux coutumiers sur ledit domaine par la population, il s'agit toujours des gestions illicites ou « sauvages » qui marquent la résistance constante de cette dernière à la notion du domaine national et aux textes en vigueurs* »[227].

Pour M. André NJIAKO TCHIENTCHEU, il s'agit plutôt *« d' une illégalité parfois méconnue des détenteurs coutumiers »*[228]**.** Celui-ci soutient que *« dans la pratique, les dispositions de l'article 8 de l'ordonnance 74/1 sont parfois ignorées et les transactions sans titre de propriété sont devenues pratiquement les règles au Cameroun tant en milieu urbain que rural »*[229].

Nous pensons pour notre part que la spéculation ainsi observée en matière foncière au Cameroun due en majeure partie à des transactions illégales de grande ampleur sur le domaine national, participe tant de l'ignorance des populations à l'égard de la législation foncière applicable que de la résistance à la notion de domaine national qui entraverait leur désir de souveraineté sur les terres personnelles occupées ou exploitées.

Il est bien connu que « *nul n'est censé ignorer la loi* ». En paraphrasant cet adage, nous dirions que *« nul n'est censé ignorer la législation applicable en matière foncière* ».

Mais nous avons tenté de montrer plus haut que même pour les juristes et professionnels du droit avertis, la détermination du droit applicable en matière foncière n'était pas chose aisée à cause de l'inflation législative en la matière, mais aussi à cause du caractère épars des textes. L'absence de large vulgarisation des connaissances sur le foncier et des textes en vigueur complique davantage la situation des ruraux dont la plupart sont encore analphabètes. Dans ces circonstances, l'ignorance de la législation applicable en matière foncière pourrait bien expliquer les pratiques en marge de la législation foncière. Mais on ne cessera de le répéter, celles mêmes parmi les populations en général, au fait de la législation foncière applicable et de l'exigence de la forme notariée s'agissant des actes passés en matière foncière, et qui continuent à résister au domaine national, pensent que le domaine national en cause n'est qu'un instrument à la solde de l'État pour les spolier de

[227] Idem.
[228] André NJIAKO TCHIENTCHEU, op. cit., p. 328.
[229] Idem.

leurs terres sans indemnisation, ou pour leur en arracher le contrôle. Il résulte de cette confrontation un incivisme et une grande insécurité dans les transactions foncières au Cameroun.

B. L'insécurité dans les transactions foncières sur le domaine national

Les transactions entre particuliers, sur le domaine national, donnent lieu à des incertitudes, sources d'insécurité juridique. La remise en cause quasi systématique des transactions passées sur le domaine national (1) rivalise avec l'incertitude quant à la détermination des véritables possesseurs des parcelles du domaine national (2).

1. La remise en cause quasi-systématique des transactions sur le domaine national

L'une des illustrations phares de la « *crise* » du domaine national, est la remise en cause de la quasi-totalité des ventes qui y sont enregistrées. Les sous-préfectures et tribunaux de l'ordre judiciaire abondent des litiges du genre. On ne saurait être sûr d'avoir acquis à titre onéreux une parcelle du domaine national au Cameroun, dès lors qu'à tout moment des revendications peuvent survenir pour remettre en cause l'acquisition.

Le constat ne saurait être surprenant dès lors que les transactions sont à l'origine en tachées d'illégalité, et donc de nullité d'ordre public. Ces transactions sont par essence insécurisées, juridiquement parlant, puisque prohibées par la législation foncière[230]. Mais le paradoxe né de cette situation vient de ce qu'en dépit de leur illégalité, les transactions sous seing privé sur les parcelles du domaine national sont plutôt usitées, les décisions judiciaires d'annulation semblent n'avoir aucun effet sur la pratique desdites transactions.

Pour sortir de l'impasse, M. André NJIAKO TCHIENTCHEU pense qu'il serait *« judicieux qu'il (l'État) puisse admettre l'existence et la codification d'un droit coutumier des collectivités sur les terrains non immatriculés. La création et la codification d'un domaine communautaire permettront aux communautés de poser divers actes d'aliénation et de cessions diverses…. L'acceptation de la « propriété coutumière »* des particuliers s'appuie sur la pratique qui a généré la notion « *d'abandon de droit coutumier* », et que la

[230] Article 8 de l'ordonnance n°74 / 1 du 6 juillet 1974 , précité.

commission consultative a reconnu comme élément de stabilité sociale dans la gestion des terres. Il est judicieux de consacrer son usage »[231].

Le travail de codification du droit foncier coutumier, qui semble être un préalable à une éventuelle reconnaissance aussi bien aux particuliers qu'aux collectivités coutumières, devra être menée en dépit des critiques qui s'élèvent pour dénoncer son caractère irréaliste et inopportun. Les adversaires à la codification des coutumes foncières au Cameroun soulignent que le pays a autant de coutumes foncières qu'il a d'ethnies et de tribus. On dénombre plus de deux cent ethnies au Cameroun. Les tenants de cette thèse pensent donc qu'une entreprise d'harmonisation et d'identification du droit foncier coutumier serait illusoire.

La question de la détermination du droit applicable devant les juridictions traditionnelles au Cameroun a également relancé la problématique de la codification des coutumes camerounaises qui ont vocation à s'appliquer devant ce type de juridictions. C'est en ces mêmes termes, c'est-à-dire la mosaïque des tribus et d'ethnies, que la question de la codification des coutumes s'est posée.

Ici, comme là, on peut rétorquer que l'harmonisation des coutumes foncières est bien possible, compte tenu des similitudes qu'on observe entre les ethnies sur de nombreux sujets ,notamment en matière foncière où, à quelques exceptions près, l'appartenance à une collectivité coutumière est source de droits fonciers. Il y a un travail à faire, celui de l'identification du contenu des coutumes foncières concernées, préalable à toute tentative d'harmonisation.

L'entreprise sera certes ardue, mais elle est possible et donc réalisable. Son mérite serait de lever le voile sur l'incertitude quant à la détermination des possesseurs (propriétaires coutumiers) des parcelles du domaine national et de faciliter, voire sécuriser les transactions foncières sur ce domaine.

[231] André NJIAKO TCHIENTCHEU, op. cit., pp. 339 et 340.

2. *L'incertitude sur les droits fonciers des auteurs des transactions sur le domaine national*

La question de l'existence, voire de la certitude des droits des auteurs des transactions sur le domaine national ne devrait pas en principe être posée en droit foncier camerounais, compte tenu de l'illégalité de telles transactions. Mais cette question devient intéressante dès lors que la pratique décriée résiste à la légalité actuelle et s'enracine au point de se faire passer dans l'opinion comme étant la règle. Son importance dans les échanges entre particuliers devrait retenir l'attention du juriste en vue d'une réflexion sur l'éventualité d'une légitimation de ces usages. Mais le constat actuel, du fait des remises en cause récurrentes des transactions sur le domaine national, jette le discrédit sur l'ensemble de la législation foncière. La même parcelle de terre fait souvent l'objet de la double, voire triple vente de la part d'un seul vendeur, ou de plusieurs qui revendiquent tous le droit de *« propriété »* sur la parcelle querellée.

Le caractère familial des terres du domaine national et l'indivision qui en résulte sont souvent source de problèmes en pratique, notamment lorsque l'un des indivisaires se décide à vendre les parcelles indivises à l'insu ou sans l'accord des autres indivisaires.

Il n'est pas très aisé en l'état actuel des choses de dire qui disposerait dans une famille les prérogatives d'engager la vente des terres familiales. L'on sait que les systèmes coutumiers africains sont gérontocratiques, c'est-à-dire dominés par les anciens qui décident de l'attribution des terres familiales aux autres membres de la famille lignagère. Lors du décès du chef de famille, en dépit de la clarté des règles coutumières de dévolution successorale et du sort des biens composant la masse successorale désormais entre les mains de l'héritier, principal[232], continuateur de la personne du *de cujus*, des querelles s'élèvent très souvent entre les héritiers pour le contrôle et le partage des biens successoraux.

[232]On retrouve l'institution d'héritier principal dans les coutumes Bamiléké à l'Ouest Cameroun. Il s'agit de l'héritier continuateur de la personne de son défunt parent, et investi de toutes les prérogatives traditionnelles et du pouvoir de commandement sur les autres membres de la famille lignagère. L'héritier principal est au dessus des autres cohéritiers qui lui vouent un sacré respect. Cette institution rompt le principe de l'égalité entre les héritiers, consacré par le Code civil. Étant la raison écrite, le Code civil a vocation à s'appliquer devant les juridictions traditionnelles lorsque les coutumes sont en conflit avec la loi, comme c'est le cas s'agissant de l'institution d'héritier principal. Mai il y a lieu de préciser que la doctrine et les tribunaux camerounais voient en l'héritier principal, rien que le dépositaire des pouvoirs traditionnels du *decujus* qu'il remplace. Au plan de la transmission des biens composant la masse successorale, l'égalité est de rigueur entre les cohéritiers.

Sur le plan judiciaire, ces querelles débouchent généralement, par des demandes de sortie d'indivision et de partage des biens. Or, la plupart de temps, le gros des biens à partager, ce sont les maisons construites sur le domaine national et des lopins de terrain non immatriculés.

Dans ce contexte, l'initiative prise par l'héritier principal pour vendre une portion de terre non immatriculée mais qui fait partie de l'actif de la succession est mal accueillie par les autres cohéritiers indivisaires qui n'hésitent pas à ester en justice pour faire échec à la vente réalisée à leur détriment. C'est donc dans une situation de confusion générale que vendeurs des terrains non immatriculés, acquéreurs et membres des familles se retournent vers la justice pour trouver une solution à leurs conflits étroitement liés à la question de la propriété foncière, le juge judiciaire étant réputé gardien de la propriété privée et des droits fondamentaux. Ce rôle est en revanche davantage dévolu, dans le contexte camerounais, à l'administration.

CONCLUSION

En tout état de cause, la création d'un domaine national est devenu un instrument au service des différentes administrations qui se sont succédées au Cameroun, pour le contrôle des vastes étendues de terres libres.

La Couronne allemande espérait en créant le domaine de la Couronne, disposer d'un maximum de terres pour les firmes et ressortissants allemands engagés dans l'aventure coloniale au Cameroun et singulièrement dans la culture des denrées exportables.

L'administration française, en maintenant la catégorie des terres dites « vacantes et sans maître » qu'elle a du reste classée dans le domaine privé de l'État, espérait pour sa part, contrôler l'ensemble des terres non encore appropriées, pour les besoins de son économie et de son industrie.

Dans la partie anglophone du Cameroun, administrée par la Grande-Bretagne, les « Ex ennemies lands », constituées de vastes plantations de café, d'hévéa et de banane abandonnées par les allemands après la défaite militaire de 1916, étaient cédées aux firmes européennes et américaines qui disposaient assez de capitaux, alors que les indigènes étaient parqués dans les zones de culture stériles.

La période post-coloniale s'est inscrite dans la continuité, c'est–à–dire, caractérisée par la mainmise de l'administration camerounaise sur les terres non immatriculées.

Cette stratégie d'accaparement des terres libres s'est illustrée par la création d'un domaine national, tantôt d'un patrimoine national collectif. En réalité, domaine national et patrimoine national collectif ne constituaient qu'une seule réalité historique, la survivance de la catégorie des terres dites « vacantes et sans maître » dont on avait simplement procédé à un changement dénominationnel.

En dépit de ces subtilités d'ordre terminologique, les collectivités coutumières n'ont jamais cessé, et cela depuis la colonisation, à revendiquer leur droit de propriété sur lesdites terres. Le conflit entre la collectivité Bakwéri et l'État du Cameroun en est une parfaite illustration.

Du coté des particuliers, le conflit avec l'État au sujet de l'exploitation des terres non immatriculées se manifeste par une "rébellion" à la réglementation foncière et domaniale, par un marchandage desdites terres et par un envahissement des domaines de l'État.

C'est donc en définitive, dans un contexte de crise que s'inscrit l'extension de la domanialité publique au Cameroun.

CHAPITRE II
L'administration, principal juge des litiges fonciers

Contrairement à l'affirmation très largement admise selon laquelle « *le juge judiciaire est le gardien de la propriété privée*[233]*»,* au Cameroun, la situation est très nuancée. Certes le juge judiciaire continue à jouer un rôle dans la protection de la propriété privée et notamment de la propriété foncière, mais depuis la grande réforme foncière de1974[234], le rôle de l'administration s'est accru dans le cadre du règlement des conflits fonciers de manière générale. Cette évolution[235] est allée croissante au point que l'administration est devenue le principal organe de résolution des conflits fonciers, qu'ils soient individuels ou collectifs.

Dans la mise en œuvre de ses *« pouvoirs juridictionnels »*, deux organes principaux sont mis à contribution par l'administration en l'occurrence : les commissions administratives, et le ministre en charge des affaires foncières. Au fil des réformes foncières, il est remarquable de constater que les prérogatives de ces organes se sont accrues, dans le dessein de concrétiser la volonté de prépondérance de l'administration dans le règlement des litiges relatifs à la propriété foncière.

Cela étant, notre propos en deux principaux points consistera à éclairer le rôle joué par les commissions consultatives (section I) et par le ministre des affaires foncières (section II) dans le contentieux administratif lié à la propriété foncière au Cameroun.

---

[233] 1 Stéphanie PAVAGEAU, *Le droit de propriété dans les jurisprudences françaises, européennes et internationales,* LGDJ, 2006, p. 1.

[234] Trois ordonnances présidentielles ont été prises le même jour, précisément le 6 juillet 1974, pour réformer le régime foncier, le régime domanial et la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Nous reviendrons sur chacune de ces ordonnances au fil de l'analyse.

[235] La loi n° 019 du 26 novembre 1983 modifiant les dispositions de l'article 5 de l'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, a posé les fondements juridiques de la prépondérance de l'administration dans le règlement des litiges fonciers, en procédant à une répartition claire et précise des compétences entre les commissions consultatives et les juridictions judiciaires. L'édifice a été pratiquement achevé avec le décret n°78/322 du 03 août 1978 (portant institution des commissions pour le règlement des litiges relatifs aux limites des circonscriptions administratives et des unités de commandement traditionnel), et la loi n°2003/016 du 22 décembre 2003, du même nom que le décret précédent.

Avec le récent décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005, la prépondérance de l'administration dans le contentieux foncier semble définitivement scellée.

Section I. Les commissions administratives, gardiennes de la propriété foncière

Dans le droit d'inspiration romain, il est acquis que le juge judiciaire est " *gardien de la propriété privée et des droits fondamentaux* ". Ce qui signifie que tout ce qui touche à la propriété ou aux droits fondamentaux doit faire l'objet d'un contrôle du juge judiciaire. L'intervention du juge judiciaire est ainsi requise en France en matière d'expropriation. Selon Jacqueline MORAND-DEVILLER[236], *« la compétence donnée au juge judiciaire pour prononcer le transfert de propriété trouve son origine dans la loi du 8 mars 1810, et la volonté de Napoléon de "judiciariser" l'expropriation au profit des tribunaux judiciaires* ». Par la suite, l'auteur explique : « *dans la note dictée à Schönbrunn il est précisé que le principe premier de la future loi sera "qu'aucun citoyen ne peut être exproprié que par un acte judiciaire" »*[237]. Pour étayer le rôle crucial du juge judiciaire quant à la protection de la propriété privée, un auteur fait valoir : « *c'est donc au juge judiciaire qu'est impartie la mission de protéger la propriété privée. On exprime même cette mission par le principe selon lequel le juge judiciaire est gardien de la propriété privée. Ce principe repose sur une tradition historique issue d'une interprétation extensive de la loi française du 08 mai 1810 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. Sa véritable explication est également d'origine historique : au XIX*[e] *siècle, le juge judiciaire était auréolé du prestige d'une longue tradition d'indépendance que son cadet des juridictions administratives n'avait pas encore réussi à conquérir. Avoir foi en son intervention était justifié* »[238].

C'est sans doute cette confiance placée dans les tribunaux judiciaires qui fera dire à M. André TIENTCHEU NJIAKO qu'*« au Cameroun et en France, la protection de la propriété privée entre essentiellement dans les attributions de l'autorité judiciaire »*[239]. *Mais l'auteur s'empresse par la suite de préciser que « la mission conférée à celle-ci se trouve limitée par l'interdiction qui lui est faite par les lois des 16-24 août 1790 et 16 fructidor an III de connaître des actes de l'administration »*[240].

---

[236] Jacqueline MORAND-DEVILLER, *Cours de droit administratif des biens,* Paris, Montchrestien, 3[e] édition, 2003, p.524.
[237] Idem.
[238] Voir Thomas-Victor NGNANGA EDINGUELE, *La protection de la propriété privée par le juge judiciaire camerounais*, École Nationale d'Administration et de la Magistrature, mémoire de fin de formation, juillet 1996, p. 4.
[239] André TIENTCHEU NJIAKO, op. cit., p. 95.
[240] Idem

Or, précisément au Cameroun, la législation foncière et domaniale fait de « *l'État le gardien de toutes les terres »*[241].

Le tout premier article de la charte foncière[242] camerounaise fait de l'État le garant de la protection des terres immatriculées puisque cet article dispose : « *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 ».*

La position de cet article dans cette véritable "*charte foncière*" est de nature à traduire le dessein de l'auteur des ordonnances foncières, d'inverser les rôles entre l'administration et les tribunaux judiciaires, sur la question de la protection de la propriété privée.

M. Alexandre Dieudonné TJOUEN écrira à ce propos : *« jusqu'en 1966, le contentieux de l'immatriculation était essentiellement judiciaire. De 1966 à 1974 et bien qu'ayant considérablement baissé, le rôle des tribunaux d'ordre judiciaire existait encore. L'État voulant seul contrôler l'appropriation des terres sur la base d'une utilisation rationnelle, la procédure d'immatriculation est devenue, à l'inverse essentiellement administrative. C'est désormais l'administration qui contrôle tout : elle vérifie le dossier individuel d'immatriculation, apprécie le bien fondé des oppositions, la mise en valeur du terrain dont l'individu demande l'immatriculation. Depuis la réforme foncière du 6 juillet 1974, le rôle des tribunaux d'ordre judiciaire semble effacé à cause de la création des commissions consultatives*»[243].

La volonté de l'État de contrôler l'ensemble du contentieux relatif à l'accession à la propriété foncière ou de manière générale au contentieux foncier, va le déterminer à créer des commissions administratives selon que le litige est circonscrit à l'intérieur d'un espace territorial précis ou selon qu'il met aux prises deux ou plusieurs circonscriptions administratives.

Une meilleure perception du rôle désormais consacré de l'administration camerounaise en qualité de gardienne de la propriété privée, commande une double étude : l'une sur le rôle protecteur des commissions consultatives (§1) et l'autre sur les commissions de règlement des litiges frontaliers (§2).

---

[241] Voir article 8 de l'ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974
[242] Il s'agit de l'ordonnance 74/1 susvisée.
[243] Voir Alexandre Dieudonné TJOUEN, ouvrage précité, p. 176.

§1. Le rôle protecteur des commissions consultatives

Il faudrait sans doute se référer à l'ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier pour comprendre le contexte qui a prévalu à la création des commissions consultatives. Cette ordonnance énonce à son article 16 : « *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* ».

À l'origine, les commissions consultatives ont été créées *" en vue d'assurer une utilisation et une mise en valeur rationnelles du domaine national* " si l'on s'en tient à la lettre du texte créateur.

Elles étaient à ce moment, conçues comme le principal instrument de mise en œuvre de la politique étatique sur les terres relevant du domaine national. Mais l'article 5 alinéa 3 de l'ordonnance n°74/1 précitée, offrait déjà aux commissions consultatives le règlement des litiges fonciers, même ceux pendants devant les tribunaux judiciaires[244].

Si les fonctions juridictionnelles des commissions consultatives apparaissent en filigrane à la lecture de l'article 5 alinéa 3 de l'ordonnance n°74/1 précitée, l'article 16 de la même ordonnance semble plutôt laisser transparaître l'idée d'un organe administratif, d'où la nécessité de clarifier la nature juridique des commissions consultatives au terme d'une étude spécifique (A), qui sera préalable à celle consacrée à la mise en œuvre de la protection offerte par les commissions consultatives, en tant qu'"*organes juridictionnels* " (B).

[244] L'article 5 alinéa 3 de l'ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974 dispose : *« tous les litiges fonciers pendants devant les juridictions et introduits en dehors de la procédure de l'immatriculation sont de la compétence des commissions prévues à l'article 16 ci-dessous. Les dossiers y relatifs sont transférés à ces commissions dès l'entrée en vigueur de la présente ordonnance ».*

A. La détermination de la nature juridique des commissions consultatives : organes administratifs ou organes juridictionnels ?

Sur la difficulté à déterminer la nature juridique des commissions consultatives, M. Alexandre Dieudonné TJOUEN écrit : « *la nature juridique des commissions consultatives reste obscure et indéterminée parce que non définie par les textes qui les ont créées. En effet, les ordonnances de 1974 ne disent pas s'il s'agit d'organes administratifs se limitant au simple rôle d'arbitre, ou d'organes juridictionnels dotés du pouvoir de rendre de véritables jugements ayant force exécutoire. Il paraît difficile de suppléer au silence des textes ; mais on ne peut que le regretter* »[245].

En dépit du constat de la carence du texte créateur des commissions consultatives, il existe des zones de certitudes et des zones d'ombre sur cette question.

Si la certitude de la nature administrative (1) des commissions consultatives semble établie, leur nature juridictionnelle est en revanche très contestée (2).

1. La certitude de la nature administrative des commissions consultatives

Plusieurs arguments sont de nature à étayer la thèse de la nature administrative des commissions consultatives.

Le premier argument tient à la compétence territoriale des commissions consultatives.

En effet, l'article 12 du décret n° 76/116 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national dispose que la commission consultative siège au niveau du district et de l'arrondissement. Au Cameroun, le district et l'arrondissement constituent des unités de commandement des organes déconcentrés[246] de l'administration. Les Sous-préfets et chefs de districts sont des représentants de l'administration centrale et de toutes les administrations au niveau local. Ils sont censés mettre en œuvre la politique des pouvoirs publics, en matière foncière et domaniale notamment.

[245] Voir Alexandre Dieudonné TJOUEN, ouvrage précité, p. 179.

[246] La déconcentration désigne en droit administratif, « *une technique d'organisation au sein d'une personne publique. Elle consiste à distribuer les agents et à répartir les compétences entre une administration centrale et des services extérieurs qui appartiennent uniformément à une même et unique personne morale. Elle permet de décongestionner le pouvoir central par l'intervention des représentants locaux* ». Voir en ce sens, Jean-Claude VENEZIA et Yves GAUDEMET, *Droit administratif*, Paris, L.G.D.J, 16e édition, pp. 179 et 180.

On comprend dès lors que ce n'est pas par pure coïncidence que la compétence de la commission consultative relève du ressort du district ou de l'arrondissement. Il s'agit bien d'un choix savamment opéré, en ce que la commission consultative serait un organe consultatif placé auprès de l'autorité administrative (sous-préfet et chef de district), seule compétente pour prendre les grandes décisions en matière foncière.

Ce point de vue peut également être appuyé par les dispositions de l'article 16 de l'ordonnance n°74 / 1 précitée qui dispose que les commissions consultatives ont été créées à l'effet d'assurer une utilisation et une mise en valeur rationnelles des terres du domaine national.

C'est dire en définitive que la commission consultative est un organe consultatif de nature administrative, qui est chargé d'accompagner l'autorité administrative dans la gestion du foncier local, et des crises nées des litiges fonciers devenus récurrents.

Le second argument qui milite en faveur de la thèse de la nature administrative des commissions consultatives, réside dans la composition[247] de ces organes.

En effet, on peut aisément faire le constat selon lequel, sur les six catégories de personnes qui composent la commission consultative, cinq sont des fonctionnaires. Même la sixième catégorie de personne, composée des autorités traditionnelles, n'échappe pas à ce constat, puisque, les chefs traditionnels sont auxiliaires de l'administration au Cameroun, à l'exception des notables. C'est dire en définitive que, les commissions consultatives sont une « affaire de l'administration camerounaise ».

En effet, l'autorité investie du pouvoir de désignation des membres de la commission consultative est le préfet, qui se trouve par ailleurs être le supérieur hiérarchique direct de l'autorité qui la préside, en l'occurrence, le sous- préfet ou le chef de district.

Au demeurant, au sortir de cette analyse cursive, l'incertitude semble évacuée ou plutôt, la certitude sur la nature administrative des commissions consultatives " *brille de mille feux* ".

[247] L'article 12 du décret n°76/166 du 27 avril 1976 dispose : « nommée par le préfet et siégeant au niveau du district ou de l'arrondissement, la commission consultative comprend :

- le sous-préfet ou le chef de district, président ;
- un représentant du service des domaines, secrétaire ;
- un représentant du service du 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.

Il ne reste plus qu'à examiner l'aspect " *juridictionnel* " des prérogatives des commissions consultatives.

2. La nature juridictionnelle contestable des commissions consultatives

Cet intitulé laisserait penser qu'il y aurait dans les attributions[248] de la commission consultative, un semblant de compétence juridictionnelle. C'est à raison, sans doute parce que les commissions consultatives se sont vues attribuer l'ensemble du contentieux relatif à la procédure d'immatriculation. Mais le flou sur la délimitation des compétences en matière foncière entre les tribunaux judiciaires et les commissions consultatives est né de l'ambiguïté de la rédaction de l'article 5 alinéa 3 de l'ordonnance n°74/1 du 5 juillet 1974.

Cet article est ainsi libellé : *« tous les litiges fonciers pendants devant les juridictions et introduits en dehors de la procédure de l'immatriculation sont de la compétence des commissions prévues à l'article 16 ci-dessous ».*

L'interprétation de cet article laisse croire que seuls les litiges pendants devant les juridictions et introduits en dehors de la procédure d'immatriculation relèvent de la compétence des commissions consultatives, et que les procédures nées au cours de la procédure d'immatriculation relèveraient de la compétence des tribunaux judiciaires.

Les difficultés à déterminer les limites des compétences entre les tribunaux judiciaires et les commissions consultatives s'est accrue à la faveur de l'interprétation de l'article 45 du décret n°76/165 du 27 avril 1976 qui dispose : *« les procédures d'immatriculation ou de certificate of occupancy en cours, sont instruites jusqu'à leur terme, conformément aux dispositions du présent décret ».*

---

[248] Aux termes de l'article 14 du décret n°76/166 du 27avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national, la commission consultative :

- propose à l'autorité préfectorale la répartition de l'espace rural en zone agricole et pastorale suivant les besoins des populations ;
- émet un avis motivé sur les demandes d'attribution des concessions ;
- examine et règle le cas échéant les litiges qui lui sont soumis dans le cadre de la procédure d'obtention du titre foncier sur les dépendances du domaine national, occupées ou exploitées ;
- fait le choix des terrains indispensables aux collectivités villageoises.
- reçoit toutes observations et toutes informations en rapport avec la gestion du domaine national et fait des recommandations au ministre chargé des domaines ;
- examine et règle le cas échéant tous les litiges fonciers qui lui auront été renvoyés par les juridictions par application de l'article 5 de l'ordonnance n°74/1du 6 juillet 1974 ;
- constate la mise en valeur des terrains pour l'obtention du titre foncier.

La jurisprudence[249] camerounaise était divisée quant à l'application et l'interprétation des deux articles susvisés. M. TJOUEN écrira à cet effet : « *les Cours d'appel sont divisées. Celle de Bafoussam et Douala appliquent l'article 5 alinéa 3, alors que celles de Yaoundé puis Douala après revirement et certains tribunaux, appliquent l'article 45»*[250].

La Cour suprême du Cameroun a mis de l'ordre dans sa jurisprudence, par un célèbre arrêt rendu le 25 août 1977 en décidant que *« l'opposition à une procédure d'immatriculation en cours….relève de la compétence des autorités et juridictions administratives…par application des articles 7 de l'ordonnance 74/1 du 6 juillet 1974, 16 à 21 et 45 du décret 76/165 du 27 avril 1976* ».

Selon M. TJOUEN, *« la Cour suprême, en décidant ainsi, a voulu une fois pour toutes mettre fin à toute tendance à l'application de l'article 5 alinéa 3 interprété a contrario. Désormais, tous les tribunaux et toutes les cours d'Appel doivent appliquer les articles combinés 16-21 et 45 du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 pour tout litige foncier né à l'occasion de la procédure d'immatriculation d'un terrain* »[251].

L'intervention de la Cour suprême dans l'arrêt TAGNE précité, a été suivie par une réaction législative. Il s'agit notamment de la loi n°19 du 26 novembre 1983, modifiant les dispositions de l'article 5 de l'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier. La loi modificatrice énonce : « *Article 5 alinéa 3 (nouveau). Les compétences des juridictions judiciaires et celles des commissions consultatives visées à l'article 16 ci-dessous en matière de règlement des litiges fonciers sont définies comme suit :*

a) Relève de la compétence des commissions consultatives, le règlement des litiges fonciers ci-après :

'' Les oppositions à l'immatriculation en instance aux services des domaines à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance '' ;

---

[249] Voir les décisions suivantes citées par M. TJOUEN dans son ouvrage précité, en page 182 :
- C.A de Bafoussam, Arrêt TAGNE, n° 47 du 24 février 1976.
- C.A de Douala, Arrêt ESSIBEN, n° 90/L du 28 janvier 1977.
- C.A de Douala, Arrêt EKONGOLO, n° 203/L du 27 mai 1977.
- C.A de Douala, Arrêt LAMY-GREY, n° 277/L du 30 juillet 1976.

[250] Voir Alexandre Dieudonné TJOUEN, op. cit., p. 182.

[251] Ibid, p. 183.

‘‘ Les oppositions à l’immatriculation des terrains formulés dans le cadre prévu à l’article 7 de la présente ordonnance ’’ ;

‘‘ Toutes revendications ou contestations d’un droit de propriété sur les terrains non immatriculés, introduite par les collectivités ou les individus devant les tribunaux ’’.

b) Est de la compétence des juridictions judiciaires, le règlement de tous le autres litiges à l’exclusion de ceux relatifs aux conflits frontaliers ».

À la faveur de cette modification législative, la frontière entre les juridictions judiciaires et les commissions consultatives est nettement démarquée. Le législateur foncier a décidé de faire la part belle aux commissions consultatives, désormais incontournables dans le règlement des litiges relatifs aux terrains non immatriculés.

Ce constat amène à s’interroger sur le rôle exact des commissions consultatives dans le règlement des oppositions à immatriculation.

Une réponse claire et précise à cette interrogation, commanderait que soit revisitée, la procédure d’opposition à immatriculation en vigueur au Cameroun.

La procédure d’opposition est prévue par les articles 16 et suivants du décret n °2005/481 du 16 décembre 2005. Il y a lieu de préciser qu’auparavant, cette procédure était régie par les articles 16 à 21 du décret n°76/165 du 27 avril 1976, étant entendu que le premier texte cité, est venu modifier et compléter le second. C’est pourquoi nous entendons mener une analyse parallèle entre ces deux textes, mais le plus récent nous servira de feuille de route pour conduire la réflexion.

En effet, aux termes de l’article 16 du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005, « *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 au bulletin des avis domaniaux et fonciers de l’avis de clôture de bornage, toute personne intéressée peut intervenir :*

a) par voie d’opposition et uniquement s’il y a contestation sur l’auteur ou l’étendue de la mise en valeur… ».

Dans sa version ancienne, l’article 16 du décret n° 76/165 précité, disposait 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 30 jours à compter de la publication au journal officiel de l’avis de clôture de bornage, toute personne intéressée peut intervenir :*

a) soit par voie d'opposition et uniquement s'il y a contestation sur l'auteur ou l'étendue de la mise en valeur ».

En comparant l'article 16 précité dans sa version ancienne et sa version révisée, il y a lieu de constater que les deux versions ont un même contenu, à quelques exceptions près.

La première différence entre ces textes, c'est l'apparition d'un second personnage, le chef de district qui reçoit tout comme le sous-préfet, les demandes d'immatriculation. En autorisant le dépôt des demandes d'immatriculation dans les services du district, on comprend le souci de l'administration de déconcentrer ses pouvoirs, afin de rapprocher l'administration des requérants à l'immatriculation.

La seconde différence, c'est le remplacement du journal officiel par le bulletin des avis domaniaux et fonciers, s'agissant de la publication des avis de clôture du bornage.

Il est en revanche intéressant en confrontant les dispositions de l'article 16 précité dans toutes ses versions, de tenter de dégager une définition de l'opposition.

L'opposition apparaît donc comme « *une contestation portant soit sur l'étendue du terrain mis en valeur, objet de la procédure d'immatriculation, soit sur l'auteur de cette mise en valeur. Autrement dit, l'auteur de l'opposition tend à démontrer la non occupation ou la non exploitation par le requérant, de terrain dont il demande l'immatriculation, soit au contraire l'exactitude des limites de l'occupation ou de l'exploitation dudit terrain par rapport à la superficie qu'il prétend faire immatriculer. L'opposition est en définitive une contestation qui porte sur l'existence ou sur les limites du droit de propriété du requérant à l'immatriculation »*[252].

À propos du destinataire de l'opposition, le décret du 16 décembre 2005 énonce à son article 16, alinéa 3 que *« la requête formée avant la séance de la commission consultative est adressée au chef de district ou sous-préfet du lieu de situation de l'immeuble qui doit la soumettre à l'examen de ladite commission le jour de la descente sur le terrain ».*

C'est précisément cette disposition qui commence à introduire le rôle de la commission consultative, lorsqu'elle évoque l'idée d'une « *requête formée avant la séance de la commission consultative »*, ou lorsqu'elle parle de soumettre la requête d'opposition « à l'examen de ladite commission le jour de la descente sur le terrain ».

[252] Jean Marie NYAMA, ouvrage précité, p. 134.

À ce stade d'analyse et conformément à la législation foncière, le règlement des oppositions à immatriculation échoit aux commissions consultatives qui assurent par ailleurs l'instruction de ces oppositions au cours de leurs travaux, et notamment au cours des descentes sur le terrain.

L'article 20 du décret n°2005/481 précité fait état d'un autre cas de figure, celui « *des oppositions ou demandes d'inscription de droits non levées à l'expiration du délai prévu à l'article 18 alinéa 2 ci-dessus* », qui « *sont soumises au gouverneur territorialement compétent pour règlement après avis de la commission consultative* ». Précisons que, la commission consultative jouerait le rôle d'une commission technique, placée auprès du gouverneur, également chargé de régler les oppositions à l'immatriculation.

On peut déjà relever qu'à ce stade, le contentieux de l'immatriculation est exclusivement géré par l'administration, à travers ses sous-préfets et chefs de district, les commissions consultatives, le gouverneur territorialement compétent, voire le ministre chargé des affaires foncières, puisque l'article 20 alinéa 3 du décret n°2005/481 précité dispose que « *la décision du gouverneur est susceptible de recours hiérarchique devant le ministre chargé des affaires foncières ».*

Il est donc très évident que par la suite, l'alinéa 4 du dernier article précité dispose que *« la décision du ministre chargé des affaires foncières est susceptible de recours devant la juridiction administrative compétente ».*

Il convient de souligner, et conformément à l'article 17 alinéa 2 du décret n°76/165 précité, *« les oppositions ou le demandes d'inscription non réglées le jour du constat d'occupation ou formées ultérieurement, sont adressées au chef au de service provincial des domaines (et non au gouverneur comme c'est le cas actuellement) qui doit les consigner dès réception et dans l'ordre d'arrivée dans un registre spécial ».*

Le sort des requêtes d'oppositions à immatriculation dépend en définitive de l'appréciation faite par les différents maillons de la chaîne administrative impliqués dans le règlement des conflits fonciers liés à l'immatriculation[253].

En tout état de cause, il est très difficile en l'état actuel de la législation foncière camerounaise, de conclure à la nature juridictionnelle de la commission consultative.

[253] Pour en savoir davantage à propos des oppositions à immatriculation, lire les articles 17, 18, 19 et 21 du décret n°205/481du 16 décembre 2005. Et à titre comparatif, il serait intéressant de lire les articles 18, 19, 20 et 21 du décret n°76/165 du 17décembre 1976.

Une chose est certaine, la thèse de la nature juridictionnelle de la commission consultative ne repose sur aucun fondement juridique, qu'il soit textuel ou jurisprudentiel.

Selon M. TJOUEN, *« malgré les espoirs des membres de la commission, l'avis de celle-ci ne lie pas le ministre chargé des domaines qui a seul le pouvoir de décider : il lui sert cependant de base pour la solution à donner au litige foncier. Cette décision et non l'avis de la commission qui engage les parties ; elle a alors force exécutoire et peut être attaquée par la partie lésée devant les juridictions administratives, c'est-à-dire au Cameroun, la chambre administrative de la Cour suprême. Le rôle de l'avis de la commission consultative se réduit donc, à notre avis, à celui d'un organe conciliateur et non juridictionnel »*[254]. M.YOSSA *« pense qu'il s'agit d'un organe administratif fonctionnant comme une juridiction en matière foncière »*[255].

À notre avis, la commission consultative fonctionne à la fois comme un organe conciliateur, un organe administratif technique, et comme une juridiction.

En effet, le rôle conciliateur de la commission consultative est sans doute calqué sur le modèle de la « *palabre africaine* ». Le consensus est d'abord recherché par les membres de la commission et non la protection des droits des parties au litige. Le consensus est à la base de la palabre africaine qui recherche d'abord à préserver la cohésion entre les voisins avant d'établir les responsabilités. D'où la présence de l'autorité traditionnelle dans la composition de la commission consultative.

Mais au-delà de son rôle conciliateur, la commission consultative agit comme un organe technique qui, par ses avis, éclaire l'autorité administrative investie du pouvoir de décision, dans la prise des décisions, qu'il s'agisse de la répartition de l'espace ou du règlement des différends fonciers.

Comme une juridiction enfin, la commission consultative procède aux auditions des parties en conflit et des témoins, reçoit et examine les éléments probants produits à l'appui des prétentions des parties. Elle décide de l'opportunité des mesures d'instruction (descentes sur les lieux), et peut même prendre des mesures conservatoires, en ordonnant aux parties l'arrêt des travaux sur le terrain querellé, jusqu'à l'issue des travaux de la commission ou de l'intervention de la décision de l'autorité administrative seule habilitée à prendre des décisions ayant force exécutoire.

[254] Alexandre Dieudonné TJOUEN, op. cit. p. 179.
[255] YOSSA, Les *commissions consultatives dans le régime foncier camerounais*, mémoire de licence en droit, Université de Yaoundé, 1976/77, p. 19,cité par Alexandre Dieudonné TJOUEN, ouvrage précité, p. 179.

Quoiqu'il en soit, l'absence de force exécutoire attachée aux délibérations de la commission consultative ne saurait altérer son rôle protecteur que nous nous proposons dès à présent d'examiner.

B. La mise en œuvre de la protection offerte par les commissions consultatives

Le rôle charnière des commissions consultatives (1) et en particulier celui de son président (2) dans le règlement des litiges fonciers permettent sans doute de comprendre comment cette institution se déploie pour protéger les droits fonciers des uns et des autres et instaurer une véritable " *justice* " en matière foncière.

1. Le rôle charnière des commissions consultatives dans le règlement des litiges fonciers relatifs à une procédure d'immatriculation

Il ne serait pas surabondant de le rappeler : *« la commission examine et règle le cas échéant, les litiges qui lui sont soumis dans le cadre de la procédure d'obtention du titre foncier sur les dépendances du domaine national occupées ou exploitées »*[256].

La Cour suprême a eu à le rappeler dans l'affaire MBAKO BAKO Marcus contre DIBO Maria à travers un arrêt dont en voici les principales motivations :

« *Attendu qu'aux termes de la jurisprudence constante de la Cour de céans, la connaissance des différends portant sur les attributions foncières relève exclusivement de la compétence des autorités administratives et non judiciaires en vertu des articles 16 à 21 et 45 du décret n°76/165 du 27 avril 1976* ;

Qu'il s'en suit que depuis le 5 août 1974, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance visée au moyen, les juridictions de l'ordre judiciaire sont incompétentes en matière d'établissement des titres de propriété sur des terres, comme c'est le cas en l'espèce, les dossiers y relatifs devant être transférés aux autorités administratives ;

Qu'il convient en conséquence d'annuler l'arrêt n° CASWP-CC-1-79 rendu le 29 juin 1979 par la Cour de KUMBA en date du 12 juin 1975, et du tribunal coutumier du 28

[256] André TCHIENTCHEU NJIAKO, ouvrage précité, p. 86.

juillet 1975, la décision du 20 juillet 1978 du sous-préfet de KUMBA, ainsi que l'arrêté du 15 février 1979 du préfet de la MÉMÉ pris dans la même affaire ; leur maintien étant incompatible avec la nouvelle législation foncière ;

Qu'il convient de constater l'incompétence des tribunaux et de renvoyer les parties à se pourvoir conformément aux dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 »[257].

Cette jurisprudence[258] de la Haute juridiction, a été strictement appliquée devant les juridictions inférieures, notamment dans l'affaire EPOUPA MOOH MBELLE C/ DITOUROU EYOUM Bruno[259] les faits de la cause étaient les suivants : « *Un jugement du 8 octobre 1975 avait déclaré sieur EPOUPA MOOH MBELLE et sa sœur, seuls héritiers de leurs défunt père EPOUPA EPOUPA. Sieur DITOUROU EYOUM Bruno, tiers intervenant avait saisi le TPD de Douala le 6 mai 1982 pour revendiquer une partie de cette propriété, en l'occurrence un immeuble de 276 hectares environ. Saisi en tierce opposition, le TPD, par un jugement rendu le 10 décembre 1986, infirmait le jugement déclaratif de propriété du domaine de Bonepoupa. Il se déclarait en revanche incompétent ratione materiae (la revendication de la propriété était doublée de la détermination des limites territoriales).*

*Le Sieur EPOUPA relevait appel de cette décision, sans toutefois s'opposer à l'attribution de l'immeuble litigieux à DITOUROU. La C.A. devait d'une part déterminer la propriété de l'immeuble de 276 hectares et d'autre part, se prononcer sur les limites territoriales, en raison de l'occupation d'une partie du domaine par un chef supérieur. Elle ordonnait seulement la distraction de l'immeuble, infirmant ainsi partiellement le jugement rapporté. Sur la détermination des limites territoriales entre les Bassa de Douala III*ème *et ceux de Bonepoupa, elle déclarait l'incompétence totale des tribunaux de l'ordre judiciaire*»[260].

À l'analyse, la décision du Tribunal de Premier Degré, saisi en tierce opposition à l'initiative du Sieur DITOUROU EYOUM Bruno est critiquable.

---

[257] Voir CS, 20 octobre 1983, affaire MBAKO Marcus contre DIBO Maria, jurisprudence citée par André TCHIENTCHEU NJIAKO, op. cit., p. 87.

[258] La Cour suprême décide dans son arrêt n°44 du 25 août 1977 que : « *les oppositions à l'immatriculation des terres relèvent de la seule compétence des autorités et juridictions administratives. Cette solution est constante en jurisprudence (V. CS n°24 du 19 janvier 1978 bull.38, p.5586, n°S20 et 21 du 12 janvier 1978 ,bull.38 p.5587,n°3/L du 4 décembre 1986, inédit)* ». Voir en ce sens les observations de Christine YOUEGO sous CS, arrêt n°44 du 25 août 1977*, Juridis Info* n°0, décembre 1989, pp.22-24.

[259] C.A du littoral à Douala, arrêt n° 116/2 du 20 juin 1998, affaire EPOUPA MOOH MBELLE C/ DITOUROU EYOUM Bruno, in revue trimestrielle *Juridis Info* n° 24, décembre 1993, page 55, observations Jeanne Claire NCHIMI

[260] Ces faits sont exposés par André TCHIENTCHEU NJIAKO, op. cit., p. 97, à la suite de l'affaire EPOUPA MOOH C/ DITOUROU EYOUM, précitée.

En effet, en se déclarant incompétent *ratione materiae* motif pris de ce que *« la revendication de la propriété était doublée de la détermination des limites territoriales* », le juge coutumier a ainsi méconnu sa compétence en matière de droits réels immobiliers, puisque l'action en revendication de propriété fait partie de la panoplie des actions pétitoires dévolues au juge civil, qu'il soit moderne ou coutumier, selon que la juridiction moderne de droit civil est saisie, ou selon que la juridiction de droit traditionnel est saisie.

Ce faisant, le juge coutumier a ignoré le dualisme juridictionnel qui caractérise l'administration de la justice devant les juridictions judiciaires.

C'est sans doute à raison que la Cour d'appel du littoral a cru devoir dans cette cause, restituer à la juridiction coutumière inférieure sa compétence s'agissant d'une action en revendication de la propriété, lorsqu'elle (la Cour) a ordonné la distraction de l'immeuble querellé, usant ainsi de son pouvoir d'évocation.

La décision de la Cour d'appel est d'autant plus judicieuse qu'elle a cru devoir dans un premier temps, séparer les problèmes juridiques auxquels était confronté le juge. L'action en revendication de propriété d'une part, et l'action en détermination des limites territoriales entre les unités de commandement traditionnel d'autre part. Dans un second temps, la Cour a cru devoir faire droit à l'action en revendication de la propriété tout en se déclarant incompétente, s'agissant de la question de la démarcation des limites territoriales. Cette question relève de la compétence d'une commission administrative spécifique.

Aux confins de cette longue analyse dont l'objectif était de montrer la détermination des juridictions judiciaires à respecter la délimitation des compétences entre elles et les commissions consultatives conformément à la législation foncière en vigueur, il y a lieu de préciser que les commissions consultatives ne se saisissent pas d'elles–mêmes, quand bien même certains de ses membres auraient une connaissance personnelle de certains litiges fonciers qui relèveraient de sa compétence.

Indiquant les règles de saisine de la commission consultative, le décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 énonce à son article 16 alinéa 2 : *« les oppositions et les demandes d'inscriptions de droits sont formées par requête timbrée comportant l'indication des noms, prénoms, domicile des intervenants, les cause des interventions et l'énoncé des actes, titres ou pièces sur lesquelles elles sont appuyées. La requête formée avant la séance de la commission consultative est adressée au chef de district ou sous-préfet du lieu de situation de l'immeuble qui doit la soumettre à l'examen de ladite commission le jour de la descente*

sur le terrain ». Il est donc certain que les requêtes en opposition sont adressées à l'autorité administrative (sous-préfet ou chef de district selon le cas) qui les transmet à son tour à la commission.

A contrario, à la lecture des dispositions de l'article 19 précité, il est désormais acquis que les oppositions à immatriculation sont recevables et soumises à l'examen de la commission consultative le jour de la descente sur le terrain, voire pendant le déroulement des travaux sur le terrain. Il y a lieu de préciser que la date de descente sur le terrain par les membres de la commission consultative est fixée par décision du sous-préfet ou du chef de district territorialement compétent, président de ladite commission sur proposition du chef du service départemental des affaires foncières[261].

L'examen des litiges par la commission consultative est public. Les débats sont dominés par le principe du contradictoire, la liberté des preuves et surtout la présence des riverains qui est plus que requise, à cause de l'importance de leur témoignage sur les questions relatives à la mise en valeur, l'auteur de la mise en valeur, ou les limites du terrain querellé.

M. Prosper NKOU MVONDO rapporte qu' « *une étude menée à Ngaoundéré montre que la commission consultative joue un rôle important dans la protection des premiers occupants, aussi sans titre soient-ils »*[262]. Il illustre son propos en recourant à l'affaire AHMADOU HAYATOU BOBBO C/ BOUBA ADJI[263]. Les faits de la cause sont les suivants :« *AHMADOU HAYATOU BOBBO se plaint de l'occupation illégitime de son terrain par BOUBA ADJI : ''Mes parents exploitent ce terrain il y a de cela 110 ans'' dit-il devant la commission. Tous les témoins présents approuvent sa version des faits. Quant à BOUBA ADJI, il prétend que le même terrain lui a été attribué par le Lamido. Une version des faits que les témoins contestent. La décision de la commission est nette : BOUBA ADJI doit libérer le terrain au profit du premier occupant AHMADOU HAYATOU»*[264].

Dans une autre cause, celle relative à l'affaire Dame MEMVOUDA Salomé c/ YAMPAING ABOUBAKAR[265], la commission reconnaît à l'occupant sans titre un droit

[261] Lire l'art. 13 al. 2 du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005.
[262] Voir Prosper NKOU MVONDO, « la situation juridique de l'occupant sans titre d'une parcelle du domaine national au Cameroun », Verfassung und recht in Übersee (VRÜ) 33 (2000), p. 491.
[263] Voir procès verbal de règlement du litige du 14 octobre 1998 entre HAYATOU BOBBO et BOUBA ADJI, archives du service provincial des domaines de l'Adamaoua–Ngaoundéré.
[264] Idem.
[265] Voir Procès Verbal du règlement de litige du 03 mars 1984, archives du service provincial des domaines de l'Adamaoua – Ngaoundéré, cité par Prosper NKOU MVONDO, op. cit., p. 49.

d'usage et de jouissance absolu et exclusif. Les conclusions de la commission dans cette cause sont les suivantes : « *La commission, après avoir effectué une descente sur les lieux et écouté les parties intéressées par le litige a autorisé Mlle Salomé à poursuivre ses travaux de construction arrêtés par Mr ABOUKAR (le défendeur) qui proteste parce que, dit-il, la fondation de la case de la plaignante risque un jour de casser ses tuyaux de conduite d'eau. La commission n'a pas voulu prendre en considération la déclaration de M. ABOUBAKAR car celui-ci n'avait pas obtenu l'accord préalable de Mlle Salomé avant de faire passer ses canalisations d'eau»*[266].

L'examen des litiges précités révèle en effet, le rôle protecteur des commissions consultatives. De là à se demander avec le professeur Philippe-Jean HESSE, si les commissions consultatives constituent des organes de défense des droits de l'homme[267].

La réponse à cette question est très controversée. La neutralité supposée de ces commissions, doublée par la mission de procéder à une répartition rationnelle des terres à toutes les couches sociales, participent assurément de la recherche d'une justice sociale en matière d'accès à la propriété foncière. Mais la grande réserve vient de ce que les commissions consultatives constituent le bras séculier de l'administration dans sa politique de redistribution des terres camerounaises, et de ce que l'administration elle-même, est décriée à cause de sa stratégie d'extension de la domanialité publique[268]. Une autre réserve et pas des moindres vient de ce que la commission consultative se préoccupe peu de la défense de la propriété traditionnelle, puisqu'elle écarte tous les modes traditionnels d'accession à la propriété foncière, au profit du seul critère de la mise en valeur qui a une connotation économique et donc moderne, quoique non étranger à certaines traditions foncières pour qui la terre s'approprie par la force du travail.

Mais en réalité, les décisions prises par la commission consultative à l'issue de ses travaux sont juridiquement qualifiées d'avis, dont nous nous proposons maintenant d'examiner la force juridique.

Selon M. André TCHIENTCHEU NJIAKO, la commission consultative joue *« un simple rôle de consultant auprès du MINUH »*[269].

---

[266] Idem.
[267] Cette question a été posée par le professeur Philippe- Jean HESSE au candidat Robinson TCHAPMEGNI, à la suite de son mémoire de recherche consacré à *La détribalisation du régime foncier camerounais*, op. cit.
[268] Voir supra, pp. 17 et suivants.
[269] André TCHIENTCHEU NJIAKO, ouvrage op. cit., p. 92.

Cet auteur soutient : *« après une enquête publique et contradictoire sur les terrains… les membres de la commission se concertent sur la solution à donner au litige, puis proposent la solution motivée au MINUH*[270] *en même temps qu'ils lui remettent le procès verbal de cette descente sur le terrain. Les recommandations de la commission consultative sont adoptées à la majorité des membres présents et valables si le chef du village ou de la collectivité et un notable ont participé aux travaux. En cas de partage de voix, celle du président de la commission, à savoir le sous-préfet ou le chef de district est prédominante. Le procès verbal de la commission doit contenir toutes les informations et objections reçues au cours de l'enquête. Ledit procès verbal ainsi que le dossier sont adressés au MINUH par le préfet ».*

S'il est exact que la décision de la commission n'est qu'un simple avis qui ne lie pas l'autorité administrative investie du pouvoir de décision, il y a lieu d'observer que la juridiction administrative est très regardante sur la validité de l'avis énoncé. Ainsi, « *l'avis émis par une commission illégalement constituée est nul et non avenu, et toute décision prise sur la base de cet avis doit être déclarée également nulle »*[271].

Dans l'affaire BEYISSA Adolphe Mazarim C/ État du Cameroun, la Cour suprême du Cameroun a eu à le rappeler, au terme d'un arrêt dont voici les principales motivations : *« … Attendu que la commission consultative qui a statué le 11 novembre 1977 avait dépassé le nombre des représentants de la collectivité en ajoutant le chef supérieur, membre non prévu par le texte… ;*

Que par conséquent cette commission a été illégalement constituée ;

Qu'il s'en suit que l'avis de cette commission est nul et non avenu ;

Attendu que le ministre chargé des domaines ayant fondé sa décision sur un avis nul et non avenu, cette décision doit être également déclarée nulle… »[272].

Dans une autre espèce[273], la Haute juridiction n'a pas hésité à annuler une décision

[270] Le MINUH (ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat) a été remplacé par le MINDAF (ministère des Domaines et des Affaires Foncières) à la suite du décret n°2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du gouvernement.

[271] André NJIAKO TCHIENTCHEU, op. cit., p. 84. Voir également dans le même sens : CS/CA, jugement n °60/99-2000 du 29 juin 2000 (recours n° 738/99-2000 du 09 mars 1998), affaire dame POHOKAM Suzanne C/ État du Cameroun.

[272] Voir CS/CA, jugement n°29 du 25 mars 1982 *Lex LATA* n°006 du 6 décembre 1994, p. 8, présentation Bernard GUIMDO, cité par André TCHIENTCHEU NJIAKO, op. cit., p. 84.

[273] Voir CS/CA, jugement n°25/99-2000 du 30 décembre 1999 (recours n° 972/99-2000 du 18 juin 1999).

Affaire NJOH Philibert et EKOKA KOUM Samuel C/ État du Cameroun (MINUH) et NGANKAM SIELEMOU Jean, cité par André TIENTCHEU NJIAKO, op. cit., p.93.

administrative prise sur la base d'un avis obtenu après une enquête non contradictoire de la commission. La motivation du juge administratif suprême était la suivante :

« Attendu que l'arrêté incriminé n°0253/Y-9/MINUH/D130 du 6 juillet 1998, pris par le ministre de l'urbanisme et de l'habitat a été conditionné par le rapport de la commission ***ad hoc*** *du 19 décembre 1997 ;*

Attendu que cette commission avait commis l'irrégularité et l'illégalité de ne pas convoquer les requérants NJOH Philibert et EKOKA KOUM Samuel à la descente sur les lieux qui s'est tenue le 19 décembre 1987 où elle n'a entendu que le défendeur NGANKAM SIELENOU Jean ;

Qu'elle n'a donc pas fait un constat contradictoire, violant ainsi de façon flagrante le principe sacré audi alteram partem… » C'est-à-dire « *entends l'autre partie, de tout litige à caractère judiciaire opposant les parties qui y sont impliquées et concernées* » ;

… Attendu qu'il ne fait l'ombre d'aucun doute que l'avis contenu dans le procès verbal de la commission **ad hoc** *du 19 décembre 1997 qui avait convoqué les requérants à la descente sur les lieux a déterminé le ministre de l'urbanisme et de l'habitat (MINUH) à prendre son arrêté du 6 juillet 1998 ;*

Que la décision du MINUH, parce que fondée sur un procès verbal non contradictoire mérite annulation… »[274].

En tout état de cause, bien que dépourvu de force exécutoire, l'examen de la jurisprudence de la Cour suprême du Cameroun a révélé que l'avis de la commission consultative est non seulement obligatoire, mais aussi valable, pour fonder toute décision de l'autorité administrative prise en matière foncière et spécifiquement en ce qui concerne le règlement des litiges fonciers relatifs aux terrains non immatriculés. Là encore, il y a lieu de noter que le prestige de la commission est auréolé par l'étendue des pouvoirs de son président, communément appelé " *chef de terre*[275] ".

[274] Idem.
[275] Dans le jargon populaire.

2. *L'influence des présidents des commissions consultatives sur la gestion courante des litiges fonciers en dehors de la procédure d'immatriculation*

Il serait sans doute judicieux de démarrer cette analyse par une remarque de M. Prosper NKOU MVONDO sur les larges pouvoirs dont s'est dotée l'autorité administrative au Cameroun, dans le cadre du règlement des litiges fonciers : « *instituées par la réforme de 1974, les commissions consultatives n'ont pas seulement pour mission de régler les litiges lors d'une procédure d'immatriculation. Leur compétence s'étend aussi à tout litige foncier sur les dépendances du domaine national occupées. Il est de pratique au Cameroun que, lorsqu'un litige oppose deux particuliers, ceux-ci s'adressent à une autorité administrative dans un cadre purement informel. L'autorité saisie s'érige alors en juge pour trancher un litige qui relève normalement de la compétence des juridictions. L'intervention de l'autorité administrative en matière foncière ne s'inscrit pas dans ce cadre. S'agissant des litiges fonciers sur une dépendance du domaine national, le texte foncier permet bel et bien à l'autorité administrative de trancher officiellement des litiges. Elle agit pour cela par le biais de la commission consultative qui se réunit en principe au moins une fois par trimestre sur convocation de son président, qui n'est autre que le préfet ou le sous-préfet. C'est en bon droit qu'un occupant ou exploitant sans titre peut saisir l'autorité administrative, lorsqu'il est troublé dans sa possession, ou lorsqu'un tiers tente de l'évincer en fait* »

En fait au Cameroun, les autorités administratives (sous-préfet ou chef de district), sont communément connus sous l'appellation de " *chef de terre* "[276] Ces fonctions leur confèrent le commandement des territoires objet de leur nomination, mais aussi, le pouvoir de décider du sort des terres et de trancher les querelles foncières qui s'élèvent entre leurs administrés.

À ce titre, " les chefs de terre" ont en pratique remplacé l'autorité traditionnelle, de qui dépendaient alors les terres du territoire. Les pouvoirs que les autorités traditionnelles exerçaient jadis sur les terres tribales en termes de répartition et de règlement des litiges fonciers, s'inscrivaient dans le cadre d'un régime foncier coutumier tribalisé où la terre était

[276] Prosper NKOU MVONDO, « La situation de l'occupant sans titre d'une parcelle du domaine national au Cameroun », op. cit., p. 490.

Au sens propre, l'expression chef de terre signifie chef d'une unité territoriale administrative, et au sens figuré, elle signifie celui qui a le pouvoir de décision sur la terre.

censée être la propriété de la collectivité, du lignage, voire des ancêtres originaires du territoire.

Les changements intervenus à travers diverses réformes depuis 1963, et visant à détribaliser le régime foncier camerounais pour l'arrimer aux exigences de la modernité et de l'économie monétaire, ont facilité le passage des pouvoirs entre les chefs traditionnels sortant et " les chefs de terre " entrant.

C'est donc fort de cela, que lorsqu'un litige foncier éclate entre deux voisins ou entre deux ou plusieurs membres de famille ou plus simplement entre des personnes ayant des prétentions opposées sur un même lopin de terrain, elles ont cette tendance naturelle ou plutôt artificielle, de saisir instantanément l'autorité administrative du coin, au moyen d'une plainte écrite ou verbale, le pressant d'intervenir pour résoudre cette crise.

Les populations en général, ne font pas de *distinguo* entre les causes à soumettre à l'autorité administrative, et celles objet de la saisine des juridictions judiciaires. Le désir d'une prompte intervention d'une autorité quelconque, les pousserait sans doute à faire le choix pas toujours éclairé de la saisine de l'autorité administrative.

Une autre explication pourrait justifier cette attitude des populations. Il s'agit du degré d'assimilation des connaissances en matière foncière qui ne serait pas très élevé, la situation pourrait d'ailleurs être déplorable en milieu rural, caractérisé par l'analphabétisme.

On pourrait rétorquer à cet argument que "nul n'est censé ignorer la loi". Mais en réalité, et comme nous l'avons souligné plus haut, même dans les milieux des praticiens du droit, l'assimilation des textes sur le foncier demeure problématique à cause de la complexité de la matière, mais surtout à cause de l'inflation législative et du caractère épars des textes.

Quoiqu'il en soit, il ressort d'un de nos entretiens[277] avec l'un de ces " chefs de terre " au sujet de la gestion courante des crises foncières entre particuliers que *« lorsque le sous-préfet reçoit une plainte, il fait convoquer la partie accusée par le requérant. Le "chef de terre " ordonne une descente sur les lieux, dont les frais, fixés discrétionnairement par lui, mais tenant compte aussi des distances à parcourir, sont payés de moitié par les deux parties au conflit. La descente sur le terrain est précédée d'un message porté adressé au*

[277] Nous avons eu un entretien courant mars 2007 avec l'adjoint d'arrondissement de Mbalmayo, dans son cabinet à la sous-préfecture de Mbalmayo.

chef du village pour l'informer de la mesure d'instruction et pour convoquer les notables, les témoins, les autres chefs intéressés par le litige et les populations en général. L'instruction de la cause est menée par le chef de terre qui prend en premier la parole pour déclarer le motif de sa présence en ces lieux. Il fait lire par la suite la requête de la partie plaignante. La parole est donnée au requérant pour soutenir les termes de sa plainte et faire valoir ses moyens. La parole est ensuite donnée à l'accusé pour exposer sa défense ; les témoins du plaignant et de l'accusé reçoivent tour à tour la parole, le chef de village du lieu où s'est produit le litige est interpellé pour apporter son témoignage dans l'affaire, la parole est par la suite donnée aux riverains. Après toutes ces auditions suivies de débats contradictoires, l'autorité administrative se retire avec des personnes de son choix en comité restreint pour un conciliabule. La solution du litige est prononcée par le chef de terre qui avec le tact et l'art de convaincre reconnus à toute autorité administrative, devra ramener l'harmonie, la paix sociale »[278].

À l'analyse, les *"chefs de terre"* officient comme de véritables juridictions foncières, dans la gestion courante des litiges fonciers entre particuliers. Le fondement juridique de leur intervention ne saurait être textuel, il semble se fonder sur les usages et la perception qu'on a vulgairement des fonctions de "chefs de terre

En tout état de cause, l'influence croissante de l'administration dans le règlement des litiges fonciers au Cameroun se fait ressentir même lorsqu'il s'agit des litiges frontaliers.

§2. Le rôle pivot des commissions de règlement de conflits

Les conflits territoriaux, qualifiés de *« litige portant sur les limites des circonscriptions administratives et des unités de commandement traditionnel »*[279], constituent le type de conflits fonciers collectifs qui opposent des villages, des collectivités coutumières ou d'autres organisations traditionnelles du genre.

Ces conflits se caractérisent généralement par des actes de violences de tous genres, destructions de maisons, de biens, voire de nombreuses pertes en vies humaines.

---

[278] Entretien privé précité.

[279] Voir les intitulés des textes suivants :
- Loi n°2003/016 du 22 décembre 2003.
- Décret n°78/322 du 3 août 1978.

En dépit de leurs conséquences qui rentrent très souvent dans les éléments constitutifs d'infractions pénales de droit commun, la loi[280] a expressément voulu soustraire le règlement des conflits territoriaux de la compétence des juridictions judiciaires, lorsqu'elle affirme : « …*est de la compétence des juridictions judiciaires le règlement de tous les autres litiges fonciers à l'exclusion de ceux relatifs aux conflits frontaliers* ».

A contrario, le décret n°78/322 du 3 août 1978 institue des commissions pour le règlement des litiges relatifs aux limites des circonscriptions administratives et des unités de commandement traditionnel[281]. Ces commissions, dont la composition et les prérogatives ont souvent évolué au gré des évènements ou de la volonté de leur créateur, méritent d'être connues et mieux cernées.

Ceci passera sans doute par une double analyse, l'une consacrée à la détermination de la nature juridique de ces commissions (A), et l'autre, à leur déploiement (B).

A. La détermination de la nature juridique des commissions de règlement des conflits frontaliers : le caractère hybride des commissions

Dans ce développement spécifique, nous allons nous employer à décrire les commissions de règlement des conflits frontaliers comme des organes administratifs (1), à caractère politique (2), qui n'ont rien à voir avec les juridictions judiciaires, exclues de ce champ de compétence.

1. La nature administrative des commissions de règlement des conflits frontaliers : le contrôle absolu des autorités administratives

Le texte de base qui crée les commissions de règlement des litiges frontaliers est le décret n°78/322 du 03 août 1978[282]. Ces commissions existent à tous les niveaux du découpage territorial, qu'il soit au niveau du district, de l'arrondissement du département au niveau provincial ou national.

Le texte précise que ces commissions sont présidées par les chefs d'unités

[280] Voir l'article 5 de la loi n°19 du 26 novembre 1983, modifiant les dispositions de l'article 5 de l'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier.
[281] C'est d'ailleurs l'intitulé du décret n°78/322 du 3 août 1978.
[282] Ce décret porte institution des commissions pour le règlement des litiges relatifs aux limites des circonscriptions administratives et des unités de commandement traditionnel.

administratives territorialement compétents. L'article 2 dudit décret dispose à cet effet :
« *(1) Les commissions locales visées à l'article 1er ci-dessus sont présidées par :*

- *le chef de district lorsque le litige intéresse des unités de commandement d'un même district ;*
- *Le sous-préfet, si le litige intéresse des districts ou des unités de commandement traditionnel d'un même arrondissement ;*
- *Le préfet, si le litige intéresse des arrondissements d'un même département ;*
- *Le gouverneur, si le litige oppose des départements de sa province ;*
- *Le ministre chargé de l'administration territoriale ou son représentant lorsque le litige oppose deux ou plusieurs provinces ».*

À l'analyse, le fait pour l'administration de confier la présidence des commissions de règlement des litiges frontaliers à des fonctionnaires des administrations déconcentrées ou de l'administration centrale, témoigne de sa volonté de contrôler l'ensemble de ce type de contentieux, qu'il soit au niveau local ou national.

D'ailleurs, cette volonté affichée de maîtriser le contentieux territorial par l'administration s'illustre encore dans la composition desdites commissions.

L'article 2 alinéa 2 du décret n°78/322 précité dispose que les commissions de règlement des litiges frontaliers « *comprennent, outre les autorités administratives qui les président :*

- *quatre représentants de chaque partie au litige ;*
- *les chefs traditionnels intéressés ;*
- *un représentant des domaines ;*
- *un représentant du cadastre ;*
- *un représentant de ministre de l'agriculture ;*
- *deux personnalités choisies en raison de leur bonne moralité ».*

Au regard de leur composition, les commissions de règlement des litiges frontaliers sont dominées par la forte représentation des fonctionnaires de diverses administrations en rapport avec les questions foncières et domaniales. L'emprise de l'administration sur ces commissions se traduit en outre par le pouvoir de choisir les membres desdites commissions. L'article 3 du décret n°78/322 précité dispose à cet effet : *« Les membres des*

commissions locales sont nommées par arrêté :

- *du préfet sur proposition du sous-préfet lorsque le litige concerne les arrondissements et les districts ;*
- *du gouverneur sur proposition du préfet quand le litige concerne les départements ;*
- *du ministre chargé de l'administration territoriale sur proposition du gouverneur quand le litige concerne la province ».*

La commission nationale comprend dix membres nommés par arrêté du président de la République sur proposition du ministre chargé de l'administration territoriale qui la préside de droit[283].

Le secrétariat de chaque commission est assuré par un fonctionnaire désigné par le président de la commission intéressée[284].

S'agissant spécifiquement de la commission nationale de règlement des litiges frontaliers, un arrêté[285] du président de la République du Cameroun a fixé sa composition, dominée à majorité par des représentants des différentes administrations centrales.

L'article 1er de cet arrêté dispose :

« *La commission nationale prévue à l'article 4 du décret n°78/322 du 3 août 1978 est composée ainsi qu'il suit :*

- *le ministre de l'administration territoriale (président)*
- *un représentant du ministre de la défense (membre)*
- *un représentant de la présidence de la République (membre)*
- *un représentant du ministre du plan et de l'aménagement du territoire (membre)*
- *un représentant du secrétaire d'État à la sécurité (membre)*
- *le directeur de l'organisation du territoire (membre)*
- *le directeur des domaines (membre)*
- *le directeur du cadastre (membre) ».*

En tout état de cause, force est de constater la nature administrative des

[283] Art.4 décret n°78/322 du 3 août 1978.
[284] Art. 5.
[285] Il s'agit de l'arrêté n°678/CAB/PR du 24 décembre 1987 fixant la composition de la commission nationale pour le règlement des litiges relatifs aux limites des circonscriptions administratives et des unités de commandement traditionnel.

commissions de règlement des litiges frontaliers. Mais ce raisonnement mériterait d'être tempéré, au regard des éléments composites de ces commissions, et spécialement, la participation des personnes étrangères à l'administration. Ce panachage dans la désignation des membres des commissions de règlement des conflits frontaliers ne laisse aucun doute sur la nature politique de ces organes.

2 La nature politique des commissions de règlement des conflits frontaliers : l'exclusion définitive des juridictions judiciaires

Les commissions de règlement des conflits frontaliers ont une nature administrative indiscutable. Mais à l'analyse et surtout au regard des catégories de personnes qui les composent, il y a lieu de remarquer que ces commissions ont une connotation politique.

Outre les autorités administratives, ces commissions comprennent les chefs traditionnels intéressés par le conflit et deux personnalités choisies en raison de leur bonne moralité.

La présence des chefs traditionnels intéressés se justifie par le fait que chaque territoire revendique un espace territorial délimité, comme étant " la propriété " de sa collectivité coutumière. Il convient de préciser que dans la plupart des collectivités coutumières, la terre appartient aux ancêtres, qui l'ont léguée aux générations présentes à charge de les transmettre aux générations futures.

C'est sans doute aussi la raison pour laquelle la moindre contestation sur les limites entre les terroirs est de nature à provoquer des violentes confrontations entre les populations. Le rôle des chefs traditionnels au sein des commissions de règlement des conflits frontaliers est sans doute, celui de défendre leurs espaces territoriaux, mais aussi, de privilégier la conciliation comme mode de règlement des conflits.

Un autre indicateur de la coloration politique des commissions de règlement des conflits frontaliers est la désignation de deux personnalités choisies en raison de leur bonne moralité.

Le décret n°78/322 du 3 août 1978 qui l'institue, ne donne pas de précisions sur les critères de la bonne moralité.

S'agit-il d'une sélection opérée sur la base d'une réputation établie ? Ou s'agit-il d'un choix qui procède de la seule conviction de l'autorité administrative investie du

pouvoir de décision ?

Quoi qu'il en soit, le choix des deux personnalités qu'on pourrait qualifier de « *personnalités indépendantes* », procède du pouvoir discrétionnaire de l'autorité décidante.

La coloration politique des commissions de règlement est davantage accentuée avec l'éviction des juridictions, qu'elles soient administratives ou judiciaires, de la résolution de ce type de conflit.

En effet, le texte[286] créateur desdites commissions leur réserve l'exclusivité de la connaissance de ce type de différends, puisqu'elles sont habilitées à juger en premier, deuxième et dernier ressort.

Un autre texte[287], notamment la loi du 22 décembre 2003, est venue confirmer la compétence exclusive attribuée pour le règlement des conflits frontaliers aux commissions susvisées, et préciser leur rôle, qui consiste à enquêter, instruire et débattre, en somme, préparer la décision de l'autorité administrative compétente, qui statue en dernier ressort.

En fait, l'article 1er de la loi du 22 décembre 2003 dispose : *« les litiges relatifs aux limites des circonscriptions administratives et des unités de commandement traditionnel sont portés devant des commissions qui, à la suite d'une procédure contradictoire, établissent des procès verbaux au vu desquels l'autorité compétente statue en dernier ressort ».*

Mais ce qu'il y a de surprenant dans la loi du 22 décembre 2003, c'est qu'elle évince toutes les juridictions, administratives comme judiciaires, dans un style plutôt obscur. L'article 2 de cette loi dispose : « *est irrecevable, nonobstant toute disposition contraire, tout recours judiciaire en annulation d'un acte administratif pris pour le règlement des litiges portant sur les limites des circonscriptions administratives et des unités de commandement traditionnel ».*

À première lecture, on penserait que seules les juridictions judiciaires seraient évincées de la connaissance de ce type de litiges puisque le texte parle expressément des juridictions judiciaires. Il est évident que les juridictions judiciaires ne puissent pas

[286] Le décret n°78/322 du 3 août 1978 énonce à son article 1er : « il est institué :

a) des commissions locales chargées de statuer en premier ressort sur les litiges portant sur la détermination des limites des circonscriptions administratives ou de celles des unités de commandement traditionnel de leur ressort.

b) Une commission nationale au niveau du ministère de l'administration territoriale qui statue en deuxième et dernier degré ».

[287] Il s'agit de la loi n°2003/016 du 22 décembre 2003 portant règlement des litiges sur les limites des circonscriptions administratives et des unités de commandement traditionnel.

connaître des actes administratifs, compte tenu du principe de la séparation des pouvoirs entre l'exécutif et le judiciaire. Le juge administratif étant le juge naturel des actes administratifs. Mais avec la loi du 22 décembre 2003, le juge administratif est écarté de la connaissance de la légalité des actes administratifs pris dans le cadre du règlement des conflits frontaliers, puisque l'article 1er de cette loi déclare *expresso verbis* que l'autorité administrative statue en dernier ressort.

L'éviction des juridictions administratives, de la connaissance de ce type de litige procède d'une interprétation de la loi du 22 décembre 2003, à la suite du constat de sa formulation défectueuse.

Et M. TCHIENTCHEU NJIAKO de renchérir : « *la presse privée en déduit que c'est une spoliation d'une prérogative jusque là réservée aux seules juridictions, notamment la chambre administrative de la Cour suprême, d'où le grand titre en première page du quotidien " MUTATIONS " : "Assemblée nationale : l'administration enterre la justice "* »[288].

Pour comprendre la mise à l'écart du juge de la connaissance de ce type de litiges, il y a lieu de remontrer aux travaux de la commission des lois constitutionnelles des droits de l'homme et des libertés, lors de l'examen du projet de loi portant règlement des litiges sur les limites des circonscriptions administratives et des unités de commandement traditionnel.

Selon M. TCHIENTCHEU, *« préalablement à ce débat parlementaire en assemblée plénière l'honorable SONKE Benjamin, avocat au barreau du Cameroun, pour défendre ce projet de loi, a réussi l'exploit d'étouffer ses nobles convictions juridiques dans un amas hétéroclite d'argumentaires qui ne saurait d'ailleurs prospérer. Maître SONKE, maintient que l'arbitrage du juge a eu pour conséquence :*

- *la résurgence et la multiplication des litiges de cette nature ;*
- *l'inclination des parties à recourir à la violence, avec des pertes en vies humaines dans certains cas ;*
- *la fragilisation de l'action des commissions locales et nationales sus évoquées, du fait de l'annulation par le juge administratif des actes approuvant les procès-verbaux de règlement de ces litiges.*

Au plan pratique, l'intervention du juge, affirme Maître SONKE, a davantage

[288] Voir journal " MUTATIONS " n° 1041 du mardi 2 décembre 2003 cité par André TCHIENTCHEU NJIAKO, op. cit., p. 116.

contribué à l'amplification desdits litiges, en raison notamment de la complexité de la procédure du double degré de juridiction et de longs délais pour l'enrôlement des affaires… les litiges en question ainsi que les actes administratifs y afférant participent de la gestion de la carte administrative et donc de l'organisation du territoire. *Il se rapporte ainsi à une prérogative du pouvoir exécutif exprimé à travers la compétence exclusive et souveraine de certaines autorités à créer des circonscriptions administratives ou des unités de commandement traditionnel, à en fixer les limites territoriales et, subséquemment, à modifier ces limites, à la suite d'une réclamation ou d'une contestation »*[289].

Ce long argumentaire de Maître SONKE repose sur des constatations vérifiables en ce qui concerne la résurgence de ces conflits, l'inclination des parties à recourir à la violence et à la fragilisation de l'action des commissions locales, mais c'est là une manifestation de la garantie de la soumission de l'administration au droit. Cet argumentaire est par ailleurs spécieux en ce qu'il n'établit pas un rapport entre l'intervention du juge et la démultiplication des conflits ou le recours à la violence. Il s'agit d'un argument monté de toute pièce par l'exécutif pour tenter d'étayer ses prétentions à soustraire cette catégorie de litiges de la compétence du juge administratif.

Les députés de l'époque avaient d'ailleurs *« exprimé leur inquiétude au sujet de la mise à l'écart du juge administratif dans le règlement des litiges portant sur les limites des circonscriptions administratives et des unités de commandement traditionnel, aux motifs que la justice est le dernier rempart vers lequel se tourne le citoyen en cas de contestation d'une décision prise par l'administration »*[290].

Cette manière de procéder n'est pas nouvelle dans le paysage juridique camerounais, on s'en souvient au sujet des contestations relatives à la désignation des chefs traditionnels.

L'affaire MONKAM TIENTCHEU David C/ État du Cameroun[291] en est une illustration parfaite dont les faits méritent d'être rapportés :

« *un arrêté n°57/A/MINAT/DOT du 5 avril 1978 du ministre État chargé de l'administration territoriale désigne le jeune POKAM NITCHEU, alors âgé de dix ans, comme chef du groupement BANKA dans le département du Haut-Nkam. Un des enfants du chef défunt, agissant tant en son nom personnel que pour le compte de autres enfants du*

[289] André TCHIENTCHEU NJIAKO, op. cit., pp. 117 et 118.
[290] Ibid., p. 117.
[291] CS/CA jugement n° 40/CSCCA/79-80 du 29 mai 1980.

même père, demande, par une requête du 15 décembre 1978, l'annulation de l'arrêté ministériel, au motif que ce dernier est entaché de certaines irrégularités de forme et de procédure et qu'au surplus le chef désigné ne remplit pas les conditions requises, au regard de la coutume Bamiléké qui le régit, comme au regard de la capacité juridique exigée pour l'exercice du commandement traditionnel »[292].

Au cours du procès devant la chambre administrative de la Cour suprême, le représentant de l'État avait conclu à l'irrecevabilité de la requête du demandeur motif pris de ce que l'acte portant désignation d'un chef traditionnel est un acte du gouvernement[293], qui de ce fait, échappe au contrôle juridictionnel de la chambre administrative de la Cour suprême, conformément à l'article 9 de l'ordonnance n°72/6 du 26 août 1972.

« A l'argumentation du représentant de l'État qui soulevait l'incompétence de la Cour sur la base de la théorie des actes de gouvernement, le juge administratif réplique que " même dans l'hypothèse où une loi dispose qu'un acte donné ne peut faire l'objet d'aucun recours administratif ou judiciaire, cette disposition ne saurait être interprétée comme excluant le recours pour excès de pouvoir qui est ouvert même sans texte contre tout acte administratif faisant grief et qui a pour effet d'assurer, conformément aux principes généraux, le respect de la légalité " »[294].

Il a fallu attendre l'avènement de la loi n°80/31 du 27 novembre 1980 dont l'article 1er a procédé au dessaisissement des juridictions en ces termes : « *les juridictions de droit commun et de l'ordre administratif sont dessaisies d'office de toutes les affaires pendantes devant elles et relatives aux contestations soulevées à l'occasion de la désignation des chefs traditionnels ».*

En ce sens, la loi n°80/31 du 27 novembre 1980 peut-être assimilée, au regard de ses effets, à un acte de gouvernement, bien que le juge administratif[295] se réserve la compétence, en cas d'excès de pouvoir dont serait entaché tout acte administratif.

C'est très exactement la même analyse qui mériterait d'être faite, avec la loi n

[292] Ces faits sont extraits de l'ouvrage de Roger-Gabriel NLEP, *L'Administration publique camerounaise, contribution à l'étude des systèmes africains d'administration publique*, Paris, L.G.D.J., 1986, p. 292.
[293] Selon le professeur Roger-Gabriel NLEP, « *dans la conception classique du droit administratif, l'acte de gouvernement constitue une brèche très importante dans le principe de la soumission de la puissance publique au droit. Aussi l'évolution de la jurisprudence ayant abouti à l'aménagement de son régime actuel est-elle allée croissant dans le sens de la restriction des actes pouvant être rangés dans cette catégorie* ». V. ouvrage précité, p. 289.
[294] Ibid., p. 295.
[295] Affaire MONKAM TCHIENTCHEU David C/ État du Cameroun, cité par Roger-Gabriel NLEP, op. cit., p. 295.

°2003/016 du 22 décembre 2003, qui consacre la mise à l'écart des juridictions judiciaires et administratives du règlement des litiges frontaliers.

Aux confins de cette analyse globalisante sur la nature hybride des commissions de règlement des litiges frontaliers, il apparaît judicieux de procéder à une analyse pénétrante au sujet de leur fonctionnement.

B. Le fonctionnement des commissions de règlement des conflits frontaliers

C'est un fait, les commissions de règlement des conflits frontaliers fonctionnent à la fois comme une juridiction ordinaire et comme une commission technique (2) chargée de préparer la décision de l'autorité administrative. Nous allons nous employer à le démontrer tout au long de ce développement spécifique.

Mais préalablement à cela, il semble de bon ton de faire un bref aperçu des conflits frontaliers (1), dans le dessein de traverser par des réalités du terrain, notre théorie en construction, sur le contentieux de la propriété foncière au Cameroun.

1. La typologie des conflits soumis à la compétence des commissions de règlement des conflits frontaliers

Ce n'est pas le nombre de conflit qui intéresse mais plutôt leur règlement. Il serait cependant intéressant de connaître certains d'entre eux.

Le terrain d'enquête s'est voulu national, avec insistance sur les zones présentant des particularités intéressantes :

- la zone septentrionale avec les conflits Arabe Choa-Kotoko, et Gbaya-Peuhls ;
- la zone occidentale caractérisée par une panoplie de conflits.

a) Les conflits localisés dans le septentrion

Deux conflits vont alimenter notre propos : il s'agit du conflit Arabe Choa C/ Kotoko, et de celui Gbaya C/ Peuhls ;

i. Le conflit Arabe Choa contre Kotoko

Le cœur du conflit se situe à Kousséri, dans la province de l'extrême nord du Cameroun à la frontière avec le Tchad voisin.

Dans cette zone vivent deux communautés, les Arabe Choa, considérés comme des allogènes, et les Kotoko, descendants des Sao du Tchad, considérés comme des autochtones.

Le statut d'autochtone confère aux Kotoko « *la préséance de disposer seuls des terres fertiles, de percevoir des impôts sur le bétail, sur les points d'eau et sur la traversée des rivières. Qui plus est, la majorité des chefferies traditionnelles, est placée sous l'autorité des chefs Kotoko* »[296]. Selon Charly Gabriel MBOCK, « *les arabes Choa ont attendu la création des casiers agricoles par les Européens pour marquer leur intérêt à l'agriculture et par conséquent à la terre. Leur identité se fabrique dès lors par une opposition aux Kotoko, premiers occupants de l'espace ; opposition dont la grande éclosion se traduira par différentes émeutes dont, notamment celles des années 90 »*[297].

En fait, les deux communautés rivales sont en perpétuels affrontements à cause de l'occupation de l'espace. Il ne s'agit pas à proprement parler d'un conflit relatif à la démarcation des limites entre deux unités de commandement traditionnel.

Mais ce conflit se rapproche de notre objet d'étude parce qu'il met en présence deux communautés traditionnelles qui s'opposent sur l'occupation de l'espace foncier. C'est sans doute l'esprit qui gouverne le décret du 3 août 1978 et la loi du 22 décembre 2003 dans l'attribution de cette catégorie de litiges, aux commissions de règlement des litiges frontaliers.

---

[296] Antoine SOCPA, « *le problème arabes Choa–Kotoko au Cameroun : essai d'analyse rétrospective à partir des affrontements de janvier 1992* », Université de Yaoundé I, département de sociologie, anthropologie, article mis en ligne sur le site : http://www.ethnonet-africa.org/pubs/repsoca1.htm, consulté le 26 mars 2007, p. 2.

[297] Voir *Les conflits ethniques au Cameroun quelles sources, quelles solutions*, Yaoundé, ouvrage collectif sous la direction scientifique de Charly Gabriel MBOCK, Éditions Sep et SAAGRAPH, 2000, p.51.

La nature ethnique et forcément politique de ce conflit n'est plus à démontrer au regard des enjeux liés aux identités culturelles, régulièrement relancée par des manœuvres politiciennes notamment en période électorale où ce conflit rebondit très souvent.

ii. Le conflit Gbaya contre Peuhls

Ce conflit a pour site la zone de Meiganga dans la province de l'Adamaoua et précisément dans le chef lieu de département du Mbéré. La localité de Meiganga est une zone d'élevage par excellence. Dans cette région cohabitent deux tribus, les Gbaya, autochtones et agriculteurs, et les Peuhls (Foulbés), allogènes et éleveurs. Il s'agit donc d'un conflit entre agriculteurs et éleveurs. L'exploitation des terres pour les besoins de l'agriculture ou de l'élevage est la cause des principaux incidents entre ces communautés. Les déchets d'animaux attirent les agriculteurs, alors que les points d'eau rares dans les savanes et proches des champs attirent les éleveurs. De cette cohabitation difficile entre éleveurs et agriculteurs, résultent des destructions des champs par les bœufs en divagation, qui se nourrissent par ailleurs des cultures des paysans Gbaya. La non délimitation de la région en zone pastorale et en zone agricole pourrait expliquer tout au moins en partie, les multiples heurts entre ces communautés rivales, dont la plus tragique est celle qui a dégénéré en guerre entre Foulbé et Gbaya au début de la décennie 90 à Meiganga.

Dans ce cas comme dans celui qui oppose les Arabe Choa aux Kotoko, la nature ethnique et politique du conflit le soustrait à la compétence des juridictions administratives ou judiciaires.

Voilà présentée de manière générale, la caractéristique des conflits fonciers dans la province du nord Cameroun, moins marquée par la question de délimitation des frontières comme c'est le cas à l'ouest du pays.

b) Les conflits entre les unités de commandement traditionnel dans la province de l'ouest Cameroun

Il est important de souligner d'entrée de jeu que des conflits frontaliers inter-tribaux éclatent ça et là à travers le pays sans gravité particulière. Récemment dans la province du

nord-ouest, on a enregistré un violent conflit, en dates des 12-14 février 2007 et 5-7 mai 2007, entre les communautés villageoises Oku et Mbessa[298], au sujet de la démarcation de leurs frontières. À l'occasion de ces incidents on a déploré des pertes en vies humaines, quatre cent quatre vingt sept maisons brûlées, des hectares de plantations brûlées et plus de deux mille personnes déplacées à l'issue de cette confrontation.

Plus significatifs en revanche, sont la kyriade des interminables conflits frontaliers enregistrés dans la province de l'ouest, dont l'étude de deux cas nous permettra assurément d'avoir une vision synoptique de l'ampleur de ces conflits.

i. Le conflit Bangou C/ Badenkop

Le site du conflit se trouve dans le département des Hauts-Plateaux et plus précisément à Baham. Il s'agit d'un différend qui porte sur le contrôle d'une zone frontalière qui s'étire sur environ dix kilomètres de longueur et cinq kilomètres de largeur.

Le quotidien d'information privé ''LE MESSAGER'', dans sa parution du 08 septembre 2000 en page 11, raconte l'une des manifestations violentes de ce conflit :

« Des Bangou taillladent des Badenkop par la machette ».

L'auteur de cet article rapporte : *« les Badenkop, victimes d'actes de violence qu'ils imputent à leurs voisins Bangou indiquent que ceux-ci " voulaient les assassiner alors qu'ils travaillaient paisiblement sur une portion leur appartenant depuis longtemps" et que leurs plantes ont été saccagées… On apprendra également que des bagarres surviennent régulièrement dans cet espace que se disputent les villages Badenkop, Bangou et Babouantou. Ce qui avait conduit l'année dernière à la création d'une commission d'enquête. Il leur avait été interdit, en attendant le rapport de ladite commission, d'exploiter la parcelle litigieuse. Le non-respect de cette prescription serait la principale cause de ces nouvelles conflagrations».*

Au sujet des difficultés des travaux de démarcation des frontières entre les groupements belligérants par la commission mise sur pied par l'arrêté préfectoral n °148/AP/38/BRP du 12 août 1999, commission chargée d'examiner le conflit frontalier

[298] Le quotidien national "Cameroon Tribune" dans sa publication du vendredi 25 mai 2007 a titré : "OKU/MBESSA conflict 24 days to demarcate dispute Boundary. "

North-west governor threatens to confiscate and rellocate dispute area to development partners if efforts to demarcate fail.

opposant dans l'arrondissement de Bangou le groupement Bangou au groupement Badenkop, M. André TCHIENTCHEU NJIAKO écrit : « *le préfet déclare dans le document que les travaux démarrés le 24 août 1999 n'ont pu être bouclés que le 30 août 2001, à cause, précise-t-il, d'une part de certaines manœuvres dilatoires à mettre principalement à la charge de certains membres de la partie Badenkop et, d'autre part, au mouvement intervenu dans l'administration préfectorale en août 2000 qui s'était soldé par un changement à la tête de l'arrondissement de Bangou »*[299].

Le délai de deux ans que s'est offert la commission de règlement du conflit frontalier dans l'affaire Bangou C/ Badenkop, suffisamment long, n'est pas de nature à avaliser l'argument de maître SONKE lors des débats parlementaires au sujet du projet de loi sur le règlement des litiges frontaliers relatifs aux limites des circonscriptions administratives et des unités de commandement traditionnel. Ce projet de loi, rappelons-le, consacrait l'éviction des juridictions, administratives et judiciaires de la connaissance des litiges frontaliers. Le constat des lenteurs des commissions de règlement et la résurgence des conflits pendant leurs travaux, se sont également vérifiés dans le conflit BASSAP C/BAKASSA.

ii. Le conflit BASSAP C/ BAKASSA

Les groupements en conflits, Bassap et Bakassa se trouvent respectivement dans l'arrondissement de Bafang pour le premier et dans l'arrondissement de Bana pour le second. Ces deux arrondissements font partie intégrante du département du Haut-Nkam, dont le chef lieu est Bafang . Le procès verbal de délimitation des frontières entre les groupements Bassap et Bakassa avait été dressé le 12 décembre 1974.

Par message porté du 08 octobre 1996 le préfet du département du Haut-Nkam invitait diverses personnalités à assister à sa descente sur le terrain en vue de la matérialisation des limites entre les groupements Bassap et Bakassa, en application de l'arrêté n°106/A/MINAT/DOT du 26 mai 1979 portant approbation du procès verbal de 1974 de la commission pour le règlement des limites entre lesdits groupements.

[299] Voir André TCHIENTCHEU NJIAKO, op. cit., pp. 126 et 127.

En fait, il s'agit d'une bande de terre que se disputent les deux groupements en cause dont chacun revendique la propriété, et sur laquelle des violents incidents se perpétuent au fil des âges entre les ressortissants des groupements traditionnels concernés.

Dans une correspondance du 07 juillet 1997, sa Majesté MONTCHEU II, chef supérieur du groupement Bassap adressait ses plaintes à monsieur le préfet du département du Haut-Nkam à Bafang en ces termes :

« Monsieur le préfet, c'est avec amertume que je viens auprès de votre haute personnalité vous tenir informé de l'insécurité dont ma population est victime lorsqu'elle se rend dans leurs plantations situées dans la zone conflictuelle entre Bassap et Bakassa. En effet, la grande partie de mes administrés ont leurs champs, plantations de caféiers, concessions ancestrales dans cette zone. Ils s'y rendent habituellement soit pour travailler leurs champs, soit pour faire des sacrifices. Curieusement, mes administrés ont été surpris le lundi 03 juillet 1997 dans leurs plantations par un groupe des Bakassa armés de fusils, des bâtons, de machettes leur sommant de déguerpir les lieux sous prétexte que la terre leur revenait. Ils se sont mis à défricher les plantations de mes administrés, à vigner les raphias, à couper les noix de palme. Cette situation a perduré jusqu'à vendredi 07 juillet 1997. Ils ont promis occuper toutes les plantations appartenant à mes administrés… nous sollicitons votre prompte réaction afin de mettre un terme à ce comportement barbare des BAKASSA sur les Bassap ».

Le contenu de cette correspondance, dont la pertinence mériterait d'être vérifiée se rapproche cependant de la réalité, celle dénoncée quelques années plus tôt par le préfet du département du Haut-Nkam de l'époque, dans une correspondance datée du 15 septembre 1992, adressée au procureur de la République de la même localité, sollicitant son intervention dans ce conflit. Les termes de cette correspondance sont les suivants :

« Monsieur, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir nous aider dans le rétablissement de l'ordre public troublé par le rebondissement du litige ci-dessus cité en marge et dont les affrontements ont causé de nombreux blessés de part et d'autre dans la journée du vendredi 11 septembre 1992 en requérant le maximum de peine ou d'amendes aux mis en cause, les procès verbaux afférents vous seront transmis par les soins de la gendarmerie… »[300].

[300] Correspondance n° 21/L/F33/SP du 15 septembre 1992.

En tout état de cause, ces quelques litiges que nous avons recensés et revisités montrent à suffisance la délicatesse de la question de démarcation des frontières tribales et la complexité de la tâche confiée aux commissions de règlement des conflits frontaliers, dont les méthodes de travail mériteraient aussi d'être connues, afin de mieux appréhender leur rôle.

2. .Les méthodes de travail des commissions de règlement des conflits frontaliers

En cas de contestation, le président de la commission compétente est saisi par requête timbrée[301]. Le président fait procéder dans les 30 jours de dépôt de la requête, à la désignation des membres de sa commission qui se réunit obligatoirement dans les quinze (15) jours qui suivront.

La commission après audition des parties et éventuellement enquête sur les lieux se prononce par vote secret. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.[302]Il y a lieu de remarquer qu'à ce stade procédural, la commission agit comme une juridiction ordinaire, puisqu'elle est saisie au moyen d'un mode de saisine approprié en l'occurrence une requête timbrée. Les membres qui composent ce " *tribunal* " sont convoqués en audience pour examiner la cause, objet de leur saisine, l'instruction de l'affaire se déroule par l'audition des parties en cause, des témoins et autres riverains. Il y a lieu d'ajouter que les débats sont publics et contradictoires, possibilité est offerte à la partie adverse de combattre les éléments de preuve présentés pour faire triompher la cause. Des mesures d'instruction telles que enquête et descente sur le terrain sont généralement ordonnées, puisqu'il est très difficile en pratique de résoudre pareil conflit entre les quatre murs d'un bureau feutré d'une autorité administrative. La présence des mandataires munis d'une procuration dûment légalisée, aux côtés des parties devrait être admise. De même serait admise, la présence d'avocats professionnels, sauf qu'ils ne sauraient plaider et se vêtir en robe noir, étant entendu qu'ils interviennent en dehors d'une salle d'audience ordinaire d'une juridiction. C'est dire qu'au cours des travaux des commissions de règlement des conflits *frontaliers*, les droits de la défense sont respectés aussi bien par les juges de la commission que par les parties à l'instance.

[301] Art. 7 du décret n° 78/322 du 3 août 1978.
[302] Art 8 du décret précité.

La décision de la commission est consignée dans un procès-verbal signé de tous les membres et transmis par voie hiérarchique au ministère de l'administration territoriale dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de la réunion[303].

À la différence des décisions par les juridictions qualifiées de jugement ou d'arrêts, les décisions des commissions de règlements des conflits *frontaliers* font l'objet d'appel devant la commission nationale, qui statue en second ressort.

Il convient de préciser que le double degré de juridiction est observé devant les juridictions, administratives et judiciaires, comme devant les commissions.

La décision de la commission peut en effet être attaquée dans un délai de quinze jours par requête adressée au ministre de l'administration territoriale par l'intermédiaire de l'autorité administrative du ressort. La commission nationale saisie en appel doit se prononcer dans les soixante jours suivant la réception du dossier[304].

Le fonctionnement des commissions, tel que nous venons de le présenter, est à quelques exceptions près, similaire à celui d'une juridiction ordinaire. Mais la démarcation entre les juridictions et les commissions se situe entre autres au niveau de l'approbation des décisions des commissions par les différents responsables de l'exécutif camerounais. L'article 11 du décret n°78/322 du 3 août 1978 dispose à cet effet :

« *Les procès verbaux des décisions définitives des commissions sont transmis par voie hiérarchique au ministère chargé de l'administration territoriale. Les procès verbaux sont approuvés par arrêté :*

- *du président de la République lorsque la décision de la commission locale ou nationale, devenue définitive entraîne les modifications des textes ayant crée des unités administratives concernées ;*
- *du premier ministre lorsque la décision concerne plusieurs provinces sans modification des limites de ces circonscriptions ;*
- *du ministre en charge de l'administration territoriale pour les décisions concernant des circonscriptions administratives et des unités de commandement traditionnel d'un même département ».*

Contrairement aux jugements et arrêts des juridictions qui deviennent exécutoires après expiration ou exercice des voies de recours, les décisions des commissions de

[303] Idem.
[304] Art. 10 du décret précité.

règlement des conflits frontaliers ne deviennent exécutoires qu'après approbation de l'autorité compétente.

Il s'agit sans doute là, de l'ordre juridique ancien. La nouvelle nomenclature juridique, celle issue de la loi n°2003/016 du 22 décembre 2003 prévoit à son article 1er : *« les litiges relatifs aux limites des circonscriptions administratives et des unités de commandement traditionnel sont portés devant des commissions qui, à la suite d'une procédure contradictoire, établissent, des procès verbaux au vu desquels l'autorité compétente statue en dernier ressort ».*

Si l'on s'en tient aux termes des dispositions de cette loi, les commissions vont à l'avenir fonctionner moins comme des " *juridictions* ", mais davantage comme des commissions techniques, chargées de préparer les décisions de l'autorité compétente (Ministre de l'administration territoriale, premier ministre ou président de la République) qui statue en dernier ressort.

Le législateur de 2003 a abandonné le double degré de juridiction au profit d'une décision rendue en premier et dernier ressort. Il s'agit là d'une régression par rapport à la situation antérieure notamment sur la question des garanties d'un règlement équitable des conflits *frontaliers*.

Quoi qu'il en soit, le fonctionnement des commissions consultatives tel qu'il résulte du décret n°78/322 du 3 août 1978 demeure applicable, en attendant la mise en place des commissions prévues à l'article 1er de la loi 2003 précitée, dont les modalités d'organisation et de fonctionnement seront fixées par décret du président de la République[305].

En tout état de cause, le constat est clair et indiscutable, l'exécutif et son administration règnent sans partage dans le règlement des conflits *frontaliers*, ceci pourrait sans doute expliquer l'accroissement des pouvoirs du ministre en charge des affaires foncières dans la résolution des litiges fonciers d'une manière générale. La prépondérance de l'administration dans la résolution des litiges fonciers au Cameroun, se confirme ainsi, au fil de notre analyse.

[305] Lire Art. 1 al. 2 et Art. 4 de la loi n°2003 du 22 décembre 2003.

Section 2. Les pouvoirs accrus du ministre en charge des affaires foncières dans le cadre de la résolution des litiges fonciers

La lecture du décret 2005/481 du 16 décembre 2005, qui marque au Cameroun, la dernière réforme sur la propriété foncière, ne laisse aucun doute sur l'accroissement des pouvoirs du ministre en charge des affaires foncières dans le cadre du règlement des litiges fonciers. Nous allons nous employer à le montrer tout au long de l'analyse réservée à cette section. Deux éléments fondamentaux fondent notre conviction, ce seront respectivement le pouvoir de retrait des titres fonciers irrégulièrement délivrés, et le pouvoir de constatation de la nullité de certaines catégories de titres fonciers, frappées d'irrégularités.

Dans ces deux hypothèses, celle du retrait du titre foncier comme celle du constat de son annulation, le décret n°2005/481 susvisé, confère au ministre en charge des affaires foncières, toutes les prérogatives, bien qu'il soit judicieux de préciser que l'exercice de celles-ci est strictement encadré. On croirait à première vue que l'administration camerounaise est très soucieuse du respect des droits et libertés des individus, notamment celui relatif au droit de propriété, puisqu'elle permet à l'autorité administrative de porter atteinte au droit de propriété, tout en réglementant l'exercice de ce pouvoir. Mais en approfondissant l'analyse, on va se rendre compte de ce que le ministre en charge des affaires foncières a " succédé " au juge administratif à certains égards, ce qui pourrait, contrairement à notre première affirmation, faire croire à un recul dans la protection des droits et libertés individuels, celui du droit de propriété en l'occurrence.

L'analyse, se penchera tour à tour sur les pouvoirs de retrait (§1) et d'annulation (§2) des titres fonciers, dont est désormais investi, notamment en ce qui concerne l'exercice du second pouvoir, le ministre en charge des affaires foncières.

§1. Les pouvoirs de retrait des titres fonciers irrégulièrement délivrés : une menace à l'existence du droit de la propriété foncière

La possibilité offerte au ministre en charge des affaires foncières de retirer les titres fonciers irréguliers constitue une atteinte aux caractères inattaquable et définitif du titre foncier en ce sens que, la seule manifestation de la volonté de la puissance publique à

travers une décision administrative de retrait, suffit à anéantir la force, voire l'existence du titre foncier.

Dès lors, le pouvoir de retrait du titre foncier apparaît comme une épée de Damoclès en permanence dressée au dessus du titre foncier. Celui-ci se trouve ainsi fragilisé devant la toute puissance du ministre en charge des affaires foncières. Surtout lorsqu'on sait la propension de l'administration à priver les individus, de l'exercice de leurs droits et libertés.

Le texte qui fonde les pouvoirs de retrait du ministre en charge des affaires foncières est le décret n°2005/481 du 16 décembre 2005. Son article 2 al. 3 dispose : « ... *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 ».*

À la lecture des dispositions de l'article 2 al.3 susvisé, il apparaît de manière ostentatoire que la faute de l'administration conditionne l'exercice du pouvoir de retrait des titres fonciers irrégulièrement délivrés (A). La mise en œuvre de ce pouvoir (B) obéit quant à elle, à un formalisme qui mérite d'être revisité.

A. La faute de l'administration, condition d'exercice du pouvoir de retrait des titres fonciers irréguliers

Dans sa formulation actuelle, «…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…. », l'article 2 al.3 du décret 2005 / 481 précité, reste très évasif sur la notion de faute de l'administration, dont il ne donne du reste aucune définition.

Cependant, le texte semble admettre le principe de la faute de l'administration pour justifier le retrait du titre foncier irrégulièrement délivré, en même temps qu'il range les irrégularités du fait des fonctionnaires en charge de la procédure d'immatriculation, dans la

catégorie des actes fautifs, justifiant le retrait du titre foncier censé être irrégulièrement délivré.

Face à cette carence, et pour rendre intelligible la rédaction de l'article 2 al.3 du décret 2005/481, il paraît judicieux de clarifier la notion de faute de l'administration (1) avant de procéder à une analyse au cas par cas, à l'effet de déterminer les catégories constitutives de faute de l'administration (2).

1. La notion de faute de l'administration[306]

La faute de l'administration n'a pas été définie par le décret n°2005/481 du 16 décembre 2005. Il faudrait sans doute se retourner du côté de la doctrine pour en dégager un aperçu.

Et, « *pour reprendre la classique définition (on n'a pas fait mieux) de Marcel PLANIOL, la faute est un « manquement à une obligation préexistante. On est en faute quand on ne s'est pas conduit comme on aurait dû ; quand l'action ou l'abstention d'agir sont de nature à la justifier le reproche »*[307].

Comme le souligne René CHAPUS, *« de telles formules donnent une idée suffisante de la notion de faute. Il y a seulement lieu d'ajouter que s'il est aussi simple de définir la faute, il peut être délicat de diagnostiquer l'existence des fautes »*[308].

C'est sans doute cette difficulté de diagnostiquer l'existence des fautes de nature à justifier le retrait des titres fonciers irrégulièrement délivrés, qui a sans doute poussé l'exécutif foncier à éviter de proposer une définition de la faute de l'administration, mais de proposer en revanche, une orientation générale, une notion globalisante, celle de

[306] La notion de faute de l'administration a très souvent été étudiée sous l'angle de la responsabilité de l'administration. Dans le cadre de la présente analyse, il ne s'agit pas d'établir la responsabilité de l'administration, mais bien au contraire, la faute de l'administration qui a pour conséquence le retrait du titre foncier irrégulièrement délivré, sans exclure pour autant la mise en cause de l'administration du fait de la faute de son agent en charge de l'immatriculation. C'est sans doute la raison pour laquelle nous traverserons superficiellement la notion de responsabilité pour faute de l'administration. Précisons à cet effet qu'en principe, la responsabilité de la puissance publique est une responsabilité pour faute. C'est dire que l'engagement de sa responsabilité est subordonné à la faute de ses représentants, agents ou préposés.

L'administration étant une personne morale et donc, une abstraction juridique, elle ne saurait ni vouloir, ni agir, ni commettre de faute. Il est donc tout à fait normal que sa responsabilité ne soit engagée que pour le fait d'autrui (ses représentants, ses agents ou ses préposés) comme c'est le cas de la responsabilité des commettants du fait des préposés à laquelle se rapporte l'article 1384, alinéa 5, du Code civil.

[307] Voir René CHAPUS, *Droit administratif général*, Paris, Montchrestien, Tome 1, 15e édition, p.1294.

[308] Idem.

"l'irrégularité"[309]. La doctrine[310] a souvent rapproché les notions de faute et d'illégalité. Mais l'exécutif foncier camerounais a préféré les dissocier.

Il faudrait sans doute définir l'une et l'autre notion, pour tenter de comprendre la préférence camerounaise pour le couple « *faute–irrégularité* » et non pour celui *« faute–illégalité »*. En fait, l'illégalité procède d'une violation de la loi, de la norme juridique existante, de manière générale. Cette définition renvoie au principe de la hiérarchie des normes juridiques, principe bien connu, et sur lequel nous ne reviendrons pas, peut-être pour faire une allusion très rapide à la nécessité pour la norme inférieure de se conformer à la norme supérieure, au regard de la pyramide que constitue la hiérarchie des normes juridiques.

A contrario, l'irrégularité semble procéder de l'absence de régularité de la procédure engagée. Il s'agit dans cette hypothèse, de la violation d'une exigence d'ordre procédural.

C'est donc à juste titre que le décret n°2005/481 du 16 décembre 2006 a fait le choix de la notion ''*d'irrégularité*'' pour justifier le retrait de certains titres fonciers, puisque le retrait sanctionne en réalité, l'inobservation par l'agent public, de la procédure d'immatriculation à laquelle est censée soumise, l'administration en charge des questions foncières.

La faute de l'administration, consécutive à une irrégularité commise par son agent doit être prouvée. Selon CHAPUS, «*conformément aux principes régissant la procédure, la victime a la charge de l'administration de la preuve de la faute qu'elle allègue»*[311].

Ce principe semble être consacré par le décret n°2005/481 précité en son article 2 alinéa 3, puisqu'il est prévu que « *le ministre chargé des affaires foncières peut,…au vu des actes authentiques produits, procéder au retrait du titre foncier irrégulièrement délivré* ».

---

[309] Cette notion apparaît à la lecture de l'article 2 alinéa 3 du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005.

[310] Pour René CHAPUS, « d'une façon, les notions de faute et d'illégalité sont indépendantes l'une de l'autre… Lorsque c'est d'une décision que procède le dommage, les notions de faute et d'illégalité sont au contraire liées… Si la décision est illégale, elle est par là même fautive. La commission d'une illégalité est toujours une faute... Toutefois, l'équation *" illégalité égale faute "* ne signifie pas que la faute que constitue l'illégalité est invariablement de nature à engager la responsabilité ». Ibid., p. 1295.

[311] Ibid., p. 1297.

Il revient donc à la partie lésée par l'immatriculation fautive, de produire les actes authentiques qui serviront de preuves irréfutables de nature à motiver et à justifier le retrait du titre foncier en cause.

En tout état de cause, cette analyse très théorique de la notion de faute de l'administration, devrait être complétée par une autre, relative à l'appréciation *in concreto***,** faite par le dépositaire du pouvoir de retrait des titres fonciers irrégulièrement délivrés, pour être exhaustif, et dans l'effort de construction d'une théorie de la faute de l'administration en matière foncière, cet exercice sera de grande importance.

2. L'appréciation cas par cas de la faute de l'administration

Cette analyse sera le fruit de la collecte de certaines données, à partir de l'abondante activité du ministre des affaires foncières (a) et de l'analyse de quelques décisions rendues en la matière, par le juge administratif (b).

a) L'appréciation de la faute de l'administration par le ministre des affaires foncières

Il n'est pas question à ce niveau de procéder à une énumération, puis une analyse exhaustive de l'ensemble des décisions de retrait des titres fonciers irréguliers, par le ministre des affaires foncières. La chose serait difficilement réalisable, pour deux raisons au moins :

- d'abord, le retrait des titres fonciers irréguliers participe de l'activité quotidienne du ministre en charge des affaires foncières, ce qui suppose qu'il s'agit d'un travail continu, d'une réalité qui traduirait l'abondance des décisions rendues en la matière.

- ensuite, le travail fastidieux d'énumération exhaustive des décisions ministérielles de retrait des titres fonciers mériterait des recherches spécifiques, dans le cadre d'un mémoire ou d'une thèse.

Pour toutes ces raisons nous avons cru devoir choisir la voie d'une analyse synthétique des décisions ministérielles.

Ceci étant, dans sa décision du 26 février 1997 rendue dans l'affaire ABESSOLO MEKA Martin[312], le vice premier ministre chargé de l'urbanisme et de l'habitat a rendu un arrêté dont la teneur suit :

« - *Article 1er Acte est pris de la faute de l'administration résultant de l'immatriculation directe au bénéfice de messieurs AHANDA EDZOA Simon et BESSALA NDENGUE Roger d'un terrain relevant du domaine privé de la communauté urbaine de Yaoundé, depuis le transfert effectué par l'État, au terme du décret n°71/205-cor du 01 décembre 1971.*

- *Article 2. Est par la voie de conséquence autorisé, en application de la réglementation en vigueur, notamment l'article 2 du décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, le retrait du titre foncier n °19500/MFOUNDI .*

- *Article 3. Les chefs des services provinciaux des domaines et du cadastre du centre à Yaoundé sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera enregistré partout où besoin sera ».*

Ce qui est d'entrée de jeu intéressant pour nous dans cet arrêté ministériel, c'est qu'il énonce en quoi consiste la faute de l'administration. Dans le cas d'espèce, il s'agit de l'immatriculation par voie directe au bénéfice de deux particuliers, d'un terrain appartenant au domaine privé d'une collectivité publique décentralisée, en l'occurrence la communauté urbaine de Yaoundé.

La justification de la faute de l'administration nonobstant la pertinence du motif invoqué, facilite le contrôle du juge administratif lorsqu'il est saisi, sur la légalité de la mesure de retrait du titre foncier en cause.

La pertinence des motifs invoqués pour justifier la faute de l'administration ne souffrirait d'aucune contestation, s'il était effectivement prouvé que le terrain litigieux était la propriété de la communauté urbaine de Yaoundé. Car, l'immatriculation directe n'est possible que sur les terrains non immatriculés, relevant de la première dépendance du

[312] Arrêté n°0112/Y.9/MINUH/D31 du 26 février 1997 autorisant le retrait du titre foncier n°19500/Mfoundi.

domaine national, celle réservée aux terrains occupés ou exploités, dont l'occupation ou l'exploitation remonteraient au 5 Août 1974[313].

Plus qu'une irrégularité, nous pensons que dans cette espèce, la faute de l'administration participe d'une illégalité, prise de la violation de la législation foncière en vigueur[314].

Dans une autre espèce[315], le ministre en charge des affaires foncières avait sanctionné un titre foncier, obtenu au terme d'une procédure émaillée de fraudes de tous genres. Les termes de l'arrêté ministériel étaient les suivants : « .... ***Article 1er*** *: Acte est pris de la faute de l'administration consistant en un bornage fictif du terrain querellé, en la clandestinité des opérations de constat ; de la fraude du bénéficiaire résultant de la contrefaçon des signatures du sous-préfet muté quelques années plus tôt, d'un géomètre qui n'a pas participé aux opérations de bornage, du chef supérieur BELLE–BELLE ainsi que de ses notables, l'appropriation indue de la mise en valeur d'autrui, en immatriculation partielle d'une dépendance du domaine public fluvial.*

Article 2 : Est par conséquent autorisé, en application de la réglementation en vigueur, notamment l'article 2 du décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, le retrait des titres fonciers n°24888/Wouri et 24983/Wouri et la poursuite de la procédure initiée par les véritables auteurs des mises en valeur ... »

Dans cette affaire, la faute de l'administration résulte d'un ensemble constitué d'illégalités et d'irrégularités explicitées dans l'arrêté ministériel en cause.

Trois griefs formulés dans la décision ministérielle de retrait des titres fonciers incriminés méritent une attention toute particulière.

Il s'agit de la clandestinité des opérations de bornage, de la composition irrégulière de la commission consultative et bien évidemment de l'auteur des mises en valeur.

- Sur le grief tiré de la clandestinité des opérations de bornage, le décret n°76/165 du 27 avril 1976 énonce en son article 11 al. 3 : *« en cas d'occupation ou d'exploitation*

[313] Lire à cet effet, les articles 17 de l'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, et 9 du décret n°76/165 du 27 avril 1976.
[314] Il s'agit précisément des deux textes précités.
[315] Cette affaire mettait en cause les nommés NGAKAM SIELENOU Jean, KOTTO Albert et consorts, NJOH Philibert et consorts. Elle fut l'objet de l'arrêté n°0253/Y.9/MINUH/D310 du 06 juillet 1998 autorisant le retrait des titres fonciers n° 24888/ Wouri et 24983/ Wouri et leur mutation.

effective, la commission fait immédiatement procéder au bornage de l'immeuble par un géomètre assermenté du cadastre, en présence des riverains … ».

Or, à la lecture de l'arrêté ministériel précité, les opérations de bornage n'ont pas eu lieu en présence d'un géomètre assermenté, ni des riverains. Dès lors, la clandestinité d'une opération déroulée en pareilles circonstances ne serait pas difficile à prouver.

Par ailleurs, la reforme foncière du 16 décembre 2005 a davantage renforcé la sécurité des opérations de bornage.

En effet, *« lorsque le bornage ne peut être achevé en présence de l'ensemble des membres de la commission consultative, le président de la dite commission désigne un comité ad hoc qui supervise les travaux de bornage jusqu'à leur achèvement. Le chef du village et un notable du lieu font obligatoirement partie de ce comité »*[316].

Le texte poursuit, qu' *« à peine de nullité, aucun bornage d'immatriculation ne peut être effectué par le géomètre seul »*[317].

Le juge administratif a déjà eu à sanctionner par l'annulation, la décision d'une commission consultative lorsque le bornage a été fait en l'absence de certains riverains[318].

> -Sur le grief tiré de l'irrégularité de la composition de la commission consultative, l'arrêté ministériel de retrait sus évoqué, fait état de l'absence du chef supérieur BELLE–BELLE ainsi que de ses notables. Or, l'article 12 du décret n°76/166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national prévoit que la commission consultative comprend entre autres, le chef et deux notables du village ou de la collectivité où se trouve le terrain.

On en déduit que si la présence des autorités traditionnelles est obligatoire dans la composition de la commission consultative, la sur représentation des autorités traditionnelles au sein de cette instance a souvent été sanctionnée comme fautive par le juge administratif. Dans l'affaire POHOKAM Suzanne C/État du Cameroun[319], la Haute juridiction déclare : « *…Attendu que la commission consultative qui a statué le 11 novembre 1977 avait dépassé le nombre de représentants de la collectivité en ajoutant le chef supérieur, membre non prévu par le texte… ;*

---

[316] Art. 11 alinéa 7 du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005.
[317] Art. 11 alinéa 8 du décret n°2005/481, précité.
[318] CS/CA, jugement n°61/99–2000 du 27 juillet 2006 (recours n°967/99–2000 du 09 juin 1999), affaire DEFFO Christophe et État du Cameroun, cité par André TCHIENTCHEU NJIAKO, op. cit., p. 90.
[319] CS/CA, jugement n°60/99–2000 du 29 juin 2000 (Recours n°734/99–2000 du 09 mars 1998), cité par André NJIAKO TCHIENTCHEU, ouvrage précité, p. 84.

Que par conséquent cette commission a été illégalement constituée ;…Il s'en suit que l'avis de cette commission est nul et non avenu.

Attendu que le ministre chargé des domaines ayant fondé sa décision sur un avis nul et non avenu, cette décision doit être déclarée nulle… ».

-Sur le grief tiré de l'auteur de la mise en valeur, l'arrêté ministériel du 6 juillet 1998 fait grief à la procédure d'immatriculation en cause d'avoir consacré « *l'appropriation indue de la mise en valeur d'autrui* ». Or, au regard de la législation foncière, la mise en valeur qui fonde la demande d'immatriculation doit être le fait du requérant à l'immatriculation. Faute de mise en valeur, on ne saurait en l'état du droit foncier camerounais, prétendre à une immatriculation, de surcroît directe.

« *L'appropriation illégitime des mises en valeur d'autrui* » a dans une autre espèce[320], fondé le retrait de certains titres fonciers irrégulièrement obtenus au terme d'un arrêt formulé comme suit : «… *Article 1er : Acte est pris des manipulations frauduleuses dont se sont rendus coupables les nommés MELLE NABANGA, DUMBE PIUS et MESSEMBE Lazarus au cours des procédures génératrices des titres fonciers n°0836, 0741, 0723 du département de la MÉMÉ, consistant en l'appropriation illégitime de la mise en valeur d'autrui, doublée de la contrefaçon des signatures du chef et des notables sur les procès-verbaux de constat d'occupation ou d'exploitation ; avec l'évidente complicité de certains agents de l'administration.*

Article2 : Est par conséquent autorisé, en application de la réglementation en vigueur, notamment l'article 2 du décret n° 76/176 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, le retrait des titres fonciers n° 0836, 0741 et 0723 du département de la MÉMÉ… ».

Outre le problème de l'auteur de la mise en valeur, cette affaire met en relief la faute résultant de la commission de certaines infractions à la législation pénale, notamment la contrefaçon des signatures des autorités administratives et des autorités traditionnelles par les bénéficiaires des procédures d'immatriculation querellées. Ceci suppose de la part du ministre en charge des affaires domaniales, de rapporter la preuve de la commission des faits délictuels par la production de la copie d'un ou de plusieurs jugements définitifs de la

[320] Arrêté n°0327/Y 7/ MINUH/D 310 du 24 juillet 1998 autorisant le retrait des titres fonciers n° 0836, 0741,0723 du département de la Mémé.

condamnation. L 'intervention de ces jugements devrait en principe, précéder la décision de retrait des titres fonciers incriminés, fondés entre autres sur la commission des infractions.

La déchéance des droits du titulaire du titre foncier sur l'immeuble litigieux a parfois motivé la décision de retrait du ministre en charge des affaires foncières. L'illustration est donnée dans l'affaire NGUEMETA Jean[321]. La teneur de l'arrêté ministériel est la suivante :

«… Article 1er : Acte est pris des manœuvres frauduleuses de M. NGUEMETA Jean qui avec les agents indélicats au service départemental des domaines du BAMBOUTOS a pu soutenir l'opposition de M. TOUOYEM Joseph et s'est établi le titre foncier n° 1410/BAMBOUTOS malgré la déchéance de ses droits sur l'immeuble litigieux par l'arrêt n° 222/ CO du 23 novembre 1990.

Article 2 : Est par conséquent ordonné en application des dispositions de l'article 2 alinéa 2 du décret n° 76/165 du 27 avril 1976, le retrait du titre foncier n° 1410 / BAMBOUTOS établi au profit de M. NGUEMETA Jean … ».

En tout état de cause, le nombre impressionnant des décisions de retrait rendues par le ministre en charge des affaires foncières révèle l'extrême diversité des irrégularités et illégalités constitutives de fautes de l'administration en charge des affaires foncières.

Le juge de l'administration a aussi eu l'occasion, à travers des espèces tout aussi variées sur lesquelles nous reviendrons, de se prononcer sur la notion de faute de l'administration.

b) La perception de la faute de l'administration en charge des affaires foncières par le juge administratif camerounais[322]

La Chambre administrative de la Cour suprême a eu l'occasion de se prononcer sur la faute de l'administration, à l'occasion du contentieux relatif à l'annulation du titre foncier. Sa tâche a souvent consisté à exercer un contrôle sur la légalité des décisions administratives de retrait des titres fonciers taxés irréguliers et précisément, sur la pertinence de la faute dont se prévaut l'administration pour procéder au retrait des titres

[321] Arrêté n° 0326/Y 9/MINUH/D114 du 11 juin 2006 autorisant le retrait du titre foncier n° 1410/BAMBOUTOS établi au profit de M. NGUEMETA Jean.

[322] Au Cameroun, le contentieux administratif est dévolu à la Cour Suprême. La chambre administrative de ladite Cour statue en premier ressort, alors que l'Assemblée plénière statue en appel.

fonciers irrégulièrement délivrés, en application des dispositions du décret du 16 décembre 2005. L'affaire TCHOKOUADI Jean contre État du Cameroun (MINUH)[323]pose le principe de l'administration de la preuve d'une faute, pour justifier le retrait du titre foncier n°4356/ Haut-Nkam du 15 octobre 1980. Les faits de cette cause méritent d'être rappelés : par requête sans date enregistrée au greffe de la chambre administrative de la Cour Suprême le 3 mars 1988 sous le numéro 289, sieur TCHOKOUADI Jean a introduit un recours tendant à l'annulation de l'arrêté n°00552/ Y.9/MINUH/D 310/ministère de l'urbanisme et de l'habitat du 21 juillet 1987 ordonnant le retrait du titre foncier n°4356 / Haut-Nkam du 15 octobre 1980, après introduction d'une requête gracieuse et payement de la provision *ad litem* ainsi que le supplément de la consignation.

Dans son mémoire de défense, le représentant de l'État a conclu au débouté de l'action du requérant comme non fondée et s'est borné à affirmer que c'est à bon droit que le ministre de l'urbanisme et de l'habitat a ordonné le retrait du titre foncier n°4356 du département du Haut-Nkam, sans toutefois prouver la faute commise par le demandeur en vue d'obtenir le titre foncier querellé.

La Cour suprême, annulant l'arrêté ministériel litigieux, de retrait du titre foncier du sieur TCHOKOUADI Jean, a ainsi motivé sa décision : *« ...Attendu que dans la cause pendante, l'État camerounais ne produit aucunement des documents susceptibles de confirmer que les irrégularités ont été commises au cours de la délivrance du titre foncier n°4356 du HAUT –NKAM daté du 15 octobre 1980 ; de même qu'il ne prouve aucune faute quelconque commise au cours de ladite procédure d'établissement du titre foncier litigieux par le sieur TCHOKOUADI ; Que ce faisant, l'administration des domaines n'a opposé aucun argument susceptible de conduire au retrait de cet acte conférant des droits intangibles et définitifs ; Attendu que des lors, l'arrêté ainsi pris a violé les prescriptions sus évoquées et participe de l'excès de pouvoir… ».*

Interprétant les dispositions de l'article 2 alinéa 3 du décret précité, la Cour suprême vérifie l'existence des irrégularités qui auraient émaillé la procédure d'immatriculation ainsi qu'une éventuelle faute du titulaire du titre foncier au cours de ladite procédure. C'est ainsi que dans l'affaire NGANTCHOU Isaac contre État du Cameroun (MINUH)[324], La chambre administrative de la Cour suprême a rejeté comme injustifié, le recours du sieur

[323] CS/CA, jugement n°97/03-04 du 30 juin 2004 (recours n°456/87-88 du 3mars 1998), inédit.
[324]CS/CA Jugement n°24/03-04 du 28 janvier 2004 (recours n°433/88-89 du 24 octobre 1988), inédit.

NGANTCHOU Isaac tendant à l'annulation ou au retrait à son profit, du titre foncier n °16007 du MFOUNDI, établi le 19 septembre1985, motif tiré de l'absence de preuve de la faute de l'administration dans la délivrance du titre foncier querellé.

En fait, dans cette cause, le recourant faisait grief à l'administration des domaines d'avoir délivré le titre foncier litigieux, alors que les chefs de services provinciaux des domaines et du cadastre du centre avaient été informés de l'existence d'une procédure civile en résolution de la vente de ladite parcelle pendante devant le tribunal de grande instance du Mfoundi, afin que ceux-ci ne puissent opérer aucune mutation du titre foncier n °8460 avant l'aboutissement de la procédure pendante ; que la faute de l'administration procède de ce qu'elle aurait dû attendre la fin de l'instance devant le Tribunal de Grande Instance du Mfoundi pour opérer ladite annulation.

Dans son argumentaire motivant le rejet du recours du sieur NGANTCHOU, la Haute juridiction déclare : « *...Attendu toutefois que, le ministre en charge des domaines peut en cas de faute de l'administration résultant 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 ; la décision du ministre est susceptible de recours devant la juridiction administrative ;*

Attendu qu'en application du texte sus énoncé, il revenait au recourant de rapporter la preuve par des documents authentiques qu'il avait informé l'administration de l'existence d'une instance judiciaire auquel cas la délivrance par les services des domaines du titre foncier n°16007 aurait été frauduleuse ;

Que dès lors, il ne pouvait valablement exciper une faute quelconque de l'administration, susceptible d'entraîner le retrait ou l'annulation du titre foncier, puisque par ailleurs la promesse de vente qui liait le demandeur à la famille de feu TAWA, n'engageait nullement les services administratifs des domaines » ;

Des motivations de la décision du juge suprême camerounais, il appert que le recourant aurait dû transmettre au service des domaines copie de l'acte de saisine du tribunal de grande instance saisi en résiliation d'un contrat de vente d'un terrain immatriculé et produire aux débats copie dudit acte introductif d'instance ainsi que la preuve de sa transmission au service des domaines, pour prouver la faute de celui-ci.

Dans une autre espèce[325], la chambre administrative de la Cour suprême a annulé l'arrêté n°00046/Y.7/MINUH/D310 du 23 février 2001 du ministre de l'urbanisme et de l'habitat, autorisant le retrait du titre foncier n°920/ Mayo Danay au motif que l'administration n'a pas rapporté la preuve de sa faute, justifiant le retrait du titre foncier litigieux. Les faits de la cause étaient les suivants : par requête enregistrée au greffe de la chambre administrative de la Cour suprême le même jour sous le numéro 618, sieur SADOU YAYA, commerçant domicilié à YAGOUA, agissant en qualité d'administrateur de la succession de feu SADOU BOUBA, a saisi le président de ladite chambre d'un recours tendant à l'annulation de l'arrêté n°00046/Y.7/MINUH susvisé, motif pris de ce que l'administration n'a commis aucune faute dans le cadre de la procédure d'immatriculation du terrain litigieux.

Dans son mémoire en réplique, le représentant de l'État a fait valoir que l'arrêté attaqué n'était pas spécialement basé sur la faute de l'administration, mais sur l'occupation du domaine privé de l'État.

La Cour Suprême faisant droit à la demande du recourant a motivé sa décision comme suit : « *...Attendu qu'il résulte de tout ce qui précède, notamment du bordereau analytique du titre foncier n°920 que SADOU BOUBA a régulièrement obtenu l'immeuble urbain litigieux d'une superficie de 886 m² par arrêté n°322/SG/SECFIN/DOM du 5 octobre 1971 ;...Qu'aucune opposition n'a été enregistrée de la part des tiers et que ledit titre foncier a été délivré au requérant le 12 septembre 1972 sur sa demande ;...Qu'il apparaît ainsi que de la publicité prévue par la loi a été respectée et qu'aucune contestation n'a été élevée par la partie intéressée dans le délai de ladite loi ;...Attendu que surabondamment, il n'est pas superflu de relever que la preuve que le terrain litigieux appartient au domaine privé de l'État n'a pas été rapportée par le maire de la commune rurale de YAGOUA, ce magistrat municipal n'ayant produit au dossier ni procès-verbal de délibération du conseil municipal allégué, ni le titre de propriété de l'État du Cameroun y afférent ;...Que par contre, l'unique titre foncier relatif au dit terrain est celui querellé, produit par la succession SADOU BOUBA ;...Que compte tenu de tout ce qui précède, il est établi que l'arrêté n°5041/Y.7/MINUH/D310 du 23 février 2001 du ministre de*

[325] CS/CA jugement n°99/04-05 du 27 avril 2005 (Recours n°1482/01-02 du 26 avril 2002) affaire SADOU YAYA contre État du Cameroun (MINUH), inédit.

l'urbanisme et de l'habitat autorisant le retrait du titre foncier litigieux, manque de base légale et partant, est entaché d'excès de pouvoir ; Qu'il convient de l'annuler… ».

La Cour suprême du Cameroun ne se satisfait pas seulement de la justification offerte par l'administration au soutien de sa faute, pour procéder au retrait titre foncier querellé. Elle vérifie aussi la pertinence de la justification de la faute excipée par l'administration. C'est ainsi que dans l'affaire dame LUM FUH Teresa contre État du Cameroun[326], la Cour suprême a annulé l'arrêté n°0046/Y.6/MINUH/D210 du 17 janvier 1997 du ministre de l'urbanisme et de l'habitat rapportant les dispositions de l'arrêté n °0493/Y.25/MINUH/D215 du 27 septembre 1995 portant approbation au profit de la recourante, de la vente de gré à gré d'un terrain domanial de 941m^2 sis à Limbé, lieu dit GRABOTA et autorisant le retrait du titre foncier n°01571/FAKO qui en est résulté, le motif étant que l'argument développé par l'État et tenant aux irrégularités résultant du non abandon des droits de la Cameroon Development Corporation (CDC) sur la parcelle querellée et à la traversée de ladite parcelle par le câble téléphonique de la CDC n'était pas opérant. S'exprimant sur cette affaire aux termes d'un échange de mémoire entre les parties, le juge administratif camerounais a relevé : *« …Qu'ainsi, suite à cette vente de gré à gré, dame LUM FUH Teresa a depuis le 27 novembre 1995, acquis des droits définitifs de propriété sur ladite parcelle, opposables à la Cameroon Development Corporation (CDC) qui n'a aucun titre foncier sur la parcelle litigieuse ; Qu'à cet égard, l'argument selon lequel celle-ci serait traversée par le câble téléphonique de la CDC ne saurait motiver la décision de l'administration mise en cause autorisant le retrait du titre foncier n °1571/FAKO délivré à dame LUM FUH Teresa ; Que dès lors, c'est à bon droit que la victime de cette décision a qualifié celle-ci d'excès de pouvoir ; Qu'il s'en suit que le recours est fondé et que la décision attaquée encourt annulation ;… ».*

Le juge administratif a qualifié de faute de l'administration, le fait pour celle-ci de n'avoir pas informé le recourant initiateur d'une précédente procédure d'immatriculation, de l'existence d'une procédure parallèle ayant abouti à la délivrance d'un titre foncier au profit du second intervenant en ces termes : « *…Attendu par ailleurs que tout en dénonçant le caractère privé de la transaction foncière intervenue entre feu MONNY Moise et le détenteur coutumier de la parcelle litigieuse, l'administration en cause n'a pas rapporté la preuve dans le cadre du présent recours, de ce qu'elle a informé la famille recourante du*

[326] CS/CA, jugement n°115/04-05 du 29 juin 2005 (recours n°732/96-97 du 20 février 1997), inédit.

dossier d'immatriculation déposé par KINGNE à l'effet de susciter de la part de ladite famille les oppositions éventuelles, ce qui constitue une irrégularité au sens du même texte ; Qu'il s'en suit que la demande de retrait du titre foncier délivré dans ces conditions à KINGNE est fondé ; Qu'il y a lieu d'y faire droit… »[327] .

Dans une autre cause[328], le juge administratif camerounais a annulé le titre foncier n °1594/MEFOU du 26 juin 1994 au motif de la faute de l'administration pris de ce « *qu'il résulte des pièces de ce dossier, notamment du bordereau analytique du titre foncier litigieux que l'administration n'a pas statué sur l'opposition de la requérante formée dans le délai prescrit et transmise le 27 avril 1993 au préfet compétent de la Mefou et Afamba pour action et, a reçu et satisfait la demande d'inscription sur ledit titre foncier de EYENGA Denis introduit en violation du délai prescrit par l'article 16 du décret n°76/165 du 27 avril 1976 susvisé ; Attendu que ces fautes de l'administration résultent des irrégularités commises au cours de la procédure de l'établissement du titre foncier attaqué, caractérisent le bien fondé de la demande en annulation introduite par le requérant dans le délai du recours contentieux ».*

Le fait pour la commission consultative d'émettre deux avis favorables à deux personnes différentes sur un seul immeuble, est constitutif de *"faute grave de l'administration "*, viciant de nullité le titre foncier n°3042/MENOUA du 18 septembre 1978 obtenu par l'une des parties[329].

Par ailleurs, le juge administratif a eu l'occasion de sanctionner comme fautive, une procédure d'immatriculation ayant abouti à la délivrance d'un titre foncier au profit d'une personne qui n'était pas auteur de la mise en valeur. L'illustration est donnée par l'affaire OHANDJA Séverine contre État du Cameroun[330] , où la Cour Suprême s'est exprimée de la manière suivante : « …*Attendu que l'administration domaniale, en rejetant l'opposition du recourant et en ordonnant l'établissement d'un titre foncier au nom de monsieur OMBOUDOU Liboire sur le terrain qui ne lui appartient pas et qu'il n'a pas mis en valeur comme le stipule l'article 9 (a) du décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les*

[327]CS/CA jugement n°124/04-05 du 27 juillet 2005 (recours n°1096/99-00 du 09 février 2000), affaire dame ENDALLE MOUDIO Hélène et autres contre État du Cameroun (MINUH), préc.

[328] CS/CA jugement n°95/2003-2004 du 30 juin 2004 (recours n°812/97-98 du 24 février 1998) affaire MBIDA Barthélemy contre État du Cameroun MINUH), inédit.

[329] CS/CA, jugement n° 25/ 2003-2004 du 28 janvier 2004 (recours n°374/87-88 du 27 juillet 1987), affaire NKUENDA Jean contre État du Cameroun (MINUH), inédit.

[330] CS/CA, jugement n°44-/04-05 du 02 février 2005, (recours n°786/97-98 du 26 décembre 1997), inédit.

conditions d'obtention du titre foncier, n'a pas donné une base légale à sa décision ; Attendu qu'il échet de dire le présent recours fondé et d'annuler en conséquence la décision n°1030/16/MINUH/D110 du 2 novembre 1995 avec toutes les conséquences de droit… ».

Mais le juge administratif camerounais a curieusement, dans l'affaire NDZANA ABOUNA Dieudonné et autres contre État du Cameroun (MINUH)[331], refusé de se prononcer sur la faute de l'administration excipée par les recourants qui soutenaient que l'administration n'a pas pris en compte tous les renseignements utiles sur la qualité de simple indivisaire du bénéficiaire du titre foncier querellé.

Pour justifier son refus, le juge administratif a déclaré à l'occasion de cette affaire que « *le terrain litigieux objet du titre foncier susmentionné est un terrain privé dont tout litige y afférent relève de la compétence du juge judiciaire* ».

Nous ne pensons pas qu'il s'agit en l'espèce d'un revirement jurisprudentiel, mais plutôt d'un cas isolé qui mériterait d'être appelé et annulé au regard de la jurisprudence constante et abondante de la chambre administrative de la Cour suprême sur la question.

Cela étant, à l'analyse de la jurisprudence de la Cour suprême du Cameroun, la notion de faute de l'administration est très extensive. En effet, face au silence du législateur, le juge camerounais n'a pas systématisé la faute de l'administration pouvant donner lieu au retrait du titre foncier. La conséquence logique qui en résulte est que son appréciation dépend en définitive des circonstances de fait qui entourent la procédure d'immatriculation, et selon qu'ils sont présentés au juge administratif suprême. Celui-ci est également habilité à contrôler la légalité du processus décisionnel mis en œuvre par le ministre des domaines, dans le cadre du retrait des titres fonciers irrégulièrement délivrés.

[331] CS/CA, jugement n°19/03-04 du 31 décembre 2003 (recours n°967/00-01 du 1er décembre 1999), inédit.

B. La mise en œuvre du pouvoir discrétionnaire de retrait des titres fonciers irrégulièrement délivrés

Le retrait des titres fonciers irrégulièrement délivrés semble dépendre du bon vouloir du ministre en charge des affaires foncières à la lecture de l'article 2 alinéa 3 du décret n°2005/ 481 du 16 décembre 2005. Ce texte est ainsi formulé : « *toutefois, le ministre des affaires foncières peut, en cas de faute de l'administration,…procéder au retrait du titre foncier irrégulièrement délivré ».*

Cela suppose que même en cas d'irrégularité prouvée, le ministre en charge des affaires foncières "peut" opposer son refus de retirer tel titre foncier de l'ordonnancement juridique.

Le pouvoir discrétionnaire[332] de retrait des titres fonciers dont est investi le ministre lui confère les prérogatives de prendre des décisions parfois subjectives, mais pas nécessairement arbitraires, puisque le juge administratif peut encore être requis pour garantir la légalité de son action.

Ainsi, dans la mise en œuvre de son pouvoir de retrait des titres fonciers, deux choses paraissent essentielles à relever et à examiner, en l'occurrence : la procédure de retrait (1) et les effets du retrait (2).

1. La procédure de retrait des titres fonciers irrégulièrement délivrés

L'article 2 du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 qui fixe le cadre général du retrait des titres fonciers est peu loquace. Il se borne à déclarer à son alinéa 5 : *« le retrait du titre foncier prévu par l'alinéa 3 du présent article ne peut, sauf faute du bénéficiaire, intervenir que dans le délai du recours contentieux ».*

Le texte[333] semble muet sur la question des modalités de saisine du ministre en charge des affaires foncières d'une demande aux fins d'annulation d'un titre foncier. Dans

[332] Il faudrait simplement remarquer que la mise en œuvre du pouvoir discrétionnaire peut conduire à l'arbitraire, dès lors que même en cas d'irrégularité constatée , le ministre n'est pas tenu de procéder au retrait du titre foncier litigieux. Le recours au juge administratif peut être considéré comme un palliatif à cette situation, parfois source de discrimination. Mais les formalités et autres exigences procédurales contribueront à coup sûr à retarder la sanction de l'illégalité discrétionnairement laissée par le ministre en charge des affaires foncières.

[333] Il s'agit bien du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005.

les faits, la saisine du ministre s'opère indistinctement au moyen d'une simple requête écrite[334] ou d'une requête gracieuse[335]. Ces deux modes de saisine sont recevables à condition que la requête soit timbrée.

L'instruction des requêtes aux fins d'annulation est menée par les services techniques centraux ou déconcentrés du ministère en charge des affaires foncières[336]. La cellule juridique étant l'organe en charge du contentieux. Les requêtes aux fins de retrait des titres fonciers lui sont généralement cotées par le ministre ou le secrétaire général pour instruction et projet de réponse.

Les services déconcentrés du ministère en charge des affaires foncières en l'occurrence les délégations provinciales, départementales ou d'arrondissements, sont parfois sollicitées, lorsque le terrain litigieux se trouve dans leur ressort territorial à l'effet de fournir des informations ou de diligenter les enquêtes.

Le ministre des affaires foncières demande parfois au préfet de la localité où se trouve le terrain litigieux, de désigner une commission consultative à laquelle participent les représentants de son ministère, pour avoir un éclairage sur l'affaire dont il est saisi[337].

Le ministre et ses collaborateurs, centraux ou déconcentrés, ont trois mois pour apporter leur réponse à la requête de l'usager. La réponse peut être explicite ou implicite. Explicitement, le ministre des affaires foncières peut renvoyer le requérant vers les tribunaux de l'ordre judiciaire, s'il s'estime incompétent pour apporter une réponse à la requête qui lui est adressée, ou alors, faire droit à la requête lorsqu'il l'estime fondée.

La réponse implicite et nécessairement négative du ministre peut résulter du silence gardé au delà du délai de trois mois qui lui est imparti par la loi[338]. Dans ce cas de figure, le décret de 2005 a précisément prévu les effets juridiques qui découlent du titre retiré.

---

[334] La requête est une demande formulée auprès d'une autorité ayant le pouvoir de décision.

[335] La requête gracieuse est une demande par laquelle un individu prie une autorité administrative, de bien vouloir revenir sur une décision qui lui fait grief. La requête gracieuse est parfois un préalable au recours contentieux d'où son appellation recours gracieux préalable.

[336] Cette information résulte des entretiens que nous avons eu courant juin 2007 au ministère des domaines et des affaires foncières avec les chargés d'études n°1 et 2 de la cellule juridique de ce ministère.

[337] Idem.

[338] L'article 12 alinéa 2 de la l'ordonnance n°72/6 du 26 août 1972 fixant l'organisation de la Cour Suprême tel que modifié, dispose : « constitue un rejet du recours gracieux, le silence gardé par l'autorité pendant un délai de trois mois sur une demande ou réclamation qui lui est adressée ».

2. .Les effets du retrait du titre foncier

Aux termes de l'article 2 alinéa 4 du décret n°2005 du 16 décembre 2005, « *le retrait du titre foncier délivré entraîne la mutation sans frais dudit titre au nom du propriétaire initial s'il s'agit d'un immeuble immatriculé. L'immeuble est remis au même et semblable état où il se trouvait avant la délivrance du titre, s'il s'agit d'un immeuble non immatriculé ».*

L'interprétation de cet article suppose que la décision ministérielle de retrait du titre foncier a principalement pour effet d'anéantir rétroactivement tous les effets et toutes les inscriptions réalisées sur le titre foncier litigieux. De ce fait, le pouvoir de retrait des titres fonciers, s'il n'était pas géré de manière judicieuse et avec parcimonie, pourrait constituer un danger pour le crédit, dès lors que le titre foncier constitue la principale sûreté des prêts hypothécaires au Cameroun. Cette conclusion pourrait être vérifiée en ce qui concerne l'annulation des titres fonciers, nouvelle prérogative que le ministre des affaires foncières s'est vu confier depuis la réforme du 16 décembre 2005. Elle doit être analysée.

§2. Les "pleins pouvoirs" d'annulation des titres fonciers irréguliers : le renforcement des pouvoirs du ministre en matière de contentieux foncier

L'une des innovations les plus marquantes de la récente réforme de la propriété foncière au Cameroun est sans doute la nullité d'ordre public qui frappe certaines catégories de titres fonciers viciés. L'innovation est d'ordre normative, par ce qu'aucun texte n'avait par le passé légiféré de manière expresse sur la nullité d'ordre public de certains titres fonciers.

Mais en réalité, il ne s'agit pas à proprement parler d'une innovation, puisque le juge administratif camerounais[339] a eu plusieurs fois l'occasion d'annuler pour cause

[339] Voir les jurisprudences suivantes :
- CS/CA, jugement n°40 du 31 mai 1990, affaire MBALLA Dieudonné c/ État du Cameroun ;
- CS/CA, jugement n°30 du 26 mars 1992, affaire MVENG NDY née MENDOUGA Marguerite c/ État du Cameroun ;
- CS/CA, jugement n°105 du 30 mai 1991, affaire SAM EBOLO MANDESSI BELL c/ État du Cameroun ;
- CS/CA, jugement n°64 du 30 août 1990, affaire BILOUNGA Pascaline c/ État du Cameroun ;

Toutes ces affaires sont citées par le juge Simon Pierre BILLONG dans sa communication sur « le contentieux de l'annulation du titre foncier devant le juge administratif », lors de la

d'ordre public des titres fonciers viciés. L'on parlerait volontiers d'une consécration normative du principe de la nullité d'ordre public des titres fonciers viciés, dégagé par la jurisprudence administrative camerounaise. Ce qu'il y a d'intéressant et d'innovant dans cette consécration, c'est que le ministre en charge des affaires foncières y a découvert un nouveau champ de compétence (A), renforçant ainsi son pouvoir d'intervention en matière foncière et singulièrement, s'agissant du contentieux de l'annulation du titre foncier. Ceci pourrait confirmer cela à savoir, la volonté d'évincer le juge administratif du contentieux de la légalité du titre foncier. Ce constat rend dès lors nécessaire une analyse sur la portée innovante (B) du pouvoir d'annulation des titres fonciers, désormais dévolu au ministre en charge des affaires foncières.

A. La création d'un nouveau champ de compétence par le ministre en charge des affaires foncières : l'annulation des titres fonciers

La réforme des conditions d'obtention du titre foncier, objet du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 a conféré au ministre des affaires foncières, la charge de constater[340]l a nullité d'ordre public du titre foncier, dans les cas énumérés par l'article 1er al 6 du décret 2005/481 précité.

Il serait dès lors judicieux de revisiter les cas de nullité d'ordre public du titre foncier (1) et de dégager par la suite, les effets de l'annulation des titres fonciers viciés (2).

1. Les cas de nullité d'ordre public des titres fonciers

Aux termes de l'article 2 alinéa 6 du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005, *« 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 ;

conférence sur le foncier tenue à l'hôtel de ville de Mbalmayo le 18 novembre 2005 ayant pour thème central : *La problématique de la propriété foncière au Cameroun.*

[340] L'article 2 alinéa 7 du décret du 16 décembre 2005 dispose : « *la nullité du titre foncier prévue à l'alinéa 6 ci- dessus est constatée par un arrêté du ministre chargé des affaires foncières, susceptible de recours devant la juridiction administrative compétente ».*

- 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 parcelle du domaine privé de l'État, d'une collectivité publique ou d'un organisme public, en violation de la réglementation ;

- lorsque le titre foncier est établi en partie ou en totalité sur une dépendance du domaine public ».

Ces quatre cas de figure sont assez explicites pour comprendre la réalité du problème. Ils participent tous des dysfonctionnements qu'on enregistre au quotidien dans la mise en œuvre des procédures d'immatriculation et traduisent " la complicité " des fonctionnaires du ministère en charge des affaires foncières. Comment expliquer que sur un même terrain, puisse être délivrés plus d'un titre foncier alors que dans chaque cas d'immatriculation, une commission consultative descend sur les lieux, un procès verbal de bornage est dressé, des riverains entendus ? Il est dès lors très simple de comprendre que la pluralité d'immatriculations sur un même terrain ne peut être orchestrée et menée de main de maître, que par les fonctionnaires en charge de l'immatriculation.

La décision de réexaminer les procédures en cas de pluralité de titres fonciers sur un même immeuble pour en déterminer le légitime propriétaire paraît équitable. Mais cette solution fragilise davantage le titre foncier, certificat officiel de la propriété foncière, qui se veut un titre inattaquable, intangible et définitif au sens de la législation foncière camerounaise.

Ce cas de figure illustre de fort belle manière, toute l'aisance du ministre en charge des affaires foncières dans son nouveau rôle de "juge de la légalité foncière".

Par ailleurs, le rôle joué par les fonctionnaires en charge de l'immatriculation ne saurait échapper dans l'hypothèse du titre foncier délivré arbitrairement, ou à travers la mise en œuvre d'une procédure parallèle. C'est malheureusement le constat de la multitude des titres fonciers qui *" tombent du ciel ",* sans passer par la procédure d'immatriculation requise par les textes en vigueur.

Même les hypothèses des terrains immatriculés, qui empiètent sur les dépendances du domaine public ou privé de l'État ou des autres personnes morales de droit public, et autres organismes publics, mettent en cause la responsabilité des services du cadastre. Car les géomètres ont généralement entre autres instruments de travail lors de la descente de la

commission consultative sur le terrain, un plan de masse de toute la zone où se trouve l'immeuble à immatriculer ou objet d'une contestation. Cette cartographie régulièrement mise à jour fixe le géomètre sur la situation et les limites exactes des terrains qui s'y trouvent.

L'erreur est sans doute humaine, et cet argument pourrait être avancé pour justifier le comportement des géomètres qui laissent entrer les dépendances du domaine de État dans les propriétés privées. Mais la thèse d'une erreur ne saurait prospérer en faveur des professionnels aguerris aux questions de délimitation que sont les géomètres. Il s'agirait à notre sens, beaucoup plus des " erreurs " recherchées et voulues, et donc teintées de mauvaise foi, plutôt que des cas fortuits.

Quoi qu'il en soit, la découverte d'un cas de nullité d'ordre public expose le titre foncier en cause à un anéantissement rétroactif.

2. Les effets de l'annulation d'ordre public des titres fonciers

Le décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 énonce à son article 2 alinéa 7 : *« la nullité du titre foncier prévue à l'alinéa 6 ci-dessus est constatée par un arrêté du ministre chargé des affaires foncières, susceptible de recours devant la juridiction compétente ».*

Cette disposition a fait dire à certains[341] que le rôle du ministre se borne à constater la nullité d'ordre public, et que celui du juge administratif serait de prononcer l'annulation.

S'il est exact comme le souligne expressément le texte que *« la nullité du titre est constatée par arrêté du ministre chargé des affaires foncières…* »[342], il n'en demeure pas moins vrai que l'arrêté ministériel constatant la nullité d'ordre public tire toutes les conséquences juridiques attachées à cette situation, ce qui équivaut à un anéantissement rétroactif du titre foncier querellé, comme le ferait le juge administratif, saisi en annulation d'un titre foncier. L'illustration nous est donnée à travers l'arrêté n°000800/Y.7/MINDAF/ D130 du 27 mars 2007 constatant la nullité d'ordre public du titre foncier n° 31090/Mfoundi, qui est ainsi présenté :

« *Le ministre des domaines et des affaires foncières.*

[341] Il s'agit notamment des chargés d'études à la cellule juridique du ministère des Affaires Foncières, au cours de notre entretien privé précité.
[342] Art. 72 alinéa 7 du décret 2005/481 du 16 décembre 2005.

- *vu la constitution ;*
- *vu…..*
- *vu le dossier du titre foncier n° 31090/ Mfoundi ;*
- *vu le plan d'état des lieux du titre foncier susvisé dressé le 04 janvier 2007 suivant lettre n°000054/Y.7/MINDAF/D 120 du 29 décembre 2006 ;*
- *vu le procès verbal d'état des lieux du titre foncier n°31090/Mfoundi dressé par le chef service départemental du cadastre du Mfoundi le 04 janvier 2007 ;*
- *vu la demande en date du 26 juin 2006 de la société civile ETRIER représentée par monsieur EBANA Félix ;*
- *Vu les autres pièces du dossier ;*

ARRETE :

Article 1er : Acte est pris du titre foncier n° 31090/Mfoundi en l'absence de tout bornage, et de son empiètement sur une partie de la route située place ELIG ESSONO, entre le carrefour de la PJ (police judiciaire) et la station service MOBIL dudit quartier.

Article 2 : Est par conséquent constatée la nullité d'ordre public du titre foncier n °31090/Mfoundi appartenant à monsieur ESSOLO ESSANA Grégoire en application des dispositions du décret n°76/165 du 27 avril 1976 susvisé.

Article 3 : Le terrain objet du titre foncier visé rentre au même et semblable état où il se trouvait avant l'établissement du titre foncier incriminé… ».

A la lecture de l'arrêté d'annulation susvisé, on remarque qu'après le visa, l'article premier est consacré à la description du cas de nullité d'ordre public, l'article second, à la constatation de la nullité d'ordre public, et le troisième article, à l'effet attaché à la nullité d'ordre public.

Même si le décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 est resté muet sur la question de l'effet de la constatation de la nullité d'ordre public par l'arrêté ministériel, cette carence est complétée dans la pratique et notamment par un article pris sous la forme sentencieuse du genre : *« …le terrain objet du titre foncier visé à l'article 2 ci-dessus réintègre purement et simplement le domaine public artificiel* »[343]. " Cette solution" ministérielle

[343] Il s'agit d'un projet d'arrêté constatant la nullité d'ordre public du titre foncier n° 4810/ Mfoundi où acte est pris de l'erreur du géomètre qui, lors de l'exécution du décret n°81/257 du 6 juillet 1981 portant classement au domaine public artificiel des terrains nécessaires à l'aménagement de la route d' OBALA à la sortie de Yaoundé, avait maintenu dans le titre foncier n° 4810/ Mfoundi de monsieur NGOMSI TEMA Romain, une dépendance de l'emprise routière de 438 mètres carrés.

apparaît comme la conséquence naturelle et logique du constat de la nullité d'ordre public qui frapperait le titre foncier vicié.

Mais la formulation de l'article 2 alinéa 7 du décret 2005/487 susvisé ne saurait nous laisser indifférent, dès lors qu'il se dégage à sa lecture le sentiment que son auteur ait voulu éviter qu'on ne lui reproche le fait d'avoir " grignoté "les compétences juridictionnelles du juge administratif dont la compétence en matière d'annulation, même pour cause d'ordre public, des titres fonciers viciés, est largement établie et partagée. D'où l'interrogation de la portée de cette innovation.

B. La portée de l'annulation ministérielle des titres fonciers

Le durcissement des sanctions à l'égard des titres fonciers irrégulièrement obtenus et corrélativement, l'attribution des pouvoirs d'annulation au ministre en charge des affaires foncières, traduit la détermination des pouvoirs publics à jouer le premier rôle dans la lutte contre l'insécurité foncière (1) en même temps qu'il cache mal le dessein d'écarter, voire d'évincer le juge administratif de la connaissance des litiges relatifs à l'annulation des titres fonciers (2).

1. La détermination de l'administration à jouer les premiers rôles dans la lutte contre l'insécurité foncière

Selon Evelyne MANDESSI BELL, *« 82% des titres fonciers sont irréguliers »*[344]. Ces chiffres qui restent à prouver, ont cependant le mérite de traduire l'ampleur du problème. La réalité est que le système d'immatriculation en cours au Cameroun est totalement gangrené. L'auteur souligne qu'« *en durcissant la répression (instauration du titre foncier nul d'une nullité d'ordre public), le décret de 2005 vise à moyen et à long*

[344] Voir *«* l'éclairage de maître MANDESSI BELL », entretien accordé au journal le MESSAGER, dans sa parution n°2078 du 6 mars 2006, p. 12. L'auteur se propose par ailleurs de produire les statistiques suivantes :

- 35 % du contentieux foncier et immobilier devant la chambre administrative constituent des remises en cause de titres fonciers ;

- si 88% des demandes de retrait aboutissent effectivement, 82% des décisions d'annulation ou de retrait des titres fonciers concernent des irrégularités simples commises au cours des procédures d'obtention des titres fonciers, alors que 18% procèdent des cas d'irrégularité accompagnés d'actes frauduleux.

termes, une plus grande sécurité foncière. Progressivement, les titres fonciers illégaux devraient être retirés de la circulation »[345].

Dans son allocution du 19 janvier 2006 au cours de la cérémonie de présentation des vœux du personnel du ministère des affaires foncières, le titulaire de ce département ministériel, dévoilant sa feuille de route pour l'année 2006, a tenté de rassurer en ces termes : « *le titre foncier doit être délivré en six mois, les bornages clandestins doivent être bannis, la gestion des terrains domaniaux et du patrimoine immobilier et mobilier de l'État doit se faire dans l'intérêt général. Il faut de la diligence et de la probité dans la défense des intérêts de l'État en justice, les bulletins des avis domaniaux et fonciers devront être publiés dans toutes les délégations provinciales chaque premier du mois à compter du premier février 2006…En somme, une interpellation de tous pour faire oublier aux Camerounais la triste histoire des titres fonciers »*[346].

En fait, « *la triste histoire des titres fonciers* »[347], de l'aveu même du ministre des affaires foncières traduit le problème de l'insécurité foncière galopante au Cameroun. On comprend dès lors le souci de l'exécutif qui, à travers sa réforme du 16 décembre 2005 sur les conditions d'obtention du titre foncier, voudrait donner tous les moyens, juridiques notamment, au ministre en charge des affaires foncières pour lui permettre de combattre l'insécurité foncière. Ceci explique sans doute cela, et notamment l'attribution du pouvoir de constatation et d'annulation des titres fonciers irrégulièrement obtenus.

Dans le contexte de la réforme du titre foncier au Cameroun, le ministre des affaires foncières se pose comme le "cheval de bataille " du gouvernement camerounais dans la lutte contre l'insécurité foncière considérée comme « *un frein au développement économique* »[348]

Le combat est légitime et l'engagement du gouvernement est respectable dès lors que l'une des attentes des populations est que le gouvernement leur apporte des réponses

---

[345] Idem.

[346] *Domaines infos*, publications du ministère des Domaines et des Affaires Foncières, n°001, février 2006, p.4.

[347] Idem.

[348] En fait, Evelyne MANDESSI BELL est convaincue que *« la terre est un élément essentiel dans l'activité humaine en général et dans le développement des affaires en particulier : on y consent des baux, le titre foncier sert de support pour garantir l'octroi des crédits, on valorise des biens immobiliers dans le cadre des baux emphytéotiques, on met en place des plantations, on exerce ses activités dans un local,…etc*. ». Voir entretien précité.

satisfaisantes aux préoccupations quotidiennes, l'insécurité foncière étant l'une des préoccupations de l'heure de la majorité des Camerounais.

Mais dans son déploiement, l'administration semble "bousculer" le juge administratif dans ses fonctions traditionnelles de « *gardien de la légalité du titre foncier* » et donc « *gardien de la propriété foncière* », puisque le juge administratif est censé offrir un bouclier permanent, protecteur des droits propriétaires, contre les atteintes dont ils pourront être victimes.

La situation actuelle est celle de l'administration qui propose de garantir la sécurité foncière en portant atteinte, à tort ou à raison, au droit de propriété, d'où un certain malaise pour le juriste, dans un système libéral où la propriété privée est garantie, et où l'administration est censée respecter le droit de propriété.

2. Une technique destinée à évincer le juge administratif

À première lecture, on pourrait penser que l'attribution des pouvoirs d'annulation des titres fonciers irréguliers conférés par l'exécutif à travers le décret de 16 décembre 2005, à son ministre des affaires foncière participe de la mise en œuvre d'une garantie supplémentaire à la sécurisation de la procédure de délivrance du titre foncier. Mais à l'analyse, on se rend bien compte, et ceci, en compulsant les jugements rendus par la Cour suprême [349] statuant en matière de contentieux d'annulation du titre foncier, que les quatre cas de figure considérés comme des nullités d'ordre public au regard de l'article 2 alinéa 6 du décret du 16 décembre 2005, constituaient déjà des fautes de l'administration, fondant les décisions d'annulation du titre foncier par le juge administratif. Il y a lieu de se demander s'il était vraiment opportun d'instituer *deux juges* [350] pour veiller à la légalité du titre foncier et à sa délivrance.

À notre sens, une réponse négative conviendrait. L'explication que l'on pourrait fournir pour étayer cette position est qu'au Cameroun, l'administration est juge et partie à la question foncière. Elle voudrait contrôler l'ensemble du processus de l'immatriculation et du contentieux, rien ne devrait lui échapper. Par ailleurs, l'État du Cameroun, par le biais

[349] Sur la question de l'annulation du titre foncier devant le juge administratif, voir la contribution de M. Simon Pierre BILLONG, à la conférence de Mbalmayo sur le thème *La problématique de la propriété foncière au Cameroun.*

[350] Il s'agit du juge administratif (premier juge), et du ministre en charge des affaires foncières (second juge).

de son administration est le principal promoteur du développement économique du pays, d'où son intérêt à jouer le rôle de distributeur des terres en toute équité à tous les Camerounais, mais en se réservant des domaines pour la réalisation de ses objectifs de développement économique et social, de surcroît sans indemnisation préalable et adéquate des possesseurs desdites terres, qu'ils soient des possesseurs des collectivités coutumières, leurs membres ou les individus en général.

En tout état de cause, le maintien du juge administratif dans le contrôle de la légalité du titre foncier et de l'activité normative de l'administration en matière foncière, constitue un gage de nature à rassurer sur la protection de la propriété foncière, la soumission de l'administration au droit et la construction de l'État de droit au Cameroun.

CONCLUSION

En définitive, et au regard des attributions qui lui sont confiées dans le règlement des litiges fonciers, il ne souffre l'ombre d'aucun doute que l'administration fait office de "juge" des litiges fonciers au Cameroun. Dans son office, l'administration agit à travers deux principaux organes que sont : les commissions administratives, et le chef du département ministériel en charge des affaires foncières.

Les commissions consultatives jouent un rôle dans la détermination de l'auteur des mises en valeur relatives à un immeuble à immatriculer. Les commissions de règlement des conflits frontaliers quant à elles, sont systématiquement saisies pour les litiges qui opposent des unités de commandement traditionnel.

La récente réforme sur les conditions d'obtention du titre foncier au Cameroun, a accru les pouvoirs du ministre en charge des affaires foncières, qui peut désormais annuler certains types de titres fonciers qu'il juge irréguliers , ou les retirer plus simplement de l'ordonnancement juridique camerounais.

C'est donc cet ensemble de prérogatives qui font croire que l'administration est le principal juge des litiges fonciers, surtout ceux relatifs aux immeubles non immatriculés.

CONCLUSION DU TITRE I

En somme, il a été montré que l'extension de la domanialité publique constitue une source importante de conflits fonciers au Cameroun. Dans ces conflits, se trouve impliqué l'État, qui entretient des relations plus ou moins conflictuelles tant avec les collectivités coutumières qu'avec les particuliers, au sujet de l'appropriation, du contrôle et de la gestion des terres non immatriculées. Cette catégorie des terres est classée domaine national, au regard de la réglementation foncière en vigueur, et est administrée par l'État dont l'objectif officiel est d'y promouvoir des actions de développement économique et social.

Cependant depuis la colonisation, les collectivités coutumières n'ont jamais cessé de revendiquer leur droit de propriété sur ces terres, qu'elles considèrent comme spoliées par l'administration, dans sa forme coloniale et post-coloniale.

L'incompréhension s'est davantage accrue entre l'administration et les collectivités coutumières lorsque la première s'est érigée en principal arbitre des litiges fonciers[351].

À ce titre, et cela par le biais des commissions consultatives, elle détermine ceux qui ont accès à la propriété foncière ou non, tranche les conflits relatifs à l'appropriation des dites terres[352]. L'administration est également compétente, à travers les commissions de règlement des conflits frontaliers, pour procéder au règlement des litiges entre les unités de commandement traditionnel, nés du désir d'appropriation des espaces territoriaux.

L'administration encore, par le canal de son chef de département ministériel en charge des affaires foncière peut en toute légalité, mais peut-être illégitimement, procéder au retrait, soit à l'annulation des titres fonciers irrégulièrement délivrés par ses services.

En tout état de cause, il ne serait pas excessif de qualifier l'administration camerounaise de « juge et partie » à la question foncière.

[351] Rappelons à toutes fins utiles que les terres non immatriculées représentent 70 % de l'ensemble des terres Camerounaises.

[352] Techniquement on dit que les commissions consultatives connaissent des oppositions à immatriculation.

TITRE II
Le juge administratif, juge de la légalité du titre foncier

C'est désormais une tradition juridiquement acquise, que de présenter le juge administratif comme gardien de la légalité administrative. Cette règle n'échappe pas au contentieux administratif relatif à la propriété foncière, puisqu'il revient au juge administratif de veiller à la légalité des actes administratifs pris en matière foncière. La sanction pour violation de la réglementation foncière (**chapitre I**), illustre et conforte l'idée du contrôle de l'action administrative en matière foncière par le juge administratif. Mais il y a lieu de relever que la protection prétorienne, offerte par la juridiction administrative en matière de contentieux administratif se singularise par une grande complexité de la procédure applicable devant ce type de juridiction (**chapitre II**), ce qui a pour principal corollaire d'hypothéquer la protection effective du droit de propriété par la juridiction administrative camerounaise.

CHAPITRE I
La sanction par le juge administratif des actes pris en violation de la législation foncière

La question de la justiciabilité des actes administratifs pris en matière foncière demeure problématique en droit camerounais. Le problème se pose avec acuité lorsqu'il s'agit du titre foncier, puisque ses auteurs l'avaient imaginé comme un titre parfait insusceptible de vices, garantissant les droits des tiers, délivré au terme d'une procédure tout aussi parfaite publique et contradictoire menée par l'administration active. Les concepteurs du titre foncier, notamment ceux qui ont réglementé sa délivrance dans la grande réforme de 1974 entendaient rendre le titre foncier insusceptible de remise en cause d'où ses caractères définitifs et inattaquables. Mais la nature administrative du titre foncier allait d'office l'exposer au contrôle du juge administratif, ce qui aurait pour conséquence d'infléchir son caractère inattaquable et l'exposer même à l'annulation.

La question de la justiciabilité des actes administratifs pris dans le cadre du règlement des litiges fonciers par l'administration est moins problématique, le consensus semble se dégager sur la compétence du juge administratif à exercer son contrôle sur leur légalité, ce d'autant que ce contrôle relance l'intérêt de la notion d'excès de pouvoir dans le contentieux d'annulation des actes administratifs en général.

En deux principaux points, on peut vérifier la justiciabilité des actes administratifs pris en violation de la législation foncière à travers deux analyses distinctes mais complémentaires : l'une consacrée au caractère déférable du titre foncier (Section I); l'autre au contrôle juridictionnel des actes administratifs relatifs au règlement des litiges fonciers (Section II).

Section I. Le caractère déférable du titre foncier

Le titre foncier officiellement défini comme la certification officielle de la propriété foncière au Cameroun est au centre d'une controverse entre doctrinaires d'une part, praticiens d'autre part, au sujet de sa nature juridique. Certains estiment que le titre foncier est un acte insusceptible d'être remis en cause et donc, attaquable, par la volonté du législateur. D'autres en revanche soutiennent que le titre foncier est un acte essentiellement attaquable, qu'il est un acte administratif et, cela en dépit des affirmations légales. La

controverse va s'étendre au niveau de la force probante attachée au titre foncier, caractérisée à la fois par une cacophonie doctrinale et une inconstance jurisprudentielle.

C'est donc ces controverses qu'il faudrait tenter d'élucider et d'éclairer et, surtout, de restituer l'ordre des choses à travers deux études distinctes et séparées : l'une sur la nature juridique du titre foncier (**§**1) ; l'autre sur l'annulation du titre foncier par le juge administratif (**§**2).

§1. La nature juridique du titre foncier

À l'aune de cette réflexion, il serait judicieux de dissocier et de définir les concepts, celui du titre foncier en particulier, afin de mieux les cerner et de mettre en évidence leurs principales caractéristiques.

Le titre foncier est considéré au Cameroun comme la « *certification officielle de la propriété foncière* »[353]. Il constitue l'acte de naissance de la propriété d'un lopin de terre, en même temps qu'il demeure la preuve de ladite propriété et le principal moyen d'y accéder[354].

Dès lors, l'étendue de la nature juridique du titre foncier invite à dégager ses principaux éléments, de manière à le classer dans des catégories bien connues du droit positif camerounais.

À ce stade d'analyse, il y a une certitude et des doutes. La certitude provient de la nature administrative du titre foncier (A), alors que les doutes sont occasionnés par la controverse alimentée tant par la doctrine que par la jurisprudence suprême administrative, au sujet de la force probante du titre foncier (B).

[353] Lire l'article 1 al (1) du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005.

[354] Selon maître Honoré TAGOUEMEKONG, « le titre foncier est requis non seulement " *ad probationem*", c'est-à-dire pour faire la preuve de ce qu'on est propriétaire de l'immeuble, mais aussi et surtout " *ad validatem* ", c'est – à –dire pour consolider son droit de propriété et le rendre opposable à toutes les autres prétentions concurrentes ». Voir la communication de cet auteur au colloque sur le foncier à Mbalmayo, op. cit.

A. La nature administrative unilatérale du titre foncier[355]

Selon le Professeur Roger Gabriel NLEP, « a*u nombre des matières dévolues par l'article 9 de l'ordonnance n° 72/6 du 26 août 1972 relative à la compétence du juge administratif, figurent en bonne place" les litiges relatifs aux actes administratifs unilatéraux"* »[356]. L'auteur poursuit : « *or ce texte, pas plus que ceux qui l'ont précédé, ne définit nullement la notion d'acte administratif unilatéral* »[357].

Le professeur Jean Claude KAMDEM remarque à la suite de son homologue : *« la notion d'acte administratif unilatéral fait encore l'objet aujourd'hui de confusions regrettables. Plusieurs juristes de la tendance classique à la suite de Maurice HAURIOU (précis de droit administratif, 11e édition, Sirey, Paris 1927, T 1, p 350 et S.), utilisent la notion de décision exécutoire. Je vous demande simplement mais fermement d'oublier cette terminologie* »[358].

À la suite de ces éminents juristes, Jean Calvin ABA'A OYONO constate le peu d'engouement de la doctrine camerounaise à définir la notion d'acte administratif unilatéral. S'exprimant sur la question, cet auteur déclare : « *lorsqu'on parcourt l'évolution du jeune droit administratif camerounais, l'observateur se rendra compte de l'inactivisme de la doctrine publiciste à définir l'expression de l'acte administratif unilatéral. Ce mutisme regrettable est, convient–il de le rementionner, initié par les divers textes attributifs de la compétence à la juridiction administrative* »[359].

S'accordant avec ses homologues, Jean Calvin ABA'A OYONO décline le principe d'une définition jurisprudentielle de la notion d'acte administratif unilatéral. Toutefois, il se

---

[355] L'objectif de ce développement est de montrer que le titre foncier est au premier chef un acte administratif dont le régime ne diffère point, sinon à quelques nuances près, de celui des actes administratifs unilatéraux classiques

[356] Roger Gabriel NLEP, *L'administration publique camerounaise* : *contribution à l'étude des systèmes africains d'administration publique*, Paris, LGDJ, 1986, p.299. Il convient de préciser qu'à la faveur de la loi n° 2006/016 du 29 décembre 2006 fixant l'organisation et le fonctionnement de la Cour suprême du Cameroun, le contentieux des actes administratifs unilatéraux relève des juridictions administratives inférieures, la chambre administrative statuant en appel connaîtra désormais des appels concernant les décisions des juridictions inférieures en matière de contentieux administratif, alors que la chambre administrative statuant en matière de cassation connaîtra, quant à elle, des pourvois formés contre les arrêts de la même chambre statuant en appel en matière de contentieux administratif.

[357] Idem.

[358] Jean Claude KAMDEM, *Contentieux administratif*, Université de Yaoundé, Cours polycopié de licence, 3e année droit public, tome I, 1988-1989, p.53.

[359] Jean Calvin ABA'A OYONO, *La compétence de la juridiction administrative en droit camerounais*, Université de Nantes, thèse de doctorat en droit public, 20 juin 1994, p. 34.

rapproche de la doctrine publiciste française dont il attribue la paternité de la définition jurisprudentielle camerounaise, de cette notion qui « *s'accorde en effet à regarder l'acte administratif unilatéral comme un acte " décisoire" qui, par le seul effet de la volonté de l'administration et sans l'intervention du juge, met des droits et obligations au compte des sujets actifs ou passifs qui sont généralement les particuliers* »[360] . Or, c'est précisément contre la notion "d'acte décisoire" que s'élève le professeur Jean Claude KAMDEM, lorsqu'il propose simplement de l'oublier. Jean Claude KAMDEM propose en revanche de définir l'acte administratif unilatéral comme *« un acte mettant des droits et des obligations au compte des sujets actifs ou passifs indépendamment du consentement de ceux-ci »*[361]. Formé à l'école française, ce publiciste camerounais[362], sans doute issu d'un courant doctrinal qui se détache de celui des publicistes français classiques[363], semble prendre des distances par rapport à la conception purement formelle et, restrictive de la notion fondamentale d'acte administratif qui est une décision prise par une autorité administrative.

L'auteur aurait sans doute souhaité que la notion d'acte administratif soit plutôt extensive, de manière à prendre en compte le point de vue matériel, c'est à dire un acte visant un individu ou des individus identifiés ou identifiables. L'extension de la notion devrait également prendre en compte son régime juridique, de manière à considérer l'acte administratif également comme un acte relevant de la compétence du droit administratif et de la compétence de la juridiction administrative, que cet acte soit unilatéral ou qu'il émane ou non d'une autorité administrative[364]. Pour le professeur Roger-Gabriel NLEP, *« c'est donc au juge administratif qu'il est revenu, dès l'avènement de la juridiction administrative camerounaise, la délicate tâche consistant à définir cette notion, dont en l'occurrence le rôle essentiel se ramène à servir de critère de compétence à ce même juge administratif »*[365].

---

[360] Ibid., p. 35.
[361] Jean Claude KAMDEM, op. cit., p. 53.
[362] Jean Claude KAMDEM a soutenu une thèse de droit public à l'Université de Paris I en 1980, intitulée « L'acte juridictionnel en droit administratif français ».
[363] Voir dans ce sens : Georges DUPUIS, *Définition de l'acte unilatéral*, Recueil d'études en hommage à Charles EISENMAN, Paris, CUJAS, 1975, p. 213.
-Georges VEDEL, *Droit administratif*, P.U.F., coll. Thémis, 1976, p. 137.
-Charles EISENMAN, *Cours de droit administratif*, Paris, L.G.D.J., 1983, tome II, pp. 678, 681, 685, 688, 691, 727, 737, 739.
Voir aussi Jean Calvin OYONO ABA'A, thèse précitée, p. 35.
[364] La définition de l'acte administratif proposée par le lexique des termes juridiques, Dalloz, 13e édition.
[365] Roger Gabriel NLEP, ouvrage précité, p.299.

L'assemblée plénière de la défunte Cour fédérale de justice avait adopté la définition suivante de l'acte administratif unilatéral dans l'arrêt NGONGANG NJANKE Martin : « *l'acte administratif est un acte juridique unilatéral pris par une autorité administrative dans l'exercice d'un pouvoir administratif et créant des droits et des obligations pour les particuliers* »[366].

Cet arrêt de référence, considéré comme un arrêt de principe, semble rallier la doctrine et la jurisprudence camerounaise par rapport à la définition de l'acte administratif unilatéral. C'est donc à la lumière de ces trois composantes que Jean Calvin OYONO ABA'A résume l'acte administratif unilatéral de la manière suivante : « *l'on retient un certain nombre d'éléments principaux : l'acte administratif unilatéral, c'est d'abord un acte juridique ; l'unilatéralité en est la condition deuxième, puis intervient son émanation de la part d'une autorité administrative, pour enfin s'identifier à un mode de modification de l'ordonnancement juridique par des obligations qu'il impose ou par des droits qu'il confère* »[367]. Il y a lieu de présenter le titre foncier comme un acte normateur(1), pris par une autorité administrative dans l'exercice d'un pouvoir administratif(2), créant des droits et des obligations à son titulaire. Et on pourrait ajouter un autre critère, celui selon lequel, il fait grief (3).

1. Le titre foncier, un acte " normateur"

Avant de présenter le titre foncier comme un "acte normateur", il convient au préalable de définir les notions d'acte et de norme. Selon le professeur Roger Gabriel NLEP, « *il nous faut préciser, à la suite de MM. les professeurs Charles EISENMANN et Georges DUPUIS, que le terme "acte" revêt dans le langage juridique au moins deux significations :*

- tantôt l'acte renvoie à "une chose, une chose matérielle, à savoir un écrit, c'est à dire un papier couvert de signes, un document". En ce sens, on parle d'acte de naissance, d'acte de mariage ou de décès, qui constituent avant tout des documents constatant certaines situations dans la vie de l'homme. C'est "l'instrumentum".

[366] Voir AP/CFJ, arrêt n° 20 du 20 mars 1968, NGONGANG NJANKE Martin C/ État du Cameroun.
[367] Jean Calvin OYONO ABA'A, op. cit., p. 35.

- Mais tantôt aussi, le terme "acte" signifie une action humaine, une opération. L'acte de mariage est constitué par la procédure de célébration du mariage. C'est le "négocium" »[368]. Confrontant ces définitions proposées par MM. les professeurs Charles EISENMANN et Georges DUPUIS avec le titre foncier, il est clair que celui ci est à la fois "instrumentum"[369] et "negocium"[370].

Selon le professeur MUNAGORRI, « *l'opération visée par l'acte juridique (le negocium) ne doit pas être confondue avec l'acte écrit qui le constate (l'instrumentum)* »[371].

Dès lors, il n'y a pas de doute que le titre foncier soit qualifié d'acte juridique, c'est à dire, « un acte de volonté destiné à produire valablement des effets juridiques admis par autrui »[372].

En effet, le titre foncier autrement défini comme la "certification officielle de la propriété foncière", est un acte de l'autorité administrative destiné à conférer la propriété d'un fonds de terre à une personne précise ou à un groupe de personnes déterminées, soustrayant ainsi l'immeuble concerné de l'emprise collective ou communautaire. Ce qui signifie qu'aux yeux des individus, des collectivités villageoises, de leurs membres comme de l'État lui-même, l'immeuble immatriculé est désormais une propriété privée. L'ordre juridique se trouve dès lors modifié par l'intervention du titre foncier. Mais il y a lieu de préciser que l'acte juridique n'est pas seul à pouvoir entraîner une modification de l'ordre juridique. Les faits juridiques sont également de nature à occasionner une modification de l'ordre juridique existant. D'où l'intérêt à faire une distinction, semble t-il, entre acte juridique et faits juridiques[373]. Cette distinction, réside dans la volonté de l'auteur de l'acte de modifier l'ordre juridique existant, volonté qui fait défaut s'agissant des faits juridiques. Le titre foncier ne saurait dès lors être considéré comme un fait juridique, il est plus exactement un acte de volonté de l'autorité administrative, destiné à conférer la propriété d'un terrain à autrui. C'est sans doute à la suite du constat selon lequel *« certains faits*

[368] Roger Gabriel NLEP, op. cit., p. 300.
[369] Instrumentum, le titre foncier se présente sous la forme d'un document écrit, exposant la situation de l'immeuble spécifique, ainsi que son titulaire (negocium).
[370] Negocium, le titre foncier l'est en ce sens qu'il relate le contenu du titre foncier, les mentions qui y sont portées. Il est également l'aboutissement de l'ensemble de la procédure de délivrance du titre foncier (instrumentum).
[371] Rafael ENCINAS DE MUNAGORRI, Gilles LHUILIER, *Introduction au droit*, Flammarion, 2002, p. 59.
[372] Ibid., pp. 58 et 59.
[373] Selon le professeur MUNAGORRI, « *…à la différence des actes juridiques, ces faits n'ont pas été réalisés dans l'intention de produire des effets de droit. Plus exactement, l'effet de droit aurait pu se produire sans cette intention. La nuance permet de distinguer les actes des faits juridiques* ». Voir ENCINAS DE MUNAGORRI, *Introduction au droit*, op. cit., p. 60.

juridiques de l'administration peuvent être volontaires »[374], et de ce que « *malgré ces efforts de délimitation, la notion de faits juridiques reste fort imprécise dans ses contours* »[375], que la notion d'acte "normateur" a émergé.

Le *Lexique des termes juridiques* définit la norme comme un « *terme synonyme de règle de droit, de règle juridique, générale et impersonnelle* »[376]. Définissant l'acte normateur, le professeur Roger Gabriel NLEP écrit : *« l'acte juridique "normateur" dirons-nous, c'est celui qui se rattache à un processus de fabrication du droit, qui permet de fabriquer le droit* ». Prenant appui sur cette définition, le titre foncier est à juste titre considéré comme un acte normateur, puisqu'il constitue en réalité un processus de fabrication du droit, le droit de propriété foncière en l'occurrence, dont le titre foncier n'est que l'aboutissement. S'agissant du titre foncier, l'expression acte "normateur " semble préférable à celle d'acte juridique car elle traduit une réalité, celle d'une procédure élaborée par l'administration au terme de laquelle le titre foncier est délivré. Il ne s'agit pas que d'une simple manifestation de volonté de l'autorité administrative, mieux, des conditionnalités posées par l'administration, qui doivent être satisfaites par les requérants à la procédure d'immatriculation.

Le titre foncier apparaît en définitive comme un ensemble de *« mécanismes institués par l'ordre juridique pour créer du droit,…pour fabriquer le droit* »[377] en l'occurrence, le droit de propriété foncière. L'administration étant au cœur de ces mécanismes institués pour la mise en œuvre de la procédure d'obtention du titre foncier.

[374] Roger Gabriel NLEP, op. Cit., p. 301.
[375] ENCINAS de MUNAGORRI, ouvrage précité, p.61.
[376] *Lexique des termes juridiques*, Dalloz, 13e édition, 2001.
[377] C'est la définition de l'acte normateur proposée par le professeur KAMDEM dans son cours précité

2. *Le titre foncier, un acte pris par une autorité administrative dans l'exercice d'un pouvoir administratif*

S'il est exact que le titre foncier (instrumentum) est délivré par le conservateur[378] qui est un fonctionnaire du ministère des domaines et des affaires foncières, il serait important de préciser qu'une kyrielle d'autorités administratives interviennent dans la procédure d'immatriculation au Cameroun.

Dans la procédure ancienne, le dossier était déposé à la sous-préfecture de l'arrondissement où est situé l'immeuble. Dès réception, le sous-préfet délivrait un récépissé à l'adresse qui y était indiquée, puis le transmettait à la section départementale des domaines. Dans le mois qui suivait la transmission du dossier à la section départementale des domaines, le préfet informait le public de l'extrait de la demande, par voie d'affichage dans les locaux de la préfecture, des sous-préfectures, des mairies et du village intéressé. Le préfet prenait un arrêté fixant la date de constat d'occupation ou d'exploitation par la commission consultative. Après bornage et dans les trente jours qui suivaient les assises de la commission consultative, le préfet transmettait à la direction des

[378] Dans l'ordre juridique ancien, c'est à dire celui issu du décret 76/165 du 26 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, le chef service provincial des domaines jouait le rôle de conservateur foncier. Il était chargé de l'établissement du titre foncier. L'article 35 du décret n°76/165 précité disposait : *« chaque cas d'immatriculation donne lieu à l'établissement d'un titre foncier comportant obligatoirement :*

1-la description de l'immeuble avec indication de sa consistance, sa contenance, sa situation, ses limites, ses tenants et ses aboutissants;

2-l'indication de l'état civil du propriétaire ;

3-les droits réels existant sur l'immeuble et les charges qui le grèvent ;

4-un numéro d'ordre et un nom particulier ;

5-un plan de l'immeuble dûment signé par un géomètre et visé par le chef service provincial du cadastre du lieu de situation de l'immeuble ».

Mais le décret n°2005/178 du 27 mai 2005 portant organisation du ministère des domaines et des affaires foncières en sa section II, article 102, a créé une conservation foncière au niveau départemental placée sous l'autorité du conservateur chargé de :

- l'application du régime foncier et domanial ;
- l'immatriculation des terrains ;
- la transformation de divers actes en titres fonciers ;
- la publication des droits réels immobiliers dans le livre foncier ;
- la tenue et la conservation du livre foncier et des dossiers des titres fonciers ;
- la communication des informations relatives aux droits inscrits dans le livre foncier ;
- l'assiette et la liquidation des redevances générées par l'application du régime foncier et domanial ;
- la production séquentielle des indicateurs de performance.

La création d'un service départemental de la conservation foncière a provoqué la modification de l'article 35 du décret n°76/165. L'article 35 nouveau (décret n°2005/481 du 16 décembre 2005) prévoit que chaque cas d'immatriculation donne lieu à l'établissement par le conservateur foncier d'un titre foncier.

domaines, le dossier comprenant le rapport de la commission consultative, cinq exemplaires du plan ainsi que le procès- verbal de bornage de l'immeuble.

La direction des domaines affectait à ce dossier un numéro, examinait la régularité des pièces produites et établissait un avis de clôture de bornage qu'elle faisait publier au journal officiel. Le dossier était par la suite transmis au service provincial des domaines compétent pour suite de la procédure, c'est-à-dire délivrance du titre foncier, si ce dossier était visé. Le dossier pouvait être retourné au service provincial des domaines, pour redressement s'il n'était pas visé[379]. Depuis la réforme du 16 décembre 2005, beaucoup de choses ont changé dans la procédure d'obtention du titre foncier, de nouvelles autorités administratives se sont vue confier un rôle. En fait, désormais, le dossier d'immatriculation n'est plus uniquement déposé à la sous -préfecture, même le chef de district du lieu de situation de l'immeuble est compétent pour recevoir les dossiers d'immatriculation.

Dès réception du dossier, et dans les soixante douze heures, le sous-préfet ou le chef de District délivre, sans aucune formalité préalable sur le terrain, un récépissé à l'adresse y indiquée, puis le transmet dans les huit jours à la délégation départementale des affaires foncières. Il convient d'observer à ce stade d'analyse que dans l'ordre ancien, le sous-préfet n'était pas enfermé dans les délais pour transmettre le dossier d'immatriculation à la section départementale des domaines. Aujourd'hui, le décret du 16 décembre 2005 impartit un délai de huit jours au sous–préfet pour transmission du dossier d'immatriculation. Il s'agit là d'une innovation à saluer puisqu'elle prône la célérité dans le traitement des dossiers d'immatriculation. Sur proposition du chef service départemental des affaires foncières, le sous-préfet ou le chef de district territorialement compétent préside la commission consultative, fixe par décision la date du constat d'occupation ou d'exploitation.

Après bornage, un plan et un procès-verbal sont dressés par le géomètre. Dans les trente jours qui suivent la réunion de la commission consultative, le délégué départemental des affaires foncières transmet au délégué provincial des affaires foncières l'intégralité du dossier. Remarquons à ce niveau que le délégué départemental des affaires foncières a remplacé la direction des domaines dans le contrôle de la régularité du dossier d'immatriculation.

[379] Lire les articles 11 et suivants du décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

Le chef de service provincial des affaires foncières inscrit le dossier d'immatriculation dans le registre provincial de suivi des réquisitions d'immatriculation, lui affecte un numéro, examine la régularité des pièces produites, vise le cas échéant, et établit un avis de clôture de bornage qu'il fait publier dans le bulletin des avis domaniaux. Précisons aussi que le bulletin des avis domaniaux a remplacé le journal officiel, et que le chef service provincial des affaires foncières a remplacé le directeur des domaines dans cette diligence.

Après visa du délégué provincial des affaires foncières, le dossier d'immatriculation est transmis au conservateur foncier pour délivrance du titre foncier. En cas d'absence de visa, le dossier est retourné au délégué départemental des affaires foncières pour redressement[380].

En tout état de cause, force est de constater que la procédure d'immatriculation est essentiellement administrative et comme tout acte administratif, le titre foncier crée des droits et des obligations à la charge de son bénéficiaire, en même temps qu'il fait grief à tous ceux qui ont des prétentions opposées sur la propriété de l'immeuble à immatriculer ou qui sollicitent les inscriptions des droits réels sur le titre foncier à établir.

3. Le titre foncier, un acte faisant grief, et créateur de droits et obligations

Le titre foncier sera tour à tour examiné comme un acte créateur des droits et des obligations (a) et comme un acte faisant grief (b).

a) Le titre foncier, source de juridicité

Compte tenu de la définition proposée par le *Lexique des termes juridiques* qui fait de la juridicité « *le caractère de ce qui est placé sous l'empire du droit par opposition aux normes de la vie sociale : mœurs, convenance, morale, religion* », cette notion sera considérée dans le cadre de ces développements comme un procédé de production des normes juridiques, c'est-à-dire, un procédé qui induit la création des droits et obligations à la charge des individus.

[380] Lire les articles 11 et suivants du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant le décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

Aussi, « *la finalité créatrice d'un certain nombre de droits et d'obligations à la faveur et à la charge des administrations constitue le dernier aspect que le juge de l'affaire NGONGANG NJANKE Martin intègre dans la logique de définition de l'acte administratif unilatéral* »[381]. En effet, le titre foncier en sa qualité d'acte administratif unilatéral crée des droits en faveur de son titulaire et des obligations à la charge de celui-ci comme des tiers.

i. Le titre foncier, créateur des droits

Le principal attribut du titre foncier est qu'il confère à son titulaire la qualité de propriétaire. Celle-ci lui confère à son tour un certain nombre de prérogatives que sont : le droit de jouir et de disposer de son terrain de la manière la plus absolue[382].

- Le droit de jouissance du terrain immatriculé : la bivalence du droit de jouissance, usus et fructus.

Selon Stéphanie PAVAGEAU, *« telle qu'elle ressort de l'interprétation de l'article 544 du Code civil, l'analyse civiliste du droit de propriété montre que celui-ci s'identifie au fameux triptyque usus, fructus et abusus. Expressément évoqué dans cette disposition, le droit de jouir des choses recouvre les deux composantes que sont le fructus et l'usus. " L'usage est comme une alternative de la jouissance : mode personnel de la jouissance des biens (au sens large du terme) dont la jouissance (au sens précis) est le mode économique" »*[383].

En fait, *l'usus* (le droit d'usage) confère au propriétaire le choix des modalités d'utilisation et de mise en valeur de son lopin de terre. Il peut choisir d'y construire une maison d'habitation, un terrain de sport, d'y créer un espace d'habitation ou d'élevage, etc.; bref, d'utiliser son fonds selon ses préférences et convenances personnelles sous certaines réserves sur lesquelles nous reviendrons.

Le *fructus*, encore appelé droit de jouissance, offre la possibilité au propriétaire de tirer toutes les utilités économiques de l'usage de son bien. Il peut ainsi faire louer son terrain, y construire un magasin de commerce; bref, procéder à des opérations susceptibles

[381] Jean Calvin OYONO ABA'A, thèse précitée, p. 53.
[382] A cet effet, l'article 544 du Code civil définit la propriété comme *« 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* ».
[383] Stéphanie PAVAGEAU, ouvrage précité, pp. 93 et 94.

de générer des devises. L'utilité économique du bien, objet de propriété, semble caractériser la notion de fructus.

- Le droit de disposer de son terrain.

Selon Stéphanie PAVAGEAU, le droit de disposer constitue l'essence du droit de propriété. L'auteur dira à cet effet : « *disposer a, ou bien un sens large et vague qui dépasse les limites du jus abutendi et dans lequel il veut dire agir en maître, ou bien un sens spécial et précis qui reste en deçà de ces limites et dans lequel il veut dire aliéner. Afin de percevoir la signification de l'abusus, il convient de se tourner vers la doctrine civiliste qui, sans être unanime, conçoit le droit de disposer comme l'élément caractéristique du droit de propriété. " traduction économique de la propriété, l'abusus permet au propriétaire d'aliéner son bien, d'en choisir son successeur ou de la conserver". "La faculté de disposition est la prérogative la plus profonde et la plus radicale" et est reconnue comme telle par de nombreuses juridictions suprêmes* »[384].

Cette citation illustre toute la dimension du droit de disposer de son bien dans la conception civiliste de la propriété. Celle-ci confère à son titulaire une souveraineté sur ses biens. Elle consacre en même temps le caractère égoïste et individualiste du droit de propriété, subordonné au seul bon vouloir du propriétaire.

Ainsi, le propriétaire d'un terrain immatriculé peut librement décider de le vendre, d'en faire une donation ou un legs, ou lui conférer toute destination qui lui conviendrait.

La protection du droit de disposer est une prérogative constante reconnue par le juge camerounais, et son homologue français, voire européen.

Dans l'affaire NTAMACK David c/ KOKO André[385], le juge camerounais avait ordonné la destruction d'une partie de la toiture du défendeur qui empiétait sur le fonds du demandeur, motif pris de ce que *« nul ne peut être contraint de céder sa propriété privée si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité* »[386]. Cette jurisprudence qui a certes le mérite de protéger le propriétaire contre les atteintes de son droit notamment en cas d'empiètement, met également en lumière le souci du juge

[384] Ibid., p. 85.
[385] TPI de Douala, jugement civil du 28 octobre 1995, cité par TCHAPMEGNI Robinson, *in L'occupation sans droit d'un immeuble en droit camerounais*, mémoire de fin de formation de l'ENAM, Yaoundé, 1997, p.19.
[386] C'est en substance le contenu de l'article 545 du Code civil.

camerounais de conférer au propriétaire une véritable forteresse sur son lopin de terre de manière à le rendre impénétrable, et de confirmer la souveraineté de celui-ci sur sa chose.

Exposant la place du droit de disposer dans la jurisprudence constitutionnelle, Stéphanie PAVAGEAU relève : « *la question se pose avec d'autant plus d'acuité que la Cour de cassation quelques mois auparavant, s'était elle-même prononcée sur le caractère constitutionnel du droit de propriété, et notamment sur celle du droit de disposer librement de son bien. Elle a en effet reconnu que " …le droit de propriété est un droit fondamental, de valeur constitutionnelle, et que l'obligation imposée à l'épouse constitue une restriction à son droit de disposer librement d'une parcelle dont elle est seule propriétaire"* »[387].

Réfléchissant sur la protection du droit de disposer ses biens dans la jurisprudence européenne, Frédéric SUDRE remarque : « *le juge européen, dès son arrêt MARCKY du 13 juin 1979 (GACEDH n° 42), reformule le droit protégé par l'article 1 du protocole 1 et affirme que le droit de disposer de ses biens constitue "un élément traditionnel fondamental" du droit de propriété »*[388]. Le même auteur ajoute : « *"la norme floue" qu'est "le principe du respect de la propriété" élargit sensiblement le spectre du contrôle du juge européen et permet à ce dernier de contrôler toutes les atteintes au droit de propriété non susceptibles d'être considérées comme privation du droit de propriété ou réglementation de l'usage des biens mais s'analyse en une atteinte à la " substance " du droit de propriété (SPORRONG et LÖNNROTH, précités, § 63). L'atteinte à la substance du droit de propriété permet de sanctionner des mesures qui, alors que le droit de propriété est juridiquement intact, rendent précaire celui-ci en raison de l'incertitude permanente affectant la situation juridique du bien….les expropriations de fait qui, en l'absence d'une expropriation formelle, privent néanmoins les biens de toute disponibilité* »[389].

Au regard de ces jurisprudences, camerounaises, françaises et européennes, il est clair que le droit de disposer de ses biens fait l'objet d'une protection accrue et que la moindre restriction est immédiatement sanctionnée. Ce qui signifie en d'autres termes, qu'en droit positif camerounais, français et, de manière plus générale européen, la

[387] C.Cass., 1ere civ., 4 janvier 1995: D95, somm. Obs. GRIMALDI , p. 328, JCP n° 1995, II, 1468 obs. Ph. SIMLER; H. PERINET-MARQUET, JCP 1996, II, 3921, F. ZENATI, RTD Civ. 1996, Chron. P. 932, jurisprudence citée par Stéphanie PAVAGEAU, op. cit., p. 91.
[388] Frédéric SUDRE, « *Le " droit au respect de ses biens" au sens de la convention européenne des droits de l'homme* », *in la protection du droit de propriété par le Cour européenne des droits de l'homme*, IDHAE, Bruxelles, Bruylant, 2005, p.2.
[389] Ibid., p. 11.

protection du droit de disposer est la raison d'être de la protection du droit fondamental que représente le droit de propriété. Le droit de disposer est donc au cœur de la protection juridictionnelle du droit de propriété.

Or, c'est précisément la notion de droit de disposer qui implique celui de la libre aliénation de son bien qui va engendrer une vive polémique entre africanistes (partisans de la conception africaine et donc traditionnelle de la propriété de la terre) et occidentaux (partisans de la conception civiliste de la propriété immobilière).

Pour les africanistes ayant pour chef de file Guy ADJETE KOUASSIGAN, *« le principe d'inaliénabilité des terres qui s'impose aussi bien aux collectivités qu'aux individus et le caractère collectif des droits fonciers coutumiers*[390] » ne s'opposent pas à l'interprétation de ceux-ci comme de véritables droits de propriété conférant à leurs titulaires une souveraineté pleine et entière sur leurs terres. L'auteur expose ainsi, la vision que les Africains ou mieux les droits coutumiers africains ont des rapports entre l'homme et la terre.

En fait, la propriété foncière en Afrique est un mélange savamment dosé entre le sacré et la raison. Aux yeux de nombreux droits fonciers coutumiers, la terre appartient aux ancêtres, qui l'ont légué aux générations futures. Elle est la propriété de la collectivité coutumière. Les membres n'en sont que des dépositaires. Dans ce contexte, on comprend le rôle de l'inaliénabilité de la terre. M. Stanislas MELONE disait : *« la terre est une mère, une source de vie…sortir de la terre c'est se dégager des liens de parenté car entre l'homme et la terre il y a une espèce de lien ontologique »*[391].

C'est donc dire que l'inaliénabilité de la terre en Afrique a pour but de préserver la cohésion tribale, censée être menacée par le droit de disposition et donc, celui de l'aliénation qui favorise l'éclatement des lignages à travers l'individualisation des terres et l'intrusion des étrangers au groupe tribal.

Il convient de préciser que l'individualisation des terres n'est pas absente des droits fonciers traditionnels africains. Mais celle-ci est organisée dans l'intérêt du groupe qui reste le berceau des droits et libertés de ses membres. Ainsi, chaque famille exploite librement des terres concédées par la collectivité et dispose des produits sans être propriétaire, au sens

[390]Guy ADJETE KOUASSIGAN, *« la nature juridique des droits fonciers coutumiers »*, in *Encyclopédie juridique de l'Afrique*, les nouvelles éditions africaines, 1982, p. 49.
[391] Stanislas MELONE, *La parenté et la terre dans la stratégie de développement : l'exemple du Sud Cameroun*, thèse précitée, p. 101.

civiliste du terme, quoique sa "souveraineté" sur ces terres soit incontestable. Et M. KOUASSIGAN de renchérir, « *refuser la qualité de propriétaire aux collectivités coutumières au seul motif que leurs prérogatives ne comportent pas de droit de disposition procède d'une interprétation trop large de l'abusus au regard de l'évolution générale des idées à propos du concept de propriété* »[392].

Face à ces positions tranchées, il aurait été convenable de trancher ce débat en faveur des partisans de l'une ou de l'autre thèse ou de " couper la poire en deux ". La difficulté réside en ce que chaque position traduit sa conception de la propriété immobilière. L'une ne saurait avoir la prétention de dominer sur l'autre ou d'être plus éclairée. Cela consisterait à corroborer la thèse de la hiérarchie des civilisations ou de la supériorité des civilisations les unes sur les autres. Le dialogue des cultures mériterait d'être encouragé. Mais il est d'ores et déjà certain qu'avec la colonisation et son corollaire à savoir, le métissage des cultures, la conception africaine de la propriété a évolué vers l'individualisme du système occidental, il serait intéressant que le mouvement inverse se produise aussi du côté occidental pour voir émerger la propriété collective qui est déjà une réalité dans de très nombreuses villes européennes, notamment dans le domaine de l'habitat où la copropriété ne cesse de prendre de l'ampleur.

En tout état de cause, si le titre foncier en droit camerounais confère à son titulaire le droit de disposer de son terrain, il lui impose en même temps des devoirs.

ii. Le titre foncier créateur d'obligations

C'est une véritable antienne, l'adage selon lequel "ma liberté s'arrête où commence celle des autres". Cette formule, appliquée à la propriété foncière, signifie que le propriétaire doit respecter la propriété d'autrui et vice–versa. Le pouvoir de souveraineté du propriétaire foncier ne l'autorise pas à poser des actes sur son fonds, de nature à priver au voisin la jouissance paisible du sien. Comme le souligne Rémy LIBCHABER, *« l'article 544 …n'accorde de droits au propriétaire que sous réserve qu'il" n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements "* »[393]. C'est cette conception qui est inscrite dans

[392] Guy ADJETE KOUASSIGAN, op. cit., p. 50.
[393] Rémy LIBCHABER, *« La propriété, droit fondamental* » in CABRILLAC Rémy, FRISON Marie-Anne, REVET Thierry, Libertés et droits fondamentaux, Dalloz, 9e éd., 2003, ,p.597.

la Constitution camerounaise et qui consacre le droit de propriété, sous réserve du respect des lois et règlements. Selon le même auteur, « *deux constructions prétoriennes distinctes permettront à la jurisprudence de retrouver une harmonie entre des fonds dont l'équilibre a été rompu. La théorie des troubles de voisinage renouvelée du droit coutumier qui oblige chaque propriétaire à subir des inconvénients normaux de voisinage. Mais lui permet de s'insurger contre les inconvénients qui dépasseraient cette norme. Distincte, la théorie de l'abus de droit aboutit au même effet, qui met en cause la responsabilité du propriétaire qui a volontairement porté préjudice à son voisin par l'utilisation qu'il a faite de son fonds* »[394].

De manière plus simple, l'abus de droit suppose à l'égard du propriétaire d'un fonds, le fait de poser des actes de nature à nuire à autrui. Dans cette hypothèse, les juges recherchent l'intention de nuire, qui va caractériser l'abus de droit reproché au propriétaire mis en cause.

Au contraire, le trouble de voisinage implique pour le propriétaire le fait de poser des actes matériels dans la limite de sa propriété, sans intention de nuire, mais qui produisent un effet de nuisance comme résultat.

C'est le cas d'un individu qui prendrait du plaisir à jouer la musique à une heure avancée de la nuit et à un volume élevé, empêchant les voisins de dormir paisiblement. Cela pourrait aussi être le cas d'un individu qui construit un élevage de porcs dans son habitation dont les odeurs pestilentielles empêcheraient les voisins de vivre dans un environnement sain.

Dans ces deux hypothèses, l'appréciation du seuil anormal du trouble est une question de fait dont l'appréciation est laissée à la sagacité des juges du fond. L'appréciation est dès lors *in concreto*, au cas par cas. Il ne saurait avoir de formule passe partout ou préétablie en la matière. Les obligations imposées par le titre foncier ne sont pas seulement à la charge du propriétaire. Les tiers sont tenus de respecter les droits du propriétaire. C'est ainsi que toutes les atteintes matérielles et juridiques portées aux droits

[394] Rémy LIBCHABER utilise deux jurisprudences pour illustrer les deux conceptions prétoriennes qui sanctionnent le comportement anormal du propriétaire à l'égard de celui du voisin du fonds. La théorie des troubles de voisinage prend sa source dans l'arrêt de la chambre civile de la cour de cassation, rendu le 27 novembre 1844, in DP 1845. 1. 13, alors que l'abus de droit repose sur celui de la chambre des requêtes, rendu le 10 juin 1902, DP. 1902. 1. 454 : l'illustration saisissante remonte à l'arrêt Clément BAYARD, Req. 3 août 1915, DP 1917. 1. 79.

du propriétaire sont sanctionnées et peuvent donner lieu au payement des sommes d'argent élevées à titre d'indemnisation, nonobstant les réparations en nature[395].

b) Le titre foncier, un acte faisant grief

La notion d'acte faisant grief n'a nullement été définie par le législateur, ni par la jurisprudence administrative camerounaise. Le *Lexique des termes juridiques* la définit comme « *un préjudice subi par un plaideur du fait de l'irrégularité formelle d'un acte de procédure et lui permettant d'en faire prononcer la nullité* ».

À la suite de cette définition, on pourrait préciser que l'illégalité de l'acte incriminé, c'est-à-dire les violations d'une disposition législative ou réglementaire préexistante justifierait l'annulation dudit acte.

De manière plus simple, le grief peut être considéré comme un préjudice résultant d'une modification de la situation juridique ou matérielle de la victime, du fait de l'intervention d'un acte irrégulier, illégal ou fautif de la part de l'État ou des particuliers. Selon le professeur Roger Gabriel NLEP, « *pour définir cette notion, la doctrine classique s'attache uniquement aux caractères de l'acte et non à son incidence effective sur le requérant. Ainsi, pour MM. AUBY et DRAGO, pour qu'un acte soit considéré comme de nature à faire grief, il faut qu'il entraîne des conséquences juridiques auxquelles seul peut s'attacher le grief. L'acte sans conséquences juridiques, celui qui ne modifie pas l'ordonnancement juridique, n'entre pas dans la catégorie des actes faisant grief, quelles que soient les conséquences dommageables qu'il puisse emporter »*[396].

Prenant appui sur cette définition certes critiquable[397], on se rend à l'évidence que l'intervention du titre foncier a pour principal corollaire de provoquer une modification de

---

[395] Sur la question de la sanction des atteintes à la propriété foncière, voir notre mémoire consacré à *L'occupation sans droit d'un immeuble en droit camerounais*, précité.

[396] Roger Gabriel NLEP, op. cit., p. 281.

[397] Le professeur Roger Gabriel NLEP aurait souhaité que la définition de l'acte faisant grief telle qu'énoncée par la doctrine classique soit extensive, de manière à prendre en compte toutes les situations occasionnées par l'acte administratif qui provoque des conséquences dommageables pour le fonctionnaire, de manière à permettre au juge administratif de contrôler a posteriori les motifs exacts, la régularité et forcément la légalité de la mesure incriminée, à l'instar des mesures de suspension de service souvent infligées à des fonctionnaires. Ces mesures ne sont pas jusqu'à présent déférables devant le juge administratif parce que ne résultant que de simples "mesures annonciatrices" mais pourtant dommageables, puisqu'elles s'accompagnent très généralement d'une cessation temporaire de service avec perte de rémunération pendant la période concernée par la mesure de suspension.

la situation juridique en faveur de son titulaire[398] (puisqu'il le consacre et le couronne propriétaire du terrain immatriculé) et en défaveur des tiers qui ont des prétentions opposées relativement à la propriété du même terrain (puisque celui-ci sort définitivement de leur patrimoine du fait de l'intervention du titre foncier).

Dans cette mesure, point n'est besoin de démontrer que le titre foncier fait grief aux "tiers intéressés", qui se voient ainsi dépossédés définitivement d'un bien. L'intervention du titre foncier réalise déjà la concrétisation du grief. Il y a lieu de préciser que la procédure d'immatriculation elle-même est souvent considérée aux yeux des opposants à l'immatriculation, comme "une menace" à l'existence de leurs droits sur l'immeuble à immatriculer.

La procédure d'immatriculation, une fois engagée, fait planer le spectre d'un préjudice irréparable, d'un grief, pour tenir compte de notre terminologie. Ceci explique sans doute cela, les violences qui émaillent très souvent les travaux de la commission consultative sur le terrain et notamment quand arrive le moment de délimiter et de poser les bornes de l'immeuble à immatriculer.

Plus spécifiquement encore, le titre foncier fait grief lorsqu'il intervient à la suite d'une procédure clandestine, c'est-à-dire initiée et menée à l'insu du public en général et des riverains en particulier.

Dans son essence, la procédure d'immatriculation se veut une procédure publique, eu égard au rôle et à la composition des commissions consultatives dont la mission est de constater l'occupation ou l'exploitation. En somme, la mise en valeur par le requérant à l'immatriculation doit être réalisée en présence de tous les membres de ladite commission dont le chef du village intéressé et deux notables, les riverains. Ceci est un gage du caractère public de la procédure d'immatriculation, renforcée par la mise sur pied de la publication de l'avis de bornage dans un journal spécialisé[399].

La réforme du 16 décembre 2005 achève de rassurer les tiers contre l'éventualité d'un préjudice résultant d'une immatriculation clandestine lorsqu'elle énonce en son article 12 alinéas 7 et 8 :

---

[398] Il n'est pas exagéré en l'état actuel de fonctionnement des services de d'immatriculation que le titre foncier est un véritable "sésame" que l'on obtient au terme d'un " parcours de combattant", jonché de difficultés en tous genres relevant de l'ordre de la corruption, des lenteurs administratives, des fraudes,…etc.

[399] Il s'agit du bulletin des avis domaniaux et fonciers, qui est publié par chaque délégation provinciale du ministère chargé des domaines et des affaires foncières. Cet outil de publicité foncière a remplacé le journal officiel dont la parution devenait de plus en plus exceptionnelle.

« (7) lorsque le bornage ne peut être achevé en présence de l'ensemble des membres de la commission consultative, le président de ladite commission désigne un comité ad hoc qui supervise les travaux de bornage jusqu'à leur achèvement. Le chef de village et un notable du lieu font obligatoirement partie de ce comité.

(8) A peine de nullité, aucun bornage d'immatriculation ne peut être effectué par le géomètre seul ».

Dans le même sillage, l'exécutif a démultiplié les cas d'annulation pour cause d'ordre public de certaines catégories de titres fonciers[400].

Quoi qu'il en soit, en dépit des efforts du législateur tendant à sécuriser davantage les droits fonciers, la force probante du titre foncier demeure problématique. Auteurs de la doctrine et praticiens du droit peinent encore à s'accorder sur le principe même de la force probante du titre foncier.

B. La controverse sur la force probante du titre foncier

Le décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 dispose en son article 1er : « *le titre foncier est la certification officielle de la propriété immobilière. Sous réserve des dispositions des articles 2 (alinéa 3) et 24 du présent décret, le titre foncier est inattaquable, intangible, définitif. Il en est de même des actes constatant les autres droits réels attachés à la propriété. L'enregistrement d'un droit dans un registre spécial appelé livre emporte immatriculation de ce droit et le rend opposable aux tiers* **».**

Les dispositions de l'article premier du décret 2005/481 susvisé, énoncent trois principes : le principe du titre foncier inattaquable, le principe du titre foncier intangible, et le principe du titre foncier définitif.

Sur ce triptyque, viennent se greffer les exceptions tenant au retrait du titre foncier irrégulièrement délivré[401] et à l'annulation de la vente, support du titre foncier[402].

La situation va se compliquer davantage avec la nature administrative incontestée du titre foncier qui comme tout acte administratif unilatéral, l'expose à la censure du juge de l'excès de pouvoir. Les cas d'annulation du titre foncier étant tellement nombreux en l'état

[400] Lire l'article 2 al. 6 et 7 du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005.
[401] Art. 2 al (3) du décret 2005/481 du 16 décembre 2005.
[402] L'article 24 du décret susvisé dispose : « *La résolution de la vente d'un immeuble entraîne la mutation du titre délivré à l'acquéreur au nom du propriétaire initial* ».

actuel de la jurisprudence administrative comme de la législation en matière foncière font croire à certains, à tort ou à raison, que le titre foncier a perdu de sa force probante et qu'il est dès lors un acte essentiellement attaquable, et donc très précaire. Cette attitude est partagée tant par la doctrine que par la jurisprudence administrative (2). Mais avant, il serait judicieux de décliner la signification de la force probante du titre foncier (1).

1. La signification de la force probante du titre foncier

La force probante du titre foncier tient sur trois principaux piliers qui relèvent de ses caractères inattaquable, définitif (a) et intangible (b) que nous nous proposons dès lors de revisiter.

a) Le titre est inattaquable et définitif

De nombreux auteurs[403] préfèrent joindre, dans le cadre d'une analyse unique, les caractères inattaquable et définitif du titre foncier, deux notions pourtant distinctes qui traduisent la même idée, la volonté du législateur foncier de barrer la voie à toute hypothèse de remise en cause du titre foncier. Mais l'autonomie de ces notions commande de dégager leurs spécificités, au-delà de leurs points de convergence.

Ainsi, le professeur TJOUEN relève que *« le titre foncier est définitif, il marque la fin de la procédure d'immatriculation. Son obtention est aux termes de l'article 123 du décret du 21 Juillet 1932, " le point de départ des droits réels et charges foncières existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation". On n'attend plus rien d'autre pour être déclaré propriétaire de l'immeuble…on n'a plus le droit de le mettre en cause* »[404].

En effet, dans l'esprit du législateur, l'aboutissement de la procédure d'immatriculation, matérialisée par la délivrance du titre foncier, devrait amener l'immeuble objet de l'immatriculation à "une nouvelle vie juridique", débarrassée de son passé. C'est ce qui explique sans doute l'idée selon laquelle le titre foncier est "l'acte de naissance" de la propriété immobilière au Cameroun. On fait table rase du passé de

[403] A l'instar de MM. Alexandre Dieudonné TJOUEN, Jean Marie NYAMA, et Joseph BIHIYA.
[404] Alexandre Dieudonné TJOUEN, op. cit., p. 173.

l'immeuble concerné, tout porte à croire qu'il n'avait juridiquement jamais existé et que ce n'est qu'à la faveur de l'immatriculation qu'il accède à la "vie juridique".

Cette vision des choses, bien qu'elle traduise l'idée d'une propriété dynamique et essentiellement évolutive, semble déformée, tant il est vrai que la simple possession d'un terrain autorise au possesseur l'usage et la jouissance, ce qui justifie la protection possessoire accordée par les tribunaux[405].

Pour M. Jean Marie NYAMA, « *Le titre foncier est en principe inattaquable et définitif dans la mesure où ce document est établi à l'issu d'une procédure minutieuse, entourée de publicité, destinée à sauvegarder les droits des tiers. Le requérant est mis en demeure, en cas d'opposition ou de demande d'inscription soit d'en rapporter main levée formelle, soit d'y acquiescer, soit de les rejeter. Aussi, après l'expiration des délais légaux, il est tout à fait normal que l'immatriculation étant ordonnée, on ne permette plus la contestation des mentions portées au titre foncier »*[406].

S'il est exact comme le relève M. NYAMA, que le titre foncier est établi à la suite d'une procédure minutieuse, la pratique sur le terrain commande un jugement nuancé, puisque cette procédure est parfois émaillée de fraudes en tous genres, voire escamotée, ce qui lui fait perdre toute minutie et, forcément, les vérifications pointues recherchées par le législateur foncier.

Quoi qu'il en soit, dans l'esprit du texte, la publicité organisée autour de la procédure d'immatriculation devrait vraisemblablement garantir la transparence des opérations d'immatriculation et, sauvegarder les droits des tiers. Mais cette publicité, il faut le dire, n'est pas correctement assurée dans les faits, le journal officiel qui à l'époque était censé publier les avis de clôture des opérations de bornage avait du mal à paraître et de surcroît, à être diffusé sur l'ensemble du territoire national. Ces difficultés n'étaient pas de nature à garantir le caractère définitif du titre foncier.

Sur le plan strictement juridique par ailleurs, il est difficilement admissible qu'un acte administratif soit définitif, dès lors que le principe de la soumission de l'administration au droit commande que les actes administratifs ne puissent pas échapper au contrôle du juge spécialisé de l'administration. Cela constitue une garantie pour la protection des droits fondamentaux et libertés individuelles, contre la toute puissance de l'administration,

[405] Nous le verrons plus amplement dans la seconde partie de notre thèse.
[406] Jean Marie NYAMA, ouvrage précité, p. 166.

investie des pouvoirs exorbitants, qui peuvent mettre en péril l'exercice des libertés individuelles.

Mais le titre foncier est aussi inattaquable, ce qui signifie que dès lors qu'il est délivré, aucun recours n'est plus admissible, « *la seule forme de contestation qui soit admise est, en cas de dol*[407]*, l'action personnelle en dommages et intérêts contre l'auteur du dol, ouverte à toute personne dont les droits ont été lésés »*[408].

À s'en tenir à la lettre de la loi, le législateur foncier avait imaginé une procédure parfaite de délivrance des titres fonciers dont tous les incidents possibles et envisageables seraient réglés au cours de ce processus, au point que le titre qui en résulterait serait parfait, dépouillé de vices. Si par extraordinaire il en résultait après délivrance du titre foncier, seule une action personnelle en dommages-intérêts restait donc envisageable. Mais la perfection n'étant pas de l'ordre des humains, on peut s'interroger s'il eût été réaliste d'imaginer un titre de propriété obtenu à la suite d'une procédure parfaite.

Quoi qu'il en soit, le législateur foncier avait conçu le titre foncier comme un instrument inattaquable, qui ne pourrait être remis en cause que dans des cas bien précis, et limitativement énumérés que sont : le retrait du titre foncier[409] et la résolution de la vente d'un immeuble immatriculé.

Le retrait du titre foncier ayant été développé supra, nous n'y reviendrons plus, sinon pour de simples allusions. Il ne reste plus qu'à examiner l'hypothèse de la résolution de la vente d'immeuble.

Aux termes de l'article 24 du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005, « *la résolution de la vente d'un immeuble entraîne la mutation du titre délivré à l'acquéreur au nom du propriétaire initial. L'action est portée devant le tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble »*[410]. Il y a lieu de préciser que ce cas de figure ne concerne qu'un immeuble déjà immatriculé, qui change de propriétaire à la suite d'une vente par devant notaire. C'est la vente qui est en cause et non la procédure d'immatriculation. Ce qui explique la mutation

[407] Le dol signifie l'usage des agissements malhonnêtes, tendant à surprendre une personne en vue de la faire souscrire à un engagement qu'elle n'aurait pas pris. Colmar, 30 Janvier 1970, D. 1970, note de M. Alfandari.
[408] Jean-Marie NYAMA, op. cit., p.166.
[409] Le retrait du titre foncier figure parmi les restrictions légales au principe du titre foncier inattaquable.
Toutes les hypothèses de retrait ministériel *du titre foncier ont été abondamment développées* au chapitre I du titre I, section II.
[410] Les dispositions de l'article 24 du décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 ne sont qu'une simple reproduction de celles de l'article 24 du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

du titre foncier délivré à l'acquéreur au nom du propriétaire initial. À l'analyse, ce cas de figure constitue sans doute une hypothèse de remise en cause du titre foncier qui n'est que marginale. La préoccupation du législateur foncier semble davantage être focalisée sur le respect scrupuleux, le caractère parfait de la procédure d'immatriculation, qui devrait être préservé en toutes circonstances.

La rigueur de la loi s'étend aussi aux mentions portées dans le titre foncier.

b) Le titre foncier est intangible

Selon M. Jean-Marie NYAMA, *« cela veut dire qu'en principe, on ne peut plus ni ajouter ni retrancher les mentions qu'il contient »*[411], l'auteur ajoute : *« cela signifie aussi que la force probante que la loi attache à l'immatriculation et aux énonciations portées sur le titre au moment même de l'immatriculation est absolue ».*

Sans doute obnubilé par l'idée de perfection, le législateur foncier camerounais a imaginé un titre foncier définitif, insusceptible de réécriture. Cette figure est illustrée par les propos du professeur TJOUEN lorsqu'il déclare **:** *« il s'agit ici de savoir si on est encore libre de "toucher", c'est-à-dire d'ajouter ou de retrancher certaines mentions déjà portées sur le titre foncier puisqu'il peut y avoir des erreurs humaines ou des fautes intentionnelles. Le législateur a répondu par la négative pour affirmer davantage l'absolutisme de la force probante du titre foncier »*[412].

Mais c'est M. Joseph BIHIYA, qui se montre beaucoup plus précis dans la définition de l'intangibilité. Il déclare à cet effet **:** *« le titre foncier n'est pas seulement la certification officielle de la propriété immobilière mais aussi et surtout la page du livre foncier où se trouve immatriculé le terrain qui est affecté d'un numéro d'ordre, ce numéro doit rester intact, il ne peut être ni modifié ni altéré. Il est intouchable.*

L'immeuble immatriculé peut subir des diminutions à la suite de ventes partielles entraînant les modifications des limites, le nom du propriétaire peut changer à la suite de la vente totale, mais le numéro du titre reste intact »[413].

---

[411] Jean-Marie NYAMA, op. cit., p. 171.
[412] Alexandre Dieudonné TJOUEN, ouvrage précité, p.71.
[413] Joseph BIHIYA, *Cours de régime foncier*, ENAM, 1996.

À l'analyse, le principe de l'intangibilité du titre foncier n'est qu'une proclamation incantatoire dès lors que les mentions relatives aux limites, à la description du terrain, voire au nom du propriétaire peuvent changer, seul le numéro d'ordre reste inchangeable, ce qui signifie qu'en réalité, ce qu'il y a d'intangible dans le titre foncier, c'est seulement son numéro. Il ne saurait changer au gré du changement des propriétaires ou des modifications intervenues.

Mais comme il est de tradition en droit qu'à chaque principe corresponde une exception, le principe de l'intangibilité du titre foncier est tempéré par la possibilité de rectification du titre foncier. La rectification du titre foncier est réglementée par les articles 39 et 40 du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005.

La rectification du titre foncier est autorisée *« lorsque des omissions ou des erreurs ont été commises dans le titre de propriété ou dans les inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification »*[414].

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 foncier ou à toutes inscriptions subséquentes. 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.
À titre d'illustration, le décret n°2006 /0765/PM du 09 juin 2006, autorisant la rectification du titre foncier n°16437 / MFOUNDI, formulé ainsi qu'il suit :

« Le Premier Ministre, chef du Gouvernement, décrète :

Article premier : Est autorisée, la rectification par adjonction des noms de Messieurs OWONA Léon, ESSAMA AVOUZOA Frédéric, BELINGA VOUE Lucas, …et BELINGA NOAH Catherine, dans le titre foncier n° 16 437 / MFOUNDI établi au nom de Monsieur BELINGA ESSAMA Fridolin.

Article 2 : Les droits des tiers acquéreurs sont et demeureront sauvegardés.

Article 3 : Le Ministre des domaines et des affaires foncières est chargé de l'application du présent décret qui sera enregistré et publié au journal officiel en français et en anglais ».

[414] Lire l'article 39 du décret 2005/481 précité.

Dans tous les cas, les premières instructions sont laissées intactes et les corrections inscrites à la date courante. Toutes les fois qu'une modification est portée sur le titre foncier, elle doit l'être en même temps, sur le *duplicatum* remis au propriétaire. À défaut de production du *duplicatum* par le propriétaire, après sommation restée sans effet, le propriétaire est déchu de son droit et n'en est relevé que dès accomplissement de la formalité requise. Pendant la durée de la déchéance, aucun morcellement ou mutation ne peut être effectué en faveur des tiers qui peuvent, le cas échéant, se pourvoir en dommages-intérêts contre le propriétaire. Les plans annexés au titre foncier sont modifiés en conséquence.

En tout état de cause, en dépit des affirmations du législateur foncier, la force probante du titre foncier demeure problématique, ce qui explique les différents sons de cloche enregistrés çà et là, en doctrine comme en jurisprudence.

2. La cacophonie sur la portée de la force probante du titre foncier

La question de la portée de la force probante du titre foncier continue à diviser aussi bien la doctrine (a) que la jurisprudence (b), qui brille par son inconstance.

a) La divergence doctrinale

Il existe autant d'opinions, qu'il existe d'auteurs, relativement à la question de la force probante du titre foncier.

Selon Me MANDESSI Bell, *« il apparaît donc que :*

- les annulations de titres fonciers irrégulièrement délivrés sur des immeubles non immatriculés relèvent de la seule compétence du ministre de l'urbanisme et de l'habitat (article 1er, alinéa b, du décret de 1976 ;

- les annulations de mutations de titres fonciers opérées sur des immeubles immatriculés doivent être soumises :

**au ministre de l'urbanisme et de l'habitat en cas de faute de l'administration résultant notamment d'une irrégularité commise au cours de la procédure d'obtention du titre (article 1er, alinéa 8, du même décret),*

**aux tribunaux compétents en cas de résolution de ventes d'immeubles (article 24 du même décret) ;*

- Toutes autres demandes d'annulation d'inscription de droits réels immobiliers relèvent de la compétence des tribunaux par application du droit commun »[415].

À l'analyse de la prise de position de Me MANDESSI Bell, trois principales observations se dégagent :

*Primo***,** il n'est pas tout à fait exact que seul le ministre de l'urbanisme et de l'habitat soit compétent pour annuler les titres fonciers irrégulièrement délivrés. Aloys MPESSA pense que si MANDESSI Bell **«** *n'avait pas fait une citation tronquée du décret n° 76/165 du 27 avril 1976, elle se serait rendue compte que l'alinéa 2 de ce décret prévoit deux exceptions au principe posé par l'article 1er du décret : sous réserve des dispositions des articles 2 (alinéa 3) et 24 du présent décret, le titre foncier est inattaquable, intangible, définitif. Il en est de même des actes constatant les autres droits réels attachés à la propriété »*[416].

La remarque d'Aloys MPESSA est d'autant plus pertinente que Me MANDESSI Bell se rattrape dans le second membre de son argumentation lorsqu'elle évoque le cas des décisions judiciaires des ventes d'immeubles. Il faut préciser que ceci constitue bien l'une des exceptions excipées par Aloys MPESSA et qui ont pour principal effet d'annuler le titre foncier. C'était là notre deuxième observation.

Tertio, il est très discutable que *« toutes les autres demandes d'annulation d'inscription de droits réels immobiliers relèvent de la compétence des tribunaux par application du droit commun* ». De quels tribunaux s'agit-il, des tribunaux administratifs qui connaissent du droit commun des litiges intéressant l'administration, ou des tribunaux judiciaires qui appliquent le droit commun, par opposition à la juridiction administrative spécialisée ? Nous pensons que Me MANDESSI Bell gagnerait à être plus claire et précise dans la détermination des juridictions compétentes pour connaître de ce type de contentieux.

Quoi qu'il en soit, la tendance générale est de confier au juge administratif la connaissance des litiges relatifs au titre foncier ainsi qu'aux inscriptions qui y sont

---

[415] Evelyn MANDESSI BELL, *« Radioscopie d'un système foncier africain : l'exemple du Cameroun cinquante ans après »*, *Revue Penant*, n° de mai, juin 1987, p. 286.

[416] Aloys MPESSA, « *Le titre foncier devant le juge administratif camerounais* », *Juridis- périodique* n° 59, Juillet- août- septembre 2004, pp. 77-90.

relatives, sauf disposition expresse et contraire de la loi, qui attribuerait cette compétence aux juridictions de l'ordre judiciaire car, comme nous l'avons montré supra, le titre foncier est « *un acte juridique, un acte administratif unilatéral* », et donc déférable devant le juge administratif[417].

Un autre auteur , réfléchissant sur la force probante du titre foncier soutient *: « le contentieux camerounais du titre foncier relève d'autre part certains dysfonctionnements dans la politique jurisprudentielle alors même que les textes sont, contrairement au précédent problème du recours administratif, gracieux, préalable à une clarté irréprochable. En effet, aux termes du décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier qui est « la certification officielle de la propriété immobilière », ledit titre est inattaquable, intangible, définitif, ce qui signifie que l'on ne peut valablement le déférer directement devant le juge administratif sous peine de se voir opposer un jugement d'irrecevabilité fondé sur l'incompétence de la juridiction, exception faite des méthodes indirectes instaurées par le décret susmentionné. Mais on vient toujours à se demander sur quel fondement la juridiction administrative se permet de réserver un traitement discriminatoire et, ce faisant, incohérent au contentieux du titre foncier, en rendant des décisions qui confirment son caractère inattaquable ainsi que d'autres qui disent un droit contraire au texte réglementaire. Pareille application désinvolte de la règle de droit qui constitue par conséquent un terrain fertile au pamphlet dirigé contre le juge administratif camerounais »*[418].

Cette longue phase, qui a le mérite d'être explicative, dénonce ce que son auteur qualifie de "dysfonctionnement de la politique jurisprudentielle" de la Cour Suprême camerounaise. Fort des caractères inattaquables et définitifs dont est revêtu le titre foncier, ABA'A OYONO Calvin s'attendait systématiquement à des décisions d'irrecevabilité fondées sur l'incompétence de la juridiction à connaître des actes administratifs déclarés par la loi inattaquables. Cet auteur ne comprend pas comment la haute juridiction administrative arrive à se prononcer, même pour confirmer le caractère inattaquable du titre foncier.

Ces inquiétudes de ABA'A OYONO Calvin, d'apparence juridiquement fondée puisqu'elles mettent en relief la distinction entre l'irrecevabilité et la compétence,

[417] Aloys MPESSA, op. cit., p. 83.
[418] Calvin OYONO ABA'A, thèse précitée, pp. 458 et 459.

notamment matérielle, à connaître des cas d'annulation des titres fonciers, ne sauraient résister à l'analyse.

En effet, le fait pour la haute juridiction administrative de confirmer les caractères définitifs et inattaquables du titre foncier équivaut à une décision d'irrecevabilité, puisqu'elle ne s'arrête que sur les considérations de forme liées à la saisine de la juridiction, sans entrer au fond de l'affaire. Cela suppose que le juge administratif ne se prononce pas sur sa compétence avant de rendre ce type de verdict.

On en vient à dire qu'en réalité, il n'y aurait pas de problème juridique sérieux dans la technique du prononcé du verdict lié au contentieux du titre foncier, si problème il y a, il serait simplement de l'ordre sémantique.

Notre prise de position n'avait pour but d'expliciter la pensée de ABA'A OYONO Calvin sans pour autant l'épouser, comme l'ensemble des jurisprudences qu'il cite pour confirmer le caractère inattaquable du titre foncier.

b) L'inconstance de la jurisprudence suprême administrative sur l'annulabilité du titre foncier

La jurisprudence camerounaise est très divisée sur la question de l'annulabilité du titre foncier. Un courant que l'on pourrait qualifier de minoritaire (i), applique strictement le principe de l'inattaquabilité du titre foncier, alors que le courant majoritaire (ii) est favorable à l'annulation juridictionnelle du titre foncier.

i. Le courant jurisprudentiel favorable au principe du titre foncier inattaquable

Quelques rares décisions de la Cour suprême du Cameroun ont fermement appliqué le principe du titre foncier inattaquable. Cette tendance jurisprudentielle était soutenue par une partie de la doctrine dite minoritaire[419], pour qui la loi s'oppose à l'annulation juridictionnelle du titre foncier. Ainsi, dans l'affaire NDZANA ABOUNA Dieudonné et

[419]A l'instar de Jean Calvin ABA'A OYONO.

autres c/ État Cameroun[420], le juge a débouté le recourant de son action comme mal fondée, au moyen d'une motivation critiquable dont voici l'un des principaux attendus :

« Attendu qu'aux termes de l'article 2 alinéa 1 du décret n° 76 / 165 du 27avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, « toute personne dont les droits ont été lésés par la 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 ;

Qu'au surplus, le terrain litigieux objet du titre foncier sus- mentionné est un terrain privé dont tout litige y afférent relève de la compétence du juge judiciaire ».

Cette motivation du juge suprême n'emporte pas notre adhésion, en ce qu'elle semble conférer au juge judiciaire la compétence de tous genres de litiges intéressant les terrains immatriculés, même ceux qui remettent en cause l'existence même du titre foncier.

Non seulement cette jurisprudence confirme le caractère inattaquable du titre foncier, mais elle va plus loin en confiant le règlement de cette catégorie de litiges au juge judiciaire.

Il y a manifestement contradiction dans le raisonnement du juge administratif dans la cause sus visée, qui admet une chose et son contraire le caractère inattaquable du titre foncier et la compétence du juge judiciaire à connaître des cas d'annulation des titres fonciers.

Aloys MPESSA soutient que *« certaines décisions de la chambre administrative ont rejeté les recours exercés contre des titres fonciers irrégulièrement obtenus, au motif que c'étaient des actes inattaquables par la volonté de "la loi" »*[421]*. L'auteur ajoute : « la motivation de la plupart de ces décisions est la suivante : qu'un recours en annulation dirigé contre un titre d'immatriculation se heurte donc nécessairement au principe selon lequel le recours pour excès de pouvoir, recours juridictionnel de droit commun pour l'annulation des actes administratifs illégaux, n'est pas exerçable en principe contre les actes que la loi déclare inattaquables par nature, pas plus qu'il ne peut-être employé lorsqu'un texte spécial organise un autre recours »*[422].

[420] CS / CA, Jugement du 31 décembre 2003, recours n° 967/00-01 du 1er décembre 1999, inédit.
[421] Aloys MPESSA, article précité, p. 79.
[422] Ibid.

Si cette autre motivation du juge administratif semble juridiquement étayée en ce qu'elle conforte le juge dans sa mission qui consiste à dire le droit et, d'appliquer la loi, elle apparaît en revanche insatisfaisante lorsqu'elle est confrontée à l'analyse juridique.

L'insatisfaction tient en ce que le caractère inattaquable du titre foncier d'origine législative heurte un principe général de droit, celui de la soumission de l'administration au droit et qui implique le contrôle de la légalité des actes administratifs par le juge administratif.

S'il est juridiquement fondé qu'un principe général de droit a valeur législative et supra décrétable, il y a lieu de constater, comme c'est le cas en l'espèce, qu'il peut être modifié par une disposition législative. Mais la dérogation ou la modification ne devrait pas porter atteinte aux principes fondamentaux de droit et notamment le contrôle juridictionnel de l'activité administrative. Cette dérogation est d'autant plus inadmissible qu'elle heurte le sacro-saint principe du juge gardien des droits fondamentaux et de la propriété privée.

Commettant une décision du Conseil d'État français dans l'affaire Dame LAMOTTE[423]**,** le professeur NLEP déclarait : *« l'argumentation du représentant de l'État qui soulevait l'incompétence de la Cour sur la base de la théorie des actes de gouvernement, le juge administratif répliqua que "même dans l'hypothèse où une loi dispose qu'un acte donné ne peut faire l'objet d'aucun recours administratif ou judiciaire, cette disposition ne saurait être interprétée comme excluant le recours pour excès de pouvoir qui est ouvert même sans texte contre tout autre administratif faisant grief et qui a pour effet d'assurer, conformément aux principes généraux, le respect de la légalité »*[424]. Le même auteur ajoute *: « contrairement à la position de la doctrine et de la jurisprudence administrative française prépondérante en cette matière, le juge administratif camerounais reconnaît aux principes généraux de procédure une valeur constitutionnelle. Ces principes généraux qui selon lui postulent l'existence du recours pour excès de pouvoir contre tout acte administratif faisant grief, s'imposent par conséquent au législateur ».*

Ces affirmations fixent définitivement sur le caractère déférable du titre foncier devant le juge administratif et son annulabilité devant le même juge.

---

[423] CE, 17 février 1950, Ministre de l'agriculture c/ Dame LAMOTTE, Rec., p. 110, R.D.P. 1951, P. 478 Concl. Devolvé, note Waline; G.A.J.A. n° 78.

[424] Roger- Gabriel NLEP, ouvrage précité, p. 295.

ii. Le courant jurisprudentiel favorable à l'annulabilité du titre foncier

Plusieurs décisions, plus nombreuses[425], posent le principe du caractère essentiellement attaquable du titre foncier. Dans l'affaire BOMBA ESSOMBA Alphonse Léandre et consorts contre État du Cameroun[426], le juge administratif, rejetant l'exception d'incompétence soulevée par le représentant de l'État, qui affirmait « qu'il était incorrect d'assimiler le titre foncier issu d'un acte notarié à un acte administratif susceptible d'être attaqué devant le juge administratif », a décidé que le titre foncier est un acte de l'administration et de ce fait susceptible d'être attaqué devant le juge administratif. Dans cette espèce, la motivation du juge fut la suivante **:**

« Attendu qu'il ressort de l'article 9 de l'ordonnance n° 72/6 du 26 août 1972 fixant l'organisation de la Cour suprême que le juge administratif est compétent pour juger les recours en annulation des actes administratifs pour excès de pouvoir … ;

Attendu par ailleurs, qu'aux termes de l'article 1er du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, ce document est la certification officielle de la propriété foncière;

Qu'en l'espèce, le recours de BOMBA ESSOMBA Alphonse Léandre et autres tend à la rectification du titre foncier querellé par l'adjonction de leurs noms sur celui-ci en tant que cohéritiers indivisaires de leur feu père ESSOMBA FOUDA Jean ;

Attendu, quelle que soit l'origine des droits leur ayant donné naissance, le titre foncier est un acte de l'administration ;

Que de ce fait, il est susceptible d'être attaqué devant le juge administratif ;

---

[425]Voir en ce sens :

- CS/CA, jugement n° 92/ADD/03-04 du 30 juin 2004, affaire BOMBA ESSOMBA Alphonse Léandre et autres c/ État du Cameroun (MINUH), recours n° 1207/99-2000 du 1er Septembre 2000, inédit ;
- CS/CA, jugement n° 13/2003-2004 du 05 novembre 2003, affaire ESSO Laurent Marie c/ État du Cameroun (MINUH), recours n°515/68-99 du 14 Mars 1996, inédit ;
- CS/CA, jugement n°117/2003_2004 du 25 août 2004, affaire BELIBI François contre État Cameroun (MINUH), recours n° 1686/02-03 du 29 avril 2003, inédit ;
- CS/CA, jugement n° 124/04-05 du 27 Juillet 2005, affaire Dame ENDALLE MOUDIO Hélène et autres c/ État du Cameroun (MINUH), recours n° 1096/99-00 du 09 février 2000, inédit ;
- CS/CA, jugement n° 095/2003-2004 du 30 Juin 2004, affaire MBIDA Barthélemy c/ État du Cameroun (MINUH), recours n° 812/97-98 du24 février 1998, inédit ;
- CS/SA, jugement n° 25/2003-2004 du 28 Janvier 2004, affaire KUENDA Jean c/ État du Cameroun (MINUH), recours n° 374/87-88 du 27 Juillet 1987, inédit.
- CS/CA jugement n° 148/04-05 du 31 août 2005, affaire NKOM ETOA Williams c/ État du Cameroun, recours n° 494/88-89 du 20 Juin 1989, inédit ;

[426] Cette jurisprudence est citée supra.

Attendu qu'il s'en suit que le juge administratif est régulièrement saisi s'agissant du présent litige et doit se déclarer compétent ».

Dans une autre espèce[427], le juge administratif a retenu sa compétence et a par la suite annulé un duplicata de titre foncier, motif pris de ce que : *« attendu qu'en tout état de cause, le duplicata du titre foncier 8548 délivré à BOLEMEN Joseph en violation de l'article 39 alinéa 2 du décret 76/165 du 27 avril 1976 portant condition d'obtention, ne saurait subsister, non seulement à cause de ladite violation, mais également du fait que le contrat de vente d'immeuble intervenu le 10 octobre 1979 entre ESSO Laurent Marie et BOLEMEN Joseph a été résolu ainsi qu'il résulte du jugement n°238 en date du 19 janvier 1997 de la chambre civile et commerciale du tribunal de grande instance du Mfoundi, devenu définitif »*. Dans cette cause, le juge administratif a fait application de l'article 24 du décret n° 76/165 du 27 avril 1976, pour annuler le titre foncier querellé, après avoir constaté la résolution de la vente d'immeuble, support de la mutation du titre foncier incriminé. Il a aussi sanctionné la violation de la réglementation relative aux conditions d'obtention du titre foncier au cours de la mutation du titre foncier en cause.

Dans une troisième espèce[428], l'État du Cameroun avait exproprié des particuliers de leurs terres pour la construction de l'hôpital général de Yaoundé qui s'étendait sur 24 hectares de terrain. Que la rétrocession des terres non utilisées avait été ordonnée au terme d'une réunion interministérielle tenue à la présidence de la République en date du 17 janvier 1991. Au mépris de ces recommandations le ministre de l'urbanisme et de l'habitat avait fait établir un titre foncier n°26909/Mfoundi au profit de l'État sur cette parcelle non utilisée et muter de surcroît le titre foncier litigieux au profit de la MAETUR qui, à son tour a obtenu celui n°543/Mfoundi. Se fondant sur la violation des dispositions légales et réglementaires, le juge administratif a annulé les titres fonciers litigieux aux termes d'une motivation simple et élégante :

« Attendu qu'en établissant le titre foncier litigieux au profit de l'État sur la parcelle non utilisée et en mutant ledit titre foncier au profit de la MAETUR, le ministre de l'urbanisme et de l'habitat a étendu l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique à d'autres fins en violation des dispositions légales et réglementaires commettant

[427] ESSO Laurent Marie C/ État du Cameroun, jurisprudence citée plus haut.
[428] Il s'agit de l'affaire BELIBI François c/ État du Cameroun, précitée.

ainsi l'excès de pouvoir qui doit être sanctionné par l'annulation de ces titres fonciers litigieux ».

Quoi qu'il en soit, ces quelques jurisprudences témoignent de la détermination du juge administratif, à contrôler le respect de la procédure d'obtention du titre foncier par l'administration et de ce fait, à garantir le principe de la légalité des actes administratifs en général, celui du titre foncier, en particulier, dont le principe de l'annulation ne fait plus l'ombre du moindre doute.

§ 2. L'annulation du titre foncier devant la juridiction administrative

Le contentieux foncier ne fait pas partie des matières énumérées par la loi au titre des compétences de la juridiction administrative. L'annulation du titre foncier relève donc du contentieux de l'excès de pouvoir, qui, lui, est expressément prévu par la loi. Il serait intéressant, pour les besoins de la compréhension de ce chapitre et de celui suivant consacré à la procédure devant la Cour Suprême, de présenter assez rapidement l'évolution de la juridiction administrative compétente en matière d'annulation de titre foncier au Cameroun (A), avant d'analyser à proprement parler la mise en œuvre de l'annulation du titre foncier devant le juge administratif (B).

A. La juridiction administrative compétente en matière d'annulation

La présentation de la juridiction administrative compétente en matière d'annulation de titre foncier ne saurait être judicieuse (2), sans qu'une étude préalable et rétrospective soit faite sur l'évolution historique de la juridiction administrative au Cameroun (1). La raison est simple : le contentieux de l'annulation du titre foncier devant la juridiction administrative n'est pas autonome par rapport à l'ensemble du contentieux administratif.

1. Un aperçu historique de l'évolution de la juridiction administrative au Cameroun

L'étude de l'évolution de la juridiction administrative au Cameroun conduira inévitablement à passer en revue les grands moments de la compétence de cette juridiction.

À chaque grand moment de la vie politique et constitutionnelle a correspondu une étape certaine de la réforme du contentieux administratif camerounais. Il y a lieu de dire que l'évolution du contentieux administratif au Cameroun est tributaire de son évolution politique et constitutionnelle.

Ainsi, trois grandes périodes de l'histoire du Cameroun ont marqué la vie des institutions et, particulièrement celle de la juridiction administrative. Ce sont respectivement : la période qui a précédé l'indépendance jusqu'en 1972, la période de 1972 à 1996, et enfin celle qui court depuis 1996 à nos jours. Selon un auteur, *« l'histoire de la juridiction administrative camerounaise est tributaire de la double évolution politique et institutionnelle qu'a connu le pays. Aussi admet-on aisément que les étapes nationales de "la dépendance politique, ... l'autonomie interne, ... l'indépendance à la fédération, ... (et) la marche vers l'unité institutionnelle" correspondent respectivement à la création des Conseil du Contentieux Administratif, Tribunal d'État, Cour Fédérale de Justice ainsi que l'actuelle Cour Suprême »*[429].

La période coloniale fut caractérisée au Cameroun par la dépendance franco-britannique. Le pays était divisé en deux entités, l'une sous l'administration française et qui représentait environ 80% du territoire national, et l'autre entité sous le joug britannique représentait environ 20% de la superficie du territoire national. L'une et l'autre entité étaient dominées par le droit français et par le droit d'inspiration anglo-saxonne tiré de la Common Law.

Dans le Cameroun francophone, deux formations ont caractérisé le contentieux administratif pendant la période coloniale en l'occurrence : le Conseil du Contentieux Administratif et le Tribunal d'État.

Un décret du 14 avril 1920 créait le Conseil du Contentieux Administratif au Cameroun. Selon le Professeur Jean-Claude KAMDEM, *« ces textes sont en réalité une*

[429] Jean Calvin OYONO ABA'A, thèse précitée, p.16.

extension au Cameroun de la réglementation française qui était applicable dans les territoires d'Outre-Mer et dans les colonies »[430].

À l'origine, le Conseil du Contentieux Administratif était juge commun du contentieux local mettant aux prises l'administration du territoire et les particuliers. Il convient de signaler que le Conseil du Contentieux Administratif n'était pas compétent en matière de recours pour excès de pouvoir, qui devait être porté distinctement devant le Conseil d'État Français. Mais le Conseil du Contentieux Administratif pouvait aussi être juge d'attribution pour les recours dirigés contre l'État français dans le cadre d'un certain nombre de matières : les litiges concernant les marchés publics, dommages causés par les travaux publics, le contentieux électoral et de l'application du statut des fonctionnaires locaux, des concessions des terres, d'eau, des litiges relatifs à la comptabilité publique et aux contributions, bref tous les litiges qui lui sont expressément confiés.

Sur le plan organique, le Professeur NLEP remarque : *« le Conseil du Contentieux Administratif se confond pratiquement avec le Conseil d'administration du territoire, nonobstant une séparation fonctionnelle »*[431]. Cette formation restait très inféodée à l'administration. Dès lors, dans les litiges qui l'opposaient aux particuliers, l'administration était juge et partie. Le principe de la séparation des autorités administratives et judiciaires[432], pourtant en vigueur en France depuis l'ancien régime, n'avait pas droit de cité, de même que celui de la séparation de la juridiction administrative et de l'administration active.

L'accession du Cameroun à l'autonomie interne le 10 mai 1957, puis à l'indépendance le 1er janvier 1960, allait entraîner la substitution du Tribunal d'État, créé par décret du 4 juin 1959, à l'ancien Conseil du Contentieux administratif.

Selon le Professeur Jean-Claude KAMDEM : *« le souci de traduire sa souveraineté dans les faits amène logiquement le nouvel État à réformer sa structure juridictionnelle en matière administrative par la substitution du Tribunal d'État au Conseil du Contentieux*

---

[430] Idem.

[431] Roger Gabriel NLEP, op.cit, p.366.

[432] Dans l'Ancien Régime, interdiction était faite aux juridictions ordinaires de connaître des affaires administratives. Celles-ci étaient placées sous le contrôle direct du souverain. Par la suite, l'article 7 de la loi du 22 décembre 1789 disposait que *« les administrations locales ne peuvent être troublées de leurs fonctions administratives par aucun acte du pouvoir judiciaire »*. Mais le texte le plus important reste la loi des 16 et 24 août 1790 qui énonce : « *les fonctions judiciaires sont et demeurent toujours séparées des fonctions administratives. Les juges ne pourront, à peine de forfaiture, troubler de quelque manière que ce soit les opérations des corps administratifs, ni citer devant eux des administrateurs pour raison de leurs fonctions ».*

Administratif. L'excès de pouvoir d'un État indépendant ne saurait être apprécié par une juridiction étrangère »[433].

Ce changement, au-delà de la dénomination, avait pour principal effet de faire rentrer le contentieux de l'excès de pouvoir, jadis entre les mains du Conseil d'État français, dans le champ de compétence de la juridiction administrative camerounaise.

La composition du Tribunal d'État n'était pas très différente de celle du défunt Conseil du Contentieux Administratif. Désormais, le contentieux local et le contentieux d'État étaient unifiés et formaient un ensemble qui relevait de la compétence du Tribunal d'État.

Il faudrait sans doute préciser que c'est à partir du décret du 4 juin 1959 qu'on pouvait à proprement parler du contentieux administratif camerounais de la propriété foncière. Celui-ci tirait sa source de la toute nouvelle compétence dévolue au Tribunal d'État, sur les recours en annulation pour excès de pouvoir contre les actes des diverses autorités administratives, le titre foncier étant un acte administratif unilatéral.

Le Tribunal d'État statuait en premier et dernier ressort, ignorant ainsi le principe du double degré de juridiction. Pour pallier cette carence, la loi n°61/12 du 20 juin 1961 créa la première Cour Suprême du Cameroun Oriental.

La Cour Fédérale de Justice fut instituée par l'article 33 de la Constitution Fédérale du 1er septembre 1961. Son alinéa 3 chargea ladite Cour de *« statuer sur les recours en indemnité ou en excès de pouvoir dirigés contre les actes administratifs des autorités fédérales »***.** Selon Calvin OYONO ABA'A, *« la Cour Fédérale de Justice est érigée en une juridiction administrative fédérale »*[434]**.**

Au niveau des États fédérés, c'était le *statu quo ante*. Le Tribunal d'État continuait à connaître des recours en excès de pouvoir dans le Cameroun Oriental, alors que les juridictions de l'ordre judiciaire du Cameroun Occidental continuaient à connaître indifféremment de l'ensemble du contentieux administratif et judiciaire[435].

Quant à la Cour Suprême, un décret du 19 juin 1964 mettait fin à ses fonctions de juridiction d'appel des décisions du Tribunal d'État, au profit de la Cour Fédérale de Justice. Mais cette institution allait être réformée par deux textes, la loi n°65/LF/29 du 19

[433] Jean-Claude KAMDEM, *Cours* précité, p.19.
[434] Ibid, p.23.
[435] Le Cameroun anglophone ne faisait pas de distinction entre le contentieux administratif et le contentieux judiciaire. Les juridictions de cette partie du pays, qui appliquaient la common law, connaissaient indifféremment les litiges mettant en cause l'administration ou les particuliers entre eux.

novembre 1965 portant réforme du contentieux et celle n°69/LF/1 du 14 juin 1969 fixant la composition, les conditions de saisine et la procédure devant ladite Cour.

Cette réforme allait rompre avec l'esprit véhiculé par le concept de la Fédération qui implique une relative autonomie de compétence des institutions fédérées. Ce principe fut battu en brèche puisque, désormais, la Cour Fédérale de Justice connaissait de l'ensemble du contentieux administratif. Une Assemblée Plénière, siégeant à Yaoundé, jouait le rôle de juridiction d'appel des décisions rendues par les deux chambres administratives existantes, siégeant respectivement à Yaoundé pour l'État fédéré du Cameroun Oriental et à Buéa, pour l'État fédéré du Cameroun Occidental.

L'Assemblée Plénière de la Cour Fédérale de Justice était composée du premier président de la Cour Fédérale de Justice, de quatre juges fédéraux titulaires ou suppléants, du Procureur Général ou de l'Avocat Général près ladite Cour et d'un Greffier. Chaque chambre administrative comprenait un Juge fédéral titulaire ou suppléant (président), un représentant du parquet ainsi qu'un greffier.

2. *La juridiction administrative camerounaise compétente en matière d'annulation de titre foncier*

La Constitution camerounaise du 2 juin 1972 allait à son article 32, dans un esprit d'unité de juridiction, confier les recours en indemnité et en excès de pouvoir dirigés contre les actes administratifs, à la seule Cour Suprême. Cette juridiction était par ailleurs investie de la compétence de juger de la constitutionnalité des lois et, du pouvoir de connaître en cassation des décisions rendues par les juridictions de droit commun.

Le Professeur NLEP observait à cet égard, *« qu'il n'y a pas au Cameroun, à l'instar de la plupart des autres pays d'Afrique Noire d'expression française, une juridiction administrative distincte sur le plan organique de la juridiction judiciaire »*[436].

Cette architecture juridique n'appelle aucune observation spécifique, par rapport à la compétence des juridictions antérieures en matière administrative. *A contrario*, il y a lieu d'observer que la loi n°75/17 du 8 décembre 1975 fixant la procédure devant la Cour Suprême statuant en matière administrative institue une Chambre administrative statuant en premier ressort et une Assemblée Plénière statuant en appel. L'appel étant une voie

[436] Roger Gabriel NLEP, ouvrage précité, p.367.

d'achèvement du procès administratif, ce qui signifie qu'il n'y a pas lieu à cassation en matière de procès administratif. La confirmation est donnée par l'article 112 de la loi n °75/17 susvisée aux termes duquel : *« les jugements rendus par la Chambre Administrative sont susceptibles d'appel devant l'Assemblée Plénière de la Cour Suprême dans les délais prévus par l'ordonnance n° 72/6 du 26 août 1972 ».*

Le 18 janvier 1996, le Cameroun s'est doté d'une nouvelle constitution. Celle-ci indique que la Chambre Administrative connaît de l'ensemble du contentieux administratif de l'État et des autres collectivités publiques. Elle connaît en appel du contentieux des élections régionales et municipales. Elle statue souverainement sur les décisions rendues en dernier ressort par les juridictions inférieures en matière de contentieux administratif[437].

La future juridiction administrative, déjà créée, mais qui attend d'être fonctionnelle, est profondément rénovée tant sur le plan organisationnel que sur le plan fonctionnel, tel qu'il ressort de la loi n° 2006/016 du 29 décembre 2006 fixant l'organisation et le fonctionnement de la Cour Suprême.

En fait de juridiction, il s'agit en réalité de deux juridictions jouant tous les rôles à savoir : l'instance, l'appel et la cassation. A côté des juridictions inférieures en matière administrative et qui jouent le rôle de juridictions d'instance, en attendant encore la publication d'un texte relatif à leur organisation et à leur fonctionnement, existe la Chambre Administrative qui, aux termes de l'article 38 de la loi n°2006/016 du 29 décembre 2006, est compétente, entre autres, pour connaître des pourvois formés contre les décisions rendues en dernier ressort par les juridictions inférieures en matière de contentieux administratif. Il y a lieu de préciser que la même Chambre Administrative[438] connaît en appel des décisions rendues par les juridictions inférieures en matière de contentieux administratif. C'est une innovation, par rapport à l'ancienne organisation, où la Chambre Administrative statuait en premier ressort, l'Assemblée Plénière en appel et, en dernier ressort. On en vient aujourd'hui non seulement à respecter le double degré de juridiction, mais aussi, à avoir une juridiction de cassation en matière de contentieux administratif.

Quoiqu'il en soit, la Chambre administrative fait partie des structures qui composent la Cour Suprême du Cameroun[439] dont le caractère multifonctionnel n'est plus à démontrer.

[437]Lire l'article 40 de la Constitution du 18 janvier 1996 sur la compétence de la Chambre Administrative de la Cour Suprême.
[438]Lire l'article 7 de la loi n°2006/016 du 29 décembre 2006.
[439] Voir article 9 alinéa 1 de la loi N°2006/016 susvisée.

Sur le plan organisationnel, elle comprend, entre autres, une section du contentieux des affaires foncières et domaniales. Il est précisé que chaque section connaît des appels et des pourvois en cassation relatifs aux matières qui relèvent de sa compétence.

Il y a lieu de penser que le législateur camerounais a eu la bonne idée de créer cette section composée d'un président, de deux conseillers au moins, d'un ou plusieurs avocats généraux.

En tout état de cause, il faudrait sans doute préciser que ces analyses ne concernaient que le siège. Le Ministère Public est représenté devant la Chambre Administrative par les Avocats Généraux ou Substituts Généraux. Il y a lieu de signaler que pour les causes importantes, les conclusions de l'Avocat Général sont communiquées au Procureur Général près la Cour Suprême. Le texte ajoute que le Procureur Général peut, s'il l'estime opportun, désigner un autre Avocat Général ou porter la parole lui-même à l'audience.

B. La mise en œuvre de l'annulation du titre foncier devant la juridiction administrative

Les conditions d'annulation juridictionnelle du titre foncier n'ont été définies par aucun texte. C'est sans doute la doctrine qui, à partir de l'examen de certaines décisions de justice, a cru devoir élaborer des conditions d'annulation du titre foncier devant le juge administratif. La doctrine, par la voix d'Aloys MPESSA, propose deux conditions de fond, à savoir la faute imputable à l'administration et la fraude du bénéficiaire. Mais il y a lieu de signaler que ces deux conditions ayant été analysées dans le cadre des modes non juridictionnels de règlement des conflits fonciers[440], nous n'y reviendrons plus.

En revanche, notre attention sera essentiellement focalisée sur la jurisprudence, dont l'examen nous permettra de dégager ce qui tiendrait lieu de conditions d'annulation du titre foncier. Mais il faudrait sans doute s'empresser de remarquer d'entrée de jeu, l'absence de systématisation des conditions d'annulation du titre foncier (1). Cette étude, pour être complète, devra prendre en compte les effets de l'annulation juridictionnelle du titre foncier (2).

[440] Chapitre II du titre I.

1. *Le défaut de systématisation des conditions d'annulation du titre foncier par le juge administratif camerounais*

À la lecture des nombreuses décisions rendues en la matière, le premier constat qui frappe est l'absence de détermination des critères qui conduisent à l'annulation juridictionnelle des titres fonciers.

En revanche, le constat inverse est celui de l'annulation des titres fonciers, toutes les fois que l'application du droit en général est en cause. Ainsi, dans une espèce[441] où le défendeur avait obtenu un duplicata du titre foncier à la suite d'une vente dont il n'avait pas intégralement payé le prix consenti, la Chambre Administrative a annulé le titre de propriété querellé, en motivant sa décision en ces termes :

« Attendu qu'au soutien de son recours, le requérant relève qu'aux termes de l'article 38 alinéa 2 du décret n° 79/165 du 27 avril 1976 portant condition d'obtention du titre foncier, le duplicata du titre foncier ne peut être délivré qu'à son légitime propriétaire et que c'est à tort que, dans le cas d'espèce, BOLEMEN Joseph qui n'avait pas encore payé le prix de la vente, s'est fait délivrer un duplicata du titre foncier litigieux ;

Attendu qu'en effet, BOLEMEN Joseph ne pouvait avoir qualité de propriétaire de l'immeuble litigieux que s'il avait respecté son obligation vis-à-vis du requérant, à savoir, payer le prix de la vente ; ».

En fait, dans cette affaire, la question tranchée par la haute juridiction était celle de savoir à quel moment la propriété, au sens du Code civil, devrait être transférée à l'acquéreur d'un immeuble immatriculé qui n'avait pas encore versé le prix consenti. S'il est indiscutable au regard des prescriptions du Code civil [442] que « *la vente est parfaite dès qu'il y a accord sur la chose et sur prix* », il y a lieu de signaler que le transfert de propriété n'a lieu qu'après exécution par l'acquéreur de sa principale obligation[443], à savoir payer l'intégralité du prix de la vente. C'est donc à juste titre que la Cour a déclaré que l'acquéreur dans le cas d'espèce ne pouvait pas encore se prévaloir de la qualité de propriétaire de l'immeuble comme il a fait.

---

[441] Affaire ESSO Laurent Marie C/ État du Cameroun (MINUH), jurisprudence précitée.
[442] Voir Les articles 1582 et suivants du Code civil.
[443] L'article 1650 du Code civil dispose : *« la principale obligation de l'acheteur est de payer le prix au jour et au lieu réglé par la vente».*

A fortiori, la Cour refusera la qualité de propriétaire immobilier à celui qui a acquis *a non domino*, c'est-à-dire d'un autre que le véritable propriétaire. Cette solution trouve ses fondements non seulement dans la règle selon laquelle *« nul ne peut transférer plus de droits de droit qu'il n'en possède »,* mais aussi dans les dispositions de l'article 1599 du Code civil aux termes duquel, « *la vente de la chose d'autrui est nulle, elle peut donner lieu à des dommages- intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fut à autrui ».*

Saisi d'un cas d'annulation du titre foncier fondé sur l'immatriculation d'une parcelle indivise au nom d'un seul héritier et à l'insu des autres cohéritiers, le juge administratif[444] a refusé de faire respecter les droits successoraux des autres héritiers[445], prétextant que *« le terrain litigieux objet du titre foncier sus mentionné, est un terrain privé dont tous les litiges y afférents relèvent de la compétence du juge judiciaire ».*

C'est surtout sur le terrain du droit foncier que le champ d'annulation juridictionnelle du titre foncier est très fertile.

Ainsi, dans l'affaire KUENDA Jean contre État du Cameroun[446], le juge administratif a annulé le titre foncier, motif pris de ce qu'« *en émettant deux avis favorables à deux personnes différentes sur un seul et unique immeuble, la commission consultative, donc l'administration, a commis une grave faute viciant de nullité le titre foncier n° 3042/MENOUA du 18 septembre 1978 faisant partie intégrante de celui n°500 du 27 juillet 1976 ».*

Dans une autre espèce[447], le juge administratif a annulé le titre foncier n°1594/ MEFOU du 26 juin 1997, motif pris de ce que l'administration l'avait délivré sans statuer au préalable sur une opposition formulée au cours de la procédure d'immatriculation dudit terrain.

L'absence de mise en valeur par le bénéficiaire d'une immatriculation a souvent motivé la décision d'annulation du titre foncier par le juge administratif camerounais[448].

---

[444] Affaire NDZANA ABOUNA Dieudonné et autres c/ État du Cameroun (MINUH), précitée.

[445] La vente d'un terrain indivis est interdite. Sauf accord de tous les indivisaires, elle doit être passée par devant notaire. Dès lors, l'immatriculation d'un immeuble indivis au nom d'un seul indivisaire est une violation des droits successoraux des autres héritiers qui se voient privés de leur part d'héritage.

[446] Affaire NKUENDA Jean contre État du Cameroun (MINUH), jurisprudence précitée.

[447] Affaire MBIDA Barthélemy c/ État du Cameroun (MINUH), jurisprudence précitée.

[448] Voir en ce sens les affaires suivantes :

- OHANDJA Séverin c/ État du Cameroun, jugement n° 44/04-05 du 2 février 2005. (recours n° 786/97-98 du 26 décembre 1997), inédit ;
- ETOKE Joël c/ État du Cameroun (MINUH), MOTASSI DIBONGUE Ebénézer et autres, jugement n° 99/03-04 du 7 juillet 2004, inédit ;

Le juge administratif est même allé jusqu'à annuler une décision ministérielle non motivée[449], prescrivant l'immatriculation d'une parcelle de terrain au profit de l'un des protagonistes, dans un litige foncier relatif à un immeuble non encore immatriculé.

En tout état de cause, en compulsant les décisions rendues par la chambre administrative en matière d'annulation de titres fonciers, force est de constater que le juge administratif n'hésite pas à sanctionner la mauvaise application du droit dans la procédure de délivrance du titre foncier.

Il reste alors, dès à présent, à examiner les effets de l'annulation juridictionnelle du titre foncier.

2. Les effets de l'annulation juridictionnelle du titre foncier

Deux effets principaux sont attachés à l'annulation juridictionnelle du titre foncier : ce sont, entre autres, la disparition de l'ordonnancement juridique, et l'anéantissement rétroactif du titre querellé.

a) La disparition du titre foncier annulé de l'ordonnancement juridique

Du fait de l'intervention de la décision d'annulation, le titre foncier vicié cesse d'exister et de produire des effets juridiques. La décision d'annulation constitue ainsi son " *acte de décès* ". Il n'a plus de vie juridique et est simplement retiré de l'ordonnancement juridique. Simon Pierre BILLONG exprime cette idée dans une formule simple et élégante : « *la nullité semble être la sanction naturelle, lorsque les conditions requises pour la validité d'un acte ne sont pas réunies : aucun des effets juridiques que l'auteur de l'acte aurait l'intention de provoquer en le passant ne se produit. L'acte est anéanti.*

L'article 2 alinéa 5 du décret n° 76-165 tel que modifié par celui du 19 décembre 2005 a prévu deux hypothèses :

- NGANSOP Alphonse et autres c/ État du Cameroun, jugement n° 32/03-04 du 25 février 2004, (recours n° 1505/ 01-02 du 10 juin 2002), inédit ;

[449] Dans l'affaire NGASSO Robert c/ TCHAYA NJIETEZE Bernard, jugement n°63/03-04 du 31 mars 2004, (recours n° 613/ 94- 95 du 9 août 1995), inédit.

- s'il s'agit d'un immeuble immatriculé, la mutation du titre foncier en cause s'opère sans frais au profit du propriétaire initial.

- si l'immeuble n'est pas immatriculé, il est remis à son état initial.

Le titulaire du titre foncier obtenu par la fraude ou la faute de l'administration ne peut s'en prévaloir. L'administration est obligée d'exécuter la décision prononcée par la chambre administrative, c'est- à- dire procéder au retrait du titre foncier »[450].

b) L'anéantissement rétroactif du titre foncier litigieux

Lorsqu'on se réfère au *Lexique des termes juridique*s, l'annulation suppose l' « *anéantissement rétroactif d'un acte juridique, pour inobservation de ses conditions de formation, ayant pour effet soit de dispenser les parties de toute exécution, soit de les obliger à des restitutions réciproques* ».

Appliquée au droit foncier, l'annulation juridictionnelle du titre foncier a pour finalité d'anéantir depuis l'origine, c'est-à-dire le jour de sa délivrance à travers la signature du conservateur, les effets du titre foncier en cause. Cela signifie que toute convention, toute transaction ou tout acte juridique ayant pour fondement le titre foncier incriminé tombe du fait de l'annulation prononcée. Il en résulte une très grande insécurité juridique, dès lors qu'il n'est acquis qu'en tant qu'acte administratif, le titre foncier peut être facilement remis en cause surtout dans le contexte de fraude actuel. On se retrouve ainsi dans un schéma inversé, une insécurité au lieu de la sécurisation des droits fonciers censés être garantis à travers l'immatriculation.

Quoi qu'il en soit, force est de constater que la nature administrative du titre foncier peut se révéler être en pratique, un obstacle à la sécurisation des droits fonciers individuels. La solution serait peut être de restituer au juge judiciaire, la procédure d'obtention du titre foncier, dès lors qu'il est acquis et constant tant dans le droit positif que dans l'opinion publique en général que le " *juge judiciaire est gardien de la propriété et des droits fondamentaux ".* Il exerce ses prérogatives dans le dessein de sauvegarder les droits individuels contre les atteintes des tiers ou l'arbitraire de l'administration. Cette proposition est de nature à offusquer Marcellin FANSI pour qui : « c'est plus l'intervention de

[450] Simon Pierre BILLONG, « *Le contentieux de l'annulation du titre foncier devant le juge administratif* », communication à la conférence de Mbalmayo sur le foncier, 18 novembre 2005.

l'administration et les irrégularités relevées dans son action, parfois voulues qui sont à déplorer. Par ailleurs, l'idée que le juge judiciaire est gardien de la propriété et autre semble aujourd'hui dépassée. A l'origine, tout au moins elle s'est justifiée par la foi que les justiciables semblaient porter en elle à cause de sa longue tradition d'indépendance. Le juge administratif était considéré pour d'autres comme un simple prolongement de l'administration, et son aptitude à sanctionner les irrégularités dans l'action administrative semblait problématique. Or, au Cameroun, les principes de séparation du judiciaire de l'administratif et du juge administratif de l'administration active sont ineffectifs. Aucune garantie supplémentaire ne serait en réalité conférée si le même juge devrait simplement changer le nom de l'ordre de la juridiction dans laquelle il siège pour rendre sa décision. A notre sens, il faut maintenir le juge administratif, mais celui ci devra encore bien évoluer avec son temps, d'abord en prenant acte de la diversité et de la multiplicité des irrégularités commises par l'administration dans le cadre de cette procédure. Il devra donc sanctionner systématiquement les irrégularités comme il s'évertue déjà à le faire remarquer au passage qu'en France, à travers son indépendance et la témérité de ses décisions, le conseil d'État s'est érigé en véritable protecteur des droits fondamentaux, œuvre couronnée par la loi du 30 juin 2000). »[451]

Section II. Le juge administratif, juge de la légalité des actes administratifs relatifs au règlement des litiges fonciers

Nous avons montré plus haut que le titre foncier est un acte administratif, et par conséquent, déférable devant le juge de l'administration. Nous avons également montré que l'administration et le ministre des affaires foncières en particulier jouaient un rôle central dans le contentieux administratif lié à la propriété foncière. Il ne nous reste plus qu'à montrer que les actes pris par le ministre compétent dans le cadre du règlement des litiges fonciers sont également soumis au contrôle du juge administratif camerounais, qui en garantit la légalité.

À l'examen des décisions rendues en la matière par le juge administratif camerounais, il y a lieu de reconnaître que la notion d'excès de pouvoir est intimement liée à ce type de

[451] Au cours d'un entretien privé courant septembre 2007 à Mbalmayo au Cameroun

contentieux (§1) et que le juge administratif n'hésite pas à sanctionner la non soumission de l'administration à la réglementation foncière (§2).

§1. La notion d'excès de pouvoir, au cœur du contrôle juridictionnel des actes administratifs relatifs au règlement des litiges fonciers

Le juge administratif camerounais fait sienne la notion d'excès de pouvoir, mais il serait intéressant de revenir un tant soit peu sur la théorie de l'excès de pouvoir (A), afin d'évaluer l'application qu'en fait le juge administratif (B)

A. La signification de la notion d'excès de pouvoir

La notion d'excès de pouvoir est très proche, voire imbriquée dans le contentieux juridictionnel de l'acte administratif unilatéral. L'une et l'autre notion sont difficilement séparables et leur examen complémentaire. Selon Jean Calvin ABA'A OYONO, *« le contentieux juridictionnel que peut susciter tout acte administratif revêt un double objet : la décision administrative que l'on conteste et le juge dont on sollicite l'intervention afin qu'il résolve le litige. Le contentieux, on le comprend, a toujours une finalité que l'on devrait considérer dans le cas présent comme trait d'union entre la demande d'un justiciable qui conteste la décision de l'administration et le règlement que doit apporter la juridiction à la situation »*[452].

Le contentieux dont parle OYONO ABA'A est sans doute le contentieux en annulation des actes administratifs illégaux[453] et forcément ceux pris dans le cadre du règlement des litiges fonciers.

Il y a lieu de remarquer que la notion d'excès de pouvoir généralement invoquée au soutien des recours en annulation d'actes administratifs illégaux n'est pas définie aussi bien par les textes qui la réglementent que par la jurisprudence administrative qui en fait une application quasi-quotidienne. Il faudrait donc se retourner du côté de la doctrine pour

[452]Jean Calvin OYONO ABA'A, thèse précitée, p. 87.
[453]Pour le professeur CHAPUS, le contentieux de l'annulation qui est le domaine du recours pour excès de pouvoir est destiné à obtenir l'annulation des décisions illégales. Lire à ce sujet René CHAPUS, *Droit administratif généra*l, tome II, 11e éd. Paris, Montchrestien. E.J.A., 1998, p. 185.

tenter de définir la notion (1) et de dégager les cas d'ouverture classiques du recours pour excès de pouvoir (2) que nous appliquerons au contentieux administratif foncier.

1 La définition de la notion d'excès de pouvoir

Avant de procéder à la définition du recours pour excès de pouvoir, le professeur ENCINAS DE MUNAGORRI observe que *« la classification entre recours pour excès de pouvoir et recours de plein contentieux est l'une des plus traditionnelles du droit administratif »*[454]. Pour cet auteur, *« le recours pour excès de pouvoir est un recours en annulation d'un acte administratif (contentieux de l'annulation). Tout administré ayant un intérêt à agir peut ainsi obtenir l'annulation d'un acte administratif qui ne serait pas conforme au droit ».*

Le professeur CHAPUS en donne une définition similaire qu'il étend au déféré préfectoral en ces termes : *« recours pour excès de pouvoir ordinaire et le déféré préfectoral se définissent l'un et l'autre comme la voie de droit par laquelle est demandée au juge l'annulation d'un acte administratif en raison de l'illégalité dont il serait entaché »*[455]. Explicitant la définition qu'il propose, le professeur CHAPUS écrit : *« dirigé contre une décision (ou, aussi, contre un contrat), le recours pour excès de pouvoir (dans ses deux concrétisations), apparaît très exactement, selon l'expression de LAFERRIERE comme " un procès fait à un acte" (Traité, 2e éd., tome II, p. 560). Et le juge, si l'acte est illégal, ne ferra rien de plus que l'annuler. Il disparaîtra alors à l'égard de tous (l'annulation prononcée sur recours pour excès de pouvoir ayant l'autorité absolue de la chose jugée) et rétroactivement. Il sera réputé n'avoir jamais existé. C'est à l'administration, et non pas au juge qu'il appartiendra, s'il y a lieu, de le remplacer.*

---

[454] Rafaël ENCINAS DE MUNAGORRI, ouvrage précité, p. 259. Selon lui en effet, **« le recours du plein contentieux** *permet d'obtenir en outre une indemnisation pécuniaire. Le juge administratif a donc non seulement le pouvoir d'annuler un acte, mais aussi celui de condamner l'administration à des dommages intérêts ou à l'exécution de certaines obligations (contentieux de pleine juridiction)* ». Ce point de vue fait suite à celui du professeur CHAPUS qui voit dans le contentieux de pleine juridiction ou plein contentieux, la possibilité offerte au juge de prononcer non seulement des annulations, mais aussi des condamnations pécuniaires, notamment en vue de la réparation des préjudices.

[455] René CHAPUS, op. cit., p. 786.

Le juge joue ainsi son rôle de gardien de la légalité : il élimine de l'ordonnancement juridique les décisions qui sont entachées d'illégalité. Et il joue pleinement : dès lors que la décision est annulée, l'ordre légal est établi »[456].

Cette longue explication, on ne peut plus claire, permet de comprendre simplement que le recours pour excès de pouvoir est une demande ordinaire faite au juge administratif par un administré qui s'estime lésé par une décision administrative lui faisant grief, tendant à son annulation pour cause d'illégalité. Il s'agit non seulement d'anéantir pour l'avenir les effets juridiques de l'acte administratif querellé, mais remonter à l'origine pour supprimer les effets juridiques existants. Appliqué au contentieux de l'annulation du titre foncier ou à des actes administratifs pris dans le cadre du contentieux foncier, le recours pour excès de pouvoir suppose que l'administré insatisfait d'une décision du ministre des affaires foncières dans le cadre du règlement d'un litige foncier, défère celle-ci devant le juge administratif pour en obtenir la sanction, voire l'annulation, mais en respectant les cas d'ouverture prévus par la loi.

2. *Les cas d'ouverture du recours pour excès de pouvoir en matière du contentieux foncier*

Ils sont quatre et ce sont respectivement : le vice de forme, l'incompétence, la violation de la loi, et le détournement de pouvoirs[457].

La doctrine administrative camerounaise les classe en deux catégories distinctes que sont : les illégalités externes à la décision administrative (vice de forme et incompétence) (a) et les illégalités internes (la violation de la loi et détournement de pouvoir) (b). Il y a lieu d'emprunter cette distinction, pour les besoins de l'exercice, tout en précisant que les cas d'ouverture du recours pour excès de pouvoir en matière de contentieux foncier n'ont rien de spécifique par rapport aux cas d'ouverture classiques.

---

[456]Ibid., p. 787.

[457]A ces cas d'ouverture, l'ordonnance n° 72/6 du 26 août 1972 fixant l'organisation de la Cour Suprême telle que modifiée par les textes subséquents ajoute à son article 9 : les actions en indemnisation du préjudice causé par un acte administratif, les litiges concernant les contrats (à l'exception de ceux conclus même implicitement sous l'emprise du droit privé) ou les concessions de services publics, les litiges intéressant le domaine public, ainsi que les litiges qui leur sont expressément attribués par la loi. Pour des raisons évidentes tenant à ce que l'objet de notre analyse, c'est le contentieux d'annulation et non celui de pleine juridiction, nous n'allons aborder que les quatre cas d'ouverture susvisés.

a) Les illégalités externes à la décision administrative querellée : le vice de forme et l'incompétence

Selon un auteur, *« si l'ordonnance du 26 août 1972 prévoit que le vice de forme est constitutif d'excès de pouvoir, il reste à préciser les modalités formelles qu'est tenue de respecter l'autorité administrative lorsqu'elle édicte un acte, sous peine de voir son action entachée d'illégalité »*[458]. Cela signifie qu'un texte ait prévu un certain formalisme que doit respecter l'administration avant sa prise de décision. C'est sans doute le cas en matière d'immatriculation, puisque le titre foncier ne peut être émis qu'après le constat d'occupation ou d'exploitation de la commission consultative. Faute pour le conservateur de vérifier l'accomplissement de cette diligence, un titre foncier émis dans ces conditions serait entaché d'excès de pouvoir pour vice de forme.

Dans l'affaire *NGASSO Robert* contre État du Cameroun[459], le juge administratif camerounais avait déclaré que le ministre de l'urbanisme et de l'habitat avait excédé ses pouvoirs en prenant une décision de règlement du litige foncier dans cette cause, qui consistait au payement d'une indemnisation compensatrice de 500.000 francs CFA à l'une des parties, alors qu'une expertise avait été menée et qui évaluait le préjudice souffert à 1.596.410 francs, expertise qui n'avait pas été prise en compte par la décision ministérielle querellée.

À la suite de cette décision, il y a lieu de définir le vice de forme comme le fait pour l'autorité administrative de n'avoir pas respecté les formalités qui conditionnent la prise d'une décision. Ces formalités peuvent être d'origine textuelle ou de création jurisprudentielle comme dans l'affaire *NGASSO Robert*. Il faudrait sans doute préciser à ce stade d'analyse que tout vice de forme n'emporte pas annulation d'un acte administratif. La doctrine fait une distinction entre les formalités facultatives et les formalités obligatoires[460]. Seules ces dernières, dont la violation constatée, devraient être constitutives d'excès de pouvoir.

---

[458]Jean Calvin OYONO ABA'A, thèse précitée, p. 125.

[459]CS/CA, jugement n° 63/03-04 du 31 mars 2004, recours n° 613/94-95 du 9 août 1995, inédit.

[460]Cette distinction procède d'une *summa divisio* proposée par le professeur HOSTIOU qui systématise ainsi la pensée juridique française. De manière générale, l'on devrait retenir que les formalités facultatives ne lient pas l'autorité décisionnelle, alors que les formalités obligatoires le contraignent à les respecter faute de voir sa décision encourir annulation. Le juge a un rôle à jouer dans la détermination de la nature facultative ou obligatoire de la formalité requise. Sa décision devrait se fonder sur une interprétation objective de la formalité en cause.

Au contraire, l'incompétence de l'autorité décisionnelle est marquée par une rigidité excessive. L'acte entaché d'incompétence est simplement considéré comme nul et non avenu.

L'incompétence, il faudrait la définir, est l'inaptitude juridique ne permettant pas à un individu d'émettre un acte administratif.

À titre d'exemple, le ministre des affaires foncières serait incompétent pour émettre un titre foncier faute d'habilitation par les textes en vigueur. Cette prérogative est plutôt dévolue au conservateur, selon la réglementation foncière. Autre exemple, le directeur des affaires foncières ne saurait prendre une décision de règlement de litiges fonciers, faute d'habilitation, par le biais de l'intérim[461] ou d'une délégation de signature[462] .

En définitive, l'incompétence devrait être comprise par opposition à la compétence qui est « *synonyme d'une aptitude juridique, de préférence un texte écrit en vigueur conféré à l'autorité administrative afin d'émettre au nom d'une collectivité publique telle l'État, une collectivité locale, un établissement public, voire un organisme privé gérant un service public, les actes administratifs sur un territoire et pour un temps donné »*[463].

b) .Les illégalités internes à l'acte administratif incriminé : la violation de la loi et le détournement du pouvoir

La violation de la loi suppose l'inobservation d'une disposition législative, réglementaire ou de tout acte de l'administration ayant force exécutoire. Il ne serait pas judicieux de revenir sur les actes administratifs pris dans le cadre du règlement des litiges fonciers par l'administration qui violent la réglementation en vigueur en matière d'immatriculation, puisque nous y sommes étendus dans les développements précédents relatifs à la notion de faute[464], soit à celle à la mise en œuvre de l'annulation du titre foncier par le juge administratif[465]. Intéressante en revanche, serait l'analyse de l'annulation pour excès de pouvoir des titres fonciers n° 26909/ Mfoundi appartenant à l'État du Cameroun et n° 305543/Mfoundi établi au profit de la MAETUR et au mépris des dispositions de

[461]L'intérim désigne le temps pendant lequel une fonction est remplie par un autre que le titulaire.
[462]La délégation de signature, c'est le fait pour une autorité administrative d'habiliter dans les limites légales, un autre agent à exercer concurremment avec elle un ou plusieurs de ses pouvoirs
[463]Jean Calvin OYONO ABA'A, op. cit., p. 121.
[464]Voir première partie, chapitre II, Titre I, pp. 39-52
[465]Voir première partie, titre II, chapitre 1, section 1, § 2, B.

l'article 13 du décret n° 87/1872 du 18 décembre 1987 portant application de la loi n° 85/9 du 4 juillet 1985 relative aux expropriations pour cause d'utilité publique, aux termes desquels l'arrêté d'utilité publique devient caduque si dans un délai de deux ans à compter de la date de sa notification au service ou organisme bénéficiaire, il n'est pas suivi d'expropriation effective.

Dans le cas d'espèce[466], le requérant avait été exproprié et indemnisé rien que pour la destruction de ses cultures et non pour la valeur de son terrain exproprié. Le restant de ses terres non effectivement exproprié qui devrait être restitué au requérant a fait l'objet de deux titres fonciers incriminés, puis annulés. C'est l'illustration du non-respect par l'administration de la légalité à laquelle son action devrait être subordonnée.

Le détournement de pouvoirs quant à lui symbolise *« la poursuite d'un but contraire à l'intérêt général qui est de ce fait, assimilable à un mauvais usage du pouvoir discrétionnaire auquel le juge ne manquera pas d'opposer sa censure »*[467].

Dans le cas de figure du détournement de pouvoir, l'autorité administrative utilise les prérogatives dont elle est investie pour nuire aux intérêts d'un ou de plusieurs usagers de l'administration. Dans ce schéma, l'autorité administrative poursuit un but autre que celui relatif à l'intérêt général qui devrait guider son action, détournant ainsi l'usage du pouvoir normatif qui lui est conféré par son statut. Le détournement de pouvoir serait dès lors comparable à l'abus de droit en matière civile, puisque le titulaire d'un droit utilise ses prérogatives de propriétaire, non pour jouir de tous les usages conférés sur sa chose, mais dans le seul dessein de nuire aux tiers. L'illustration du détournement de pouvoir est donnée dans l'affaire *SADOU YAYA contre État du Cameroun*[468]. Les faits de la cause méritent d'être rapportés.

Par requête datée du 26 avril 2002 enregistrée au greffe de la chambre administrative de la Cour Suprême le même jour, sous le numéro 618, sieur SADOU YAYA commerçant domicilié à YAGOUA dans la province de l'Extrême-nord, agissant en qualité d'administrateur de la succession de feu SADOU BOUBA, a saisi le président de ladite Chambre d'un recours tendant à l'annulation de l'arrêté n°00046/y.7/MINUH/D310

[466]Affaire BELIBI Francis contre État du Cameroun, jurisprudence précitée.
[467]Jean Calvin OYONO ABA'A, thèse précitée, p. 132.
[468]Affaire SADOU YAYA c/ État du Cameroun, jugement n°99/04-05 du 27 avril 2005, recours n°1482/01-02 du 26 avril 2002, inédit..

en date du 23 février 2001 du ministre de l'urbanisme et de l'habitat autorisant le retrait du titre foncier n° 920/ MAYO DANAY.

Au soutien de son recours, le requérant reproche à l'arrêt querellé de manquer de bases légales et de motivation, surtout que l'administration n'a pas selon lui commis de faute au cours de la procédure d'immatriculation qui date de vingt huit (28) ans.

Dans ses répliques datées du 31 octobre 2002, le représentant de l'État s'est remis à la sagesse des membres de la Cour, non sans avoir prétendu que le terrain litigieux était la propriété de la commune urbaine de YAGOUA.

La Cour, après avoir relevé que le maire de la commune de YAGOUA, n'a pas pu rapporter la preuve que le terrain litigieux appartient au domaine privé de l'État, celui-ci, n'ayant produit au dossier ni le procès verbal de délibération du conseil municipal, ni le titre de propriété de l'État du Cameroun y afférent, a annulé l'arrêté litigieux, faute de bases légales.

On ne saurait expliquer autrement que par le détournement, le fait pour un ministre de retirer un titre foncier sans explications, sans autre motivation. Il s'agit en réalité d'une sanction déguisée par la mise en œuvre d'un pouvoir discrétionnaire qui a été heureusement sanctionné par le juge administratif camerounais.

B. L'application spécifique de la notion d'excès de pouvoir par le juge administratif camerounais

De manière générale, il se dégage de la jurisprudence administrative en matière de contentieux d'annulation du titre foncier, une extrême variété des situations constitutives d'excès de pouvoir (1), ce qui nécessite une systématisation de la notion (2) pour rompre avec son caractère diffus.

1. Le caractère diffus de la notion d'excès de pouvoir : une application diversifiée faite par le juge administratif

L'application de la notion d'excès de pouvoir par le juge administratif en matière d'annulation du titre foncier révèle des situations les plus diversifiées, dont on tentera une

énumération non exhaustive, parce que l'exercice s'avérait très difficile voire impossible eu égard au volume des décisions rendues et des cas spécifiques réglés par le juge.

L'analyse portera sur un échantillon de décisions sélectionnées, qui permettra de traduire la réalité que nous entendons montrer.

Ainsi, dans l'affaire *NGASSO Robert contre État du Cameroun*[469], le juge administratif qualifie d'excès de pouvoir le fait pour l'administration de n'avoir pas motivé une décision de fixation d'une indemnité compensatrice des pertes résultant d'une mise en valeur d'un terrain attribué à quelqu'un d'autre.

L'on sait que la motivation de l'acte administratif permet au juge de contrôler les intentions de l'autorité investie du pouvoir de décision et de rechercher si elle a pris sa décision dans le sens de l'intérêt général ou non. La motivation permet ainsi au juge administratif de contrôler la légalité de la décision prise. C'est le même argument, celui de l'absence de motivation que le juge administratif a utilisé dans une autre espèce[470]pour déclarer entachée d'excès de pouvoir une décision non motivée, de retrait du titre foncier.

Dans l'affaire BELIBI François contre État du Cameroun[471], le juge administratif a qualifié d'excès de pouvoir le fait pour le ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat d'avoir établi des titres fonciers au nom de l'État du Cameroun, au mépris des recommandations d'un comité interministériel qui avait prescrit la rétrocession des terrains expropriés mais non effectivement utilisés[472] à leurs possesseurs.

Fut également qualifié excès de pouvoir par le juge administratif, le fait pour l'administration d'avoir omis de statuer sur une opposition pendante au cours de la procédure d'immatriculation[122].

Dans la cause opposant *OHANDJA Séverin à l'État du Cameroun*[473], le juge administratif a qualifié d'excès de pouvoir le fait pour l'administration d'avoir établi un titre foncier alors que le titulaire, n'avait pas mis en valeur le terrain litigieux.

[469]Jurisprudence précitée.
[470]Affaire SADOU YAYA c/État du Cameroun, jurisprudence précitée.
[471]Jurisprudence précitée.
[472]Affaire MBIDA Barthélemy c/État du Cameroun (MINUH), CS/CA Jugement n°95/2003-2004 du 30 juin 2004, recours n°812/97-98 du 24 février 1998, inédit.
[473]CS/CA N°44/04-05 du 02 février 2005, recours n°786/97-98 du 26 décembre 1997, inédit.

Par ailleurs, le juge administratif a déclaré que participait de l'excès de pouvoir, le fait pour l'administration d'avoir retiré un titre foncier sans rapporter la preuve de la commission d'une faute[474].

Dans une affaire de cessation d'une concession domaniale[475], le juge administratif a qualifié d'excès de pouvoir le fait pour le ministre de l'urbanisme et de l'habitat d'avoir ordonné l'incorporation au domaine national, d'une parcelle attribuée quinze mois plus tôt sans rapporter la preuve d'une faute quelconque du concessionnaire, ou un fait justifiant la fin de la concession existante.

A été qualifié d'excès de pouvoir par le juge administratif[476], le fait pour l'administration d'avoir retiré un titre foncier sur la base d'un recours introduit par un riverain, estimant que son terrain avait fait l'objet d'un empiètement, alors que la commission consultative avait dénaturé les faits de la cause, et notamment la date de la mise en valeur qu'elle a arbitrairement fixée au 16 juin 1993. Il a également été reproché à l'administration dans cette même cause, d'avoir reçu l'opposition du riverain, qui ne portait ni sur l'auteur de la mise en valeur, ni sur la demande d'inscription, comme l'exige la réglementation en vigueur.

Le fait pour le ministre de l'urbanisme et de l'habitat d'avoir monté de toute pièce un argument fallacieux, notamment en décidant que la traversée des câbles téléphoniques de la CDC sur le terrain immatriculé, propriété de la requérante, justifiait le retrait de son titre foncier, a été qualifié d'excès de pouvoir par le juge administratif[477].

---

[474]Affaire TCHOKOUADI Jean C/ État du Cameroun (MINUH), CS/CA Jugement n°97/03-04du 30 juin 2004, jurisprudence précitée.

[475]Affaire KAMDEM Dieudonné C/État du Cameroun (MINUH), jugement n°15 /03-04 du 05 novembre 2003, recours n°500/88-89 du 13 juillet 1989, inédit. Le décret n°76-166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national énonce à son article 8 : la concession provisoire prend fin :

- à l'expiration du délai prévu à l'article 3 (cinq ans) prévu ci-dessus ;
- en cas de non respect des obligations imposées au concessionnaire ;
- par abandon volontaire ;
- par aliénation du terrain sans le consentement de l'autorité concédante ;
- par suite du décès du bénéficiaire, si l'héritier ne demande pas le transfert des droits dans un délai à compter de la date du décès ;
- en cas de faillite du concessionnaire, ou dissolution, s'il s'agit d'une société ;
- par l'octroi d'une concession définitive.

[476]Il s'agit de l'affaire ANANGA Louis Bernard C/État du Cameroun (MINUH), CS/CA jugement n °23/2003-2004 du 28 janvier 2004, recours n°715 /96-97 du 23 janvier 1997, inédit.

[477]Dans l'affaire dame LUM FUH Teresa C/ État du Cameroun (MINUH), CS/CA jugement n°115/04-05 du 29 juin 2005.recours n°732 /96-97 du 20 février 1997, inédit.

En somme, cette analyse des décisions de la justice administrative confirme le caractère polysémique de la notion d'excès de pouvoir telle qu'appliquée par le juge administratif camerounais. Il y a dès lors nécessité de systématiser la notion pour mieux l'appréhender.

2. La nécessité d'une systématisation de la notion d'excès de pouvoir en matière de contentieux de l'annulation du titre foncier

La pléiade des situations constitutives d'excès de pouvoir qu'on recense à la lecture des nombreuses décisions rendues en matière de contentieux d'annulation du titre foncier peut laisser croire à un désordre jurisprudentiel, en l'absence de définition légale ou jurisprudentielle de cette notion.

En systématisant l'ensemble des définitions qui se dégageraient des cas susvisés, on s'accorderait à définir la notion d'excès de pouvoir comme un terme générique qui recouvre indifféremment toutes les formes d'illégalités pouvant vicier le titre foncier ou les actes administratifs pris dans le cadre du règlement des litiges fonciers.

La notion d'excès de pouvoir apparaît, en définitive, comme l'instrument approprié de censure et de sanction des actes administratifs illégaux.

§2. La sanction par le juge administratif de la non soumission de l'administration à la réglementation foncière

Nous sommes plusieurs fois revenus sur le principe de la soumission de l'administration au droit. Il a été évoqué tout au long de l'argumentaire dans ce chapitre. Cela sous-entend que le principe de la non soumission de l'administration au droit est un principe phare dans le contentieux de l'annulation des actes administratifs illégaux, qu'il irrigue d'ailleurs ce type de contentieux.

Il serait dès lors intéressant, au-delà d'une simple proclamation, de pénétrer au cœur de ce principe pour en dégager par la suite sa substance, ses principales caractéristiques et sa mise en œuvre par le juge de l'excès de pouvoir, statuant en matière de contentieux foncier.

Ainsi en deux points, nous il serait judicieux d'analyser respectivement le principe de la soumission de l'administration au droit (A), et la censure de la violation de la législation foncière par l'administration (B).

A. Le principe classique de la soumission de l'administration au droit

Le principe de la soumission de l'administration au droit n'est pas une invention des temps modernes. Il n'est pas de création récente. Son importance lui vaut d'ailleurs d'être élevé au rang des principes généraux du droit[478], qui ont une valeur infra-législative et supra- décrétale en France, valeur constitutionnelle au Cameroun. Compte tenu de son importance dans le droit en général et dans le contentieux de l'annulation du titre foncier en particulier, il serait judicieux d'en dégager la signification (1) et la portée (2).

1. La signification du principe

Il ne serait pas superfétatoire d'invoquer d'emblée une différence terminologique entre le droit français et le droit camerounais sur le principe de la soumission de l'administration au droit. L'expression de violation de la loi qui a libre cours dans le droit français, prise dans un sens large, est susceptible de recouvrir l'ensemble des illégalités dont serait entaché un acte administratif unilatéral. On parlerait volontiers en France de la non soumission de l'administration à la loi.

En revanche, la formule camerounaise de violation d'une disposition légale ou réglementaire comme condition d'exercice du recours gracieux préalable[479] mérite quelques précisions, et pourrait ainsi apparaître à la fois restreinte et large. Restreinte, elle le serait si la légalité se limitait à l'aspect réglementaire c'est-à-dire, la production normative par l'administration. Or, l'on sait que la réglementation n'est qu'une infime partie de la légalité. Cette notion recouvre en revanche plusieurs réalités juridiques, de manière à englober

[478]Par principe général de droit, il faut entendre des principes consacrés par la jurisprudence en dehors de tout texte, qui sont cependant un accord avec l'état général et l'esprit de la législation. Les principes généraux de droit doivent être confondus ni avec les principes fondamentaux reconnus par les lois de la république (qui sont des principes textuels et de valeur constitutionnelle), ni avec les principes fondamentaux de diverses manières dont la détermination est réservée à la loi par la constitution.
[479]Voir Art. 9 al (2-a) de l'ordonnance n°72/6 du 26 août 1972, précitée.

l'ensemble des sources du droit. En ce sens, la formule camerounaise de violation d'une disposition légale ou réglementaire constitutive d'excès de pouvoir serait d'acceptation large.

Ce qui poserait problème dans la formule camerounaise c'est l'utilisation de la conjonction « *ou* » qui laisse croire qu'il y a un choix à faire entre les deux notions qui pourraient être synonymes.

Au-delà de cette différence terminologique sans véritable portée pratique, le principe de la soumission de l'administration au droit ou à la juridicité signifie que l'autorité administrative est subordonnée au droit qui régit son activité. Son action est encadrée et limitée par le droit. L'administration n'est pas au dessus du droit. Elle est soumise au droit.

Le principe de la soumission de l'administration encore connu comme le principe de la légalité ou de la juridicité selon les préférences et les auteurs, a été réaffirmé et défini dans une espèce[480] en ces termes : **«** *les actes administratifs sont soumis au principe de la légalité, principe fondamental dans le droit administratif moderne…Ce principe signifie que l'acte administratif doit respecter les lois formelles, et cela, du reste, en deux points de vue : d'une part, il ne doit pas enfreindre une disposition de la loi, d'autre part, il doit s'appuyer sur la loi, c'est-à-dire que l'autorité administrative qui l'édicte doit en avoir reçu de la loi compétente…Le principe de la légalité implique aussi une soumission des autorités administratives au respect de toutes les règles de droit qui s'imposent à elles, règles qui ne sont pas seulement issues des lois formelles, mais aussi des sources telles que les règlements ou encore les principes non écrits que la jurisprudence considère comme s'imposant à l'administration et que l'on appelle les principes généraux du droit ».*

Cet éclairage sur le principe de la soumission de l'administration au droit permet de déduire qu'en matière foncière, l'administration doit être la première à se soumettre à la législation foncière et domaniale en vigueur, faute de quoi son action, entendue la délivrance et l'annulation des titres fonciers d'une part, les actes pris dans le cadre du règlement des litiges fonciers d'autre part, s'exposeraient à l'annulation par le juge de l'excès de pouvoir, le juge spécialisé de l'administration, en un mot, le juge administratif.

Mais s'il est acquis que le non-respect du droit par l'administration expose son acte à l'annulation, il y a lieu de se demander si cette sanction est automatique ou facultative.

[480]Voir jugement n° 62/CS/CA du 25 Septembre 1980, Société Assureur Conseil Franco-Africain (ACFRA) C/ État du Cameroun (MINFI), inédit.

2. La portée du principe

La non soumission de l'administration au droit est en principe égale à l'annulation de l'acte incriminé. Mais il faudrait aussi s'empresser de relever que toute violation de la légalité n'entraîne pas systématiquement l'annulation de l'acte en cause. La question de la portée de l'annulation des actes administratifs entachés d'illégalités mérite une réponse nuancée, qui est fonction de la violation de la norme constatée. Puisque l'acte administratif est à la fois *« instrumentum »*[481] et *« négotium »*[482], il serait judicieux de formuler la réponse en fonction de l'apparence concrète de l'acte, de son contenu.

Si la violation porte sur les visas[483], son absence ne saurait constituer un vice de forme de nature à entraîner son annulation. Les visas ne constituent qu'une simple pratique administrative ne présentant aucun caractère obligatoire. L'autorité administrative peut choisir de les rédiger ou pas, sans exposer son acte à l'annulation.

Si la violation excipée participe de l'absence de motivation[484] de l'acte administratif incriminé, là encore, une réponse nuancée mérite d'être apportée.

Un auteur[485] affirme sur ce point : « *le droit écrit et la jurisprudence administrative camerounaise n'ont pas fixé un principe général de la motivation. La règle générale est donc celle du caractère facultatif de la motivation des actes administratifs unilatéraux contrairement à la pratique française considérablement exigeante en la matière ».*

Mais sur le terrain du contentieux de l'annulation du titre foncier et des actes administratifs pris dans le cadre du règlement des litiges fonciers, le juge administratif camerounais[486] a maintes fois rappelé cet impératif à l'administration, en annulant tous ses

[481]L'instrumentum renvoie au document écrit.
[482]Le négotium est relatif au contenu du document.
[483]Le terme visa ne signifie pas dans ce contexte l'autorisation préalable requise pour accomplir un acte. Il est plutôt question du fondement juridique de l'acte administratif édicté, ou plutôt la référence faite aux différents textes dont il découle ou en puise sa source juridique, sa base. La pratique administrative assimile les visas à la partie de l'acte administratif débutant par la mention « vu ».
[484]Le motif constitue la raison d'être de l'acte. Il en donne la justification et favorise aussi le contrôle du juge pour faire obstacle à l'arbitraire ou au détournement de pouvoir.
[485]Il s'agit de Jean Calvin OYONO ABA'A dans sa thèse précitée, en page 72.
[486]Voir en ce sens :
- CS/CA Jugement n°97/03 – 04 du 31 mars 2004, recours n° 613/ 94-95 du 09 août 1995, affaire NGASSO Robert c/ État du Cameroun, inédit ;
- CS/ CA Jugement n°97/03-04 du 30 juin 2004, recours n° 456/87-88 du 03 mars 1994, affaire TCHOKOUADI Jean c/ État du Cameroun, inédit ;
- CS/CA Jugement n°73/04-05 du 27 avril 2005, recours n°691/96-97 du 03 décembre 1996, affaire ESSOUA Louis c/ État du Cameroun, inédit.

actes pris en l'absence de motivation. Cette position jurisprudentielle pourrait s'expliquer par le souci de transparence dans les relations entre l'administration et les administrés de manière à circonscrire la règle du secret administratif sans pour autant la renier, et de barrer aussi la voie à l'arbitraire, à l'autoritarisme, lorsqu'on sait la propension pour l'administration à restreindre l'exercice et la jouissance des droits et libertés individuels.

S'il s'agit enfin de la violation d'une disposition légale à l'instar du non respect de la procédure d'immatriculation, là encore une réponse nuancée mérite d'être proposée. Une distinction semble s'imposer entre les formalités facultatives et les formalités impératives.
L'inobservation du délai de transmission de la demande d'immatriculation par le Sous-préfet au délégué départemental des affaires foncières provoquerait difficilement l'annulation de la procédure d'immatriculation et du titre foncier qui s'en suivrait.

En revanche, la non tenue d'une séance de la commission consultative chargée de constater la mise en valeur ou l'occupation du terrain à immatriculer, l'absence de convocation des riverains, du chef de village et des notables du géomètre assermenté ou du président de ladite commission constituent autant de formalités dont l'inobservation entraînerait à coup sûr l'annulation du titre foncier qui en serait délivré.
Mais il faudrait dire en définitive que la distinction proposée entre formalités facultatives et formalités impératives n'est que doctrinale, il s'agit d'une question de fait laissée à la sagacité du juge, qui devrait toutefois faire usage à bon escient de son pouvoir d'appréciation, faute de quoi sa décision encourrait réformation.

B. La censure de la violation de la législation foncière par l'administration

Lorsqu'un excès de pouvoir qui entache un acte administratif est constaté par le juge administratif, celui-ci n'hésite pas à brandir le spectre de l'annulation. Celle-ci apparaît comme un rappel à l'ordre fait à l'administration (1), ou mieux, comme une sanction (2).

1. Le rappel à l'ordre fait à l'administration

La sanction de l'acte administratif illégal pris en matière foncière et, tirée de l'annulation dudit acte, sonne comme un rappel à l'ordre fait à l'administration, l'invitent à se conformer au droit, à la réglementation foncière qui gouverne son action dans ce domaine spécifique.

Il est sans doute interdit au juge administratif de blâmer l'administration ou de lui donner des injonctions eu égard au principe de la séparation de l'administration active de la justice administrative, mais il lui est permis de rappeler à l'administration ses manquements, sa mise à l'écart de la légalité, voire de la conseiller, comme le fait d'ailleurs le Conseil d'État en France. Il convient au passage, de relever qu'en France, le Conseil d'État est à la fois une juridiction administrative et, conseiller du gouvernement en matière administrative.

La fonction de conseiller du gouvernement n'est pas encore reconnue aux juridictions administratives camerounaises, mais il serait souhaitable que l'évolution aille dans ce sens, afin de mieux encadrer l'administration dans son action et de consolider ainsi l'État de droit au Cameroun.

Revenant au rappel à l'ordre fait à l'administration, l'idée est d'autant plus judicieuse que l'annulation d'un acte entaché d'excès de pouvoir n'autorise pas au juge de le remplacer, mais s'il y a lieu, c'est à l'administration de le faire.

Cette position a été confirmée dans l'affaire *Dame ENDALLE MOUDIO Hélène et autres contre État du Cameroun (MINUH)*[487]. Les faits de la cause méritent d'être rappelés :

par requête contentieuse en date du 17 Janvier 2000 enregistrée au greffe de la chambre administrative de la Cour Suprême le 09 février 2000 sous le numéro 345, dame ENDALLE MOUDIO et les autres membres de la Succession MONNY Moïse ayant pour conseils Maîtres Ebénézer MONGUE DIN et Claude MBOME, avocats à Douala, ont saisi ladite Chambre d'un recours tendant à l'annulation et au retrait du titre foncier n °24735/Wouri délivré le 26 mai 1996 au sieur KINGUE Richard, ainsi qu'à l'établissement d'un nouveau titre foncier au profit de cette succession.

[487] Voir CS/CA Jugement n° 124/04-05 du 27 Juillet 2005, recours n°1096/99-00 du 09 février 2000, inédit.

À l'appui de leur recours, les requérants ont déclaré que leur défunt père MONNY Moïse avait de son vivant acquis coutumièrement six lots de 1.000 m² chacun au lieu dit SODICO Bonabéri Douala, que le 23 mai 1978 le chef service provincial des domaines du Littoral délivrait à celui-ci un certificat de dépôt d'une demande d'immatriculation après qu'une enquête publique et contradictoire eut été effectuée le 31 octobre 1973 suivant arrêté préfectoral n°28/AP/DWI/BD du 16 janvier 1973 au cours de laquelle aucune opposition n'a été n'a enregistrée de la part des tiers, le dossier ayant été transmis au ministre des Finances (direction des domaines) à Yaoundé par bordereau n°415/SPD/LT du 14 mars 1977 pour visa. Mais que contre toute attente, alors que la procédure d'obtention du titre foncier suivait encore son cours normal, et au mépris de la susdite procédure, l'administration des domaines a délivré au sieur KINGUE en date du 21 mai 1996, le titre foncier n°24735/WOURI sur le même terrain, sans que la demande d'immatriculation de feu MONNY ait été solutionnée et sans que la commission consultative ait eu à départager les deux requérants, violant ainsi le décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

Dans son mémoire de défense déposé le 08 janvier 2002, le représentant de l'État a conclu au débouté des recourants, en relevant que la faute de l'administration dans cette cause n'était nullement caractérisée. Étayant son raisonnement, l'exposant a fait valoir que le procès verbal de bornage du terrain signé par le *de cujus,* le géomètre, et le chef du quartier prouvait à suffire que ledit bornage était privé et qu'en outre, les recourants n'ont pas cru devoir verser toutes les pièces du dossier relatives à la procédure d'immatriculation jusqu'au niveau où elle s'est arrêtée.

La Cour, après avoir battu en brèche l'argumentaire du représentant de l'État, a annulé le titre foncier litigieux mais s'est refusée d'ordonner l'établissement d'un nouveau titre foncier au nom des recourants, au terme d'une motivation pertinente dont en voici les principaux attendus :

« Attendu par ailleurs que tout en dénonçant le caractère privé de la transaction intervenue entre feu MONNY Moïse et le détenteur coutumier de la parcelle litigieuse, l'administration en cause n'a pas rapporté la preuve dans le cadre du présent recours, de ce qu'elle a informé la famille recourante du dossier d'immatriculation déposé par KINGNE à l'effet de susciter de la part de ladite famille les oppositions éventuelles, ce qui constitue une irrégularité au sens du texte même ;

Qu'il s'en suit que la demande de retrait du titre foncier délivré dans ces conditions à KINGNE est fondée ;

Qu'il y a lieu d'y faire droit ;

...Attendu que la procédure d'établissement du titre foncier relève de l'administration à laquelle le juge, même administratif, ne saurait faire des injonctions ;

Qu'il y a lieu pour la juridiction de céans de se déclarer incompétente pour statuer sur la présente demande ».

Cette affaire met en lumière les dysfonctionnements de l'administration en charge de l'immatriculation qui, dans le cas d'espèce, s'est bornée à recevoir des dossiers d'immatriculation qu'elle a "enterrés dans ses tiroirs" au point d'en oublier l'existence et de délivrer à un autre individu un titre foncier sur le même immeuble sans s'en rendre compte. La faute de l'administration dans ces circonstances n'est plus à démontrer et l'annulation du titre foncier délivré à l'issue, comme sanction, est du reste juste et justifiée.

2. *La sanction des abus des autorités administratives en charge du contentieux foncier*

Il y a lieu de dire, à la suite du professeur CHAPUS[488], que le contentieux de l'excès de pouvoir est un procès fait à un acte administratif et non un procès dirigé contre l'auteur de l'acte qui serait entaché d'illégalité. Ainsi, lorsqu'une décision ministérielle est rendue en matière de règlement d'un litige foncier et qu'elle fait grief [489] à l'une des parties en cause, celle-ci est fondée à saisir le juge administratif en annulation de la décision querellée. La partie recourante ne saurait mettre en cause la personne du ministre et solliciter une indemnisation contre elle, du fait de ses agissements, puisqu'elle agit généralement en sa qualité d'autorité administrative et dans l'exercice de ses fonctions. C'est le dysfonctionnement du service public qui pourrait être remis en cause et non la personne du signataire de l'acte. Même dans l'hypothèse d'une action en indemnisation, dans le cadre du contentieux de pleine juridiction, le requérant doit suivre une procédure spécifique comme il le ferait d'ailleurs en portant son recours devant la chambre administrative de la Cour Suprême, dans son fonctionnement actuel.

[488] Dans son ouvrage précité, p. 787.
[489] C'est-à-dire qu'elle lèse un individu dans ses droits.

CONCLUSION

En tout état de cause, les zones d'ombres relevées au départ de l'analyse sont à présent éclairées. Le titre foncier ainsi que l'ensemble des actes administratifs pris dans le cadre du contentieux administratif sont déférables devant le juge administratif.

La nature administrative du titre foncier est confortée au terme de l'analyse. Les caractères définitifs et inattaquables du titre foncier ne sont qu'une vue de l'esprit, une fiction juridique, qui a du mal à résister face au développement du contentieux d'annulation du titre foncier au Cameroun.

En définitive, le juge administratif, en retenant sa compétence sur la question du contrôle de la légalité du titre foncier et sa procédure de délivrance, affirme ainsi sa détermination à garantir le principe de la soumission de l'administration au droit.

Tout cela passe par la démonstration de la certitude de la nature administrative unilatérale du titre foncier. A cet égard, il a été montré que le titre foncier est un acte normateur, pris par une autorité administrative dans l'exercice d'un pouvoir administratif, mais aussi et surtout, un acte faisant grief, créateur des droits et d'obligations pour son titulaire.

La nature administrative désormais incontestée du titre foncier l'expose à l'annulation par le juge administratif en cas d'illégalité, dans le cadre du contentieux de l'annulation, du contentieux de l'excès de pouvoir.

Mais l'analyse a surtout révélé le défaut de systématisation de l'annulation juridictionnelle du titre foncier par le juge administratif. Les cas d'annulations sont si différents les uns des autres, qu'il est très difficile, voire impossible, à partir de la jurisprudence de la Chambre administrative de la Cour suprême du Cameroun, de procéder à la construction d'une théorie de l'annulation du titre foncier devant la juridiction administrative.

Mais la sanction par le juge administratif des actes de l'administration pris en matière foncière ne se limite pas au contrôle de la légalité du processus de délivrance du titre foncier. Elle porte aussi sur le contrôle de la légalité des actes administratifs pris dans le cadre du règlement des litiges fonciers relatifs aux terrains non immatriculés.

Toutefois, le contrôle exercé par le juge administratif ne serait possible que sous la condition du respect de la procédure applicable devant la juridiction administrative.

CHAPITRE II.
La complexité de la procédure d'annulation du titre foncier devant la Cour suprême du Cameroun

Une analyse de la procédure actuelle d'annulation du titre foncier est rendue plus que nécessaire, à la suite du constat, largement partagé, selon lequel la plupart des procédures devant la juridiction administrative s'arrêtent au niveau des questions de forme, sans que le fond du droit puisse être examiné. D'aucuns ont qualifié cette situation de "déclin" du contentieux administratif camerounais en volume, mais surtout en qualité, au regard de son potentiel. M. Maurice KAMTO aborde la question dans le même sens lorsqu'il constate « *le rejet de la plupart des pourvois devant le juge administratif pour des questions de procédure. Une exploitation systématique des minutes du greffe des deux niveaux de la juridiction administrative camerounaise montre en effet que nombre de Camerounais perdent leurs procès avant de les avoir commencés, alors même qu'ils ont des moyens juridiques sérieux quant au fond. La faute revient en général aux requérants (particuliers ou administration), mais elle est bien souvent aussi, hélas imputable aux conseils des parties (certains avocats et autres juristes de fortune) qui, par négligence ou par ignorance, se mettent en porte-à-faux par rapport à tel aspect de la procédure* ».[490]

À en croire le professeur Maurice KAMTO, le "déclin" du contentieux camerounais est imputable tantôt aux parties, tantôt à leurs conseils. On ne saurait remettre en cause pareil constat, mais il ne faudrait pas perdre de vue que la complexité déplorée ne saurait être de nature à faciliter l'accès du prétoire aux requérants. Cette procédure est caractérisée par des conditions réputées rigides, relatives aux conditions d'ouverture de l'action en annulation exigées du requérant , mais aussi, au respect scrupuleux des délais de recours gracieux et de recours contentieux dont le maniement échappe à nombre de praticiens du droit.

La complexité de la procédure est davantage mise en exergue à travers le formalisme accru au cours de la phase décisoire, ponctuée d'échanges d'écritures entre les parties, sous le regard inquisiteur du juge rapporteur, mais aussi, d'un rituel qui précède le prononcé du jugement.

Cette procédure mérite d'être revisitée et retournée, pour la rendre moins complexe, donc accessible à tous, sinon à la majorité.

---

[490] Maurice KAMTO, *Droit administratif processuel du Cameroun*, P.U.C, 1990, p.3.

En tout état de cause, la rigidité des conditions d'ouverture de l'action en annulation du titre foncier (section I), et le déroulement de l'instance en annulation (section II) permettront de rendre compte de la complexité de la procédure d'annulation du titre foncier devant la Cour suprême du Cameroun.

Section I. La rigidité des conditions d'ouverture de l'action en annulation du titre foncier

La saisine des juges du fond et, a fortiori du juge administratif, est entourée de ce qu'on pourrait qualifier techniquement "des conditions générales de recevabilité de l'action en justice". La doctrine comme la jurisprudence[491] s'accordent pour définir trois conditions générales de saisine du juge que sont : la capacité, l'intérêt et la qualité.

Il serait de bon ton de revisiter ces concepts qui conditionnent l'acceptation par le juge, des recours introduits par le requérant[492].

A. L'exigence liée à la capacité d'ester en justice

La capacité d'ester en justice est une exigence processuelle, qui participe même de la recevabilité du recours, entendue comme l'acceptabilité de la demande en justice. Le jugement de la cause ne pouvant commencer que si le juge a "préalablement mais positivement résolu le problème de la recevabilité"[493].

La doctrine fait traditionnellement une distinction entre la capacité d'exercice de l'action en justice (1) et celle de la jouissance des droits (2). Cette distinction pertinente sera retenue pour les besoins de l'analyse subséquente.

[491] Dans l'affaire SENDE Joseph contre État du Cameroun, le juge rappelait "*qu'il est de règle que le recours en annulation n'est recevable que si le requérant remplit les conditions consistant respectivement en la capacité d'ester en justice, l'intérêt à l'annulation de l'acte attaqué et la qualité pour déférer au juge*". Voir en ce sens CS/CA, jugement du 1er février 1985, inédit.
[492] Le requérant, est simplement l'auteur d'une requête.
[493] Jean Claude KAMDEM, *Cours* précité, p. 115.

1. Le régime de la capacité d'exercice.

Cette exigence est requise autant pour les personnes physiques que pour les personnes morales dont on ne saurait douter de l'aptitude à être titulaires des droits et des obligations. La capacité d'exercice de l'action en justice est partagée entre rigueur et souplesse de son régime.

a) La rigueur du régime de la capacité d'exercice reconnue aux personnes physiques

Les personnes physiques désireuses d'intenter un procès devant la juridiction administrative doivent satisfaire à un certain nombre de conditions pour que leurs recours soient déclarés reçus devant le prétoire.

i. L'âge du requérant

Cet âge s'apprécie à la date de l'introduction du recours. Il y a lieu de rappeler qu'au Cameroun, la majorité civile est fixée à vingt et un ans par l,article 388 du Code civil applicable au cameroun. Selon Gilbert KERE KERE, « *toute personne atteignant cet âge est réputée capable de tous les actes de la vie civile, et peut donc librement ester en justice »*[494]. Cet âge[495] correspond à celui de la maturité d'esprit où l'individu serait en mesure de comprendre la portée de ses actes, d'en assumer les conséquences librement, et en connaissance de cause.

En deçà de vingt et un ans, le potentiel justiciable (requérant) est réputé mineur et ne peut donc ester en justice.

Mais le mineur émancipé[496] peut régulièrement ester en justice, ce d'autant plus que la capacité juridique s'entend d'ailleurs comme le pouvoir reconnu à chacun d'exercer les

[494] Gilbert KERE KERE, *Droit civil processuel*, Yaoundé, Sopecam, 2006, p. 23.
[495] Il y a lieu de préciser qu'au Cameroun, la majorité pénale est fixée à 18 ans par le Code pénal camerounais, alors que la majorité politique est fixée à vingt ans par le Code électoral camerounais.
[496] Le mariage est le principal facteur d'émancipation du mineur en droit camerounais. Les délibérations du conseil de famille peuvent théoriquement conduire à l'émancipation du mineur, mais il s'agit davantage d'une hypothèse d'école.

droits qui sont attachés à sa personne. Cela explique sans doute le fait que le mineur doit être représenté par l'un de ses parents ou par un tuteur à l'audience, faute de quoi la requête s'expose à l'irrecevabilité comme sanction de l'incapacité qui frappe le mineur.

ii. La santé mentale du requérant

Pour ester en justice, le requérant doit pouvoir jouir de toutes ses facultés mentales. Lorsque celles-ci sont altérées, il ne saurait être capable de discerner , de poser des actes réfléchis, de manière à en assumer les conséquences. Ainsi, le malade mental, le fou, le faible d'esprit sont irrecevables devant les tribunaux, les portes du prétoire leur sont fermées.

Mais cet état d'esprit doit être corroboré par des pièces médicales, analyses et rapports psychiatriques qui doivent être versés au dossier de la procédure pour permettre au juge de prononcer un jugement d'irrecevabilité pour cause d'insanité mentale.

Mais ici, comme dans le précédent raisonnement, l'analyse mérite d'être nuancée. Le droit considère en effet que cette catégorie de personne, incapable de conduire une instance, mérite protection. Celle-ci est organisée tantôt sous le régime de la curatelle[497], tantôt sous celui de la tutelle[498].

Selon Gilbert KERE KERE, *« lorsqu'il s'agit d'un incapable qui doit être assisté, (le majeur en curatelle par exemple), la jurisprudence autorise le curateur à se substituer à l'incapable pour exercer lui-même au nom de ce dernier certaines actions que l'incapable répugnerait à engager personnellement : la nullité d'un acte passé par lui au mépris de son incapacité. Dans ce cas, l'assistance se transforme en véritable représentation* »[499].

---

[497] *« Le curateur conseille et contrôle la personne protégée qui reste capable d'accomplir seule les actes que le curateur pourrait faire sans l'autorisation du conseil de famille, notamment figurer dans une instance comme demandeur ou comme défendeur pour les actions patrimoniales seulement »*. Voir en ce sens Jean Vincent et Serges GUINCHARD, procédure civile, 27 ème édition, Dalloz, 2003, p.454.

Une action en annulation du titre foncier pour le compte d'un majeur incapable devrait donc recevoir l'assentiment du conseil de famille de celui-ci pour permettre au curateur d'agir en justice.

[498] La tutelle est la représentation de manière permanente du majeur incapable. Le juge peut dans ce cas de figure, énumérer les actes que la personne sous tutelle aura la possibilité de faire seule ou avec la simple assistance de son tuteur

[499] Gilbert KERE KERE, op. cit. p. 23.

Toutefois, lorsque les conditions requises pour accéder à la capacité d'ester en justice ne sont pas réunies en la personne du requérant, la sanction est sans concession, le juge peut d'office, et à l'orée de la procédure, la déclarer irrecevable.

Mais il existe aussi une autre condition de recevabilité du recours.

iii. Les droits civiques du requérant

La déchéance est souvent prononcée à titre de sanction par les tribunaux répressifs contre les individus auteurs des malversations financières au préjudice de l'État ou ceux reconnus coupables de "crimes économiques" (escroquerie, abus de biens sociaux, mauvaise gestion d'affaires, etc.).

La déchéance de l'exercice de ses droits civiques est expressément relevée dans la décision de justice qui fixe d'ailleurs sa durée. Tout au long de celle-ci, le condamné déchu de ses droits ne peut pas ester en justice, il est privé d'exercice. Ce n'est qu'à l'expiration du délai prononcé que la sentence est levée et qu'il retrouve l'exercice de ses droits, dont celui d'ester en justice qui était suspendu du fait de l'intervention de la décision de déchéance de ses droits civiques.

b) La souplesse du régime de la capacité d'exercice reconnue aux personnes morales

Cette souplesse est généralement observée en ce qui concerne les personnes morales de droit privé. Elle l'est moins s'agissant des personnes morales de droit public.

1. La capacité d'exercice exigée des personnes morales de droit privé

L'une des exigences fondamentales requise des personnes privées pour ester en justice est la personnalité morale[500]. Celle-ci leur confère une existence juridique propre, la capacité de gérer ses biens, de disposer d'un patrimoine, en dehors de celui des membres

[500] Le professeur ENCINAS DE MUNAGORRI définit les personnes morales comme étant *« des groupements d'individus ou de biens dont l'existence est reconnue sur le plan juridique »*. Voir Rafael ENCINAS DE MUNAGORRI , Gilles LHUILIER, *Introduction au droit*, ouvrage précité, p. 25.

qui la composent; en bref, la personnalité morale permet aux groupements privés[501] d'accéder à la vie juridique, d'intervenir sur la scène juridique.

Pour exister, les sociétés commerciales doivent être immatriculées au registre du commerce et du crédit mobilier[502], alors que les associations doivent être déclarées à la préfecture de leur siège[503].

Si le principe de la liberté d'association ne semble guère poser de problèmes particuliers au Cameroun, dès lors que la liberté de créer une association est soumise au régime de la simple déclaration, il y a lieu toutefois, de remarquer qu'en pratique, l'exercice de cette liberté publique s'accompagne de certaines restrictions. Pour pouvoir librement exercées, les associations ne doivent pas inciter à la haine, à la violence armée, à des actes de nature à remettre en cause l'unité et la cohésion nationale, c'est dire que l'exercice de la liberté d'association est juridiquement encadré au Cameroun. L'émergence de cette liberté a été à l'origine de la création d'un nombre impressionnant d'associations au Cameroun, dont les objectifs sont des plus diversifiés, au regard des intérêts surtout économiques et sociaux, mais parfois aussi politiques.

Sur le terrain du droit foncier, il en existe certes quelques unes, mais le constat de leur inaction est plutôt remarquable[504].

Lorsqu'elles sont déclarées, les associations peuvent ester en justice, disposer d'un patrimoine propre, différent de celui de ses membres. Elles sont en définitive, sujets de

[501] Les personnes morales de droit privé sont diversifiées, on en dénombre plusieurs au rang desquelles :

- les associations (généralement à but non lucratif, elles ne recherchent pas le partage des bénéfices entre ses membres mais ont pour but de mettre en commun leurs connaissances et leurs industries pour la réalisation d'un objectif social spécifique) ;
- les organisations non-gouvernementales (ONG), (qui mènent des activités d'intérêt général au delà des limites du territoire d'un État).
- les syndicats (dont le but est de défendre les intérêts d'une profession, tant collectifs qu'individuels. Ils jouent un rôle essentiel dans la représentation des salariés d'un secteur d'activité).
- les sociétés, commerciales, à responsabilité limitée, civiles, ou d'économie mixte. Elles ont vocation à réaliser des bénéfices qu'elles redistribuent à leurs membres.
- les fondations (elles permettent tant aux personnes physiques que morales, en association, d'affecter irrévocablement des biens, droits ou ressources, à la réalisation des œuvres d'intérêt général et à but non lucratif, à l'exemple de la fondation Chantal BIYA au Cameroun qui œuvre dans la lutte contre le VIH/SIDA et les souffrances des malades du SIDA.
- les coopératives.

[502] L'Art.38 de l'Acte uniforme sur le droit commercial général dans l'espace OHADA (Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires, crée le 17 octobre 1993 à Port-louis en ILE-MAURICE).

[503] Loi n° 90/053 du 19 décembre 1990 relative à la liberté d'association.

[504] Le Cercle camerounais de Réflexion sur les Questions Foncières et les Droits de l'Homme (CEREFDH) s'est cependant illustré ces dernières années, en organisant divers forums d'échange et de discussion sur la question foncière au Cameroun, dont la conférence tenue a Mbalmayo le 18 novembre 2005 sur le thème : *La problématique de la propriété foncière au Cameroun.*

droits, et donc titulaires de la personnalité juridique.

Le problème s'est cependant posé s'agissant des groupements de fait, sur la question de savoir s'il pouvait leur être reconnu la personnalité morale, donc, la capacité d'ester en justice. La jurisprudence s'est d'abord montrée hostile[505] avant de procéder à un revirement, intervenu en 1954, à la suite d'un arrêt rendu par la chambre civile de la Cour de Cassation dans une cause relative au comité d'établissement d'une entreprise, aux termes d'une motivation qui mérite d'être reproduite :

« *la personnalité civile (juridique) n'est pas une création de la loi ;(…) elle appartient en principe à tout groupement pourvu d'une possibilité d'expression collective pour la défense d'intérêts licites, dignes, par suite, d'être juridiquement reconnus protégés* »[506].

Ainsi, il semble acquis en droit que si la personnalité morale est d'origine légale, sa création peut résulter de la volonté du juge.

Le juge administratif camerounais accueille un recours pour excès de pouvoir formé par une personne morale de fait. Ainsi, une association dissoute[507] est recevable à former des recours pour excès de pouvoir contre les décisions de l'administration.

A également été déclaré recevable, le recours introduit auprès du juge administratif par une association non déclarée[508].

Cette souplesse du juge administratif observée à l'égard des groupements de fait, contraste avec la sévérité manifestée lorsque le requérant est une personne morale de droit public.

2. La capacité d'exercice requise des personnes morales de droit public

Au Cameroun, les personnes publiques sont l'État, les communes et depuis la Constitution révisée du 18 janvier 1996, les régions[509].

Le recours est introduit au nom de la personne publique, par l'autorité habilitée par le droit à la représenter.

---

[505] Voir en ce sens Civ., 3 novembre 1914, DP 1916, 1,191.

[506] Voir Cass. Civ 2ème, 28 janvier 1954, comité d'établissement de Saint-Chamond, GAJC, N° 16, jurisprudence citée par ENCINAS de MUNAGORRI, op. cit. p. 27.

[507] Voir CFJ/CAY, arrêt n° 178 du 28 mars 1972, MOUELLE KOULA Eiteil c/ État du Cameroun.

[508] Voir CS/CA, jugement du 29 novembre 1976, élites Banka représentées par MBOUENDEU Jean de Dieu c/ État du Cameroun.

[509] Voir Art. 55 de la Constitution du 18 janvier 1996.

En ce qui concerne l'État du Cameroun, le décret n° 73/51 du 10 février 1973 relatif à la défense de l'État en justice, modifié par le décret n° 73/648 du 18 octobre 1973 énonce à son article 1er : « *la défense ainsi que la représentation en justice de l'État sont assurées dans chaque cas par le département ministériel directement concerné* ». Fort des dispositions pour le moins claires et précises du décret précité, il n'y a pas de doute qu'en matière du contentieux foncier, c'est au ministre des Domaines et des Affaires Foncières qu'il revient de représenter l'État en justice et d'organiser sa défense.

La commune est représentée par le maire sur autorisation d'une délibération du conseil municipal.

La région est représentée par le président du conseil régional, le conseil régional étant l'organe délibératif. Faute de personnalité morale, la personne publique est irrecevable en demande comme en défense en justice.

2. *Le caractère fondamental de la capacité de jouissance*

La jouissance des droits dont celui d'ester en justice participe même des droits fondamentaux reconnus à la personne humaine, droits réputés essentiels à la vie dans la communauté, droits inhérents à la nature humaine, absolus et inaliénables, du reste innés.

Jean Vincent et Serges GUINCHARD expriment mieux le caractère fondamental de la capacité de jouissance des droits en ces termes :

« la faculté d'agir constitue une liberté tellement fondamentale que la capacité d'agir en justice, au point de vue de la jouissance du droit, constitue une règle à laquelle il est rarement dérogé, elle est reconnue à l'étranger, une personne ne peut en être dépouillée sans raison grave»[510].

L'une des rares limitations au droit d'ester en justice est liée à la condition d'existence. Une procédure ne doit pouvoir être menée au nom d'une personne décédée[511]. Pareille action devrait en principe être déclarée irrecevable. Cela pourrait sans doute expliquer qu'en matière pénale, l'action publique soit éteinte à la suite du décès de l'inculpé, du prévenu, ou de l'accusé. Mais il faudrait sans doute s'empresser de faire

[510] Jean VINCENT et Serges GUINCHARD, op. cit., p. 451.

[511] Voir en ce sens :
- Paris, 11 avril 1951, Gaz. Pal., 1951.1.320.
- Amiens, 28 juillet 1947. rec. Sirey, 1948.

remarquer qu'il est admis en droit depuis longtemps qu'un héritier puisse continuer une instance engagée avant le décès du requérant.

En tout état de cause, la capacité à elle seule ne suffit pas pour permettre au juge de se prononcer sur les mérites de la requête en annulation du titre foncier qui lui est soumise, deux autres conditions doivent être réunies.

B. L'intérêt et la qualité deux conditions cumulatives et autonomes pour ester en justice

Un sentiment de confusion générale semble se dégager tant en doctrine qu'en jurisprudence, autour des notions de qualité et d'intérêt.

Pour M. Maurice KAMTO, *« la qualité complète l'intérêt pour fonder l'action en justice du requérant, mais qualité et intérêt ne se confondent pas (comme l'a laissé penser naguère le CCA, cfr. Arrêt n° 115/CCA du 6 août 1952, Um Nyobe c/Abbe Melone. Arrêt n ° 123/ CCA du 19 septembre 1952, Bell et Bebey Eyidi c/ Soppo Priso Paul) »*[512].

M. Jean Claude KAMDEM aborde la question dans le même sens et fait remarquer que : *« la doctrine d'une manière générale confond les notions d'intérêt, de qualité, et de droit subjectif »*[513].

C'est en des termes similaires que Messieurs Jean Vincent et Serges GUINCHARD font le même constat : « *l'intérêt et la qualité sont deux notions voisines que les décisions jurisprudentielles ne désignent et ne distinguent pas toujours avec netteté désirable »*[514] . Cela vient *« de ce que l'une et l'autre sont en relation avec la prérogative juridique qui leur sert de fondement : l'intérêt doit être légitime ; la qualité révèle le lien unissant le droit violé et l'action ».*

En compulsant certaines décisions de justice rendues par la chambre administrative de la Cour Suprême du Cameroun, on se rend à l'évidence de la confusion regrettable entretenue par le juge administratif suprême autour de ces deux notions.

---

[512] Maurice KAMTO, *Droit administratif processuel du Cameroun*, Presses Universitaires du Cameroun, 1990, p.21.
[513] Jean Claude KAMDEM, *Cours* précité, p. 120.
[514] Jean VINCENT et Serges GUINCHARD, op. cit., p. 133.

Dans l'affaire des élites Banka, représentées par MBOUENDEU Jean de Dieu c/ État du Cameroun[515], le juge administratif déclare : *« attendu qu 'il faut que l'auteur d'un recours pour excès de pouvoir justifie l'intérêt juridique à obtenir l'annulation de l'acte attaqué ; Que cela suppose que le requérant ait subi du fait de cet acte, une lésion particulière à caractère individuel, l'intérêt et la qualité constituent deux conditions distinctes de recevabilité de la demande en justice ; qu'il s'en suit que le recours est irrecevable pour défaut de qualité ou d' intérêt ».*

Dans une autre espèce[516], la Cour Suprême du Cameroun déclare : *« Attendu qu'il est de jurisprudence constante que pour être demandeur en cassation, il faut avoir qualité, c'est à dire avoir été partie au procès ayant abouti à la décision attaquée, et avoir intérêt à ce que celle-ci soit annulée…, qu'il s'en suit que NTSA AKA Philippe et ABESSOLO Barthélemy, faute de qualité et d'intérêt ne peuvent demander l'annulation dudit arrêt, que leur pourvoi est donc irrecevable ».*

Ces deux décisions, rendues par la Cour Suprême du Cameroun, l'une devant la chambre judiciaire; l'autre devant la chambre administrative, illustrent de fort belle manière la confusion déplorée autour des notions d'intérêt et de qualité.

Pour tenter de démêler l'écheveau et clarifier le débat juridique, il serait judicieux d'étudier séparément l'une et l'autre qui constituent chacune une condition de recevabilité de la demande en justice.

1. L'intérêt, condition de recevabilité de la requête en annulation du titre foncier

La formule classique et désormais consacrée est la suivante : *« pas d'intérêt, pas d'action »*. L'on s'accorde par ailleurs à affirmer que *« l'intérêt est la mesure des actions ».* Ces deux brocards traduisent la même idée, à savoir que l'intérêt est la condition première pour saisir la juridiction, administrative notamment, étant entendu que la violation d'un droit subjectif ne conditionne pas la recevabilité du recours[517].

[515] CS/CA, jugement du 29 novembre 1979.
[516] CS-P n° du 22 juin 1988, affaire NTSA AKA Philippe contre ministère public et MBALLA Bibiane.
[517] S'il est vrai que le droit sert de fondement à l'action et que celle-ci est subordonnée à l'existence d'un intérêt à agir, il demeure acquis en droit que l'existence d'un droit subjectif invoqué par le demandeur n'est pas une condition de recevabilité de la demande, puisque la vérification de l'existence du droit en cause ne peut intervenir qu'après que le juge se soit prononcé sur la recevabilité de l'action qui lui est soumise. Il y a lieu de remarquer, pour étayer l'idée de l'existence d'un droit subjectif comme n'étant pas une condition de

Pour le professeur Maurice KAMTO, «*justifier d'un intérêt à agir, c'est-à-dire justifier d'un intérêt à l'annulation de l'acte attaqué, ce qui suppose que vous avez subi du fait de cet acte, une lésion particulière à caractère individuel et que l'annulation de la demande attaquée doit vous profiter* »[518]. Ce qui signifie que toutes les actions ne sont pas recevables devant le prétoire, seules sont admises celles qui justifient d'un intérêt certain et sérieux. C'est d'ailleurs à dessein que le professeur MUNAGORRI affirme qu' *« exiger du demandeur qu'il ait un intérêt à agir en justice, c'est donner aux juges les moyens d'écarter les demandes fantaisistes ou qui leur paraissent incongrues »*[519].

Mais il y a là un danger, le fait pour le juge de glisser dans l'examen au fond du droit invoqué par le requérant afin de se prononcer sur l'existence ou non d'un intérêt et surtout sur le caractère sérieux, fantaisiste ou non de la demande qui lui est soumise alors que, *stricto sensu,* l'examen de la recevabilité du recours devrait être le plus possible détachée de toutes considérations liées au fond de la cause.

Mais au-delà de ces observations liminaires, il y a lieu de conclure au fondement double de l'intérêt.

La première idée est celle du préjudice qui fonde l'intérêt du requérant à agir en justice. Le grief [520]sert alors de fondement à l'intérêt mais sans s'identifier à lui. L'intérêt existe dès lors que la situation ou le fait litigieux cause un trouble et lorsque le jugement sollicité est de nature à le faire cesser. Le grief se présente en définitive comme le fait générateur de l'intérêt. Celui-ci est défini plus simplement comme étant l'avantage que procure l'annulation d'un acte litigieux.

La seconde idée réside dans le fait que le profit escompté justifie l'intérêt du requérant. . Ce qui signifie *« que si l'exercice d'une action n'est pas susceptible d'offrir une quelconque utilité à celui qui en prend l'initiative, la demande doit être déclarée irrecevable et sans qu'il soit nécessaire d'en apprécier le bien fondé »*[521]. M. KAMDEM ajoute : *« la décision attaquée doit avoir une incidence sur la situation personnelle qui se*

---

recevabilité de l'action en justice, qu'en matière d'excès de pouvoir, c'est généralement la violation d'un droit objectif, c'est- à -dire une règle de droit à portée générale et impersonnelle qui est invoquée au soutien de la demande d'annulation, et non un droit subjectif, ni même l'atteinte à une liberté.

[518] Voir Maurice KAMTO, *Droit administratif processuel du Cameroun*, op. cit., p. 21.

[519] Voir Rafael ENCINAS DE MUNAGORRI , Gilles LHUILIER, *Introduction au droit*, ouvrage précité, p. 268.

[520] Le grief se définit comme étant une atteinte à un intérêt personnel et qui est protégé par la loi. En d'autres termes, une atteinte à l'ordre juridique existant.

[521] Jean Claude KAMDEM, Cours précité, p. 125.

trouvera améliorée si cette décision disparaissait…un ralliement semble donc se faire autour de l'idée selon laquelle le gain, le profit, la satisfaction probables, potentiels située au bout du jugement, justifient l'intérêt, notion juridique, privilégiée du requérant »[522].

Pour être admise, la jurisprudence exige de l'intérêt trois conditions cumulatives, à savoir que l'intérêt doit être né et actuel[523], personnel et direct[524], et enfin légitime[525]. Le caractère personnel de l'intérêt n'exclut pas sa transmission à ses héritiers, qui peuvent par exemple ester en justice pour voir réparer un préjudice matériel ou moral dont a été victime le défunt.

Si pour les personnes physiques, la détermination de l'intérêt ne semble guère poser de difficultés, la situation est en revanche complexe en ce qui concerne les groupements privés tels les syndicats ou les associations.

S'agissant des syndicats, la jurisprudence s'est d'abord montrée hostile à reconnaître un intérêt au syndicat à agir pour le compte de la profession, notamment lorsque le fait allégué constituait une infraction pénale. L'argument de rejet reposait sur le fait que les syndicats n'étaient pas qualifiés pour représenter les professions, et de ce qu'ils étaient dans l'impossibilité de prouver que les faits qu'ils poursuivaient leur avaient causé un préjudice personnel et direct.

Mais cette tendance jurisprudentielle défavorable à l'action des syndicats a été abandonnée au profit d'une reconnaissance de l'intérêt des syndicats d'ester en justice pour

---

[522] Idem.

[523] L'intérêt doit être né et actuel suppose que le rôle du juge consiste à trancher les litiges déjà nés. C'est la raison pour laquelle on impose au requérant de faire valoir un intérêt né et actuel. Un intérêt simplement éventuel ne suffit pas. On voudrait sans doute éviter les ″ guerres préventives″ et l'engorgement des prétoires, réguler la flux juridictionnel ainsi que le manque de magistrats. Mais cette règle connaît un assouplissement dans certains cas précis où la loi permet à l'individu d'agir préventivement avant que son droit ne soit violé (par exemple en cas de dénonciation de nouvel ordre), ou pour éviter l'aggravation du préjudice déjà occasionné (par exemple, l'action en arrêt des travaux devant le juge des référés). L'actualité de l'intérêt s'apprécie au moment de l'introduction du recours

[524] Le caractère personnel et direct de l'intérêt interdit d'agir pour autrui ou au nom de l'intérêt général. Dans l'affaire des élites Banka représentées par BOUENDEU Jean de Dieu contre État du Cameroun précitée, le juge administratif a reproché aux requérants de manquer d'intérêt personnel, en l'occurrence, le fait pour quelques individus, fussent-ils des élites, d'agir au nom de la collectivité coutumière Banka.

[525] S'il suffit pour agir d'invoquer la lésion d'un intérêt, encore faut-il que cet intérêt soit légitime et juridiquement protégé. Ce qui suppose que le requérant soit dans une situation juridique protégée, juridiquement défendable. Un intérêt résultant d'une situation illicite serait donc difficilement recevable devant les juridictions, même si on note une certaine évolution jurisprudentielle, mais dans des cas bien précis, notamment celui de la femme vivant en concubinage. Elle réclamait une indemnisation à la suite du décès accidentel de son concubin, lequel subvenait à ses besoins. Voir en ce sens :

– Cass., 27 février 1970, D. 1970. 201, note Combaldien, JCP 1970. II. 16305, concl. Lindon, note Parlange ;

- Cass. Mixte, 27 février 1970, D. 1970, p. 201.)

le compte de leurs professions respectives, et, ce, tant devant la juridiction administrative[526], que devant les juridictions judiciaires[527].

Actuellement, en France[528] comme au Cameroun[529], le problème semble résolu, tout au moins en partie, puisqu'il est désormais admis que les syndicats ont le pouvoir d'exercer devant toutes les juridictions, les droits réservés à la partie civile, relativement aux faits portant un préjudice direct ou indirect à l'intérêt collectif de la profession qu'ils représentent.

En revanche, la question de l'intérêt à agir en justice concernant les associations, demeure problématique dans la mesure où parfois, leurs objets, des plus variés, peuvent viser un mode contestataire ou subversif. Selon certains auteurs[530], la jurisprudence se montre restrictive, voire hostile et divisée à la recevabilité des actions associatives. Cette question pour le moins embarrassante en ce qu'elle oppose des exigences contraires, la liberté de l'action syndicale menacée d'être muselée par l'administration et paralysée par le juge à travers l'irrecevabilité de ses recours d'une part et d'autre part les risques d'encombrement des tribunaux pour des questions d'opinion et de sensibilité. La conciliation entre ces exigences n'est pas du tout aisée, ce qui pourrait expliquer tout au moins en partie, l'hostilité et la division au sein de la jurisprudence.

Quoi qu'il en soit, les actions associatives sont recevables lorsqu'elles portent sur la défense des intérêts directs et personnels.

En France, comme au Cameroun, la différence à l'endroit des actions associationnelles s'estompe progressivement. Ainsi, la loi camerounaise n° 90/053 du 19 décembre 1990 énonce à son article 10 : « *toute association déclarée dans les conditions prévues par la présente loi peut librement ester en justice* ». Toutefois, il convient de préciser que les actions initiées en justice par les associations ne devraient en principe se limiter qu'à défendre leurs patrimoines, et non un intérêt collectif, qui se confondrait à l'intérêt général.

Du côté de l'hexagone, le législateur a reconnu à certaines associations un intérêt particulier à agir, à l'instar des associations luttant contre le racisme (art.2- 1 CPP), ou

[526] CE, 1er décembre 1972, OBREGO. D. 1973-190, note J. Robert.
[527] Chambres réunies, 5 avril 1913, D.P. 1914. I. 65, note NAST; rec. SIREY, 1920. I. 49, note MESTRE.
[528] Voir art. 411 – 11 CT.
[529] Voir art. 18 al. a de la loi n°92/007 du 14 août 1992 portant Code du travail.
[530] C'est le cas de Gilbert KERE KERE et du professeur ENCINAS DE MUNAGORRI.

encore les associations agréées de consommateurs (article L-421-1 C Cons).

M. ENCINAS de MUNAGORRI s'insurge contre cette *« discrimination instituée par le législateur entre les associations pouvant agir en justice et les autres »*[531] , qu'il qualifie de pernicieuse[532]. Selon lui, « *elle conduit à écarter en fait sinon en droit les actions susceptibles d'être introduites contre l'État et surtout contre les intérêts économiques ou sociaux qu'il protège…dans l'ensemble, le droit français préfère les citoyens isolés aux collectifs agités* »[533], martèle t-il.

En tout état de cause, la pertinence et la qualité du débat sur la question de l'intérêt comme condition pour ester en justice, ne devrait pas occulter celle tout aussi intéressante, relative à la qualité, autre condition distincte de recevabilité de la demande en annulation du titre foncier.

2. La qualité, condition de recevabilité de la demande en annulation du titre foncier

Le requérant justiciable devant la chambre administrative de la Cour Suprême, en annulation du titre foncier ou d'un acte administratif portant règlement d'un titre foncier qui lui fait grief, doit pouvoir justifier de la qualité. La qualité étant définie comme le titre qui naît d'une situation juridique et dont on se prévaut pour engager un procès.

Selon M. KAMDEM, *« le droit privilégie certains rôles, certaines situations, certains statuts auxquels il accorde une protection spéciale. Dans chaque cas, le droit détermine celui ou ceux qui ont le pouvoir d'agir, c'est-à-dire celui ou ceux qui ont qualité pour agir compte tenu de la situation précise »*[534].

À l'analyse, c'est donc la situation précise, dans laquelle on se trouve, qui confère qualité pour ester en justice.

S'il est indiscutable que la qualité complète l'intérêt, il faudrait sans doute s'empresser de relever que les deux notions ne se confondent pas, qu'elles sont autonomes.

À titre d'illustration, lorsque la demande d'annulation du titre foncier a pour fondement la violation d'un droit subjectif (le droit de propriété par exemple), a qualité

[531] Rafael ENCINAS de MUNAGORRI, op. cit., p. 269.
[532] Idem.
[533] Idem.
[534] Jean Claude KAMDEM, Cours précité, p. 122.

pour intenter l'action en annulation, le titulaire du droit de propriété. Dans ce cas de figure, la titularité du droit de subjectif en cause confère qualité pour agir en justice.

Mais dans l'hypothèse où une personne agirait pour une autre, qu'il s'agisse d'un mineur ou d'une personne morale, le représentant doit pouvoir justifier d'un pouvoir qui l'habilite à agir au nom et pour le compte d'autrui. La qualité s'analyse dans ce cas de figure comme une habilitation légale à agir pour autrui, c'est-à-dire le pouvoir que le titulaire de l'action donne à une autre personne pour agir en ses lieux et places. Ainsi, dans cette hypothèse, la qualité se distingue de l'intérêt car elle s'apprécie par rapport au représentant, alors que l'intérêt s'apprécie par rapport au représenté.

Quoi qu'il en soit, que l'on soit en présence du titulaire d'un droit subjectif qui excipe d'une violation, ou du titulaire d'une prérogative litigieuse qui habilite une autre personne à agir en son nom et pour son compte, la qualité apparaît, en définitive, comme le titre en vertu duquel on intente une action en justice, fût-elle en annulation. Elle complète l'intérêt pour fonder l'action du requérant, mais qualité et intérêt ne se confondent pas. Il faudrait sans doute retenir que si l'intérêt se rapporte au droit lésé, la qualité reste le titre en vertu duquel on engage un procès.

Le défaut de qualité étant un motif d'irrecevabilité de la requête en annulation devant le juge administratif[535], le requérant s'expose à la même sanction en cas de non respect des délais imposés par la loi pour agir en justice.

§ 2. Le respect impératif des délais

La recevabilité de toute requête devant la chambre administrative est conditionnée, entre autres, par le respect scrupuleux de certains délais bien déterminés. Deux types de délais sont en cause : les délais du recours gracieux préalable et les délais de recours contentieux. L'idée qui sous-tend l'irrecevabilité de la demande, c'est la prescription, entendue comme un moyen de consacrer une situation de fait après l'écoulement d'un certain temps. Elle éteint l'action et dénie au requérant le droit au juge. La notion de

[535] Voir en ce sens :
- T.E., 8 mars 1963, sieur OLLE Mathieu et ENGAMBA Émile contre État de Cameroun et société forestière du Dja- et -Lobo.
- CFJ/CAY, arrêt n° 188 du 28 mars 1972, WAMBO Télesphore contre État Fédéré du Cameroun oriental.

prescription est plus opérante en matière pénale[536] et en matière civile[537]. En matière administrative, la forclusion, qui est une sanction qui frappe la demande en justice introduite au delà des délais requis par la loi. L'inaction, voire la négligence du requérant, se trouve ainsi sanctionnée. L'écoulement d'un certain temps efface ainsi le droit d'agir.

Quoi qu'il en soit, le respect des délais n'est pas qu'une condition de recevabilité de la requête en annulation devant le juge administratif; mieux, elle est une condition de recevabilité du recours gracieux préalable (A) et de recevabilité du recours contentieux (B). Ces deux principales exigences processuelles meubleront les développements subséquents.

A. Une condition de recevabilité du recours gracieux préalable

Le respect des délais du recours gracieux préalable sera certes au centre de l'analyse, et en constitue la quintessence (2). Mais une analyse préliminaire sur la notion de recours gracieux préalable (1) serait de nature à parachever la cohérence de l'exposé, puisque cette notion est également au centre du contentieux administratif au Cameroun. A ce titre, il ne serait pas exagéré de la qualifier de notion fondamentale de droit.

1. La notion controversée du recours gracieux préalable

L'exigence processuelle du recours gracieux comme un préalable à la saisine du juge administratif, remonte à l'histoire de la justice administrative au Cameroun indépendant. Retraçant l'histoire de la notion du recours gracieux préalable, le professeur NLEP déclare : «*à l'aube des temps du Cameroun indépendant et réunifié, une ordonnance n° 61/OF/6 du 4 octobre 1961 oblige tout justiciable potentiel à saisir d'abord les autorités administratives avant de soumettre au juge administratif sa requête contentieuse. Par la suite, la plupart des textes portant réforme du contentieux administratif, notamment les lois du 19 novembre 1965 et du 14 juin 1969, ont confirmé cette règle fondamentale et qui*

[536] En matière pénale, l'action publique se prescrit par l'écoulement d'un an en cas de contravention, de trois ans en cas de délit et de dix ans lorsqu'il s'agit des crimes.
[537] En matière civile, la prescription est trentenaire.

constitue à n'en pas douter l'une des particularités marquantes de l'évolution du jeune droit administratif camerounais »[538].

Dans le contexte actuel, il faudrait sans doute se référer aux dispositions de l'ordonnance n° 72-6 du 26 juillet 1972 fixant l'organisation de la Cour Suprême qui énonce à son article 12 : « *le recours devant la Cour Suprême n'est recevable qu'après rejet d'un recours gracieux adressé au ministre compétent ou à l'autorité statutairement habilitée à représenter la collectivité publique ou l'établissement public en cause* ».

Ainsi, le recours gracieux préalable apparaît comme une protection précontentieuse de l'administration, dont le but est :

- de garantir l'administration contre les procès surprise et lui donner le temps nécessaire de prendre position par rapport aux prétentions du requérant;
- d'éviter aux justiciables potentiels des pertes de temps inutiles et leur offrir des possibilités de conciliation avec l'administration en cause ;
- de fixer l'objet du litige.

Contrairement au droit français qui subordonne la recevabilité du recours pour excès de pouvoir à la règle de la décision préalable[539], le droit administratif camerounais généralise la règle du recours gracieux préalable dans les rapports entre l'administration et les particuliers. On pourrait penser, comme M. Jacquot, que la règle du recours gracieux préalable est issue de la règle dite "de la décision préalable", mais il y a lieu de remarquer que ces deux règles diffèrent sur plusieurs points :

- d'abord, alors que la décision préalable est le fait d'une autorité administrative compétente agissant dans le cadre de l'exercice d'un pouvoir administratif, le recours gracieux émane d'une personne lésée par un acte administratif, qu'elle soit fonctionnaire ou pas.
- ensuite, la règle de la décision préalable ne joue pratiquement aucun rôle dans le

[538] Roger Gabriel NLEP, ouvrage précité, p.260.

[539] La règle de la décision préalable signifie qu'aucune action n'est recevable devant le juge administratif que lorsqu'elle est dirigée contre une décision administrative. Ainsi, un usager de l'administration, qui s'estime léser dans ses droits, devra alors saisir l'administration de sa réclamation. Insatisfait, l'administré va déférer la décision de rejet de l'administration devant le juge administratif. Cette règle a de nombreux avantages :

- elle impose un préliminaire de conciliation ;
- elle peut favoriser des accords amiables ;
- elle suscite les échanges entre l'administration et le requérant permettant de décanter les données du problème. Sur la question du recours gracieux préalable, lire l'excellent ouvrage du professeur Roger Gabriel NLEP intitulé : L'administration publique camerounaise « contribution à l'étude des systèmes africains d'administration publique », Paris, LGDJ, 1986.

contentieux de l'excès de pouvoir, puisqu'une décision existe déjà, alors que la règle du recours gracieux préalable conditionne la recevabilité du recours pour excès de pouvoir.

- enfin la règle de la décision préalable participe en droit français du recours juridictionnel avec lequel il constitue deux systèmes différents et autonomes de solution des litiges administratifs, alors que la règle camerounaise du recours gracieux préalable tend à rendre interdépendants le recours administratif et le recours juridictionnel.

Mais la question du recours gracieux préalable a également été à l'origine d'une autre controverse, celle de savoir si le recours gracieux préalable est un recours hiérarchique ou un recours juridictionnel.

Le recours hiérarchique postule l'idée selon laquelle le requérant adresse un recours au supérieur hiérarchique de l'autorité qui a pris l'acte attaqué pour lui demander de reconsidérer cette décision. Or, dans le cas du recours gracieux préalable, il s'agit moins d'une autorité hiérarchique, mais plutôt d'une autorité statutairement désignée à recevoir tel recours, ce qui revient clairement à dire que le recours gracieux préalable ne saurait être un recours hiérarchique. Au contraire, le recours gracieux préalable est bien un recours juridictionnel, ou, plutôt un préalable au recours contentieux. C'est sans doute la raison pour laquelle le recours contentieux devant la chambre administrative sera déclaré irrecevable s'il n'a pas été précédé d'un recours gracieux préalable[540].

La controverse autour de la question du recours gracieux préalable s'est étendue au problème de la détermination des autorités habilitées à recevoir le recours gracieux préalable.

Au terme d'une jurisprudence abondante[541] de la juridiction administrative camerounaise. Le recours gracieux mal dirigé, c'est-à- dire adressé à une autorité autre que celle prévue par l'article 12 de l'ordonnance n° 72-6 précitée équivaut à un défaut de

[540] La jurisprudence est constante sur ce point. A titre illustratif, voir :
- CFJ/AP, arrêt n° 15 du 20 mars 1968, EKINDI Joël c/ État du Cameroun.
- CS/CA, jugement n° 71/75-76 du 13 mai 1976, BENE BELLA Lambert c/ État du Cameroun

[541] Voir aussi :
- CFJ/AP, arrêt n° 108 du 08 décembre 1970, NOUTACKDIE Joseph Lebrun c/ État du Cameroun ;
- CFJ/AP, arrêt n° 123 du 08 décembre 1970, TAMEZE Joseph c/ État du Cameroun ;
- CS/CA, jugement n° 24/77-78 du 13 juillet 1978, ESSOMBA NTONGA Gabriel c/ État du Cameroun.
- CS/CA, jugement n° 79-80 du 29 novembre 1979, ESSIMI Fabien c/ État du Cameroun.
- CS/CA, jugement n° 40 du 30 avril 1981, GUIFFO Jean Philippe c/ État du Cameroun.

recours. En réalité, le problème procédait du silence des textes, quant à la désignation de l'autorité compétente pour recevoir le recours gracieux préalable, notamment lorsque la présidence de la République, avec ses multiples services rattachés, est en cause dans un litige.

L'affaire ESSIMI Fabien[542]a offert l'occasion au juge administratif camerounais d'asseoir une jurisprudence constante sur cette question et de désigner expressément le président de la République, autorité adréssataire du recours gracieux préalable lorsque la présidence de la République est en cause, fort de sa qualité de chef de l'administration à la présidence de la République. Cette cause offre ainsi l'occasion de se pencher sur le contrôle exercé par le juge administratif sur la question du recours gracieux préalable et spécialement sur celle relative à la computation des délais dudit recours, ce qui rend davantage complexe, la mise en œuvre du recours en annulation devant le juge administratif camerounais.

1. La mise en œuvre juridictionnelle des délais du recours gracieux préalable

Tout part des dispositions de l'article 12 de l'ordonnance n° 72/6 du 26 août 1972 fixant l'organisation de la Cour suprême aux termes desquelles :

« le recours devant la Cour suprême n'est recevable qu'après rejet d'un recours gracieux préalable adressé au ministre compétent ou à l'autorité statutairement habilitée à représenter la collectivité publique ou l'établissement public en cause.

Constitue un rejet de recours gracieux, le silence gardé par l'autorité pendant un délai de trois mois sur une demande ou une réclamation qui lui est adressée. En cas de demande en indemnisation, l'autorité compétente dispose cependant, après s'être, le cas échéant, prononcé favorablement sur le principe de l'indemnisation, d'un délai supplémentaire de trois mois pour en proposer le montant.

[542] Fonctionnaire de police, sieur ESSIMI Fabien avait été révoqué du corps de la police par le décret n° 78-407 du 19 septembre 1978. Il adressa son recours gracieux préalable au président de la République, mais celui-ci fut déclaré irrecevable par la chambre administrative (CS/CA, jugement n° 78-80 du 29 novembre 1979), motif pris de ce que seul le secrétaire général de la présidence de la République était compétent pour recevoir le recours gracieux préalable en cas de litige avec la présidence de la République. Par jugement avant dire droit n° 13/A/ADD du 13 mai 1982, l'Assemblée plénière de la Cour Suprême a déclaré recevable le recours gracieux introduit par sieur ESSIMI Fabien. Cette jurisprudence fort ancienne, demeure une jurisprudence de référence.

Le recours gracieux préalable doit, à peine de forclusion, être formé :

a) *dans les deux mois de publication ou de notification de la décision attaquée.*
b) *En cas d'indemnisation, dans les six mois suivant la réalisation du dommage ou sa connaissance ;*
c) *En cas d'abstention d'une autorité ayant compétence liée, dans les quatre ans à partir de la date à laquelle ladite autorité était défaillante ».*

Des dispositions de l'article 12 du texte sus visé, le recours gracieux préalable est un recours en annulation du titre foncier, ou d'un acte administratif pris dans le cadre du règlement des litiges fonciers. Il doit être introduit dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte administratif en cause, voilà le postulat.

Saisi d'un recours en annulation de titre foncier, le juge administratif a un travail (est) très simple au départ, et qui consiste à compter les délais; bref à appliquer le postulat énoncé par l'article 12 de l'ordonnance n° 72/6 précité.

Ainsi, dans l'affaire FONKOUA Michel contre État du Cameroun[543], statuant sur la recevabilité d'un recours en annulation d'une décision ministérielle portant règlement d'un litige foncier, le juge administratif s'est exprimé en ces termes : *« attendu que notifié le 29 février 2000 de la décision attaquée, le requérant FONKOUA Michel, représentant de la famille SADO KAMGA, a formé le 14 mai 2000 auprès du ministre de l'urbanisme et de l'habitat compétent un recours gracieux en rétractation de ladite décision qui n'a reçu aucune réponse ;*

Attendu qu'estimant ce recours implicitement rejeté le 14 juin 2000 par les trois mois de silence de l'autorité saisie, il a introduit son recours contentieux le 07 juillet 2000, dans le délai légal de 60 jours à compter de la décision de rejet ;

Attendu que ce recours, introduit conformément à l'article 12 de l'ordonnance n° 72/6 du 26 août 1972 fixant l'organisation de la Cour suprême et à l'article 7 de la loi n° 75/17 du 8 décembre 1975 fixant la procédure devant la Cour suprême en matière administrative est régulier et recevable ;

Attendu que cette recevabilité conditionne son examen au fond ».

Lorsqu'on analyse la motivation du juge administratif, relativement à la recevabilité du recours susvisé, plusieurs observations se dégagent.

[543] CS/CA, jugement n° 64/04-05 du 27 avril 2005, recours n° 1168/99-00 du 07 juillet 2000.

Tout d'abord, le juge administratif précise la date de la notification de la décision attaquée (le 29 février 2000).

Ensuite, il rappelle la date d'introduction du recours gracieux préalable et désigne en même temps l'autorité adressataire.

Enfin, le juge administratif vérifie le respect par le requérant de l'écoulement des délais de deux mois, entre la notification de la décision attaquée et l'introduction du recours gracieux préalable.

Ce n'est qu'après ces opérations mathématiques, que le juge administratif se prononce enfin, sur la recevabilité du recours contentieux introduit par le requérant et sa conformité aux exigences de l'article 12 de l'ordonnance n° 72/6 du 26 août 1972.

Ce cas de figure est sans doute l'illustration d'une application mathématique et parfaite, par le juge administratif, du texte susvisé, relatif au respect des délais du recours gracieux préalable.

Mais il arrive que le juge administratif camerounais use des formules laconiques pour se prononcer sur la recevabilité des recours en annulation des titres fonciers. Il en est ainsi lorsqu'il déclare : *« attendu que le recours est recevable pour avoir été fait dans les forme et délai prescrits par la loi »*[544], ou : *« attendu que de ce qui précède, il y a lieu de déclarer le présent recours recevable comme fait dans les forme et délai légaux »*[545].

Mais le travail de computation des délais par le juge administratif, d'apparence simple et aisé, va se compliquer sur la question de la notification ou de la publication du titre foncier comme point de départ de la computation des délais.

Sur ce point, on va assister à une inconstance de la justice administrative qui tergiverse entre les notions de notification[546] et de publication[547]. Cette jurisprudence n'est pas aidée par le flou entretenu par l'article 12 alinéa (a) de l'ordonnance du 26 août 1972 qui conditionne la recevabilité du recours contentieux, qui doit être introduit *« dans les deux mois de la publication ou de la notification de la décision attaquée ».*

---

[544] Voir en ce sens, CS/CA, jugement n°148/04-05 du 31 août 2005, recours n° 494/88-89 du 20 juin 1989, affaire NKOM ETOA Williams contre État du Cameroun (MINUH).

[545] CS/CA, jugement n°124/04-05 du 27 juillet 2005, recours n° 1096/99-00 du 09 février 2006, affaire dame ENDALLE MOUDIO Hélène et autres contre État du Cameroun (MINUH).

[546] La notification consiste à porter à la connaissance directe d'un individu, l'intervention d'un acte administratif le concernant

[547] La publication consiste à porter à la connaissance du public en général, la prise d'une décision ou d'un acte administratif.

Cette formule de l'article 12 alinéa (a) précitée, est très large, et regroupe l'ensemble du contentieux de l'excès de pouvoir. Or, en matière d'annulation du titre foncier, la distinction entre les notions de notification et de publication est digne d'intérêt, puisqu'elle va conditionner la recevabilité ou non de la requête contentieuse en annulation.

Dans l'affaire MBIDA Barthélemy contre État du Cameroun[548], le juge administratif déclare : *« attendu que le titre foncier litigieux n'étant pas susceptible de notification au requérant, ce recours, introduit dans le strict respect des dispositions de l'article 12 susvisé, doit être recevable en la forme ».* Dans cette cause, le juge administratif ne semble pas ranger le titre foncier dans la catégorie des actes administratifs notifiables; il ne fait aucun cas de publication du titre foncier, et conclut à la recevabilité du recours du requérant. On déduit, dans ce cas de figure, que le juge administratif veuille écarter la publication du titre foncier au journal officiel, comme point de départ des délais.

Dans une autre espèce[549], le juge administratif se rapproche de la notification sans l'évoquer expressément en ces termes : *« ...attendu que l'État du Cameroun (MINUH) n'ayant pas rapporté la preuve que ESSO Laurent a eu connaissance de la délivrance à BOLEMEN Joseph du duplicata du titre foncier litigieux, plus de deux mois avant son recours gracieux intervenu le 13 décembre 1995, ledit recours ne peut qu'être déclaré recevable, comme ayant été fait dans les forme et délai de la loi ».*

Le juge administratif a adopté une position différente dans l'affaire POKAM Jean Baptiste et autres contre État du Cameroun (MINUH)[550], puisqu'il s'est fondé sur la notion de publication pour déclarer forclos le requérant, qui avait introduit un recours en annulation du titre foncier. La motivation du juge suprême était la suivante : *« attendu que selon les dispositions de l'article 12 alinéa 3 de la loi n° 76/28 du 14 décembre 1976 fixant l'organisation de la Cour suprême ». " Le recours gracieux doit à peine de forclusion être formé dans les deux mois de la publication ou de la notification de la décision attaquée".*

Attendu que dans le cas d'espèce, le titre foncier attaqué a été délivré depuis le 23 août 1977, bien après la publication au journal officiel ;

---

[548] CS/CA, jugement n° 95/2003-2004 du 30 juin 2004, précitée.
[549] CS/CA, jugement n° 13/2003/2004 du 5 novembre 2003, affaire ESSO Laurent Marie contre État du Cameroun, (MINUH).
[550] Ordonnance n°031/OSE/CAB/PCA/CS/03-04 du 10 mai 2004, recours n° 1571/01/02 du 30 septembre 2002.

...Mais attendu que ce n'est que le 30 avril 2002 que les recourants ont cru devoir saisir le ministère de l'urbanisme et de l'habitat d'un recours gracieux, donc, 25 ans plus tard ;

Qu'ils étaient dès lors forclos de leur action ».

À l'analyse de cette décision certes fondée en droit, il y a lieu de dire qu'elle est critiquable et que la notion de publication du titre utilisée en l'espèce par le juge administratif pour fermer les portes du prétoire au requérant l'est davantage. En effet, comment expliquer que ce n'est que vingt cinq ans plus tard après la délivrance du titre foncier litigieux que le requérant pense enfin à le faire annuler. Il faudrait simplement comprendre dans l'attitude du requérant qu'il n'était pas informé de l'existence du titre foncier querellé durant cette période de vingt cinq ans. Cette explication pourrait prospérer dès lors que le journal officiel ne paraissait plus, sinon, de manière sporadique, et qu'il n'était pas distribué sur l'ensemble du territoire. Il pouvait forcément être ignoré des potentiels justiciables. Ces circonstances ont sans doute milité pour la création du *Bulletin des avis domaniaux*, qui paraîtra mensuellement dans chaque province chaque mois, en remplacement du journal officiel.

Le juge administratif a souvent recours à la théorie de la connaissance acquise[551], lorsqu'il n'a pas fait usage de l'une (notification) ou l'autre (publication) des techniques de publication de l'acte administratif, pour déclarer forclos le recours gracieux préalable[552] du requérant.

À notre sens, la théorie de la connaissance acquise demeure le meilleur outil pour procéder au calcul du point de départ des délais du recours étant donné que les notions de notification et de publication ne se sont pas avérées très adaptées au contentieux de l'annulation du titre foncier, principalement en ce que ces deux moyens ne sont pas très efficaces pour porter à la connaissance des particuliers intéressés, la délivrance d'un titre foncier ou de la prise d'une décision administrative portant règlement d'un litige foncier.

---

[551] On appelle théorie de la connaissance acquise, la conception selon laquelle, en l'absence d'une publicité régulière, le délai peut être considéré comme commençant à courir s'il s'est avéré d'une manière quelconque que l'intéressé avait connaissance de l'acte.

[552] Voir en ce sens :

- CS/CA, jugement n°41/03-04 du 25 février 2004, recours n°1164/00-01 du 9 décembre 2000, affaire NJITACK NGOMPE contre État du Cameroun (MINUH) et FOTSO Victor.
- CS/CA, jugement n° 75/03-04 du 26 mai 2004, recours n° 582/94-95 du 20 mars 1995, affaire société CAMER INDUSTRIEL contre État du Cameroun (MINUH).

Dans un pays où une partie considérable de la population est encore analphabète comme le Cameroun, même l'efficacité du bulletin des avis domaniaux risque être compromise.

En France, les choses semblent beaucoup plus simples, et surtout clarifiées, puisqu' *« en matière administrative, le recours pour excès de pouvoir contre une décision de l'administration doit être formé dans un délai de deux mois à partir du moment où elle a été portée à la connaissance de ses destinataires »*[553].

Le silence prudent de l'administration devant les demandes des administrés équivaut à une décision de rejet implicite, servant de point de départ du délai du recours contentieux de deux mois, et de quatre mois s'agissant des établissements industriels et commerciaux.

Au Cameroun, le mutisme opposé par l'autorité administrative compétente à un recours gracieux préalable à elle adressé constitue une décision implicite de rejet au terme d'une durée de trois mois[554].

Il y a lieu de relever que la computation des délais est souvent au centre d'une véritable "guerre des chiffres" entre le requérant et le représentant de l'État dont l'enjeu est pour ce dernier d'empêcher au juge d'aller au fond de l'affaire et d'examiner ainsi le bien fondé de la requête en annulation. Ces délais, faut-il le rappeler, sont francs[555], et courent par conséquent du lendemain de la notification du rejet du recours gracieux préalable.

Par exemple, si la notification a été faite le 10, le délai court à compter du 11 et expire le 11 du deuxième mois, avec ceci que le recours pourra encore être reçu le 12, c'est à dire le lendemain de l'échéance.

Il faudrait enfin relever que, lorsque le requérant choisit de ne pas déposer son recours directement au greffe de la chambre administrative[556] et procède par un envoi

---

[553] Rafael ENCINAS DE MUNAGORRI, Gilles LHUILIER, *Introduction au droit*, op. cit., p. 267.

[554] Voir en ce sens :

- CS/CA, jugement n°23/2003-2004 du 28 janvier 2004, recours n° 715/96-97 du 23 janvier 1997, affaire ANANGA Louis Bernard contre État du Cameroun (MINUH).
- CS/CA, jugement n°99/44-05 du 27 avril 2005, recours n° 1482/01-02 du 26 avril 2002, affaire SADOU YAYA contre État du Cameroun.
- CS/CA, jugement n° 97/03-04 du 30 juin 2004, recours n° 456/87-88 du 03 mars 1988, affaire TCHOKOUADI Jean contre État du Cameroun (MINUH).

[555]On dit d'un délai qu'il est franc, lorsque dans sa computation, on ne prend en compte ni le jour de la formalité à partir de laquelle il commence à courir (notification ou publication pour les actes administratifs par exemple), ni celui de l'échéance, l'acte pouvant valablement être accompli au lendemain de cette échéance. Lire l'article 6 al.4 de la loi n° 75-16 du 8 décembre 1975 fixant la procédure et le fonctionnement de la Cour suprême.

[556]Lorsque le recours est déposé, il est enregistré, et un récépissé est remis au requérant portant les mentions de l'enregistrement de son recours au greffe de la chambre administrative.

postal, le juge administratif camerounais[557] retient comme point de départ des délais la date d'expiration du recours, le cachet de la poste faisant foi, et non la date à laquelle le courrier arrive à son destinataire.

En tout état de cause, la sévérité affichée par le juge administratif camerounais dans le respect des délais du recours gracieux préalable l'est davantage en ce qui concerne le recours contentieux.

B. Le respect des délais : une condition de recevabilité de l'action en annulation du titre foncier

En deux points respectifs, seront analysés les fondements légaux des délais du recours contentieux (1) et la sanction juridictionnelle attachée au non respect desdits délais (2).

1. Les fondements du délai du recours en annulation

La requête en annulation du titre foncier et, de surcroît, l'ensemble des recours devant les juridictions administratives sont enfermés dans des délais précis que le requérant doit impérativement observer pour ne pas voir sa requête rejetée. Selon M. Bernard MOMO, *« la spécificité de ces délais de recours au Cameroun est qu'il n'y en a, sauf cas de dérogation, qu'un seul pour tout le contentieux administratif »*[558].

Il faudrait sans doute se référer à l'article 7 de la loi n° 75-17 du 8 décembre 1975 fixant la procédure devant la Cour suprême statuant en matière administrative pour connaître le délai de saisine de la juridiction administrative au Cameroun. Cet article dispose : *« les recours contre les décisions administratives sous peine de forclusion doivent être introduits dans un délai de soixante jours à compter de la décision de rejet du recours gracieux préalable ».*

Le respect des délais du recours contentieux fait l'objet d'une vérification du juge administratif et cela ressort dans la décision rendue et notamment dans la motivation

[557]V. affaire TCHOKOUADI Jean contre État du Cameroun, précitée.
[558]Bernard MOMO, « Le problème des délais dans le contentieux administratif camerounais », Annales de la faculté des sciences juridiques et politiques de l'université de DSCHANG, tome 1, volume 1, 1997, p. 140.

relative à la recevabilité du recours concerné.

Ainsi, dans l'affaire SADOU YAYA contre État du Cameroun[559], le juge administratif relève : *« ...attendu par ailleurs qu'aux termes de l'article 7 de la loi n° 75/17 du 8 décembre 1975 fixant la procédure devant la Cour suprême statuant en matière administrative, les recours contre les décisions administratives doivent être introduit, sous peine de forclusion dans un délai de 60 jours à compter de la date de rejet du recours gracieux ;*

...Qu'il s'en suit que le recours contentieux introduit par le requérant et enregistré au greffe de la Cour suprême le 26 avril 2002 sous le n° 618, soit moins de 60 jours après le rejet implicite du recours gracieux est régulier et recevable ».

Le juge administratif peut, avant même de rappeler le délai du recours contentieux, énoncer le fondement légal du recours gracieux tel qu'il ressort de l'article 12 alinéa 1 de la loi n° 72/6 du 26 août 1972 fixant l'organisation de la Cour suprême, lorsqu'il n'en fait pas simplement une application combinée[560] des deux derniers textes cités, pour se prononcer sur la recevabilité de l'action en annulation du titre foncier, qui lui est soumise.

Lorsque la décision de rejet du recours gracieux préalable est explicite, il n'y a pas de souci particulier pour le juge à compter le délai de soixante jours requis pour la saisine de la chambre administrative.

En revanche, lorsque la décision de rejet du recours gracieux est implicite[561], le juge administratif est tenu de vérifier deux types de délai, celui de trois mois relatif au silence de l'administration, et ensuite celui de soixante jours prescrits à peine de forclusion pour l'introduction de la requête contentieuse. Ce double calcul des délais requiert une attention particulière du juge administratif, ce, d'autant plus que les délais en droit camerounais sont francs.

Lorsqu'il se trouve qu'à l'issue des vérifications faites par le juge que le requérant a agi en dehors des délais légaux, son recours est irrecevable.

[559] Jurisprudence citée supra.
[560] Ce fut le cas de l'affaire SADOU YAYA.
[561] Elle suppose le silence gardé par l'administration pendant le délai de trois mois sur une demande en réclamation qui lui est soumise.

2. La sanction juridictionnelle du non respect des délais du recours en annulation

La sévérité affichée par la jurisprudence administrative en cas de non respect par le requérant, des délais du recours contentieux n'est plus à relever, surtout qu'elle est encouragée dans cette attitude par le législateur qui la lui prescrit expressément. Il s'agit de la forclusion qui sanctionne le non respect des délais de recours contentieux.

Dans l'affaire DALLE MOUANDJO Robert contre État du Cameroun (MINUH), on peut lire *« Attendu qu'aux termes de l'article 12 alinéa 2 de l'ordonnance n° 72/6 du 26 août 1972, "constitue un rejet de recours gracieux le silence gardé par l'autorité pendant un délai de trois (3) mois sur une demande ou réclamation qui lui est adressée".*

Qu'en l'espèce, sieur DALLE MOUANDJO Robert a adressé son recours gracieux préalable au ministre de l'urbanisme et de l'habitat le 6 septembre 1988 afin de solliciter le retrait du titre foncier n° 18748 et sa mutation au profit de la succession feu MOUANDJO Robert.

Qu'ainsi, à compter du 7 septembre 1988, sieur DALLE MOUANDJO Robert avait comme l'exige l'article 7 de la loi 75/17 du 8 décembre 1975, 60 jours sous peine de forclusion pour formuler son recours contentieux devant la chambre administrative de la Cour suprême ;

Que cependant, le recours contentieux de DALLE MOUANDJO Robert date du 13 juillet 1989 et a été enregistré au greffe de la chambre administrative le 24 juillet 1989.

Qu'il est établi que ledit recours contentieux a été introduit devant la juridiction compétente plus de 60 jours à compter de la décision implicite de rejet du recours gracieux préalable »[562].

Si l'irrecevabilité du recours contentieux en annulation du titre foncier dans l'affaire DALLE MOUANDJO Robert est justifiée et notamment au regard des délais légaux prescrits en matière de saisine du juge administratif, il aurait été souhaitable que le juge précise dans sa décision les deux échéances, celle du recours gracieux et celle du recours contentieux, qui ont fondé la déclaration d'irrecevabilité dudit recours, ne serait-ce que pour faire œuvre pédagogique.

Cette carence a également été relevée dans l'affaire NDZANA ABOUNA Dieudonné, où le juge, rejetant le recours du requérant, déclare :

[562] CS/CA, jugement n° 26/2003-2004 du 28 janvier 2004, recours n° 505/88-89 du 24 juillet 1989.

« ...Mais attendu qu'il n'est pas superfétatoire de rappeler que le retrait du titre foncier en cas de faute de l'administration ne peut intervenir que dans les délais du recours contentieux ;

qu'en attaquant en 1999 un titre foncier établi depuis plus de dix ans, le requérant par le biais de son représentant doit être déclaré largement forclos conformément à notre jurisprudence constante et abondante »[563].

En tout état de cause, force est de constater que le respect des délais est impératif, tant pour la recevabilité du recours contentieux que pour un meilleur déroulement de l'instance.

Section II. Le déroulement de l'instance en annulation du titre foncier

L'instance se rapporte à un processus déclenché par la mise en œuvre d'une action (en annulation par exemple), devant aboutir à une décision judiciaire, voire administrative. Pour certains, l'instance n'est pas seulement *« une suite d'actes de procédure allant de la demande jusqu'au jugement. C'est aussi un socle de règles, de concepts dont la nécessité s'impose de plus en plus à l'époque contemporaine »*[564].

Pour être plus simple, l'idée d'instance renvoie au déroulement du procès devant la juridiction saisie. Cela suppose qu'on évoque les parties au procès, le rôle joué par chacune d'elles, les règles qui gouvernent l'exercice de leurs rôles respectifs, les sanctions qui découlent de l'inobservation des règles de procédure. Mais il s'agit aussi de l'ensemble des actes procéduraux dont disposent les parties pour faire triompher leurs prétentions.

L'instance apparaît comme une réalité complexe, un chassé croisé mêlant acteurs, actes procéduraux et des règles de fond.

C'est précisément pour tenter de démêler l'écheveau, de démystifier le procès devant la Chambre administrative du Cameroun statuant surtout en matière foncière qu'on tentera de rendre la chose accessible même aux non initiés des pratiques juridictionnelles, aux non habitués des prétoires

La procédure administrative camerounaise, faut-il le souligner, a souvent été boudée par les justiciables qui la considèrent comme une sorte de « boîte noire », où une fois la requête introduite, on a le sentiment que rien ne s'y passe, jusqu'au jour où deux ans et

[563]Jurisprudence précitée.
[564]Jean VINCENT et Serge GUINCHARD, ouvrage précité, p.429.

demi ou trois ans après, on est notifié d'un avis d'audience, on s'y rend pour ne rien comprendre à ce qui se passe. C'est qu'en réalité, plus que la procédure judiciaire, la procédure administrative contentieuse est vraiment complexe.

L'exercice passera inévitablement par la détermination du cadre classique du procès (§1) et par la mise en exergue du formalisme accru observé au cours de l'instruction des causes devant cette juridiction (§2).

§1. Le cadre classique du procès en annulation

L'idée d'un cadre classique du procès provient de la répétition quasi systématique de certains schémas que l'on retrouve à l'occasion des procès du même genre.

Ainsi, devant la Chambre administrative, les parties à l'instance (A) tout comme la composition de la Cour (B), participent du caractère classique du cadre du procès.

Traditionnellement, le procès obéit à un corps de règles préétablies, qui constituent un cadre auquel il ne saurait se dérober. Ces règles sont appelées à varier avec les spécificités de certaines procédures, et viennent parfois à intégrer des subtilités qu'il faut pouvoir maîtriser. Cela est d'autant vrai pour la procédure administrative contentieuse qu'elle ne saurait totalement rentrer dans le cadre classique du procès tel qu'étudié en procédure civile. Pourtant, ce régime spécifique conditionnera les droits du plaideur en matière foncière lorsque ceux-ci seront devenus litigieux.

A. Les parties au procès

Il faudrait sans doute se référer à l'article 14 de l'ordonnance n° 72/ 6 du 26 août 1972 fixant l'organisation de la Cour suprême pour identifier légalement les parties à un litige de nature foncière ou plus généralement un litige devant le juge de l'excès de pouvoir.

L'article susvisé dispose : « *1) les personnes morales de droit public sont de plein droit représentées devant la Cour suprême par le ministre ou l'autorité habilitée à recevoir le recours gracieux qui peut, par décision expresse dûment notifiée au greffe de la Chambre administrative ou de l'Assemblée plénière où l'affaire est en cours, déléguer un avocat ou un de ses fonctionnaires ou agents.*

2) Les autres parties qui ne comparaissent pas en personne peuvent se faire représenter par des mandataires ou des avocats.

3) Le Parquet Général donne obligatoirement ses conclusions par écrit. Il peut conformément au présent article, interjeter appel des décisions rendues par la Chambre administrative. Cet appel a un effet dévolutif[565] *général ».*

Il en ressort que le procès devant le juge administratif met généralement en présence trois types de plaideurs. Le premier type est constitué des personnes morales de droit public. Le second type, des "*autres parties*", en l'occurrence celles qui ne sont pas des personnes morales de droit public. Il pourrait s'agir des personnes physiques ou des personnes morales de droit privé occupant indifféremment en qualité de requérant, de défendeur, de tiers intervenant, d'opposant, ou de tiers opposant.

Le troisième type de plaideurs devant la Chambre administrative de la Cour suprême est le Parquet Général[566].

Ainsi donc, aux termes de l'article 14 susvisé, « *toutes les parties* » sont bien identifiées et font forcément office de parties au procès en annulation devant la Chambre. La lecture des minutes des jugements rendus par ladite Cour semble plutôt développer une toute autre compréhension. Il ressort précisément des « *qualités* » des jugements rendus par ladite Chambre que chaque affaire met aux prises deux principales parties, à savoir : le demandeur et le défendeur, mais qu'il existe une partie jointe, le Parquet Général de la Cour suprême. Une analyse pointue du rôle de chacune de ces parties contribuera sans doute à clarifier davantage la question de l'identification des parties au procès en annulation du titre foncier.

[565] L'effet dévolutif reconnu par la loi à l'appel du Parquet Général à l'égard des décisions de la Chambre administrative signifie que la cause soit réexaminée dans son intégralité. Tout se passe comme si l'affaire n'avait pas encore été jugée.

[566]Le Parquet Général n'étant pas une catégorie, mais pouvant être classé dans une catégorie, puisqu'il est admis comme plaideur devant la chambre administrative.

1. Les parties à prétentions opposées

Traditionnellement, le procès devant le juge administratif met aux prises un ou plusieurs requérants[567] (a), et un ou plusieurs défendeurs (b).

a) Le requérant en annulation du titre foncier devant le juge administratif

Il serait intéressant de s'appesantir un temps soit peu sur le contenu de la requête, constitutif d'acte de saisine de la juridiction administrative en annulation.

La loi n'est pas très exhaustive, elle est plutôt indicative sur le formalisme auquel serait sujette la requête introductive d'instance. Toutefois, cette dernière reste très précise sur les mentions obligatoires qui devraient y figurer[568].

En somme il s'agit des éléments d'identification du requérant, des faits sur lesquels repose son action, des fondements juridiques de celles-ci, mais aussi, des pièces justificatives existantes pour faire triompher la cause du demandeur.

Reprenant sans doute les éléments tirés de l'article 4 de la loi n° 75/ 17 précitée, le professeur Maurice KAMTO propose de guider le potentiel requérant dans sa démarche visant à saisir la juridiction administrative. Il soutient à cet effet : « *vous devez adresser votre requête au Président de la Chambre administrative, s'il s'agit de la requête par laquelle vous portez pour la première fois votre litige devant la juridiction administrative, c'est-à-dire la requête introductive d'instance, ou au greffier en chef de la Chambre administrative s'il s'agit de la requête par laquelle vous faites appel d'un jugement rendu par la Chambre administrative. Vous devez y indiquer votre nom, votre prénom (si vous en avez), votre profession et votre adresse exacte, et désigner le défendeur c'est-à-dire la personne que vous attaquez.*

[567]Aux termes de l'article 2 de la loi n° 75/ 17 du 08 décembre 1975 fixant la procédure devant la Cour suprême statuant en matière administrative, « *les requêtes collectives sont irrecevables. Sauf lorsqu'il s'agit d'un recours dirigé contre un acte indivisible ».*

[568]Aux termes de l'article 4 de la loi n° 75 / 17 du 08 décembre 1975 précité, *« 1) la requête introductive d'instance doit contenir les noms, prénoms, profession et domicile du demandeur, l'exposé des faits qui servent de base à la demande, les moyens et l'énumération des pièces produites à l'appui de la demande.*

2) Elle est rédigée sur papier timbré et signé par le requérant ou par son mandataire. Le requérant illettré qui n'a pas de mandataire y appose son empreinte digitale ».

Vous devez exposer le plus clairement possible les circonstances dans lesquelles la décision ou le fait dommageable est intervenu.

Vous devez exposer ensuite vos moyens c'est-à-dire les raisons plus précisément les arguments juridiques que vous invoquez pour justifier votre bon droit. Si vous avez plusieurs moyens à invoquer, n'oubliez pas de le faire dès votre requête initiale… Demandez clairement l'annulation de la décision que vous attaquez devant la Chambre administrative, et en appel (devant l'Assemblée plénière), l'annulation du jugement et de la décision d'origine.

Rappel : si vous demandez des dommages- intérêts, vous devez demander la condamnation de l'administration à un montant chiffré. Annoncé le cas échéant si vous produirez un mémoire ou des pièces complémentaires. N'oubliez surtout pas : votre requête doit être signée par vous-même ou par votre mandataire : le défaut de signature constituera un motif d'irrecevabilité de votre recours. (CCA, Arrêt n0 38 du 13 septembre 1950 Oba Luc c/ Territoire du Cameroun).

Et si vous êtes illettré, et que vous n'avez pas de mandataire, apposez votre empreinte digitale sur votre requête en guise de signature… »[569].

S'il est vrai qu'en l'état des explications fournies, la perception de la requête introductive est plus aisée, la question du rôle de l'avocat aux cotés du requérant mérite d'être posée et débattue. La question est d'autant plus intéressante qu'elle participerait du principe de l'égalité des armes[570] devant le juge administratif, principe directeur du procès équitable[571].

La présence d'un avocat aux côtés du requérant est d'autant plus souhaitée qu'il a en face de lui dans la plupart des cas l'État comme défendeur, qui n'hésite pas à se faire représenter par un avocat spécialisé ou par un fonctionnaire aguerri en la matière.

---

[569]Voir Maurice KAMTO, ouvrage précité, p.57 et 58. L'auteur propose en annexe de son Guide pratique, des modèles- formulaires de recours contentieux. Il s'agit en réalité, d'un canevas proposé au potentiel requérant de la Chambre administrative de la Cour suprême.

[570]Pour la Cour européenne des droits de l'homme : *« l'égalité des armes, inhérente au droit à un procès équitable, implique l'obligation d'offrir à chaque partie une possibilité raisonnable de présenter sa cause dans des conditions qui ne la placent pas dans une situation de net avantage par rapport à son adversaire ». Voir Arrêt du 09 décembre 1994, Série n° 301- B relative à l'affaire Raffineries Grecques contre Grèce.*

[571]Selon le professeur ENCINAS DE MUNAGORRI, *« le procès équitable est par définition équilibré : d'une part, entre les parties (le demandeur et le défendeur), d'autre part, entre les parties et le juge… De nos jours, le droit à un procès équitable constitue un modèle universel de justice* ». Voir Rafael ENCINAS DE MUNAGORRI , Gilles LHUILIER, *Introduction au droit*, ouvrage précité, pp. 253 et 254.

L'égalité des armes entre le demandeur et le défendeur est d'autant plus requise que nombre de potentiels justiciables sont illettrés, dans un pays, et dans un continent où le taux d'analphabétisation est particulièrement élevé.

Mais, que dit la loi sur la question de l'assistance du requérant devant la Chambre administrative de la Cour suprême par un avocat?

La position de la loi est pour le moins claire et précise en principe, le ministère d'avocat n'est pas obligatoire devant la Chambre administrative. Il l'est en revanche, devant l'Assemblée plénière, formation de recours. Le défaut de constitution d'avocat constitue un motif de rejet du recours en appel.

Sur cette question, le professeur Maurice KAMTO n'en finit pas d'offrir des conseils judicieux aux potentiels requérants en vue de les guider dans les méandres de la procédure devant la juridiction administrative. S'exprimant à cet effet, il écrit : « *en tout état de cause, il vaut mieux prendre un avocat même devant la Chambre administrative : l'avocat connaît, en principe, mieux que vous la procédure, dont il peut se charger intégralement. C'est un juriste qui est, en général, plus à l'aise que vous dans le maniement des règles de droit, et surtout dans les questions de procédure. Si vous prenez, comme je vous le conseille, un avocat, il faut faire parvenir son nom au greffe de la Chambre administrative en même temps que votre requête… Si vos ressources sont très faibles, vous pouvez demander le bénéfice de l'assistance judiciaire en faisant parvenir une demande précise dans les délais du recours en appel (Cf. Décret* n° *76/ 521 du 09 novembre 1976 portant réglementation de l'assistance judiciaire). A défaut d'un avocat, vous pouvez vous faire représenter devant la Chambre administrative uniquement, par un mandataire. Celui-ci est appelé à vous représenter à toutes les phases de la procédure contentieuse. Il agira en vos lieu et place, soit pour signer les requêtes et mémoires, soit pour recevoir les convocations et les notifications qui vous sont adressées, soit enfin pour vous représenter physiquement devant la Cour.*

Pour cela, il doit justifier d'un mandat en produisant devant la Cour l'acte par lequel vous l'avez habilité à vous représenter, sans quoi votre recours sera déclaré irrecevable (CS / AP, Arrêt n°*10 / A du 26 mai 1977, Tchatouang David et Tchatat Elie c/ État du Cameroun). Cet acte qu'on appelle mandat doit être rédigé et signé par vous, puis légalisé*

par l'autorité compétente. Si c'est un avocat qui vous représente, il est dispensé de justifier, son mandat, car l est de sa profession de représenter ses clients en justice »[572].

b) Le défendeur devant la Chambre administrative de la Cour suprême statuant en matière de contentieux foncier

Il faudrait remarquer d'entrée de jeu que le défendeur dans un procès en annulation de titre foncier n'a rien de spécial par rapport au défendeur ordinaire dans toute instance devant la Chambre administrative. Le plus intéressant serait sans doute d'étudier la position de défenderesse occupée par l'État, en matière de contentieux foncier et domanial notamment.

En fait, dans la quasi-totalité des procédures d'annulation de titre foncier ou d'acte administratif relatif au règlement d'un litige foncier, l'État est généralement défendeur au procès. Il est aisé de le constater, à la lecture des minutes des décisions rendues par ladite Chambre, la mention suivante : « *...Sur le recours intenté par le sieur X domicilié à l'étude de Maître Y, avocat B.P..., demandeur;*

D'une part :

Contre :

L'État du Cameroun (Ministère de l'urbanisme et de l'Habitat) représenté par monsieur Z en service à la cellule juridique dudit ministère, défendeur;

D'autre part,

En présence de M. A, Avocat Général à la Cour suprême ».

La question de la défense des intérêts de l'État en justice est d'une importance certaine, dès lors que la représentation de l'État en justice déroge aux principes et règles établis à l'égard des particuliers, et de ce que l'État exige de plus en plus de loyauté de la part des personnes chargées de la défense de ses intérêts en justice.

Il faudrait sans doute se rapporter au Décret n° 73 / 51 du 10 février 1973 relatif à la défense de l'État en justice, modifié par le Décret n° 73/ 648 du 18 octobre 1973 pour découvrir la philosophie qui gouverne la défense des intérêts de l'État en justice, ainsi présentée : « *la défense ainsi que la représentation de l'État sont assurées par le département ministériel directement concerné* »[573] .

[572]Maurice KAMTO, op.cit., pp. 52-54.
[573]Art. 1er du Décret n° 73 /51 du 10 février 1973.

Cette disposition est, on ne peut plus claire. Elle confie au ministère concerné par le litige, la charge d'assurer la représentation et la défense des intérêts de l'État en justice ».

Ainsi, lorsque la procédure d'immatriculation ayant abouti à la délivrance d'un titre foncier est remise en cause, c'est l'État du Cameroun qui est assigné devant le juge administratif. Il reviendra donc au ministère des domaines et des affaires foncières de représenter l'État en justice et d'organiser sa défense.

C'est sans doute dans le dessein de rendre très efficace la défense des intérêts de l'État en justice, qu'il a été crée une cellule juridique au sein de la plupart des départements ministériels[574].

Dans le cadre du contentieux foncier et domanial, la cellule juridique du ministère des Affaires Foncières est donc le principal organe chargé de préparer et de mettre en œuvre la défense de l'État en justice.

À ce titre, le ministre des Affaires Foncières peut désigner tout fonctionnaire en service dans la cellule juridique du département dont il a la charge, pour représenter l'État, dans une affaire où celui-ci est impliqué. Le ministre peut aussi, désigner tout autre fonctionnaire en service même en dehors de sa cellule juridique, pour occuper pour le compte de l'État. Il lui est également loisible de commettre un avocat, aux mêmes fins.

Le représentant de l'État, fonctionnaire, est mandaté pour toutes les phases de la procédure. À l'instar de l'avocat, il est habilité à assister, à représenter l'État en justice, à postuler, à conclure et à plaider en son nom.

À l'heure actuelle, faut-il le préciser, les pouvoirs publics camerounais semblent préoccupés par la question de la défense des intérêts de l'État en justice. Dévoilant sa feuille de route à l'occasion de la cérémonie de présentation des vœux de son personnel le 19 janvier 2006, le ministre des Affaires Foncières et Domaniales a déclaré qu' « *il faut de la diligence et de la probité dans la défense des intérêts de l'État en justice »*[575] .

---

[574]Décret n° 84- 162 du 18 avril 1984 créant une cellule juridique au sein de certains départements ministériels. L'article 3 dudit décret dispose; *« la cellule juridique est chargée :*

- *de veiller au respect de la légalité dans le cadre des attributions du département ministériel concerné;*
- *de préparer et de mettre en forme tous les projets de texte de nature législative ou réglementaire inities par le ministère ou soumis à la signature du ministre;*
- *de s'assurer de la régularité de tous les engagements du département ministériel;*
- *d'assurer conformément à la réglementation, la défense des intérêts de l'État en justice chaque fois que le département ministériel est impliqué dans une affaire* ».

[575] Voir *Domaines Infos*, publication du ministère des Domaines et des Affaires Foncières, n° 001, février 2006, p.4.

Selon Jean Marie VIANNEY BENDEGUE, « *la défense des intérêts de l'État en justice est un exercice fondamental de protection et de sécurisation de l'intégrité du patrimoine de l'État. Sa finalité est notamment de stopper l'endettement judiciaire de l'État, dont le coût pour le trésor public est exorbitant… Pour le MINDAF, assurer efficacement la défense des intérêts de l'État en justice est un défi majeur à relever. Ce d'autant plus que le contentieux administratif est constitué à plus de 85% du contentieux foncier et domanial…Ce qui implique des contraintes et des sujétions diverses, au rang desquelles la nécessité d'assurer une présence effective des représentants de l'État dans divers Cours et tribunaux disséminés à travers le territoire national »*[576].

À l'analyse des positions de ces deux hauts responsables du ministère des Affaires Foncières et Domaniales camerounais, il ressort que l'État du Cameroun peine de manière générale à assurer sa défense devant les tribunaux administratifs. Il est du reste préoccupé par le montant de ses condamnations pécuniaires, à la suite de nombreux procès dirigés contre lui.

En tout état de cause, la question de la défense de l'État en justice, pour passionnante qu'elle soit, ne saurait édulcorer celle de la présence du Parquet Général de la Cour suprême dans le cadre du contentieux foncier et domanial.

2. Le rôle du Parquet Général de la Cour suprême

Le Ministère public est représenté au niveau d la Cour suprême par le Parquet Général de la Cour, composé du Procureur Général et des substituts Généraux comme le prévoit l'article 1er de l'ordonnance n° 72/6 du 16 août 1972 fixant l'organisation de la Cour suprême. Cette ordonnance, qui a été modifiée le 29 décembre 2006[577] a créé le poste de Premier Avocat Général, allongeant ainsi à trois catégories de personnes, les membres qui composent le Ministère public devant la Cour suprême.

Les fonctions du Ministère public sont exercées par le Procureur Général, et sous son autorité, par les Avocats Généraux.

---

[576] Un extrait de l'interview donnée par le chef de la division des affaires juridiques au ministère des domaines et des affaires foncières. Voir Domaines Infos n° 003, avril 2006.

[577] Voir la Loi n° 2006 du 29 décembre 2006 fixant l'organisation et le fonctionnement de la Cour suprême.

Le Procureur Général affecte les Avocats Généraux aux Chambres[578]. En cas d'empêchement du Procureur Général, il est suppléé par le Premier Avocat Général. En cas d'empêchement du premier Avocat Général, il est suppléé par l'Avocat Général le plus ancien au grade le plus élevé[579]. Dans les causes importantes, les conclusions de l' Avocat Général sont communiquées au Procureur Général. Ce dernier peut, s'il l'estime opportun, désigner un autre Avocat Général ou porter la parole lui-même à l'audience[580] .

La communication des affaires importantes au Procureur Général, véritable « patron » du Parquet Général de la Cour suprême, va dans le sens du principe de la subordination hiérarchique qui caractérise les rapports entre les membres du Parquet Général en particulier, ceux du Ministère Public en général.

Tant il est vrai que" *la plume est serve mais la parole libre*", la loi n° 2006/ 016 du 29 décembre 2006 offre la possibilité au Procureur Général de contourner cette règle qui est de nature à tempérer le principe de la subordination hiérarchique et à préserver la liberté de conscience des parquetiers au moment de prendre des réquisitions orales.

La technique de contournement instituée par la loi autorise le Procureur Général à dessaisir son collègue parquetier du dossier à son profit, et à porter lui-même la parole à l'audience[581].

Il faudrait sans doute dégager à travers cette disposition un intérêt certain, celui de préserver la fidélité à la Chancellerie dans toutes les affaires suivies par elle. Le Procureur Général étant "subordonné" au Garde des Sceaux, véritable "patron" du Ministère public au Cameroun**.**

Quoi qu'il en soit, le Procureur Général donne ses conclusions sur tous les points de droit soumis à la Chambre. Il n'a pas voix délibérative, mais est cependant un élément de la régularité de la procédure contentieuse.

Tout comme son homologue français connu sous l'appellation de Commissaire du Gouvernement, le Procureur Général près la Cour suprême du Cameroun a pour mission d'exposer à la Chambre les questions de droit qui se posent à la Cour à l'occasion du

[578] Art. 29 loi n° 2006/016 susvisée.
[579] Art. 31 loi susvisée.
[580]Ce procédé de substitution est propre au fonctionnement du Parquet Général. Voir Art. 31 Loi n° 2006/ 016.
[581] A travers ce procédé, le Procureur Général pourrait bien s'affranchir à moindre coût, des parquetiers « *trop indépendants* » à l'égard de son Parquet Général ou de la Chancellerie. puisque le principe de l'indivisibilité du Ministère public permettant à chacun de ses membres d'engager l'ensemble de l'institution.

procès, et de faire connaître en formulant en toute indépendance ses conclusions, son appréciation des faits et de l'application du droit. Il expose à la Chambre son opinion, propose "sa solution" du litige.

Le Procureur Général apparaît très clairement comme le conseiller de la Cour, rôle affectueusement joué depuis des âges par le Commissaire du Gouvernement à l'égard du Conseil d'État Français.

À l'image du Commissaire du Gouvernement, le point de vue du Procureur Général ne s'impose pas à la Cour. Il s'agit bien d'un avis obligatoire, mais pas conforme. Le Procureur général dispose dans la préparation de ses conclusions, de l'ensemble du dossier d'instruction monté par le juge – rapporteur. Il lui est imparti un délai de trente jours pour produire ses conclusions écrites et pour retourner le dossier au Greffe de la Chambre pour enrôlement de la cause[582].

Il convient de préciser qu'à partir du moment où le Parquet Général produit ses conclusions écrites, l'instruction de l'affaire est considérée comme close. Il s'en suit la phase décisoire, diligentée par le siège de la Cour, dont le nombre des membres qui la composent est généralement impair.

B. La composition de la Chambre administrative

Elle tire son fondement légal des dispositions de l'article 23 de l'ordonnance n° 72/ 6 du 26 août 1972, aux termes duquel: *« les arrêts sont rendus soit par le président et deux conseillers, soit par trois conseillers, dans ce dernier cas, la Cour est présidée par le conseiller le plus ancien au grade le plus élevé ».*

Mention de la composition de la Chambre figure obligatoirement dans les qualités de la minute de la décision rendue.

L'absence de parité des membres de la Chambre traduit le souci d'éviter le blocage, puisque les décisions sont prises au vote, à la majorité simple. L'article 23 de la loi n° 75/17 du 08 décembre 1975 fixant la procédure devant la Cour suprême statuant en matière administrative corrobore cette analyse, puisqu'il dispose que *: « les jugements sont rendus*

[582]Aux termes de l'article 19 de la loi n° 75/17 du 08 décembre 1975 fixant la procédure devant la Cour suprême statuant en matière administrative, *« la Chambre administrative tient ses audiences à la date fixée par son président après avis du Procureur général* ».

en audience publique dans tous les cas. Ils sont pris après délibéré, à la majorité des voix des juges ayant suivi les débats ».

Mais la prise de la décision finale est précédée d'un travail, réalisé dans le cadre du délibéré[583]. Celui-ci est facilité par le résultat de l'échange des mémoires entre les parties, les conclusions du représentant du Parquet Général qui sont versées au dossier de la procédure, le rapport élaboré par le juge- rapporteur, également produit, et éventuellement celui des experts requis. Tous ces éléments sont débattus un à un par les membres de la collégialité, tous les points de droit sont discutés et réexaminés.

Ce n'est qu'après ce travail préparatoire que les membres de la collégialité passent au vote. Le vote est acquis à la majorité des voix, ou à l'unanimité des membres de la Chambre lorsque le cas s' y prête.

Le rapporteur, qui exerce les fonctions de secrétaire, arrête le texte définitif de la décision.

Elle est ensuite transcrite sur la minute par le secrétaire du greffe. La minute est obligatoirement signée des membres de la collégialité et conservée au greffe de la Chambre administrative[584]. La loi n'a pas prévu ce qu'il adviendrait du refus de signer d'un juge dissident de la Cour. Il serait judicieux, comme l'exige la pratique, que le juge dissident rédige un rapport sur l'affaire, faisant ressortir son opinion dissidente, rapport qui devra être classé au dossier de la procédure.

Il y a lieu de préciser que le délibéré est un acte obligatoire de la procédure contentieuse, et qu'à ce titre il s'impose à chacun des membres de la collégialité qui doit se prononcer.

Le délibéré est secret en ce sens qu'il se déroule en l'absence de toute personne étrangère à l'organe de jugement. Ni les parties ni les tiers ne sont admis à la séance du délibéré.

Selon le professeur Claude KAMDEM, « *le secret des délibérations des assemblées juridictionnelles est un principe général de droit public (C.E 17 novembre 1922, Legillon,*

[583] Le délibéré faut-il le rappeler, est le laps de temps que les juges s'accordent pour réfléchir avant le prononcé de la décision finale. En fait, la réflexion accompagne un travail d'analyse profond de tous les éléments du dossier, factuels comme de *jure.*

[584] Art. 25, loi n° 75/17 du 08 décembre 1975.

p.849, 2e espèce). Il a pour objet d'assurer l'indépendance des juges et l'autorité morale de leurs décisions »[585].

Il est sans doute juridiquement fondé, comme le souligne le professeur KAMDEM, que le Procureur Général peut assister au délibéré sans y participer, mais il y a lieu de penser que sa seule présence au cours de la séance de délibéré pourrait limiter l'indépendance des juges dès lors que ses propres conclusions sont retournées et examinées à l'occasion de cette séance de travail. Si le Procureur Général ne peut pas prendre la parole au cours du délibéré, sa présence ne s'explique donc pas, sauf si elle procède d'un dessein inavoué; par exemple, celui de rendre compte à la Chancellerie, de l'attitude de chacun des membres de la collégialité[586]. En somme, la seule présence du Parquet Général aux délibérations pourrait nuire à l'équilibre général du procès.

Quoi qu'il en soit, cette formulation est dénuée d'intérêt pratique, mais a au moins un mérite, celui de traduire le goût très prononcé du législateur camerounais pour le respect des formes et des usages devant la Haute juridiction.

§2. Le formalisme accru de l'instance en annulation du titre foncier

L'audience devant la Chambre administrative de la Cour suprême laisse très peu de place à l'oralité, au face à face entre les parties au procès, ou entre leurs avocats et représentants.

L'instruction de la cause est essentiellement écrite (A), à la suite de laquelle intervient un "rituel" constatant la phase décisoire du procès (B). Ces deux éléments meubleront notre analyse subséquente dans le cadre de ce paragraphe.

[585]Jean Claude KAMDEM, Cours précité, p.2003.

[586] Cette opinion, si elle était avérée, poserait en des termes plus généraux le problème de l'indépendance des juges au Cameroun, puisque c'est encore l'exécutif qui gère les carrières, les nominations et les affectations aux différents postes dans la magistrature.

A. Le caractère essentiellement écrit de la phase d'instruction[587]

L'instruction des causes devant la Chambre administrative de la Cour suprême se déroule essentiellement à travers un échange de mémoires entre les parties (1), sous le strict contrôle du juge rapporteur (2).

1. L'échange des mémoires entre les parties au procès

L'affirmation de la règle civiliste selon laquelle" le procès est l'affaire des parties" a droit de cité dans ce registre, celui du contentieux foncier et domanial devant le juge administratif camerounais. Les parties au procès se livrent à un échange de mémoires, au gré de leur inspiration, mais surtout, mettant en force leurs capacités à se contredire et à développer un argumentaire de bonne facture.

Ainsi, à l'orée de la procédure, le requérant verse au dossier ce qu'on appelle techniquement un mémoire ampliatif[588]. La réaction du défendeur est faite au moyen d'un mémoire techniquement qualifié de mémoire en défense[589].

Le demandeur peut choisir de répliquer, au moyen d'un autre type de mémoire techniquement qualifié de mémoire en réplique. Ce mémoire permet au demandeur de relever les contre vérités avancées par le défendeur dans son mémoire. Le défendeur peut à son tour choisir de dupliquer face à la tentative menée par le demandeur à travers son mémoire en réplique, dont l'objectif était de fragiliser la défense. Le mémoire en duplique est donc l'instrument idoine que la procédure offre à la défense pour anéantir les effets néfastes du mémoire en réplique.

Ainsi, au gré de leur inspiration, les parties peuvent se livrer au jeu d'échange des mémoires, c'est l'illustration du principe du contradictoire, qui irrigue l'ensemble de la

[587]L'instruction est la phase d'investigation diligentée par le juge rapporteur. Celui-ci use de tous les moyens légaux mis à sa disposition pour avoir une connaissance aussi parfaite que possible du litige soumis à la sagacité de la Chambre.

[588]Le mémoire ampliatif est constitué d'une documentation déposée par le requérant, où l'on retrouve un exposé détaillé de ses prétentions et des moyens au soutien de son action , à laquelle sont jointes des pièces justificatives pour étayer le recours. Ce mémoire est communiqué au défendeur à l'initiative du juge rapporteur et sous la diligence du greffier en chef de la Chambre.

[589]Le mémoire en défense est la documentation produite par le défendeur, destinée à détruire les prétentions du demandeur et à en démonter les fondements juridiques pour démontrer en définitive la vacuité de son argumentaire. Ce type de mémoire fait généralement ressortir une analyse factuelle et juridique, qu'accompagnent très souvent des pièces jointes.

procédure devant le juge administratif. Ce principe, faisant partie des principes directeurs de tout procès permet à chacune des parties de connaître les prétentions et moyens de son adversaire afin de mieux les combattre. Le caractère accusatoire de la procédure s'en trouve dès lors garanti, puisqu'il revient à chacune des parties de rapporter la preuve de ses allégations. Mais l'affirmation du caractère accusatoire ne doit pas masquer le rôle inquisiteur, pour le moins fondamental, du juge rapporteur.

2. Le rôle déterminant du juge rapporteur

Aux termes de l'article 9 de la loi n° 75/ 17 du 08 décembre 1975 fixant la procédure devant la cour suprême statuant en matière administrative, « *dès l'enregistrement de la requête, le président de la Chambre administrative désigne un rapporteur qui, sous son autorité, dirige l'instruction de l'affaire ».*

Selon le professeur Jean Claude KAMDEM, « *l'instruction est conduite sous l'autorité du président de la Chambre administrative, en d'autres termes, il supervise celle-ci…C'est lui qui désigne le rapporteur qui a la responsabilité de conduire l'instruction de l'affaire mais il conserve la faculté de s'attribuer la conduite de l'instruction et donc de jouer en personne le rôle de rapporteur »*[590].

Cette analyse, qui est certes juridiquement fondée, prête le flanc à la critique en ce sens que les fonctions de supervision de l'instruction, dévolues au président de la Chambre ne devraient pas l'emmener à s'immiscer dans le cours de l'instruction au point d'en devenir le chef d'orchestre. Il aurait été préférable de laisser le juge rapporteur agir en toute liberté, quitte à ce que son travail soit contrôlé par le Président de la Chambre, et non que celui-ci se substitue à celui-là dans les fonctions d'instruction.

Quoi qu'il en soit, une fois désigné, le rapporteur vérifie si la consignation de 15 000 FCFA a été payée par le requérant, si les formes qui entourent la présentation de la requête ont été respectées, et si les pièces ont été effectivement produites en nombre exigé[591].

---

[590] Jean Claude KAMDEM, op. cit., p.146.

[591] Lire à cet effet les articles 3, 4,5 et 6 de la loi n° 75/17 du 08 décembre 1975 fixant la procédure devant la Cour suprême statuant en matière administrative.

Si le requérant ne s'est pas conformé aux exigences ci-dessus prescrites, le rapporteur l'invite à régulariser sa demande dans les 15 jours à compter de cet avertissement et cela sous peine d'irrecevabilité de sa demande[592].

Le rapporteur peut en outre lui demander de produire tous autres documents jugés utiles à la solution du litige.

Une fois le recours régularisé, le rapporteur propose au président d'en ordonner la communication aux défendeurs. Le président fixe dans l'ordonnance de soit-communiqué le délai accordé au défendeur pour produire son mémoire en défense, eu égard aux circonstances de l'affaire. Ce délai court du lendemain du jour de notification de l'ordonnance de soit-communiqué au défendeur. Il est prorogé en cas de demande d'assistance judiciaire. Les recours dirigés contre l'État, les collectivités publiques, les ordres professionnels ou les établissements publics sont communiqués par le greffier au ministre compétent ou à l'autorité statutairement habilitée à représenter la personne morale concernée. Les copies de la requête introductive d'instance, des mémoires et des documents joints, de l'ordonnance de soit-informé sont, dans les trois jours de la signature de celle-ci, notifiées aux défendeurs. Les mémoires en défense sont déposés au greffe. Ils sont notifiés par le greffier au demandeur[593].

Lorsqu'il y a plusieurs défendeurs en cause et qu'ils n'ont pas tous présenté de défense, le greffier met les défaillants en demeure d'avoir à s'exécuter dans un délai de 30 jours pour ceux qui habitent le Cameroun et de 60 jours dans les autres cas en les informant que faute de le faire, la décision à intervenir sera réputée contradictoire.

Dans les 15 jours de la notification du mémoire en défense, le demandeur a droit de déposer un mémoire en réplique auquel le défendeur peut répondre à son tour dans le même délai. Le rapporteur peut, sur demande justifiée, accorder aux parties un délai supplémentaire pour le dépôt de leurs mémoires[594].

Lorsque les échanges de mémoires sont terminés ou lorsque les délais fixés pour leur dépôt sont expirés, le rapporteur procède à l'étude du dossier. Il peut, par simple lettre notifiée aux parties, les mettre en demeure de fournir toutes explications écrites ou tous

[592] Art. 9 al (2) loi n° 75/17 du 08 décembre 1975.
[593] Articles 10 à 12 de la loi n° 75/17 précitée.
[594] Art. 13 de la loi n° 75/17.

documents dont la production lui paraît nécessaire pour la solution du litige. Ces documents sont notifiés aux parties en cause dans un délai de 15 jours pour les discuter[595].

Le principe du contradictoire prend ici toute son importance. Mais comme on peut aisément le constater en revisitant les dispositions précitées de la loi n° 75/17 du 08 décembre 1975 fixant la procédure devant la Chambre administrative de la Cour suprême du Cameroun, le juge rapporteur joue un grand rôle dans l'instruction de la cause. Ses prérogatives ne se limitent pas à garantir l'échange effectif des mémoires entre les parties au procès et à en contrôler le respect des délais de remise, elles (ces prérogatives) s'étendent au pouvoir qui lui est reconnu d'exiger des parties la production de tout document ou information nécessaire à la solution du litige. Le juge rapporteur est en droit d'exiger de l'administration la production de tout document, acte ou pièce nécessaire à la solution du litige.

Les prérogatives précédemment analysées, pour le moins importante qu'elles soient, participent assurément du caractère inquisitorial de la procédure d'instruction.

Une fois l'échange des mémoires achevé, le juge rapporteur se livre à un examen de la recevabilité du recours introduit par le demandeur. Il prescrit les régularisations éventuelles et les mesures d'instruction à faire.

À la fin de son travail, il établit un rapport contenant un projet de jugement qu'il joint au dossier de l'affaire. Une fois le rapport établi, le greffier le transmet, avec le dossier au Procureur Général qui le rétablit dans les 30 jours au greffe avec ses conclusions[596].

Ce n'est qu'en ce moment que la cause est enrôlée en jugement par le président de la Chambre après avis, faut-il le rappeler, du Procureur Général près la Cour suprême sur la date d'audience.

La suite de la procédure est caractérisée par des usages et des pratiques, propres à cette formation juridictionnelle.

[595] Art. 14, Ibid.
[596] Art. 15, Ibid.

B. Le rituel de la phase décisoire

La phase décisoire ou la phase de jugement se déroule publiquement, à moins que la Chambre n'estime que cette publicité soit dangereuse pour l'ordre public ou les bonnes mœurs. La jurisprudence reconnaît d'ailleurs à la publicité des débats le caractère d'un principe général de droit[597]. Mais il convient de préciser qu'en fait de débats, il s'agit plus d'une plage offerte aux parties au procès pour résumer leurs déclarations consignées par écrit. Ce n'est qu'à ce moment qu'intervient l'oralité (1) qui précède le prononcé du jugement (2).

1. L'introduction de l'oralité dans les débats

Nous l'avons souligné plus haut, qu'en fait de véritables débats, entendus dans le sens d'une confrontation entre les parties au procès, la phase de jugement offre plutôt de participer à un semblant de cérémonial, ponctué de prises de paroles. Ainsi, se succèdent tour à tour le rapporteur, les parties ou leurs représentants, et enfin le Ministère public près la Cour suprême.

a) La lecture du rapport relatif à la cause

Elle est faite par le juge rapporteur, auteur dudit rapport, lequel fut désigné pour conduire l'instruction de l'affaire. Son rapport comporte deux principales articulations, à savoir : une analyse juridique du cas et un projet de jugement.

L'analyse juridique offre d'examiner la question de la recevabilité du recours du requérant avant de s'attaquer à l'examen au fond de l'affaire. Il s'agit principalement de tous les points de droit soulevés par la cause.

Le projet du jugement, quant à lui, offre aux membres de la Cour, un premier aperçu de la décision attendue.

[597]C.E, 4 octobre 1974, Dame DAVID, A.J.D.A., p.546.

b) Les observations orales des parties au procès

Après la lecture du rapporteur, les parties peuvent présenter, soit en personne, soit par mandataire, des observations orales à l'appui de leurs conclusions écrites. C'est sans doute ici le lieu par excellence des plaidoiries des avocats, qui espèrent au moyen de l'usage de la rhétorique, faire définitivement pencher la balance de la justice du coté de leurs clients respectifs, en démontrant aussi bien la pertinence de l'argumentaire développé, que le bien fondé de leurs prétentions.

c) Les conclusions du Parquet Général

Comme le juge rapporteur ou les avocats des parties, il revient au Ministère public d'exposer ses vues sur le litige. Cet exercice passe par une analyse sur la compétence de la Chambre et sur la recevabilité du recours du demandeur. L'analyse se poursuit par une démonstration juridique, sur chacun des points de droit soulevé par la cause. Elle se conclut par une prise de position sur la décision que le Ministère public souhaite voir appliquer à l'espèce soumise à la Chambre.

2. Le prononcé du jugement

Les jugements sont rendus en audience publique dans tous les cas. Ils sont, rappelons-le, pris après délibéré, à la majorité des voix des juges ayant suivi les débats[598].

Les jugements de la Chambre débutent par la formule suivante : « *Au nom du peuple Camerounais, la Chambre administrative de la Cour suprême* », et le dispositif[599] est divisé en articles, précédé de l'expression : « *Décide* ».

Les jugements de la Chambre mentionnent :

- la composition de la Chambre, les noms des parties et leurs conclusions;
- les principales dispositions législatives ou réglementaires dont il a été fait application ;

[598]Art.23 loi n° 75/17 du 08 décembre 1975.

[599]Le dispositif d'une décision de justice est l'ensemble des mesures décidées par la juridiction, pour régler le litige qui lui est soumis. Le dispositif fait suite à la motivation du juge sur la solution du litige.

- que le rapporteur, les parties, leurs mandataires ou représentants ainsi que le Procureur Général ou son représentant ont été entendus;
- qu'il a été statué au vu des pièces du dossier, en audience publique, après délibéré;
- la nature contradictoire ou par défaut du jugement entrepris[600].

CONCLUSION

En tout état de cause, on retiendra que cette procédure est, en l'état, très complexe, donc hors de portée de nombreux requérants.

Il serait important de rendre obligatoire la constitution d'avocat devant la Chambre et de rendre systématique, l'octroi de l'assistance judiciaire aux plaideurs qui en font la demande. Il serait d'ailleurs intéressant d'envisager une réforme de la procédure d'assistance judiciaire, en vue de la simplifier. Une simple requête, non timbrée, adressée au tribunal, suivie d'une entrevue avec un juge en présence du greffier de la juridiction suffirait.

L'explication serait que le pays traverse une grave crise économique et financière depuis 1990, et que les populations sont à majorité paupérisées. Le critère d'indigence devrait donc disparaître, puisque le contexte économique et social suffit à lui seul pour établir l'indigence de la majorité des camerounais. Cette mesure serait salutaire pour donner un nouvel élan au contentieux administratif camerounais en général, celui relatif au foncier en particulier, en termes d'accroissement en qualité, mais aussi en quantité, des procédures en annulation des titres fonciers, au regard des dysfonctionnements en tous genres observés dans la mise en œuvre de la procédure actuelle d'immatriculation.

[600]Art. 26 loi n° 75/17 du 08 décembre 1975.

CONCLUSION DU TITRE II

La nature administrative incontestable du titre foncier et, par conséquent son caractère déférable devant le juge administratif sont à retenir.

La force probante du titre foncier, quant à elle, continue à faire l'objet d'une vive polémique tant doctrinale que jurisprudentielle. Il serait souhaitable que la Cour suprême se prononce sur la question, au besoin par un arrêt de principe, rendu par l'Assemblée plénière, dont les décisions s'imposent aux juridictions inférieures.

Le caractère essentiellement attaquable du titre foncier serait sans doute conforme au droit positif, fort de sa qualité d'acte administratif. Il est acquis en droit que tous les actes administratifs peuvent être attaqués devant le juge administratif, à l'exception des actes du gouvernement. Il ne saurait en être autrement, s'agissant du titre foncier.

Cela permettrait sans doute de rendre effectif et efficace le contrôle juridictionnel de l'activité administrative en matière foncière par le juge administratif, et partant de renforcer la sanction, par le juge administratif, de la non soumission de l'administration au droit. L'un des enjeux serait l'édification d'un État de droit au Cameroun.

Il y a également lieu de garder présent à l'esprit le double constat de la rigidité des conditions d'ouverture de l'action en annulation et le formalisme accru qui caractérise l'instance en jugement, dans une perspective d'une future réforme de la procédure applicable devant la juridiction administrative camerounaise.

CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE

Au terme de cette démarche démonstrative, la prépondérance du contentieux administratif dans le règlement des litiges fonciers au Cameroun ne souffre d'aucun doute. Cette thèse est corroborée par l'omniprésence de l'administration aussi bien dans le processus d'immatriculation des terres que dans le cadre du règlement des conflits liés à la propriété foncière. C'est fort logiquement, et à juste titre, que nous avons tenté de montrer que l'administration est juge et partie à la question foncière au Cameroun.

Dans son office de juge, l'administration peut retirer les titres fonciers irrégulièrement délivrés aux particuliers, ou annuler certains titres fonciers, entachés de nullité d'ordre public.

Mais, juste à côté de l'administration se trouve son juge, qui veille lui aussi à la régularité de la procédure d'immatriculation et au respect du droit de manière générale à l'occasion de cette procédure, ou à l'occasion du règlement des litiges fonciers par l'administration.

Le juge administratif apparaît de ce point de vue comme le rempart de la démocratie et de l'État de droit, le bouclier contre l'arbitraire de l'administration.

Mais ce schéma d'apparence moderne du fonctionnement du contentieux administratif tranche avec la conception classique du juge judiciaire, garant de la propriété privée et des droits fondamentaux.

Cette approche du contentieux de la propriété foncière sera–t-elle sans conséquences sur la qualité du contentieux foncier et domanial camerounais en général?

L'analyse de la seconde partie de notre réflexion tentera d'y apporter des éléments de réponse.

DEUXIÈME PARTIE

Les insuffisances du contentieux judiciaire de la propriété foncière

Il a été montré dans les précédents développements que l'administration et son juge ont pris une part importante dans le contentieux foncier camerounais, d'autant que l'essentiel du contentieux réside sur les terres non immatriculées, celles relevant du domaine national qui représente environ 70% de l'ensemble des terres camerounaises, selon les dernières estimations.

Fort de ce constat, il est évident de conclure que le juge judiciaire est confiné à jouer un rôle résiduel dans la protection juridictionnelle du droit de propriété ou de ses démembrements. Mais la particularité du contentieux judiciaire de la propriété foncière est d'établir une différentiation, peut-être une discrimination, entre les victimes d'atteintes à la propriété foncière, selon qu'on est titulaire ou non de titre de propriété (**Titre I**).

Cependant, l'effectivité de la protection prétorienne offerte par les juridictions judiciaires serait vaine si la procédure applicable devant elles était ignorée des victimes (**Titre II**).

TITRE I

La différentiation des voies de droit offertes aux personnes non titulaires de titres fonciers

Le droit positif camerounais fait une distinction dans l'attribution des voies de droit aux victimes d'atteintes à la propriété foncière, selon qu'elles sont titulaires ou non de titres fonciers, d'autant qu'en droit camerounais, le titre foncier est le seul mode de preuve admissible de la propriété foncière.

Les personnes dépourvues de titre foncier se retrouvent donc dans une situation « d'infériorité juridique », par rapport aux personnes qui en sont munies.

En deux points principaux, l'analyse se propose de mettre en relief la différence des voies de droit existantes entre les personnes titulaires ou non de titres fonciers. Cela passera par deux études distinctes mais complémentaires : l'une consacrée au sentiment à la fois mêlé de certitudes et de doutes à propos des actions que le droit positif camerounais offre aux personnes non titulaires de titres fonciers (**chapitre I**) ; l'autre, la certitude inébranlable de la multiplicité des actions offertes aux titulaires de titres fonciers (**chapitre II**).

CHAPITRE I
Les voies de droit offertes aux personnes non titulaires des titres fonciers

La première impression qui se dégage de la distinction faite entre les personnes titulaires ou non de titres de propriété serait que les simples possesseurs sont moins favorisés que les propriétaires aux yeux de la loi, en terme de protection légale ou prétorienne de leurs droits fonciers.

Mais ce n'est qu'une vue de l'esprit qui mériterait d'être étayée ou remise en cause par les analyses. Toutefois, la réalité de la situation semble être un sentiment à la fois mêlé de certitude et de doute. Le sentiment de certitude découle sans doute des actions (section I) *de in rem verso que* la jurisprudence offre au possesseur lésé à la suite de l'immatriculation de son terrain par un tiers, à côté de l'action en dommages et intérêts que la réglementation foncière propose également à la victime d'une immatriculation dolosive.

En revanche, l'incertitude naît et croît sur la question de la titularité des droits fonciers des collectivités traditionnelles et corrélativement leur capacité à solliciter directement des tribunaux une protection effective au moyen des voies de droit ordinaires. La question continue à faire débat, de même que celle concernant les déguerpis des domaines de l'État ou des autres personnes morales de droit public, dont on s'interroge sur l'existence des recours visant à leur offrir une quelconque protection légale ou prétorienne. Ces derniers cas de figure sont à l'origine d'un sentiment d'incertitude, de nature à situer les recours dont pourrait bénéficier cette dernière catégorie de possesseurs, dans une perspective éventuelle (section II).

Section 1. Les recours certains

Les recours existants sont fonction des situations. Deux types de situations enregistrées en pratique ont donné lieu à deux catégories différentes de recours.

L'une est réservée aux personnes lésées à la suite d'une procédure d'immatriculation (§1), alors que l'autre est ouverte aux possesseurs du domaine national, victimes d'atteintes à leurs droits fonciers (§2).

§1. Les recours réservés aux personnes lésées à la suite d'une procédure d'immatriculation

Il en existe en réalité deux : l'un est d'origine textuelle et l'autre d'origine jurisprudentielle. Ce sont respectivement l'action en dommages et intérêts pour dol (A) et l'action *de in rem verso* (B), c'est-à-dire l'action en enrichissement sans cause.

A. L'action en dommages et intérêts

Contrairement aux actions en dommages et intérêts classiques qui trouvent leurs fondements juridiques dans les règles relatives à la responsabilité civile délictuelle ou la responsabilité contractuelle, et qui imposent à l'auteur du dommage de réparer l'intégralité du préjudice causé à autrui ou à son cocontractant, l'action en dommages et intérêts pour dol en matière foncière au Cameroun est régie par les textes réglementant cette matière[601].
Aux termes de l'article 2 du décret du 16 décembre 2005 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, « *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».*
Force est de rappeler à toutes fins utiles qu'en dépit de l'affirmation législative de l'inattaquabilité du titre foncier ou des cas limitativement énumérés de remise en cause du titre foncier, l'examen de la jurisprudence camerounaise, administrative en particulier a révélé que fort de sa nature d'acte administratif unilatéral, le titre foncier était essentiellement attaquable, et donc soumis au contrôle du juge administratif, garant de la légalité de l'action administrative et des actes administratifs. Les dispositions de l'article 2 du décret susvisé énoncent pourtant les caractères définitifs et inattaquables du titre foncier, mais aussi elles prévoient pour les personnes spoliées de leurs droits à la suite d'une immatriculation, une alternative à l'absence de recours possible contre le titre foncier émis. Cette alternative est l'action en dommages intérêts dont la recevabilité ou l'admission est conditionnée par l'existence du dol.

[601] Article 2 alinéa 1 du décret n° 76-165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, tel que modifié par le décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 relatif aux conditions d'obtention du titre foncier.

On se retrouve dès lors dans un cas atypique de condamnation à des dommages et intérêts, différent de ceux issus des règles applicables en matière de responsabilité délictuelle ou contractuelle[602].

Pour mieux comprendre la nature de l'action en indemnisation réservée aux personnes lésées à la suite d'une immatriculation, il convient de retourner la notion civiliste du dol avant d'étudier sa sanction.

En matière contractuelle, le principe de la responsabilité est consacré dans le Code civil à travers deux principales dispositions.

Ainsi, aux termes de l'article 1142 du Code civil, « *toute obligation du faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur».*

L'article 1147 du même Code prévoit pour sa part que *« le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au payement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part*».

1. La notion du dol

La notion du dol est une notion civiliste bien connue du droit des obligations et notamment dans les aspects contractuels relatifs à la formation des contrats. Il convient sans doute de rappeler que l'existence du dol dans une relation contractuelle est de nature à vicier le consentement du cocontractant, ce qui a des répercussions sur la validité du contrat.

En droit foncier camerounais, « *des droits peuvent ne pas être révélés en temps utile. Les effets rigoureux de l'immatriculation peuvent aboutir à des spoliations. Celles-ci sont d'autant plus faciles que les lois sont peu connues et de réception difficile. Aussi a-t-il fallu prévoir pour les victimes un mode de réparation*[603]». Le dol apparaît donc en matière

[602] L'article 1382 du Code civil pose le principe général de la responsabilité civile délictuelle au terme duquel : « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer*». Les articles 1383 et suivants aménagent des cas spécifiques de mise en œuvre de ce principe général.

[603] Paul -Gérard POUGOUE, *La famille et la terre. Essai de contribution à la systématisation du droit privé au Cameroun,* Université de Bordeaux, thèse de doctorat d'État en droit, juin 1977, p. 65.

foncière comme étant la voie de droit idéale offerte aux personnes spoliées de leurs droits fonciers à la suite d'une immatriculation.

Précisons que le législateur foncier n'a pas donné de définition à la notion de dol.

Aussi serait-il judicieux d'approcher cette notion tant par sa définition, qu'à travers ses formes. La sanction du dol sera, quant à elle, examinée lorsqu'on évoquera la question de l'indemnisation.

a) La définition du dol

Selon le professeur Paul-Gerard POUGOUE, « le dol doit certainement s'entendre de toutes manœuvres, machinations, tromperies, allégations mensongères, attitudes malhonnêtes, ayant pour résultat de surprendre l'administration et le tribunal administratif en leur cachant des droits réels ou des charges existant sur l'immeuble, ou en les amenant à croire faussement à des droits inexistants[604]».

Cette définition, assez large sur des attitudes malhonnêtes et forcément fautives illustre l'ensemble des stratagèmes mis en œuvre par les requérants à l'immatriculation pour s'approprier définitivement et indûment les terrains d'autrui.

De ces procédés assez proches des techniques de fraude en tous genres et qui considèrent le dol comme un acte malhonnête, l'on pourrait dire que « *le dol est le fait de provoquer volontairement une erreur dans l'esprit d'autrui pour le pousser à conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes. C'est donc l'acte, l'agissement qui provoque l'erreur*[605]».

Dans le cadre du contentieux foncier, il s'agit moins de déterminer un éventuel contractant à passer une vente immobilière, que d'amener les responsables administratifs en charge de l'immatriculation, à immatriculer une terre sous le nom d'une personne autre que celle qui l'a mise en valeur, ou à cacher des droits fonciers ou charges foncières inexistants au moment de l'immatriculation.

Le professeur Paul-Gérard POUGOUE affirme pour sa part : *« le dol peut donc résulter soit d'une abstention volontaire du requérant de révéler au cours de la procédure d'immatriculation un acte portant reconnaissance à autrui d'un droit, soit d'une simple*

[604] Ibid, pp.66-67.

[605] Voir Jean-Louis BAUDOIN, *Les obligations*, 4e édition, éd. Yvon Blais, 1993.

réticence lorsque par exemple le membre d'une collectivité coutumière fait immatriculer un immeuble à son nom seul sans prévenir les autres membres[606]*».*

Dans tous les cas de figure, l'abstention volontaire ou la simple réticence sont constitutives de faute intentionnelle. On est assez loin du scénario de la faute involontaire, constitutive du dol.

Quoiqu'il en soit, le dol caractérise pour le sanctionner, toutes les attitudes malhonnêtes dont fait usage le requérant à l'immatriculation pour obtenir à tous les prix l'immatriculation d'une parcelle de terre au détriment du véritable propriétaire ou du titulaire d'un droit foncier sur l'immeuble à immatriculer. Fort de ce qui précède, il serait judicieux de rendre compte de l'ensemble des actes ou comportements malhonnêtes de nature à caractériser le dol

b) Les formes du dol

Le professeur POUGOUE[607] dresse une liste non exhaustive des formes que pourrait revêtir le dol. Il évoque, tour à tour, tous genres de manœuvres, des machinations, des tromperies, des allégations mensongères et autres attitudes malhonnêtes qu'il ne précise pas, mais qui restent à définir.

Il faudrait sans doute se référer, notamment, pour avoir un travail assez élaboré sur les formes du dol.

De manière générale, on pourrait recenser entre autres : la réticence (i), le mensonge (ii) et la manœuvre frauduleuse (iii).

i. La réticence

La réticence est autrement qualifiée de dol négatif. Elle consiste à *« laisser le cocontractant croire une chose par erreur, sans le détromper, ou à s'abstenir de lui révéler un fait important qui changerait sa volonté de contacter*[608]*».* La chose est sans doute telle qu'en matière contractuelle en général, et sur le terrain du droit foncier camerounais notamment, la réticence pour le requérant à l'immatriculation pourrait par exemple

[606] Paul -Gérard POUGOUE, thèse d'État précitée, p. 67.
[607] Dans sa thèse d'État précitée.
[608] Jean-Louis BAUDOIN, op. cit., pp.119-120.

consister au fait de cacher à la commission consultative lors de sa descente sur le terrain, le caractère indivis de l'immeuble à immatriculer. Dans ce cas de figure, le requérant à l'immatriculation se fait délivrer un titre foncier en son seul nom, alors que celui-ci devait être délivré au nom de plusieurs personnes.

Autre exemple, la réticence pourrait résulter de ce que certains font immatriculer un immeuble en omettant sciemment de faire inscrire des droits réels ou charges dont ledit immeuble est grevé[609].

En tout état de cause, l'idée pour le requérant à l'immatriculation est de ne pas révéler la situation exacte de l'immeuble à immatriculer, dans le dessein sans doute de bénéficier tout seul des attributs liés à la propriété foncière.

Il s'agit, à juste titre, « d'un mensonge négatif, d'une déloyauté par dissimulation[610]». C'est en définitive une question de bon sens pour un sujet aussi important et sensible que représente la propriété foncière en Afrique en général et au Cameroun en particulier, que d'interdire de garder le silence sur un fait important, lourd de conséquences sur la procédure d'acquisition de la propriété foncière.

On pourrait dès lors se détourner de la doctrine classique qui enseignait que la simple réticence ne pouvait être constitutive du dol. Il devrait avoir plus de loyauté, et surtout de bonne foi, tant dans la conclusion des contrats que dans l'acquisition des propriétés immobilières par le biais de l'immatriculation. Il y a lieu ce faisant, de donner entièrement raison à Jean-Louis BAUDOUIN pour qui : « *l'article 1401 du Code civil québécois, en adoptant la règle que les réticences ou le simple silence peuvent constituer un dol, introduit donc dans le droit contemporain un certain élargissement du champ classique d'admissibilité de l'erreur provoquée par le dol et consacrer à notre avis, l'évolution jurisprudentielle antérieure[611]».*

ii. Le mensonge

Le mensonge est l'attitude malhonnête par excellence, qui consiste à affirmer une chose qui n'existe pas dans l'unique dessein de déterminer l'autre partie à contracter un

[609] Voir article 8 al (4) de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier.
[610] Jean-Louis BAUDOIN, ouvrage précité, p. 120.
[611] Ibid., p.121.

engagement. Précisons que le dol est caractérisé dès lors qu'en considération des circonstances de l'espèce, il est admis que le mensonge proféré ait été sérieux et ait influencé de manière déterminante la volonté de l'autre. Le mensonge est sans doute en matière foncière, le fait de se faire passer pour auteur des mises en valeur réalisées sur le terrain à immatriculer.

Ce mensonge est forcément déterminant lorsqu'il est corroboré par des déclarations des témoins acquis à la cause du requérant à l'immatriculation.

Ainsi, les membres de la commission consultative, descendue sur le terrain pour investiguer sur les mises en valeur réalisées rentrent convaincus, à tort, sur l'auteur des mises en valeur du terrain à immatriculer.

L'avis favorable émis par la commission consultative sur le dossier d'immatriculation en cause procède d'une erreur manifeste, occasionnée par un mensonge entouré de mises en scènes destinées à surprendre la décision de l'administration.

iii. Les manœuvres frauduleuses

Les manœuvres frauduleuses ou machinations dolosives sont essentiellement constituées de stratagèmes, de ruses habiles ou grossières en vue de la tromperie. Les manœuvres comportent donc « *un plan de tromperie, une machination préparée d'avance. C'est la forme du dol qui se rapproche le plus de l'escroquerie en droit criminel, de la fraude criminelle et de l'abus de confiance*[612]». Il n'est pas nécessaire que les manœuvres dolosives soient pénalement répréhensibles pour être civilement sanctionnables.

L'autonomie du droit civil par rapport au droit pénal trouve ainsi toute son expression, dès lors que tel comportement, qui est différé au pénal mais qui n'est pas sanctionné, peut l'être devant le juge civil, sous la qualification du dol.

En définitive, l'appréciation du caractère dolosif des manœuvres est une question de fait laissée à la sagacité des juges du fond. On devrait pouvoir retenir que la preuve du dol et forcément celle des manœuvres dolosives doit être rapportée par la partie qui les allègue. On ne saurait par ailleurs clore ces développements sans évoquer la théorie du bon dol ou

[612] Ibid., p.122.

dolus bonus[613] qui permet à la jurisprudence de tolérer une certaine forme de tromperie et de fermer les yeux sur certains mensonges atténués. Sous cette importante réserve, il reste acquis que le dol, une fois juridiquement caractérisé, est sanctionnable.

2. *La sanction du dol*

La sanction du dol repose sur l'idée selon laquelle *« toute personne dont les droits ont été lésés par la 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».*

De cette formule, il en résulte deux choses importantes : d'abord l'intérêt à dégager les conditions d'exercice de l'action d'indemnisation, et ensuite la nature de la réparation

a) *Les conditions d'exercice de l'action en indemnité en cas de dol*

À la lecture des dispositions de l'article 2 du décret du 16 décembre 2005 susvisé, trois conditions au moins doivent être réunies pour obtenir du juge civil[614] la sanction du dol :

- Il faudrait avoir été titulaire d'un droit réel[615] ou assimilé, en tout cas, d'un droit sur le titre foncier, mais qui a disparu du fait même de l'immatriculation intervenue.

[613] Le *dolus bonus* était une expression très usitée des juristes romains. Elle concède des exagérations que le cocontractant, peut soupçonner facilement, à condition qu'elles ne soient pas équivalentes à une fraude, c'est-à-dire qu'elles ne s'accompagnent pas de moyens frauduleux ou d'affirmations susceptibles de tromper un contractant normalement prudent. Il est question de ne pas aller jusqu'à protéger la crédulité naïve des contractants. Autrement dit, il y a dol et non *dolus bonus* lorsqu'un contractant normalement prudent et diligent, dans les circonstances de l'espèce, n'aurait pas pu soupçonner ou déceler la tromperie. Lire l'article 2 al (1) du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

[614] Cette action est portée devant la juridiction civile du lieu de situation de l'immeuble. Voir l'article 2 al (2) du décret n° 2005/481 précité.

[615] Les droits réels, faut-il le rappeler, ce sont des droits directement attachés à la chose, contrairement aux droits personnels, qui sont plutôt directement reliés à la personne du titulaire du droit. Au nombre des droits réels, on peut citer le droit de propriété et ses démembrements (le droit d'usage, le droit de jouir et le droit de disposer), les servitudes (quelque soit leur nature), l'hypothèque, etc.

- Faudrait-il avoir été partie ou pas à la procédure d'immatriculation pour bénéficier de l'action en indemnité ?

Le texte est muet sur la question. À première lecture, tout porte à croire que le recours en indemnité en cas de dol serait réservé aux personnes qui pourraient être absentes pendant la procédure d'immatriculation dudit immeuble. Si au contraire, les requérants à l'action en indemnité pour dol avaient été parties à la procédure d'immatriculation dès son déclenchement, l'on tendrait à croire qu'elles bénéficieraient de plusieurs voies de droit[616] qui leur permettraient sans doute de faire reconnaître leurs droits.

À ce stade d'analyse, le recours en indemnité en cas de dol apparaîtrait comme un recours plutôt exceptionnel, qu'on pourrait engager lorsque les autres recours n'auraient pas triomphé. Mais l'article 2 du décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 ne le dit pas expressément.

Une autre analyse permettrait[617] de croire que le recours en indemnité en cas de dol ferait partie de la panoplie ou de l'éventail des actions ouvertes aux personnes dont les droits ont été lésés par l'immatriculation, qu'elles aient été présentes ou pas à la procédure d'immatriculation.

Cette dernière position serait à la fois recevable et pertinente, dès lors qu'elle offre au juge judiciaire, réputé gardien de la propriété immobilière, le soin de garantir le respect des droits à l'issue d'une procédure d'immatriculation menée d'un bout à l'autre par l'administration et par la justice.

- Il faudrait enfin, avoir été victime du dol.

Selon le professeur POUGOUE, *« c'est la condition la moins aisée à prouver[618]».*

La réalité et la gravité des faits desquels résulte le dol sont laissées à l'appréciation des juges du fond[619]. Mais la Cour de cassation contrôle les qualifications légales des faits et le caractère de manœuvres frauduleuses qui leur est attribué[620].

[616] Entre autres:

-l'opposition à immatriculation. C'est d'ailleurs le moment idéal pour faire reconnaître par la commission consultative l'existence de son droit réel ou d'une charge grevant le terrain à immatriculer ;

-la saisine du juge administratif, en cas de recours pour excès de pouvoir. Ce recours est apparu à l'analyse, très efficace pour remettre en cause les titres fonciers irrégulièrement obtenus.

[617] Cette analyse est partagée par le professeur Paul-Gérard POUGOUE pour qui, le texte ne fait aucune discrimination entre les personnes lésées par le dol. Voir à cet effet sa thèse précitée, p. 66.

[618] Paul-Gérard POUGOUE, op. cit., p. 66.

[619] Voir Civ.7 juill. 1897, D. P. 97. 1. 354; Req. 27 avr. 1906. D. P. 1907. 1. 252.

[620] Voir en ce sens:

Toutefois, il reste admis que la preuve du dol peut être déduite des simples présomptions tirées par exemple des témoignages[621].

En tout état de cause, le succès de l'exercice de l'action en indemnité en cas de dol passe nécessairement par l'administration de la preuve du dol.

C'est en définitive un enjeu essentiel pour obtenir la sanction du dol, mais davantage, et en réalité, la réparation.

b) La nature de la réparation

Il y a lieu d'observer d'entrée de jeu que *« si les textes indiquent les conditions d'exercice de l'action, ils sont en revanche muets sur la réparation[622]»*. Tout ce que l'on sait en l'état au sujet de la réparation des hypothèses du dol avéré et prouvé, est qu'il se résout en terme de dommages intérêts au profit de la victime du dol, à l'issue d'une action personnelle dirigée contre l'auteur du dol.

Le dol, faut-il le rappeler, est une notion civiliste, donc consacrée par le Code civil[623] dans de nombreuses dispositions. Il faudrait sans doute s'en reporter pour comprendre l'idée de réparation véhiculée par le législateur foncier qui s'en est inspiré sûrement.

Aux termes de l'article 1116 du Code civil, «*le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, et doit être prouvé*».

Ce qu'il importe de retenir à la lecture des dispositions de cet article est que le dol est source d'annulation du contrat. Il entraîne la nullité relative du contrat[624] avec comme conséquence, que seule la victime peut intenter l'action en justice, le contrat étant susceptible de ratification expresse ou tacite, et enfin le recours se prescrit après trente ans

-Civ. 30 mai 1927, D. H. 1927. 416 ;
-Civ., Sect. 1er avr. 1952, D. 1952. 685.

[621] Voir Civ., sect. civ., 4 janv. 1949, D. 1949. 135, note de M. Mimin, D. P. 1938. 1. 84.

[622] Paul-Gérard POUGOUE, thèse précitée, p. 67.

[623] Le Code civil applicable au Cameroun est celui issu de la version française de 1804. Il a connu très peu d'évolution sur le plan jurisprudentiel, et rien du tout sur le plan législatif. Depuis une trentaine d'années déjà un Code du genre serait en préparation. Sa gestation dont la durée est plutôt exceptionnelle, témoigne de la méfiance du législateur camerounais à l'égard de l'évolution des idées des mœurs et des pratiques.

[624] Aux termes de l'article 1117 du Code civil, «*la convention contractée par erreur, violence ou dol n'est point nulle de plein droit. Elle donne seulement lieu à une action en nullité ou en rescision…»*

écoulés à compter de la connaissance de la cause de nullité. En l'absence de toute autre précision sur le délai de prescription[625], celui-ci est plutôt de cinq ans, aux termes des dispositions de l'article 1304 du Code civil.

Mais à côté de l'action en annulation, le dol ouvre aussi la voie à une action en rescision du contrat. Sous d'autres cieux et notamment dans le Code civil du Bas-Canada[626], on parle plutôt de l'action en réduction de l'obligation qui pourrait porter sur la diminution du prix[627], et de manière générale, sur la réparation de l'ensemble du préjudice.

L'idée de réparation du préjudice sous-tend sans doute l'action en dommages intérêts, troisième voie de droit offerte à la victime des manœuvres dolosives.

Le dol est en effet un délit. Il constitue de ce fait même, une faute de nature civile et expose son auteur à un recours en dommages intérêts sur le fondement de l'article 1382 du Code civil camerounais qui dispose : *« tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à la réparer*». L'exigence d'un préjudice résultant du délit ou d'une faute est rapportée en l'espèce, dès lors que le dol est prouvé. Il constitue à proprement parler la faute exigée de l'article 1382 pour mettre en œuvre le principe de la réparation intégrale du préjudice[628].

En définitive, l'action en dommages et intérêts peut-être jointe ou non à la demande en annulation.

Ces détours, qui auront certes permis de revisiter la sanction du dol en matière civile et commerciale, permettent de rendre compte de ce que des trois voies de droit offertes à la victime du dol par le Code civil, seule une, en l'occurrence, l'action en dommages intérêts a été retenue par le législateur foncier camerounais qui n'a cependant pas donné de précisions supplémentaires sur sa nature et son régime.

La réparation consistant en l'octroi des dommages intérêts, il serait plus juste que l'évaluation du préjudice se fasse au jour où le tribunal rend sa décision et non au jour où l'immatriculation lésionnaire a été obtenue. Selon le professeur POUGOUE, « *il eût été*

[625] Il ressort justement des dispositions de l'article 1304 du Code civil que «*dans tous les cas où l'action en nullité ou en rescision d'une convention n'est pas limitée à un moindre temps par une loi particulière, cette action dure cinq ans. Ce temps court dans le cas… d'erreur ou de dol, du jour où ils ont été découverts* ». C'est dire qu'en réalité sous la réserve exprimée par le texte, faute d'une disposition particulière, la prescription de l'art. 1304 constitue la règle de droit commun en matière d'action en nullité relative pour vice de consentement. Voir à cet effet, Civ., 17 nov. 1958, D. 1959. 18, note de M. HOLLEAUX.

[626] Lire l'article 1407 du Code civil.

[627] La diminution du prix est fonction de la perte économique subie par rapport à l'obligation principale.

[628] La réparation du préjudice, en revanche, tient compte de la diminution économique ou comptable de l'obligation, mais aussi des dépenses supplémentaires, inconvénients, frais d'expertise, etc.

plus satisfaisant que les textes soit, prévoient une condamnation alternative, la reconnaissance du droit de la personne lésée par une nouvelle inscription conforme sur le titre foncier, ou le paiement d'une somme représentant la valeur de son droit, soit, accordent après la sanction prononcée, un délai de repentir du spoliateur[629]».

Quoi qu'il en soit, et quand bien même la victime aurait du mal à rapporter la preuve du dol, la jurisprudence lui ouvre une autre voie de droit, pour faire triompher sa cause et obtenir en définitive réparation du préjudice subi à la suite d'une immatriculation.

B. L'action de in rem verso

Il convient de relever à l'orée de cette réflexion que l'action de *in rem verso* est diversement appelée, selon qu'on se trouve au Cameroun comme en France, ou au Québec. Dans les deux premiers pays, on parle volontiers de l'action en enrichissement sans cause, alors que dans le troisième, c'est le vocable de l'enrichissement injustifié qui est plutôt usité. La différence entre ces deux notions dont l'intérêt pratique ne paraît pas évident, semble résider sur le caractère polysémique de la définition de la cause[630], qui justifie à fortiori la préférence des auteurs québécois[631] envers la notion plutôt simpliste, de l'enrichissement injustifié.

Au delà de ces considérations sémantiques sans véritable portée juridique, il demeure acquis ici comme là bas, que « *la consécration effective de doctrine de l'enrichissement injustifié a été, au Québec comme en France, l'œuvre de la jurisprudence laquelle, à l'origine, en l'absence de textes législatifs précis, a peu à peu réussi à définir cette notion et à en préciser les conditions d'exercice*[632]». Cet avis est du reste partagé par le professeur Paul-Gérard POUGOUE pour qui, « *les textes ne prévoient pas expressément cette action. Mais les principes généraux du droit comme l'équité la plus élémentaire veulent que*

[629] Paul-Gérard POUGOUE, op. cit., p. 68.

[630] La définition de la cause est susceptible de plusieurs acceptions:

Objectivement, la cause de l'obligation est la raison abstraite pour laquelle la partie s'est engagée à exécuter une obligation et qui en justifie l'existence. Identique pour tous les contrats de même nature, la cause dans ce cas de figure est dépouillée de toute considération ou motifs personnels.

Subjectivement, la cause du contrat est la raison déterminante qui a poussé une partie à contracter. Elle représente la démarche ultime du consentement, faisant partie du contrat, elle en dévient une condition essentielle.

[631] À l'instar de Jean-Louis BAUDOUIN. Voir son ouvrage précité, pages 335 et suivantes.

[632] Jean-Louis BEAUDOUIN, op. cit, p. 335.

personne ne puisse s'enrichir injustement aux dépens d'autrui et défendent que quiconque puisse, à la faveur d'une procédure qu'il instaure dans son intérêt personnel, bénéficier de la faute qu'il
a pu commettre en omettant, même involontairement, de signaler l'existence d'un droit sur sa propriété[633]»

À ce stade d'analyse, il commence à se dégager clairement la volonté des tribunaux d'indemniser la victime d'une immatriculation lésionnaire, au-delà des prescriptions légales.

La redécouverte de cette voie de droit qu'est l'action *de in rem verso*, offerte par la jurisprudence à une personne dont les droits ont été lésés à la suite d'une immatriculation, commande une réflexion en deux temps. L'une relative à ses fondements, l'autre consacrée à ses conditions et effets.

1. Les fondements de l'action de in rem verso

Il a été précisé plus haut que l'action de *in rem verso* a une assise jurisprudentielle, mais il y a lieu d'ajouter que de nombreux auteurs ont tenté de l'expliquer.

a) Les fondements jurisprudentiels

Il faudrait sans doute remonter au célèbre arrêt du 16 juin 1892[634] qui, pour la première fois, reconnut l'enrichissement sans cause comme source autonome d'obligation.

En appliquant cette question à la chose foncière, M. Paul-Gérard POUGOUE fait remarquer : « *c'est pour le Maroc, protectorat français, que la Cour de cassation pour la première fois a déclaré recevable l'action du spolié sur la base de l'enrichissement sans cause. Le dahir du 12 août 1913 relatif à l'immatriculation foncière contenait, dans son article 64, une disposition analogue à celle de l'article 2 du décret du 7 mai 1976. Aucun recours ne peut être exercé sur l'immeuble à raison d'un droit lésé par suite d'une immatriculation. Les intéressés peuvent mais seulement en cas de dol, exercer une action*

[633] Paul-Gérard POUGOUE, thèse d'État précitée, p. 68.
[634] Voir Arrêt BOUDIER, Req. 16 juin 1892, s. 1, note LABBÉ.

personnelle en dommages intérêts contre l'auteur du dol ». La Cour de Rabat, interprétant cette formule limitativement, concluait à l'irrecevabilité de toute action en réparation qui ne serait pas fondé sur le dol. Elle rejetait en conséquence une demande formée par une personne dont le terrain avait été immatriculé au nom d'un autre, à la suite d'une confusion qui n'était pas due à une attitude fautive de l'immatriculant, la demande en question étant fondée sur le principe que nul ne doit s'enrichir injustement aux dépens d'autrui »[635].

Les suites de la procédure montrent que la Cour de Cassation française allait casser l'arrêt de la Cour de Rabat, en s'appuyant sur l'article 66 du dahir du 12 août 1913 formant le Code des obligations et contrats et qui disposait : « *celui qui a reçu ou se trouve posséder une chose ou une valeur appartenant à autrui sans une cause qui justifie cet enrichissement est tenu de la restituer à celui aux dépens duquel il s'est enrichi*». Le dahir relatif à l'immatriculation qui interdisait la restitution de la chose, l'article 66 du dahir du12 août 1913 ne pouvait être appliqué littéralement. La Cour de cassation considère que cette disposition était porteuse d'un principe général de droit qui méritait d'être appliqué dans l'espèce qui lui était soumise. La motivation adoptée, telle que présentée, mérite d'être reprise : « *le principe général de l'enrichissement sans cause, sur lequel est fondée la disposition de l'article 66 du Code des obligations pour le bénéficiaire d'une erreur involontaire dans l'immatriculation des biens, de réparer le préjudice injuste supporté par la victime de l'erreur, sous la forme, seule possible, d'une indemnisation correspondant à l'enrichissement de l'un et l'appauvrissement de l'autre*».

À l'analyse, confrontée à des exigences contraires issues de deux textes différents, l'un qui interdisait tout recours contre un immeuble immatriculé sauf en cas de dol (art 64 du dahir du 12 août 1913 relatif à l'immatriculation); l'autre qui obligeait à restitution de la chose en absence de cause justifiant l'enrichissement (art.66 du dahir du 12 août 1913 formant le Code des obligations et contrats), la Cour de cassation française[636] allait dans le cas d'espèce, maintenir le principe de l'inattaquabilité du titre foncier, mais substituer en même temps le principe de la restitution en nature de la chose par celui de la restitution en équivalent, correspondant à l'enrichissement de l'un et l'appauvrissement de l'autre. C'est

[635] Paul- Gérard POUGOUE, *La famille et la terre Essai de contribution à la systématisation du droit privé au Cameroun*, op. cit., p. 69.
[636] Voir Civ. 14 nov.1951, R. P. 1952, 2eme espèce, note BECQUE; *Revue juridique de Madagascar*, 1952, p. 99.

dans le même sillage que la Cour suprême du Cameroun s'est prononcée quelques années plus tard dans une cause où un pourvoi qui avait été formé à la suite de l'arrêt d'une Cour d'appel ayant accordé une indemnité à la personne lésée par une immatriculation sur le fondement du principe de l'enrichissement sans cause. Le pourvoi reprochait à l'arrêt attaqué d'avoir appliqué en espèce un principe autre que celui relatif à la gestion d'affaire, seul applicable dans cette cause.

Rejetant cette argumentation, la Cour suprême du Cameroun s'est exprimée en ces termes : « *si l'article 123 du décret du 21 juillet 1932 instituait le régime de l'immatriculation au Cameroun fait obstacle à ce qu'un titre foncier soit remis en question, la personne qui se trouve appauvrie par suite d'une immatriculation est fondée à réclamer l'indemnité à la personne qui a été enrichie, en intentant contre celle-ci l'action de in rem verso. Son droit à indemnité est basé sur les principes généraux du droit de l'enrichissement sans cause qui, procédant de l'équité, constituent une source autonome et générale d'obligations*[637]».

Cela étant, la règle de l'enrichissement sans cause ayant désormais un fondement jurisprudentiel solide, stable et incontestable, il nous reste plus qu'à scruter la doctrine française, pour tenter de justifier cette création du droit prétorien, en lui trouvant une base, ou une explication théorique.

b) Les fondements doctrinaux

Plusieurs auteurs ont avancé des explications pour tenter de justifier la théorie de l'enrichissement sans cause. Il serait dès lors convenable de retourner leurs idées. Pour DEMOLOMBE[638] et LAURENT[639] par exemple, l'enrichissement sans cause trouve son fondement dans une extension de la notion de gestion d'affaires. L'appauvri serait tenu pour gérant d'affaires de la personne enrichie, laquelle devra eu égard aux règles relatives à la gestion d'affaires, rembourser les dépenses nécessaires et utiles encourues.

Mais la difficulté, dans le cas de l'immatriculation, est que l'intention de gérer requise pour que les règles de la gestion d'affaires soient applicables, fait généralement défaut. Le bénéficiaire de l'immatriculation agit non dans l'intention de gérer les affaires d'autrui et

[637] Voir C. S. 30 nov. 1973, R. P. 1975, 384, note LAMPUE; R. C. D. 1974, p. 55.
[638] C. DEMOLOMBE, *Cours de Code Napoléon*, Paris, LAHURE, T. 31, n°48, p. 44.
[639] C. Laurent, *Principes de droit civil français*, 3e éd. Paris, Maresq, 1878, n°333, p. 361.

notamment celles de la victime, mais surtout dans le dessein de s'approprier la chose d'autrui. Contrairement à la règle de la gestion d'affaires qui oblige le gérant à informer le géré dès que possible de la gestion entreprise pour lui permettre de clarifier la situation rapidement, dans le cas de l'immatriculation, le bénéficiaire n'a même pas intérêt à informer la victime de la mise en route d'une procédure d'immatriculation, sauf à se soumettre aux exigences légales relatives à la publicité de cette procédure.

C'est dire en somme, que les règles relatives à la gestion d'affaires seraient difficilement applicables dans la situation de l'immatriculation du terrain d'autrui. De manière générale, on remarquera qu'alors que la gestion d'affaires requiert l'intention de gérer pour autrui, celle-ci n'est pas nécessaire pour maintenir une action de *in rem verso.*

De même, alors que le gérant d'affaires peut recouvrir toutes les dépenses nécessaires et utiles, celui qui s'est appauvri ne peut exiger que la moindre somme entre l'appauvrissement et l'enrichissement qui en est résultée.

En tout état de cause, il est indéniable que la gestion d'affaires en tant que fondement ou extension de celle-ci est inopérante pour justifier l'enrichissement sans cause. D'autres auteurs, en l'occurrence AUBRY et RAU[640] se sont fondés sur la théorie dite de la transmission des valeurs ou de l'équilibre des patrimoines pour tenter de justifier l'enrichissement sans cause. Cette théorie permettrait par le biais de l'action de *in rem verso*, de faire rentrer dans le patrimoine de l'appauvri un actif dont celui-ci a été dépouillé sans cause.

Ce fondement est très séduisant et surtout, juridiquement fondé, dans le cas de l'immatriculation du terrain d'autrui.

Le but attendu de l'enrichissement sans cause est justement d'opérer le retour d'un actif dans le patrimoine de la victime de l'immatriculation, injustement prélevé.

Même si l'actif retourné n'est pas identique à celui prélevé, il reste acquis que l'enrichissement sans cause, permet tout au moins, de compenser les pertes d'un actif par le retour d'un autre.

Mais de manière générale, on a objecté à cette théorie, du moins telle que formulée par ses auteurs, qu'elle ne permettait pas d'expliquer comment l'action de *in rem verso* pouvait être maintenue lorsque l'enrichissement du patrimoine ne consistait qu'en la

[640] AUBRY et RAU, *Cours de droit civil français*, 1ère éd., Paris, Marchal, 1839, t. 4, p. 106, cité par Jean-Louis BAUDOUIN, op. cit., p. 338.

prévention d'une perte ou en un avantage purement moral, ce qui n'est pourtant pas le cas s'agissant des droits d'une personne lésée à la suite d'une immatriculation.

PLANIOL[641] et RIPERT[642] avancent, pour leur part, deux justifications différentes.

Pour le premier, la théorie de l'enrichissement sans cause serait liée à la responsabilité civile, alors que pour le second la théorie du profit créé, serait l'explication idoine.

Selon PLANIOL, l'enrichissement oblige à la restitution parce que l'enrichissement sans cause à l'égard de l'appauvri constitue un quasi délit. Mais, cette explication peut-être réfutée. En effet, « *il faudrait en premier lieu pour qu'il y ait responsabilité, qu'il y ait faute, et, en second lieu, le système de réparation de la responsabilité civile et celui de l'indemnisation par l'action de in rem verso sont trop différents pour être assimilés ou comparés. Si l'enrichissement sans cause était fondé sur la responsabilité délictuelle, l'appauvrit devrait être toujours indemnisé en prenant pour unique mesure l'étendue du dommage qu'il a subi, c'est-à-dire son appauvrissement. Or, d'une part, l'action de in rem verso ne lui est pas ouverte si, au moment où elle est prise, l'enrichissement a disparu et, d'autre part, la compensation n'est jamais que la somme moindre entre l'enrichissement et l'appauvrissement*[643]».

RIPERT, en revanche, propose de rechercher le fondement de la doctrine de l'enrichissement sans cause dans la transformation d'une simple obligation morale en obligation juridique. Cette justification se heurte cependant à une objection, il lui est reproché d'être plus descriptive que véritablement explicative.

En tout état de cause et tant il est vrai que la majorité des auteurs français contemporains[644] optent directement ou indirectement pour l'explication de la source quasi contractuelle de l'enrichissement sans cause, et que dans la doctrine française, l'enrichissement sans cause est considéré généralement comme un « quasi-contrat » de création jurisprudentielle à fondement moral, force est de constater que s'agissant de l'enrichissement sans cause appliqué à une situation où les droits d'une personne sont lésés à la suite d'une immatriculation, les arguments tirés de la transmission de valeurs ou de l'équilibre des

---

[641] PLANIOL, *Traité élémentaire de droit civil*, t.2, n°976, p. 293.
[642] RIPERT, *La règle morale dans les obligations civiles*, 3e ed, Paris, L. G. D. J, 1935, n°141, p. 245.
[643] Jean-Louis BAUDOUIN, *Les obligations*, op. cit., p. 338.
[644] Voir en ce sens:
-MAZEAUD, *Leçons de droit civil*, t. 2, n°715, p. 846.
RIPERT et BOULANGER, *Traité de droit civil*, t. 2, n° 1272, p. 483.
Philippe MALAURIE et Laurent AYNÈS, *Les obligations*, n° 946, p. 516.

patrimoines, d'une part, de la transformation d'une simple obligation morale en obligation juridique d'autre part, proposés par RIPERT, AUBRY et RAU, seraient sans doute efficaces.

2. Les conditions et effets de l'action de in rem verso

Pour qu'il y ait enrichissement sans cause, et donc possibilité d'intenter l'action de *in rem verso*, un certain nombre des conditions sont requises :

- *l'enrichissement de l'un*

L'enrichissement du défendeur est une condition certaine sans laquelle l'action de *in rem verso* ne saurait juridiquement prospérer. Il revient au demandeur de prouver l'enrichissement du défendeur qui peut revêtir plusieurs formes[645], mais doit surtout être appréciable en argent, c'est-à-dire chiffrable au jour de la demande. Dans le cas de l'immatriculation lésionnaire, l'enrichissement est réalisé du fait de l'entrée de l'immeuble immatriculé dans l'actif du patrimoine de l'enrichi. L'immatriculation lui reconnaissant désormais la propriété sur l'immeuble immatriculé, fût-il pour autrui. L'enrichissement injustifié ou sans cause de l'un entraîne forcément l'appauvrissement de l'autre, autre condition d'existence de l'action de *in rem verso.*

- *L'appauvrissement de l'autre*

Le seul fait de l'enrichissement ne suffit pas. Encore faut-il au demandeur, prouver son appauvrissement corrélatif. Si l'enrichissement est réalisé sans provoquer comme conséquence l'appauvrissement de l'auteur de l'enrichissement, on est bien loin de l'hypothèse classique de l'enrichissement sans cause.

La démonstration du lien de causalité entre l'appauvrissement et l'enrichissement prend ici toute son importance. Il faut nécessairement que l'un des deux phénomènes ait été causé par l'autre. Il suffit pour cela de montrer une correspondance entre les deux, à savoir que

[645] Selon Jean-Louis BAUDOIN, l'enrichissement peut consister en des services rendus par l'appauvri à l'enrichi, ou en un accroissement matériel du patrimoine de ce dernier qui peut être positif ou négatif, selon qu'il s'agit d'un gain direct ou d'une perte ou dépense évitée que ce dernier aurait normalement subie si l'appauvri ne l'avait pas supportée à sa place.

l'enrichissement ne se serait pas produit si l'appauvrissement n'avait pas eu lieu. La détermination de l'existence du lien de causalité est en pratique laissée à la sagacité des juges de fond. Tout comme l'enrichissement, l'appauvrissement doit être prouvé, et surtout chiffrable en argent. Son appréciation devant être faite au jour de la demande et non pas au jour où il a été réalisé.

- *L'absence de cause*

Précisons d'entrée de jeu, que l'expression absence de justification est souvent préférée en doctrine à celle d'absence de cause, par suite rappelons le, du caractère polysémique de cette dernière notion qui peut revêtir des situations juridiques les plus variées. Mais pour les besoins de l'analyse et par fidélité au droit positif camerounais, il y a lieu de tenir les deux notions pour synonymes, les utilisant indifféremment.
Cela étant, et selon un auteur[646], « *l'action de in rem verso n'a été créée que pour permettre de pallier les situations où l'enrichissement n'est pas régulier, c'est-à-dire non prévu, sanctionné ou même imposé par la loi*». Cela signifie qu'aucune raison juridique, qu'elle soit légale ou conventionnelle, ne doit pouvoir justifier l'enrichissement du défendu. C'est dire en d'autres termes, que l'enrichissement réalisé ne doit puiser sa source ni dans une obligation légale[647], ni dans une obligation naturelle[648], ni dans un acte juridique quelconque, ni même dans un contrat, faute de quoi l'enrichissement trouverait précisément justification dans cette obligation, cet acte ou ce contrat.

- *L'absence d'autres recours*

Les auteurs s'accordent pour souligner le caractère subsidiaire de l'action de *in rem verso* qui ne saurait être exercée en présence d'un autre recours prévu par la loi. En droit français notamment, l'appauvri se verrait refuser le recours en enrichissement sans cause s'il était démontré qu'il pourrait faire valoir contre l'enrichi un recours résultant d'un contrat ou d'une disposition législative quelconque, ou lorsqu'il a laissé prescrire les recours dont il disposait. Dans cet environnement juridique, l'action de *in rem verso* est conçue pour remédier à des situations non prévues, et non pour se substituer à celles déjà

[646]Il s'agit de Jean-Louis BAUDOUIN dans son ouvrage précité, consacré aux obligations. Lire la page 344.
[647] C'est-à-dire imposé par la loi.
[648] À l'instar du géniteur, naturellement obligé envers son enfant.

existantes. Les auteurs québécois[649] en revanche relèvent l'inutilité de la condition tenant au caractère subsidiaire du recours de *in rem verso*.

Pour certains, « *il est plus exact de dire, comme le font certains, que ce recours ne doit pas contrevenir à une disposition impérative de la loi. La condition de subsidiarité du recours est, en effet, comprise implicitement dans celle de l'absence de justification. L'existence d'un recours autre que l'action de in rem verso prouve que la situation d'enrichissement-appauvrissement a déjà été prévue et qu'il y a donc prima facie, une justification à l'enrichissement. La jurisprudence, toutefois, pour des raisons pratiques, traite souvent cette exigence, comme une condition séparée à l'admission de l'action*[650]». Mais à la différence des droits français ou québécois, le droit camerounais est plutôt indifférent sur le caractère subsidiaire du recours de *in rem verso*. Selon le professeur POUGOUE, *« celui-ci n'aurait pas le caractère subsidiaire qui lui est reconnu en France… Au Cameroun, c'est la jurisprudence qui décide que cette action n'est pas écartée par l'article 124 du décret de 1932*[651]». En tout état de cause, la solution de la jurisprudence camerounaise, a au moins le mérite d'élargir les chances de la victime dont les droits ont été définitivement perdus à la suite d'une immatriculation, d'obtenir indemnisation. On n'est pas bien loin de réaliser l'effet principal de l'enrichissement sans cause qui, rappelons le, oblige l'enrichi à indemniser l'appauvri.

Le montant de l'enrichissement et de l'appauvrissement étant, en principe, apprécié en se plaçant au moment où l'action est intentée. Le montant que peut recouvrer l'appauvri ne pouvant jamais être supérieur à la moindre des sommes de l'enrichissement et de l'appauvrissement.

En définitive, si le demandeur dans *l'action de in rem verso* pouvait réclamer la totalité de l'enrichissement du défendeur, dans le cas où son appauvrissement est moindre, il se trouverait, en effet, enrichi indûment à son tour.

Comme on peut aisément le constater au sortir de cette analyse, l'action *de in rem verso* complète l'action en dommages intérêts prévue par la loi en cas de dol pour élargir le champ d'indemnisation des personnes lésées à la suite d'une immatriculation.

Qu'en est-il de la protection légale ou jurisprudentielle accordée aux possesseurs du domaine national, des lors qu'il est acquis qu'il s'agit aussi d'une catégorie constituée de

[649] C'est le cas de Jean-Louis BAUDOUIN.
[650] Jean-louis Baudouin, op. cit., p. 346.
[651] Voir Paul -Gérard, POUGOUE, thèse d'État précitée, p. 70.

personnes les moins privilégiées, tout au moins juridiquement parlant, et par rapport aux personnes titulaires de titres fonciers.

§2. Les actions ouvertes aux possesseurs du domaine national

Le domaine national, faut-il le rappeler, est composé de l'ensemble des terres camerounaises non immatriculées. Les occupants de ce domaine y sont installés en qualité de possesseurs, puisque la propriété dudit domaine demeure problématique et surtout très discutée, entre l'État, les collectivités coutumières et leurs membres.

Il faudrait sans doute se référer aux dispositions de l'article 17 al (2) de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974[652] fixant le régime foncier ainsi qu'à celles issues de l'article (1) du décret n° 76-116 du 27 avril 1976[653] fixant les modalités de gestion du domaine national, pour se rendre compte de l'étendue des droits des deux catégories d'occupants de ce domaine. Il s'agit d'une part, des collectivités coutumières, de leurs membres ou de tout citoyen de nationalité camerounaise, et d'autre part, des bénéficiaires des concessions.

Le droit positif camerounais organise la protection des droits des occupants du domaine national en leur ouvrant la voie à une kyrielle d'actions de type possessoire. Mais avant de redécouvrir ces actions et de les analyser (B), il serait judicieux de revisiter la notion de possession en droit (A) qui constitue leur fondement juridique commun.

A. La notion de possession, au cœur de la protection des droits des occupants du domaine national

La notion de possession pourrait être cernée, à travers sa définition (1) et l'analyse des ses fondements doctrinaux (2).

[652] Aux termes de l'article 17 al. (2) de l'ordonnance susvisée, les occupants de la première dépendance du domaine national jouissent d'un droit d'occupation et d'exploitation. Il s'agit en réalité des droits d'usage et de jouissance, qui découlent du droit de propriété.

[653] Les bénéficiaires des concessions sur la deuxième dépendance du domaine national jouissent également des droits d'usage et de jouissance.

1. La définition de la notion de possession

Deux dispositions fondamentales, tirées du Code civil, pourraient servir de base à la construction d'une définition de la notion de possession. Aux termes de l'article 2228 du Code civil, « *la possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-même, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom*».

L'article précité met l'accent sur la détention ou la jouissance d'une chose comme fondement de la possession, ce qui traduit en fait, et juridiquement, un seul aspect attribué à la définition de ce concept à savoir, le pouvoir de maîtrise que l'on exerce sur la chose, objet de la possession. Mais il faudrait sans doute aller au-delà de l'exercice d'un pouvoir matériel sur la chose pour compléter la définition de la notion de possession qui exige aussi, un élément psychologique ou intentionnel.

Ainsi, aux termes de l'article 2229 du Code civil, « *pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique non équivoque et à titre de propriétaire».* C'est le dernier bout de cette phrase qui intéresse pour l'instant, car pour posséder, il faudrait le faire à titre de propriétaire.

Les aspects matériels et psychologiques de la possession meubleront ainsi l'analyse sur la définition de cette notion.

a) L'exercice d'un pouvoir matériel sur la chose

Conformément aux dispositions de l'article 2228 du Code civil, la possession requiert juridiquement la détention ou la jouissance d'une chose. La notion de détention renvoie à la maîtrise ou à une certaine emprise matérielle exercée sur une chose dont on a l'usage. Cette dernière notion sous-entend l'exercice du droit d'user, propre au droit de propriété.

La notion de jouissance, quant à elle, renvoie à toute utilité économique que l'on pourrait tirer de l'usage ou de l'exploitation de la chose possédée. Elle met en exergue le droit de jouir, véritable attribut du droit de propriété.

Ce n'est donc pas à tort que d'aucuns définissent la possession comme étant l'exercice d'un droit, qu'on a en soi ou non titulaire, puisqu'au fond la définition de la possession met en présence deux attributs essentiels du droit de propriété, à savoir le droit d'user et le droit de tirer les fruits d'une chose .Comme on peut bien le constater, on n'est pas bien loin de la

propriété qui requiert outre ces deux attributs, un troisième en l'occurrence le droit de disposer de la chose.

Le langage courant est assez trompeur, car il assimile au propriétaire le possesseur[654]. Sans doute, celui qui exerce effectivement les prérogatives est-il le plus souvent propriétaire, mais pas toujours à l'instar du voleur ou de l'usurpateur.

Revenant sur la distinction entre les notions de propriété et de possession, le professeur Rafael ENCINAS DE MUNAGORRI écrit : *« la* **propriété** *est le principal lien juridique entre les personnes et les choses. Définie par le Code civil comme ″ le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements″ (art. 524), la propriété s'est progressivement distinguée de la* **possession** *effective d'une chose. Ainsi, une personne peut avoir la possession d'une chose sans en être propriétaire (usufruitier, locataire); réciproquement, il est des propriétaires qui n'ont pas la maîtrise de leur chose (nu-propriétaire, bailleur)*[655]».

Si l'on s'accorde en définitive sur le fait que la possession implique l'exercice d'un pouvoir matériel sur celle-ci notamment dans son usage, et la possibilité d'en tirer l'utilité économique en accomplissant des actes de jouissance, il va sans dire que la notion de possession nécessite ainsi une attitude psychologique du détenteur qualifiée *d'animus domini*.

b) L'animus domini

Selon l'article 2229 du Code civil, l'*animus domini* c'est l'intention de posséder en qualité de propriétaire. On pourrait aussi définir l'*animus domini* comme étant *la conviction d'être devenu propriétaire.*

De ces deux approches, l'on pourrait retenir que *l'animus domini* est caractérisée dès lors que l'on observe chez le détenteur ou l'occupant, la volonté de se comporter comme s'il était propriétaire de la chose.

Cette volonté de devenir propriétaire, mais surtout celle de se comporter comme de véritables propriétaires, caractérise l'attitude de la plupart des occupants du domaine

[654]Robinson TCHAPMEGNI, *L'occupation sans droit d'un immeuble en droit positif camerounais*, mémoire de maîtrise précité, p. 44.

[655] Rafael ENCINAS DE MUNAGORRI, *Introduction générale au droit*, Paris, Flammarion, édition revue et augmentée, 2006, p. 76.

national de première dépendance. La loi foncière et domaniale leur reconnaît sans doute l'exercice d'un droit de jouissance à travers la pratique répétée des actes en tous genres qui traduisent leur emprise évidente sur les portions de terre occupées ou exploitées[656]. Dans les faits, l'occupation ou l'exploitation du domaine national dans sa première dépendance, en l'occurrence les terrains occupés et exploités, laisse croire qu'on a affaire à des véritables propriétaires. Cette attitude pourrait aussi justifier le manque d'engouement qu'on observe chez ces occupants, dans la course vers le titre foncier. Dès lors qu'il est acquis qu'ils ont le sentiment d'être propriétaires, la nécessité de courir pour l'obtention du titre foncier ne se justifie plus et pourrait même paraître inutile, ce qui est au demeurant critiquable puisqu'au fond, leurs droits fonciers seraient à l'abri de toute remise en cause s'ils étaient tous devenus propriétaires aux yeux de la loi[657].

Toutefois, pour que l'*animus domini* soit efficace, il faudrait que la possession soit continue, non interrompue, paisible, publique et non équivoque, continue, on doit posséder pour soi et à titre de propriétaire, s'il n'est pas prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre[658]. Quand on a commencé à posséder pour autrui, on est toujours présumé posséder au même titre, s'il n'y a pas de preuve du contraire[659]. Ainsi, les actes constitutifs de simple tolérance ou ceux connus au titre d'hospitalité africaine, ne pouvant fonder la possession[660] qui, elle, pourrait ouvrir la voie à l'immatriculation en droit camerounais. Les juges du fond apprécient souverainement si la possession est précaire ou non[661], ou il s'agit des actes de pure tolérance[662].

Le possesseur actuel qui prouve avoir possédé anciennement, est présumé avoir possédé dans le temps intermédiaire, sauf administration de la preuve du contraire[663].

---

[656] Les terrains d'habitations, les terres de culture de plantation, de pâturage, caractérisent l'emprise qu'ont leurs occupants sur les terres relevant de la première catégorie du domaine national camerounais.
[657] C'est-à-dire titulaire chacun d'un titre foncier.
[658] Art. 2230 Code civil.
[659] Art. 2231 Code civil.
[660] Art 2232 Code civil.
[661] Voir en ce sens:
-Civ. 30 juin 1873, D. P. 74. 369 ;
-Req. 12 juill. 1905. D. P. 1907. 1. 141.
[662] Voir en ce sens:
-Req. 4 juill. 1895, D.P. 96.1.31.
-Riom, 28 mars 1960, D. 1961. Somm. 78.
[663] Art. 2234 Code civil.

De même, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier soit à titre lucratif ou onéreux[664]. En tout état de cause, les juges du fond sont souverains pour caractériser les faits de possession[665]. La possession efficace doit par ailleurs être paisible. L'*animus domini* est sans doute viciée par la violence dont les actes ne sauraient fonder une possession utile. Celle-ci ne commence que lorsque la violence a cessé[666]. Il est par ailleurs acquis en jurisprudence[667] que les actes ayant un caractère infractionnel ne sauraient servir de base à une possession utile. La possession utile exige par ailleurs d'être publique et non équivoque.

Publique, la possession commande que son auteur exerce son droit de jouissance au vu et au su de tous, sans que l'exercice de ce droit ne soit teinté de clandestinité. Aux yeux de la communauté, le titulaire devrait apparaître comme étant le maître des lieux. Faute d'être propriétaire aux yeux de la loi, il devrait se passer en fait comme le véritable propriétaire des lieux.

Au contraire, lorsque des actes de possession ont été commis ou posés concurremment par plusieurs personnes, la possession dite promiscue est équivoque et ne peut donner lieu à une protection prétorienne efficace dont il convient dès à présent d'en examiner les fondements doctrinaux.

2. Les fondements théoriques de la protection possessoire

L'unanimité n'est pas réalisée en doctrine quant à la détermination des fondements de la protection possessoire. Plusieurs thèses sont en effet avancées pour justifier la protection possessoire.

Certains auteurs, à l'instar de Savigny, estimaient que le trouble apporté à la possession était une atteinte à la paix publique et à l'individu. Il constituait à ce titre une illégalité qui devait par conséquent être sanctionnée. L'idée d'atteinte à la paix publique postule la commission d'actes de nature à faire rompre la tranquillité publique obtenue en partie par le caractère public et non équivoque exigé de la possession utile.

[664] Art. 2235 Code civil.
[665] Req. 22 déc. 1890, D. P. 91.1. 297.
[666] Art. 2233 Code civil.
[667] Req. 26 avr. 1876, D. P. 78.1. 68.

Ainsi, le fait pour un individu de persévérer dans la commission des actes de nature à rompre l'équilibre existant dans l'environnement social immédiat de l'immeuble possédé justifie la mise en œuvre de la protection possession.

Dans cet ordre d'idées, la protection possessoire vise à protéger l'environnement social contre des actes de nature à troubler la jouissance paisible des terres ou des immeubles, que la loi reconnaît à certaines personnes qualifiées de possesseurs.

Pareillement le Code civil attribue la même protection (possessoire) à l'individu, victime des agissements de nature à l'empêcher d'exercer ses droits d'usage et de jouissance, qui découlent de la possession. Selon Savigny, ces atteintes commises à l'égard de la société et de l'individu commandent une réaction sociale par le biais de la protection possessoire offerte par les tribunaux.

Pour d'autres auteurs, en revanche, la protection possessoire ne saurait se fonder sur l'idée de paix publique, mais plutôt sur la protection indirecte qu'elle assure à la propriété.

La possession serait donc « *l'ouvrage avancé, le bastion de propriété*». Elle en est la manifestation extérieure. Protéger la possession, c'est dans la plupart des cas et peu importe les autres protéger la propriété. Cette conception met en exergue un seul enjeu, celui de protéger la propriété, peu importe qu'on soit possesseur, ou simple détenteur.

Cependant, et à l'analyse, les arguments avancés par l'un et l'autre courant d'idées présentent des limites. La thèse soutenue par Savigny limite la protection possessoire au seul possesseur à l'exclusion du détenteur, alors que celle issue du courant opposé élargie certes la protection possessoire au détenteur, mais restreint davantage l'*animus dominis*.

En réalité, toutes ces thèses méritent d'être retenues pour rendre efficace la protection possessoire. C'est justement ce compromis qui est réalisé par le Code civil qui énonce à son article 2282 : « *la possession est protégée, sans avoir égard au fond du droit, contre le trouble qui l'affecte ou la menace. La protection possessoire est pareillement accordée au détenteur contre tout autre que celui de qui il tient ses droits*».

Quoi qu'il en soit, au détour de cette analyse, qui aura sans doute permis de cerner les contours de la possession en tant que notion fondamentale du droit, il ne reste plus qu'à expertiser les actions juridiquement classées actions possessoires.

B. La diversification des actions de nature possessoire offertes aux occupants du domaine national

Les occupants du domaine national camerounais disposent sans doute d'une panoplie d'actions qui ont fait l'objet d'une classification doctrinale et qui attendent d'être systématisées en jurisprudence.

1. La classification doctrinale

Les actions de nature possessoire sont généralement regroupées en trois catégories distinctes : la réintégrande (a), la complainte (b), et la dénonciation du nouvel œuvre (c).

a) La réintégrande

Passée pour être une mesure de paix publique, la réintégrande est une action dont dispose une personne, de manière générale, et plus précisément, un occupant de domaine national, et dont la possession publique et non équivoque d'un immeuble est déjà perdue par la violence.

Ce cas de figure illustre parfaitement la thèse de la paix publique soutenue par Savigny, comme fondement des actions possessoires.

À titre d'exemple, Sieur X exploite un terrain non immatriculé au quartier Ngalan à Mbalmayo, au Cameroun depuis une dizaine d'années. Sur ce lopin de terrain, il y a pratiqué des cultures vivrières du genre manioc, patates et autres légumes.

Cependant, Sieur Y, puissant homme d'affaires de la place, profite d'un week-end pour investir le même terrain qu'il entoure désormais d'une clôture, empêchant de ce fait l'accès à sieur X, l'action idoine dont dispose dans le cas d'espèce sieur X pour retrouver sa possession perdue par la violence est la réintégrande.

Des actions du genre, tirées de la jurisprudence camerounaise, permettront sans doute de leur assurer une meilleure lisibilité.

b) La complainte

La complainte a pour objet de faire cesser un trouble déjà occasionné. Il pourrait s'agir d'un trouble de fait[668] ou d'un trouble de droit[669], pouvant résulter des rapports de voisinage. La pratique judiciaire camerounaise est très riche en la matière, car les atteintes du genre encombrent au quotidien les prétoires devant les juridictions civiles, surtout de droit moderne.

c) La dénonciation du nouvel œuvre

Contrairement à la complainte qui est pour elle une «action sœur», la dénonciation du nouvel œuvre est une action plutôt préventive. Elle vise à dénoncer judiciairement des travaux commencés, et qui, s'ils s étaient poursuivis, causeraient assurément un dommage. Dans ce cas de figure, on a en présence une victime potentielle qui voudrait tout mettre en œuvre au moyen du droit par le bais d'une action visant à empêcher qu'elle ne subisse un dommage du fait des travaux entrepris par un tiers. Ce type d'action se rencontre généralement dans les rapports de voisinage. Ici encore de nombreux exemples tirés de la jurisprudence achèveront d'assurer une meilleure compréhension de cette voie de droit.

L'on ne saurait clore ces développements sans relever le principe dit du non cumul du possessoire et du pétitoire qui exige que la protection possessoire et le fond du droit ne soient jamais cumulés[670].

Ce principe, faut-il le rappeler, offre à la victime d'une atteinte la possibilité du choisir entre l'exercice d'une action de type possessoire ou l'exercice d'une action de type pétitoire, mais jamais les deux à la fois. Le choix opéré lors de la saisine de la juridiction compétente est irrévocable.

Dès lors, assigné au possessoire, le défendeur ne saurait réagir par le pétitoire, au moyen d'une argumentation qui tendrait à faire triompher son bon droit, et en l'occurrence, l'exercice d'un droit réel. La seule discussion possible est celle de savoir si, oui ou non, on

[668] Par exemple, le fait d'édifier des constructions sur le terrain occupé par autrui.
[669] La fermeture d'une servitude de passage par l'édification d'un mur, privant ainsi à l'occupant l'accès à sa résidence.
[670] Voir C. S Cam.or, arrêt n°49 du 27 juin 1967, affaire MEKUI C/ KAMBOU.

est en présence d'une atteinte de nature pétitoire ou possessoire, selon l'option choisie par la victime du trouble.

Ce principe, faut-il le marteler, s'impose même au juge qui, saisit d'un trouble possessoire, ne saurait statuer sur le fond du droit à moins d'exposer sa décision à la censure de la juridiction supérieure.

2. *La typologie des actions prétoriennes*

Observons d'entrée de jeu que la détermination de la nature de l'action possessoire, qu'elle relève de la réintégrande, de la complainte ou de la dénonciation du nouvel œuvre, est une construction surtout doctrinale. À la lecture de nombreuses minutes des jugements et arrêts rendus en la manière, il est tout à fait exceptionnel, voire inexistant, de voir inscrire dans ces minutes l'une des qualifications ci-dessus présentées, que ce soit dans les qualités des jugements[671], ou dans leurs motivations[672]. Sur la première page des minutes du jugement rendu en matière civile, il est réservé un petit espace pour y inscrire la nature de l'affaire. Dans la matière qui nous intéresse, c'est l'une des inscriptions du genre : «expulsion», «déguerpissement», «arrêt des travaux» etc., qui devrait plutôt retenir notre attention. Car ailleurs, il n'est inscrit action en réintégrande, action en dénonciation du nouvel œuvre, ou action en complainte etc.

Toutefois, en parcourant la jurisprudence civile, on va se rendre compte de ce que la grande majorité des actions pétitoires ou possessoires portent la marque d'actions en expulsion, bien qu'elles révèlent des situations les plus variées.

Dans l'affaire sieur DUCRET Roger Marie C/ MBALLA AMOUGOU Jeannette Mélanie[673], le demandeur avait assigné la demanderesse devant le juge des référés du tribunal de première instance de Mbalmayo au moyen d'une action en expulsion. Au soutien de son action, sieur DUCRET, citoyen Français, faisait valoir que sa concubine camerounaise, MBALLA AMOUGOU, accompagnée de ses frères, l'avait chassé de force

[671] Les qualités des jugements, rappelons-le, est la partie introductive qui décrit la date de l'audience, la composition du tribunal, les parties au procès, la nature de l'affaire, un bref rappel des faits ainsi que l'évolution de la procédure avant le jugement final. Les qualités sont rédigées par le greffier audiencier sous le contrôle du juge.

[672] La motivation est contenue dans le *factum* (le corps) de la décision, où le juge expose les arguments de fait et de droit pour soutenir sa décision.

[673] TPI de Mbalmayo, ordonnance de référé n° 12/ORD/CIV../TPI du 10 avril 2006, inédit.

de l'immeuble qu'il avait construit pour en faire une fondation. Que la défenderesse s'y est maintenue, l'empêchant désormais d'y avoir accès.

Après débat contradictoire devant le juge des référés, celui-ci a conclu que le maintien de la défenderesse dans l'immeuble querellé, sans droit ni titre était constitutif d'une voie de fait justifiant son expulsion.

Cette affaire rentre bien dans la catégorie des actions possessoires, puisqu'il était question pour le Sieur Roger DUCRET de rentrer en possession de son immeuble perdu par la violence orchestrée par son ex-concubine AMOUGOU MBALLA qui, de fait, l'avait expulsé des lieux «*manu militari*».

On n'aura pas du mal à qualifier d'actions en réintégrande, les actions en expulsion introduites par deux victimes, devant des juridictions civiles du fond[674] contre l'acquéreur d'un immeuble qui était auparavant occupé à titre précaire par un proche parent du constructeur et possesseur de l'immeuble en cause. Pourrait également être qualifiée d'action en réintégrande, l'action en expulsion intentée par la demanderesse visant à obtenir le départ forcé de la défenderesse, du local à usage commercial qui lui a été affecté par la communauté urbaine, mais dont elle n'a pas l'accès à cause du maintien illégal sur les lieux par la partie adverse[675].

Le fait pour un demandeur de solliciter du tribunal l'expulsion du défendeur de l'immeuble où il lui avait accordé un droit d'occupation précaire, mais qui résiste, à la demande du maître des lieux de le libérer, pourrait bien rentrer dans la catégorie bien connue des actions en réintégrande, puisque c'est bien par l'usage de la force que le demandeur, fort de sa qualité de possesseur de l'immeuble querellé, se voit désormais refuser aussi bien l'accès, que la jouissance des lieux.[676]

Comme on peut le constater à partir de ces exemples, la qualification de réintégrande n'est pas pertinente en pratique judiciaire.

---

[674] Voir en ce sens:

-TPI de Douala-Bonanjo, jugement civil n°171 du 29 janvier 2003, affaire NLEND Samuel C/YAKAM Martin, inédit;

-TPI de Mbalmayo, jugement n° 6/ CIV/TPI du 20 mars 2002, affaire NGUELE NNOMDOE Pierre contre NGOMO Parfait, inédit;

[675] Voir en ce sens:

-T.P.I. de Douala-Bonanjo, ordonnance de référé n°968 du 10 sept. 2003, affaire KWETE Apollinaire c/ YANKAM Bernard, inédit;

-TPI de Douala –Bonanjo, ordonnance de référé n°67, du 10 sep. 2003, affaire KAMOGNE Françoise et Communauté urbaine de Douala contre KETCHEMEN Rosalie, inédit.

[676] Voir TPI de Mbalmayo, jugement n° 05/ CIV/TPI du 19 novembre 2003, affaire Barthélémy MINLO contre Paul MANI, inédit.

Ce constat est sans doute partagé en ce qui concerne les actions possessoires, qualifiées en doctrine, de complaintes. Ainsi, dans l'affaire MONSI Nestor contre DJEUGA pierre[677], L'ex-procureur de la République du Bafang (demandeur), assigne le commandant de gendarmerie (défendeur) devant le juge des référés du Bafang pour obtenir l'arrêt des travaux commencés par le second sur le lopin de terrain non immatriculé, coutumièrement détenu par le premier.

Dans cette espèce, le trouble est déjà réalisé, à travers l'amorce des constructions. L'arrêt des travaux demandé par sieur MONSI Nestor visait non seulement à faire arrêter les constructions commencées à grande vitesse, mais surtout à éviter un dommage irréversible qui proviendrait de l'installation définitive et forcée du défendeur sur les lieux, à la fin des travaux de construction de sa résidence.

Dans une autre cause[678], la demanderesse a assigné le défendeur en arrêt des travaux agricoles entrepris par le défendeur sur le lopin de terrain coutumièrement détenu par la demanderesse.

La complainte est par ailleurs parfaitement illustrée dans une affaire[679] où, le demandeur qui avait acheté en la forme sous-seing privé un lopin de terrain constatait, au moment d'entrée en jouissance, que le défendeur avait entre temps entrepris des travaux de construction sur la moitié de la parcelle concernée. Le demandeur avait dans l'immédiat saisi le juge des référés d'une action en arrêt des travaux en attendant sans doute d'obtenir du juge du fond l'expulsion, voire le déguerpissement des lieux par le défendeur.

En tout état de cause, force est de constater au regard des litiges analysés , que les occupants du domaine national disposent d'actions aussi nombreuses que diversifiées, pour vaincre les troubles possessoires en tous genres, dénoncés au quotidien devant les juridictions civiles. Mais si cette catégorie dispose des voies de droit certaines, pour assurer la protection effective de leurs droits en qualité de possesseur du domaine national, cette réalité juridique est difficilement vérifiable en ce qui concerne deux autres catégories, en l'occurrence les cas des collectivités coutumières et des déguerpis dont on a de sérieuses

[677] TPI de Bafang, ordonnance n° 8/ORD/TPI/ 2000-01 du 21 mars 2001, inédit.
[678] Voir TPI de Mbalmayo, ordonnance de référé n°3 /ORD du 6 novembre 2001, affaire dame Veuve AMOUGOU née Sophie contre ATANGANA ROGER, inédit.
[679] Voir TPI de Mbalmayo, ordonnance n° 2/ORD/CIV/TPI du 24 nov. 2003, affaire YOUBISSI Paul contre ONDOA François, inédit.

préoccupations quant à l'existence des voies de droit qui leur seraient reconnues pour protéger leurs droits fonciers.

Section II. Les recours envisageables

La question des voies de droit offertes aux collectivités coutumières ainsi qu'aux déguerpis est très controversée en droit positif camerounais. L'explication tient en partie à ce qu'on tendrait à refuser la personnalité morale à ces collectivités, et à nier le moindre droit aux occupants illégaux des domaines de l'État. Pour tenter de lever l'équivoque et faire le point sur la question, il conviendrait de pénétrer cette controverse afin de l'éclairer (§1), mais aussi de retourner la situation juridique des déguerpis (§2) des domaines de l'État.

§1. La controverse sur le droit d'ester en justice des collectivités coutumières

L'examen du débat doctrinal autour du droit d'agir des collectivités coutumières, appuyé par la jurisprudence (A), permettra assurément d'identifier les recours (B) dont disposeraient lesdites collectivités, notamment lorsque leurs droits fonciers sont spoliés.

A. L'évolution de la problématique de la personnalité morale des collectivités coutumières

La question de la personnalité morale des collectivités coutumières est une thématique en constante évolution. Les auteurs se sont affrontés sur le sujet, la jurisprudence tant camerounaise que française, s'est prononcée.
Aussi, conviendrait-il de faire l'état de la controverse dans le passé (1) avant de préciser la situation actuelle et exacte sur cette question (2).

1. Les origines de la controverse

L'idée d'accorder la personnalité morale à des groupements remonte à une époque bien lointaine de l'humanité. Selon le professeur ENCINAS DE MUNAGORRI, « *conçue dès l'Antiquité romaine, l'idée de conférer à des groupements, la qualité de personne juridique a été formalisée dès le XIIIe siècle. Il s'agissait alors de procurer à certains collèges et communautés, en particulier ceux de l'Église, une existence juridique propre assortie d'une capacité de gérer leurs biens*[680]».

Il faudrait, selon les analyses du professeur ENCINAS DE MUNAGORRI, situer la genèse de la problématique de la personnalité morale des groupements, à la période romaine. Cette période correspondait à une ère où l'église fut très influente, et propriétaire de nombreux biens, ainsi que de vastes domaines.

Son influence était très marquée dans la vie sociale, en France notamment, où à une période donnée de son histoire, l'église se confondait avec l'État. Le professeur Philippe -Jean HESSE explique à ce sujet : *« la période romaine s'étend en gros du milieu du 8ème siècle avant Jésus-Christ à 476 après (en ce qui concerne la partie occidentale de l'Empire ; le catholicisme importé via la Grèce depuis le Moyen-Orient (Jérusalem) semble atteindre l'Italie au 2ème siècle après et surtout dans les milieux dirigeants au 4ème. L'Église –ou plutôt les diverses communautés assez autonomes les unes des autres ne recevront des dons et legs que progressivement et ne développera vraiment une théorie de la personnalité morale qu'au moment de la mise au point du droit canon (période de la réforme grégorienne – 11ème s.)*

Elle empruntera au droit romain classique bien des éléments que l'on trouvait à la fois dans notion de fondations pieuses (par exemple avec le droit des tombeaux) et dans l'organisation des communautés professionnelles (collegia) pour rester dans le droit privé; il faudrait également penser en matière de droit public aux municipalités.

Il y a donc un léger chevauchement entre la période romaine et celle de l'expansion réelle de l'Église et une permanence au travers des siècles de la notion de personnalité morale »[681].

[680] Voir Rafael ENCINAS DE MUNAGORRI, *Introduction générale au droit*, op. cit., p. 30.
[681] Entretien privé du 13 avril 2008.

Il était donc question de trouver une solution, par le biais du droit, afin de permettre à l'église ou à certains collèges d'avoir la personnalité juridique nécessaire, de manière à pouvoir gérer son patrimoine qui devenait sans cesse important.

ENCINAS DE MUNAGORRI enseigne que, « *sous l'Ancien Régime, y compris sous le règne de Louis XIV, l'État était conçu comme une personne morale distincte du roi. Il existait d'ailleurs d'autres groupements dotés de la personnalité morale, comme les congrégations religieuses ou les corporations professionnelles. La Révolution française a cependant voulu supprimer tous les «corps intermédiaires» pour fortifier la liberté individuelle et donner à l'État le monopole de la représentation des intérêts collectifs (lois le Chapelier des 14 et 17 juin 1791). La méfiance à l'égard des groupements, suspectés d'entraver la liberté des individus, a perduré jusqu'à nos jours*[682]».

Mais au-delà de cette défiance à l'égard des groupements, certains continuent à jouir de la personnalité juridique à l'instar des associations et des syndicats dont le nombre s'est démultiplié au fil des âges et dont l'influence ne cesse d'être croissante. Ces associations et syndicats se posent et s'imposent dans les démocraties comme un pouvoir alternatif, au point où l'on songerait déjà à s'interroger si dans un avenir proche ou lointain, ils ne seraient pas considérés comme une source de juridicité.

Quoi qu'il en soit, et sur le plan technique, deux procédés ont été inventés pour permettre aux groupements d'accéder à la personnalité juridique, donc, à la vie juridique.

Le premier procédé consistait à faire en sorte que le groupe soit incarné par un seul homme. Selon le professeur MUNAGORRI, « *la personnalité juridique du groupe est alors en quelque sorte incorporée à celle d'une personne physique*[683]». Le même auteur ajoute que « *les Anglais ont conservé cette technique sous le nom de* **Corporate personnality** ».

Les Français, en revanche, et ce fut là le second procédé, avaient institué pour les groupements une catégorie juridique spécifique, en l'occurrence la personnalité morale, calquée sur le modèle de la personnalité physique et dont l'objectif était de permettre à ces groupement d'intervenir sur la scène juridique comme s'ils étaient des personnes physiques. Ainsi, une personne morale pouvait-elle ester en justice, disposer d'un patrimoine, conclure des baux et autres conventions.

[682] Idem.
[683] Idem.

Ce fut, sans doute là, l'ordre ancien. La problématique de la personnalité morale des groupements n'a pas pour autant trouvé des solutions finales et satisfaisantes, elle a évolué à l'époque contemporaine et notamment en Afrique au moment de la colonisation et après les indépendances, à cause du rôle joué par les chefferies traditionnelles comme forces de résistances, ou comme organes d'expression collectives.

2. *L'état actuel de la controverse*

Avant de porter la controverse sur le terrain du contentieux foncier, il serait convenable de revenir un temps soit peu sur la question de détermination de la nature juridique de la chefferie traditionnelle au Cameroun, puisque c'est autour d'elle que les auteurs vont s'écharper pour tenter de convaincre que les collectivités coutumières sont sujets de droit ou ne le sont pas.

Il va sans dire qu'au Cameroun, les collectivités traditionnelles sont des circonscriptions territoriales mais de là à leur reconnaître la personnalité juridique, le pas est difficile à franchir.

En effet, au regard du décret n° 77-245 du 15 juillet 1977 portant organisation des chefferies traditionnelles, celles-ci organisées sur la base territoriale comporte trois degrés hiérarchisés que sont : les chefferies du premier degré, les chefferies du deuxième degré et les chefferies du troisième degré. Il s'agit, faudrait-il le rappeler, d'un découpage administratif, que d'un mode d'organisation des groupes tribaux, qui, on le sait depuis les temps ancestraux, est fondé sur les «liens de reproduction sanguine», en d'autres termes, la parenté et non sur une quelconque fixation territoriale.

C'est au fond et précisément sur la base de cette différence entre la chefferie traditionnelle en tant que création administrative et la chefferie traditionnelle en tant que structure de parenté par excellence, que se fonde la controverse actuelle sur la question de la personnalité morale des collectivités coutumières. Il s'est développé au fil de l'histoire, surtout coloniale africaine, deux thèses opposées, l'une niant l'aptitude des collectivités traditionnelles à la personnalité morale ; l'autre favorable à l'attribution de la personnalité juridique à ces collectivités.

Les tenants de la thèse de la négation de la personnalité juridique des collectivités traditionnelles ayant pour chef de file M. Guy MALENGREAU, qui soutient que, *« pour qu'un groupement constitue une personne morale non pas fictive mais réelle, il ne suffit pas d'une participation à des droits communs, d'une union matérielle, comme celle qui découle de la parenté, il faut une finalité commune, formellement distincte de la fin individuelle de chacun des membres. Or cette finalité commune est absente des groupements indigènes fondés sur le lien de parenté*[684]».

La thèse négationniste développée par MALENGREAU a été vivement critiquée par Guy ADJETE KOUASSIGAN appuyé par Roger-Gabriel NLEP. Ces auteurs, qui reprochent à la thèse négationniste sa connotation plus psychologique que juridique. Bien plus, la poursuite d'objectifs communs est très marquée dans nombre de chefferies traditionnelles au Cameroun, où on est encore très attaché aux valeurs ancestrales, telles la terre de la collectivité. Ainsi, la défense de la terre de la collectivité apparaît très souvent comme une finalité commune, un élément fédérateur à l'intérieur du groupe, ce qui expliquerait en partie le degré élevé des violences inter ethniques et le nombre impressionnant des conflits fonciers du même type. Cela pour soutenir que l'idée d'une finalité commune recherchée par M. Guy MALENGREAU, n'est pas totalement absente des collectivités traditionnelles négro-africaines, en général, et camerounaises en particulier.

Pour les tenants de la thèse de la reconnaissance de la personnalité juridique aux collectivités traditionnelles, leur chef de file, M. DECOTTIGNIES en l'occurrence, souligne qu'il faudrait procéder à partir d'une distinction entre les personnes morales d'origine européenne et les personnes morales de droit local, c'est-à-dire les groupements existant déjà dans le cadre juridique négro-africain[685]. L'auteur remarque les collectivités villageoises présentent tous les critères retenus pour la reconnaissance de la personnalité morale à un groupement, car dit-il, « *elles disposent d'un conseil composé généralement de tous les chefs de quartiers et présidé par un chef. Ce conseil prend toutes les décisions de la communauté en tant qu'organe d'expression collective et de défense d'intérêts différents de ceux des membres de la communauté*[686]*».*

---

[684] Guy MALENGREAU, in *Les droits fonciers coutumiers chez les indigènes du Congo Belge*, cité par Roger-Gabriel NLEP, op. cit., p. 97.
[685] DECOTTIGNIES, « Personnalité morale en Afrique noire», in *Annales africaines*, 1958, pp. 11-36, cité par Roger –Gabriel NLEP, ouvrage précité, p. 126.
[686] Idem.

Cette analyse est pertinente et partagée, d'autant qu'au Cameroun, nombre de chefferies traditionnelles notamment celles que l'on retrouve à l'Ouest du Cameroun, au Nord-Ouest, en pays Bamoun ou au Nord Cameroun , disposent chacune d'un organe délibérant qui fait en même temps office d'organe exécutif, composé entre autres des notables. Au sein de ces structures sont débattues les questions qui mettent en jeu les intérêts de la collectivité, desquelles structures découlent généralement des décisions qui engagent l'ensemble de la collectivité, à l'instar de la décision d'aller en guerre contre la collectivité traditionnelle voisine au sujet d'une bande de terre discutée.

Du côté de la jurisprudence judiciaire, on s'accorde à affirmer que la personnalité juridique peut-être reconnue en dehors de la volonté législative. Ainsi, a-t-il été jugé que «*la personnalité civile (Juridique) n'est pas une création de la loi, elle appartient en principe à tout groupement pourvu de la possibilité d'expression collective pour la défense d'intérêts licites dignes, par suite, d'être juridiquement protégés*[687]*».*

Du côté de la jurisprudence administrative camerounaise, notamment, *« il est admis sinon conforme, qu'une collectivité donnée, dès lors que ses intérêts sont lésés, dispose de la capacité d'aller en justice* ».[688] Ce qui a fait dire à certains que « *c'est eu égard à cette capacité d'action et d'expression collective qui est ainsi reconnue par le juge administratif que nous pouvons conclure que la chefferie camerounaise est une personne morale de droit public*[689]», et à Charles NACH MBACK que, « *dans une jurisprudence à ce jour constante, la Chambre administrative de la Cour suprême du Cameroun a consacré la personnalité juridique de la collectivité traditionnelle en lui reconnaissant le droit d'ester en justice pour son propre compte (CS/CA, 1980 et 1995). Cette reconnaissance vaut à la chefferie traditionnelle d'être non seulement sujet de droit, mais aussi une personne au sens plein du terme*[690]*».* Cet auteur explique que si la qualité de sujet de droit s'entend de la définition d'une entité en termes de droits et d'obligations dans un ordre juridique donné, la notion de personnalité juridique insiste sur la capacité du sujet à instrumenter ces attributs juridiques au service de ses intérêts propres.

---

[687] Cass. Civ. 2, 28 janvier 1954, comité d'établissement du Saint -Chamond, GAJC, n° 16. Cette jurisprudence a été reprise dans le jugement n°52 du 07 décembre 2005 rendu par le TPI de Douala-Bonanjo, dans l'affaire opposant la succession MBARGA Pascal Rosselin à ELOUNOU Raphaël .

[688] Voir en ce sens le Jugement 63/ n°CS/CA/79-80 du 25 sept. 1980 de la Chambre administrative de la Cour Suprême du Cameroun.

[689] Roger-Gabriel NLEP, op. cit., p. 127.

[690] Charles NACH MBACK, «La chefferie traditionnelle au Cameron : ambiguïtés juridiques et dérives politiques», Africa *development*, dol. XXV, Nos. 3 et 4, 2000, p. 83.

Cette personnalité juridique est, selon lui, une donnée naturelle liée à l'existence même de la chefferie traditionnelle, qui réunit tous les éléments propres à l'existence d'une personne morale à savoir : un groupement humain, un patrimoine distinct de celui de chacun de ses membres, la capacité d'expression collective, etc.

De manière plutôt sentencieuse, et pour clore ce débat fort intéressant, il est incontestable que dans leurs structures et fonctionnement actuels, nombre de collectivités coutumières traditionnelles, mais pas toutes, présentent des caractéristiques d'organes d'expression collective, ce qui les rend aptes à être sujet de droit, et à disposer d'un patrimoine propre différent de celui des ses membres.

Cette conclusion amène tout droit à examiner les recours de droit dont disposeraient les collectivités traditionnelles, dès lors que l'on sait que de nombreux conflits fonciers inter collectivités traditionnelles, se résument en des actes de violence d'une gravité extrême, qui endeuille des nombreuses familles et érodent de ce fait la paix sociale, et l'effort de construction d'un État de droit au Cameroun.

B. Les recours envisageables

C'est bien en termes prospectifs, que l'étude des voies de droit reconnues aux collectivités traditionnelles en cas d'atteintes à leurs droits fonciers mérite d'être menée. Certes théoriquement des droits leur sont reconnus, et en filigranes, l'exercice des différents recours pour garantir le respect des droits existants, mais il reste qu'un travail d'identification, de détermination et de précision des dits recours mérite d'être réalisé, face au silence des textes, et surtout face à la réalité des conflits fonciers mettant en cause les collectivités traditionnelles, conflits dont le règlement se passe presque toujours du droit

Le constat est triste, la situation est certes inacceptable, voire difficilement imaginable, mais il reste que le respect du droit est bien loin des mécanismes actuels de règlements des conflits fonciers mettant en cause les collectivités traditionnelles. Pour preuve, le projet de loi n° 741/PJL/AW[691] relatif au règlement des litiges portant sur les limites des circonscriptions administratives et des unités de commandement énonce dans son exposé des motifs : « *le présent projet de loi tend à soustraire de la compétence du juge, les*

[691] Voir projet de loi n°741/PJL/AW, présenté au Cours de l'année législative 2003, lors de la session ordinaire de l'Assemblée Nationale camerounaise tenure en novembre 2003.

recours en annulation des actes administratifs pris dans le cadre du règlement des litiges portant sur les limites des circonscriptions administratives et des unités de commandement traditionnel. La fragilisation de l'action des commissions locales et nationales sus évoquées, du fait de l'annulation par le juge administratif des actes approuvant les procès-verbaux de règlement de ces litiges.

Au plan pratique, l'intervention du juge a davantage contribué à l'amplification des dits litiges, en raison notamment de la complexité de la procédure, du double degré de juridiction et de longs délais pour l'enrôlement des affaires… Outre qu'elle apparaît comme une immixtion de nature à perturber l'action de l'administration, l'intervention du juge dans ce domaine favorise les contestations intempestives et récurrentes… L'irrecevabilité de tels recours aura une portée rétroactive et s'étendra à ceux pendants devant les juridictions. Telle est l'économie du projet de loi ci-joint, soumis à l'examen de l'Assemblée Nationale».

La transcription intégrale de cet exposé des motifs se justifiait par la délicatesse du sujet qui participe de la contribution de la justice à l'édification d'un État de droit, mais davantage, à cause des préjugés défavorables à l'égard des mécanismes juridictionnels dans le règlement des litiges fonciers entre les collectivités.

Il convient de le redire, le moindre incident qui pourrait en temps normal n'être considéré que comme une atteinte ordinaire à un droit foncier individuel, débouche sur une guerre inter ethnique et relance le problème des frontières entre les collectivités traditionnelles. L'enjeu de cette réflexion étant entre autres, de ramener le droit au centre des préoccupations relatives au règlement des conflits fonciers mettant en cause les collectivités traditionnelles.

Il s'agit de tenter «d'apprivoiser » les guerres inter-ethniques menées sur le fond de conflits fonciers pour les ramener de « l'état de nature » où elles se trouvent en ce moment, vers un État de droit, un État où le droit triomphe sur les rapports de force, un État qui garantit à tous et à chacun, le respect de ses droits.

Cette approche pourrait sans doute être qualifiée de prétentieuse ou de révolutionnaire, loin s'en faut, plus que jamais, il est question de ramener le droit au cœur du règlement de tous les conflits, fonciers notamment.

Dès lors qu'il est acquis que les collectivités traditionnelles disposent de la personnalité et qu'elles peuvent donc ester en justice, la protection possessoire et pétitoire reconnue aux

individus lui serait également accordée, ainsi longtemps que les conditions requises pour la mise en œuvre desdits recours seront réunies.

Ainsi, lorsqu'une collectivité traditionnelle (et non pas l'un des ses membres) est victime d'une atteinte à son droit d'usage ou de jouissance d'une parcelle du domaine national , qu'elle occupe ou qu'elle exploite, plutôt que de porter le litige sur le terrain des conflits frontaliers inter tribaux, elle devrait saisir le juge judiciaire civil en référé comme au fond, pour faire cesser le trouble possessoire dont elle serait victime, en se chargeant de prouver que le terrain querellée fait bien partie du domaine propre à la collectivité, et non du domaine d'un particulier quelconque, membre de ladite collectivité.

Si en revanche le terrain querellé est effectivement possédé par un individu, du reste membre de la collectivité traditionnelle, il revient à cette victime, et non à l'ensemble de la collectivité d'entrer en conflit avec l'auteur du trouble en saisissant le juge, pour arbitrer et faire cesser, le cas échéant, le trouble pour lequel il se plaint.

L'objectif de ce propos n'est pas de renier la réalité des conflits frontaliers inter-tribaux, mais compte tenu d'une autre évidence, celle selon laquelle ces conflits ont généralement pour point de départ des situations simples et ordinaires, liées aux rapports de voisinage entre individus, fussent-ils de collectivités traditionnelles différentes, le droit a prévu des voies de droit, notamment par le biais des actions dites possessoires pour parer à ce type d'atteintes.

En tout état de cause, force est de constater que les collectivités traditionnelles victimes de troubles possessoires, par exemple, font rarement usage des voies de droit qui leur sont offertes pour la garantie de l'exercice paisible de leurs droits fonciers. Le recours à la guerre semble en être la forme de réponse la plus usitée en cas d'atteinte aux droits fonciers de la collectivité coutumière. Mais il faudrait tout de suite désapprouver ce type de réponse, qui constitue un mépris flagrant, une violation inacceptable des droits fondamentaux de la personne humaine, d'autant qu'elle constitue une renonciation à l'État de droit, auquel aspirent toutes les sociétés civilisées.

C'est sans doute dans un climat similaire teinté de violations des droits humains et élémentaires, que se trouve une autre catégorie de personnes, les déguerpis des domaines de l'État dont le droit semble n'offrir aucune issue possible en l'état.

§2. La situation juridiquement désespérante des déguerpis

Les expulsions des personnes occupant divers domaines de l'État se déroulent très souvent de manière spectaculaire. Ces expulsions sont généralement accompagnées de toutes sortes de violations des droits humains fondamentaux.

Exécutée au moyen du recours à la force (A), l'épreuve des déguerpissements donne l'impression d'une voie sans issue au plan juridique pour les victimes (B). C'est précisément pour tenter de faire la lumière au regard du droit national et international des droits de l'homme qu'il sera question dans le cadre de ce développement de faire le point sur l'état des voies de recours dont disposent les déguerpis.

A. L'épreuve de l'expulsion au bulldozer

Il faudrait sans doute préciser que les expulsions sont courantes au Cameroun et surtout dans les grandes métropoles. Elles interviennent généralement à l'issue des procédures judiciaires intentées pour divers motifs, et principalement pour le défaut de paiement des loyers. Ces expulsions judiciaires n'ont dès lors rien d'exceptionnelles, car entourées de garanties juridiques.

Plus exceptionnelles en revanche, sont les expulsions réalisées contre les occupants des domaines de l'État ou des autres personnes de droit public. Ces expulsions se déroulent très souvent dans des conditions extrêmes, à l'aide des bulldozers, les espaces occupés sont rasés, le mobilier des occupants détruit sous leurs regards impuissants. Ces scènes d'expulsions pour le moins épouvantables et inacceptables parce qu'à l'origine de véritables drames humains défrayent de plus en plus la chronique au Cameroun.

Dans sa thèse, Aloys MPESSA raconte l'une de ses scènes : «*on ne peut dire que l'administrateur recourt abusivement à cette procédure même si certaines actions contre les occupants sans titre ont souvent un caractère spectaculaire. Par exemple, au cours du mois de mars 1997, le délégué du gouvernement auprès de la communauté urbaine de Douala, avait procédé à la démolition des boutiques illégalement installées sur certains trottoirs de la ville, notamment aux quartiers Akwa, Deido et Grand moulin. Leurs voisinages avec des établissements publics hospitaliers étaient devenus intolérables.*

Exécutée par des bulldozers, la démolition de ces boutiques avait suscité un grand émoi auprès de la population…

En général, les occupants reviennent quelques jours après l'opération s'installer sur les lieux. Pour eux, c'est une question vitale[692]».

Toutes aussi spectaculaires furent les opérations de déguerpissement répétées dans la zone marécageuse de l'école de la police de Yaoundé où dans le désarroi total, des hommes et des femmes déménagèrent leurs effets dans la précipitation, les entassant pèle mêle au bord de la route tandis qu'une armée de prisonniers renforcée par un massif bulldozer faisait doler des tôles ondulées et les murs[693].

Des exemples du genre sont courants et très usités, surtout par les communes et communautés urbaines qui n'hésitent pas à les utiliser pour chasser de la manière la plus brutale possible, les occupants sans titres de leurs domaines, mais sans leur offrir des possibilités alternatives de relogement.

La pratique des expulsions au bulldozer n'est pas l'apanage du seul État camerounais, elle semble faire recette au Zimbabwe, dans le cas des expulsions répétées des résidents de Porta Farm. Ces expulsions s'inscriraient dans un programme gouvernemental d'évictions massives et de démolitions d'habitations et de moyens d'existence informels. Officiellement, l'objectif visé par ces expulsions était de régler les problèmes posés par les vendeurs itinérants et la construction quasi généralisée d'habitations sans permis ou au mépris de la réglementation. Des sources non officielles, le pouvoir en place craindrait des troubles sociaux graves résultant du mécontentement des habitants des villes dont il fallait réduire la menace.

Le rapport présenté par Amnesty International au sujet de ces expulsions expose *: « les résidents ont assisté impuissants à la démolition de leurs habitations par des bulldozers et des policiers anti-émeutes, de nombreuses personnes ont perdu leurs biens, notamment des stocks de nourriture au cours des démolitions. Des policiers auraient menacé les résidents en disant que quiconque tenterait de résister serait abattu. La destruction du campement de Porta Farm s'est poursuivie jusqu'à la tombée de la nuit. Des milliers de personnes ont dû*

[692] Aloys MPESSA, *Essai sur la notion et le régime juridique des biens domaniaux au Cameroun*, thèse précitée, p. 56.

[693] Sur la question des déguerpissements au bulldozer, lire Robinson TCHAPMEGNI, *«* La logique foncière environnementale de l'État camerounais », communication lors de la sixième conférence internationale sur le thème : *droits de propriété et environnement*, tenue à Aix en Provence en France, juin 2006.

passer la nuit au milieu des grabats en plein hiver. Les policiers sont revenus le 29 juin 2005 pour continuer les démolitions. Ils ont également commencé à expulser les résidents en les faisant monter dans des camions et beaucoup ont été obligés d'abandonner leurs meubles, entre autres, par manque de place dans les camions[694]*».*

Au Zimbabwe comme au Cameroun, le drame des expulsions forcées est qu'elles se déroulent au mépris de l'autorité des décisions de justice, soit en l'absence d'un contrôle juridictionnel. Ce constat pose le problème des voies de recours dont disposeraient les déguerpis, et l'efficacité desdits recours. Ce sera sans doute là aussi la nouvelle piste d'approfondissement de la question des recours dont disposeraient les déguerpis.

B. La situation des recours dont disposeraient les déguerpis

Au regard du déroulement des opérations de déguerpissement menées contre les occupants des domaines de l'État au Cameroun, tout porte à croire qu'il n'y a plus d'issue possible pour eux, notamment, au plan du droit. À peine l'avis d'expulsion est notifié, rarement par écrit, que les bulldozers et autres engins affrétés par l'État ou la commune selon le cas, commencent les opérations de déguerpissement qui ne s'arrêtent qu'après que la zone d'occupation eut été entièrement labourée. Ces opérations se passent entre l'État ou la personne morale propriétaire du domaine, et les occupants, sans qu'aucune forme de contrôle juridictionnel préventif ni à posteriori n'intervienne.

Les victimes qui devraient en principe porter elles mêmes l'affaire devant les tribunaux sont généralement démunies pour se payer les services d'un avocat, et très souvent, ignorants du droit, surtout administratif, pour le moins complexe, même pour les praticiens du droit[695].

L'exemple de Porta Farm au Zimbabwe offre une illustration de ce que devrait être l'assistance, tout au moins juridique, dont devraient bénéficier les déguerpis ou expulsées de force. En effet, en 1995, la municipalité de Harare avait adressé une notification écrite aux résidents de Porta Farm qui leur donnait un délai de quarante-huit heures pour évacuer les lieux avant l'expulsion et la démolition de leurs logements sous le prétexte qu'une

[694] Voir Amnesty international, « Zimbabwe. Des vies brisées: le cas de Porta Farm », mars 2006, rapport disponible sur le site: http://www.efai.org, consulté Courant janvier 2008.

[695] Le professeur Maurice KAMTO observait à juste titre que beaucoup de procès se perdent devant la Chambre administrative du Cameroun, sur des détails d'ordre procédural.

station d'épuration des eaux devait être construite sur le terrain. Les résidents de Porta Farm ont porté l'affaire devant la Haute Cour avec l'aide de la Zimbabwe human rights association[696].

Le 23 Juin 1995, dans un jugement en référé, la Haute Cour a conclu que *« les requérants avaient le droit de rester dans leurs habitations en attendant un relogement définitif convenable. La municipalité avait l'interdiction de démolir ou de menacer de démolition et d'expulser ou de menacer d'expulser les requérants du camp squatters de Porta*[697]».

La Zim Rights s'est de nouveau illustrée en 2004 lorsque le ministère du logement a une fois de plus tenté d'évacuer de force le camp de Porta Farm, en saisissant de nouveau la Haute Cour zimbabwéenne pour le compte des résidents menacés d'expulsion. Le 31 août 2004, ils ont obtenu un nouveau jugement qui interdisait au ministère de l'administration locale des travaux publics et du logement, et à toute autre personne agissant en son nom d'expulser les résidents de Porta Farm avant que le gouvernement ne leur ait proposé une solution de relogement acceptable[698].

Même au jour du 29 juin 2005 lorsque le gouvernement zimbabwéen a enfin décidé de passer outre les décisions de justice rendues dans cette affaire pour expulser de force les résidents de Porta Farm, la Zim rights, a obtenu, alors que les évictions forcées se poursuivaient, une ordonnance de référé du tribunal d'instance de Norton en faveur des résidents de Porta Farm en vertu de laquelle ni la police ni un autre organisme ne pouvaient les expulser ni déplacer de force les habitants ou leurs biens[699].

Ces trois interventions de la Zim Rights, à l'occasion des trois tentatives d'éviction menées par l'État zimbabwéen contre les résidents du Camp de Porta Farm prouvent que le contentieux en la matière est très fertile, et principalement devant les organes onusiens de protection des droits de l'homme.

Revenant aux cas Camerounais des expulsés des domaines de l'État, l'exemple Zimbabwéen de Porta Farm devrait inspirer plus d'un sur l'existence des recours toujours

---

[696] La Zim Rights est une association de défense des droits humain qui regroupe plus de 170 avocats, juristes et étudiants en droit dans tout le pays du Zimbabwe. Son objectif consiste à promouvoir une culture de respect des droits et de la dignité de la personne humaine au Zimbabwe par le biais des procédures judiciaires, de recherche, de travail de pression, et d'actions de sensibilisation.

[697] Voir affaire NC 4233/95.

[698] Voir affaire HC 10671/04.

[699] Tribunal d'instance de Norton (Zimbabwe), affaire n°376/05.

possibles en cas d'éviction ou de tentative d'éviction forcée de la part de l'État ou de tout autre organisme public ou personne morale de droit public.

Il faudrait généralement avoir à l'esprit que les expulsions massives d'habitants font suite à des actes administratifs unilatéraux, lesquels ressortissent de la compétence du juge administratif, qui se passe pour être au Cameroun, le juge naturel de l'administration, le juge chargé du contrôle de la légalité administrative.

Compte tenu du principe de la séparation de la justice administrative, de la justice judiciaire qui a cour au Cameroun, c'est essentiellement vers les tribunaux administratifs qu'il faudrait se retourner en cas de recours.

Les recours devraient en principe être nombreux. Préventivement, la saisine en référé de la chambre administrative du Cameroun à l'effet d'obtenir un sursis à l'exécution de l'avis d'expulsion ou du déguerpissement serait possible.

Même lorsque les opérations de déguerpissement ont commencé, il est toujours possible de saisir d'urgence la Chambre administrative du Cameroun au moyen d'un référé administratif pour obtenir la suspension des opérations d'expulsion en attendant que le juge administratif saisi au fond de l'affaire se prononce sur le fond du droit.

L'exemple zimbabwéen de Porta Farm enseigne que l'un des principaux enjeux dans le cadre des expulsions forcées des domaines de l'État, c'est le respect du droit au logement, droit fondamental reconnu à chaque être humain.

On a vu que dans chacune des décisions de justice rendues dans le cadre de l'affaire des expulsés de Porta Farm, les tribunaux n'étaient pas hostiles à la solution d'expulsions mais la subordonnait au relogement définitif et convenable des personnes expulsées, ou menacées d'expulsion.

Cette analyse met en relief l'importance du respect du droit au logement pour ces personnes. Le droit au logement, qui fait partie de la panoplie des droits humains consacrés par la plupart des instruments juridiques internationaux relatifs aux droits de l'homme se trouve applicable au Cameroun, par le biais de deux techniques juridiques. La première technique participe de la constitutionnalité directe du droit au logement que l'on retrouve au préambule constitutionnel sous une forme assez globalisante : *« L'État assure à tous les citoyens les conditions nécessaires à leur développement ».*

La seconde participe plutôt de la technique dite de l'internalisation des droits fondamentaux et autres instruments juridiques internationaux relatifs aux droits de l'homme dans le droit

positif camerounais, puisque la Constitution révisée du 18 janvier 1996 proclame dans son préambule « *son attachement aux libertés fondamentales inscrits dans la Déclaration universelle des droits de l'homme, la Charte des africains des droits de l'homme et des peuples et toutes les conventions internationales y relatives et dûment ratifiées*».

En l'état actuel du droit positif camerounais, force est de s'interroger si le droit au logement est applicable à l'égard de l'État du Cameroun. Le citoyen peut-il saisir le juge administratif pour exiger de lui que l'État respecte son droit au logement en cas de menace d'expulsion par exemple? L'État camerounais est-il débiteur du droit du logement? La question mérite bien d'être posée pour deux raisons au moins.

D'une part, le droit au logement, tiré du préambule constitutionnel, tout comme de nombreux autres droits qui y sont consacrés, étaient conçus par certains comme de simples principes philosophiques sans véritable portée juridique donc, non contraignant. Même si le débat a évolué vers une reconnaissance du préambule constitutionnel comme partie intégrante de la Constitution[700], le problème ne semble pas résolu pour autant, dès lors qu'il est acquis qu'en droit camerounais le justiciable ne saurait par voie d'action, soulever l'inconstitutionnalité d'un acte administratif, résultant notamment d'un avis d'expulsion.

D'autre part, le droit au logement, comme la plupart des droits fondamentaux, souffre du problème de leur relativité. En dehors des droits indérogeables tels que le droit à la vie, le droit à l'intégrité physique et corporelle, ou l'interdiction de la torture ou autres peines infamantes et dégradantes, nombres de droits fondamentaux, dont le droit au logement, méritent d'être mis en œuvre par les législateurs nationaux pour garantir leur effectivité. Récemment la France a fait le pas, en réponse à la crise des mal logés[701]. Votée en mars 2007, la loi concernant le droit au logement opposable (DALO) est entrée en vigueur en France le 1er janvier 2008. Selon le dispositif, les préfets de France ont désormais la charge de trouver un logement décent aux personnes dont ils auront jaugé la précarité. Le préfet étant le représentant direct de l'État au sein du département, un particulier, dont la situation aura été considérée comme prioritaire et auquel aucune offre de logement adaptée n'aura été faite en cours de l'année, pourra assigner l'État français devant un juge administratif[702]. Précisions à toutes fins utiles que la loi Dalo s'applique pour toutes les personnes disposant

[700] Art.65 de la constitution révisée du 18 janvier 1996.
[701] Le droit au logement opposable (DALO) est issu de la loi française n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.
[702] Précisons qu'aucun recours devant la justice française ne devrait être exercé avant 2012.

de la nationalité française ou d'un titre de séjour sur le territoire, ayant déposé préalablement une demande de logement social dans le cadre de la procédure dite du numéro unique, et n'étant pas en mesure d'accéder ou de se maintenir dans un logement décent et indépendant. La loi Dalo s'applique aux personnes qui se retrouvent dans l'un des six cas de figure suivants :

- disposer d'une demande de logement en délai dépassé;
- être menacé d'expulsion sans solution de relogement;
- être hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement dit de transition;
- être logé dans un logement manifestement sur occupé en présence d'un enfant mineur ou d'une personne handicapée;
- être logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux.

La loi donne droit à saisir une commission *ad hoc* dite de médiation qui saura indiquer au préfet la situation à retenir. Cette commission a trois mois pour rendre son avis au préfet. Sur la base de cet avis, on peut le supposer en tenant compte de la loi elle-même, les préfets ont trois mois pour trouver une solution de logement adaptée à la situation de chaque demandeur.

Au-delà de ce délai, le tribunal administratif pourra être saisi, et condamner le préfet par défaut de mise en œuvre du droit du logement.

C'est en définitive sur la base de la seule condition de délai dépassé que la saisine du tribunal ne sera possible qu'à compter du 1er janvier 2012.

L'exemple du législateur français pourrait sans doute inspirer son homologue camerounais.

Il s'agit là d'une véritable avancée dans la mise en œuvre de l'effectivité du droit au logement, d'autant que les dirigeants camerounais aiment bien présenter sur la scène internationale, l'image d'un pays respectueux des droits de l'homme. Pour mériter la considération internationale, cela passe aussi par la prise des mesures législatives ou administratives, de nature à rendre le droit au logement opposable au Cameroun, comme cela est en vigueur en France.

Mais à côté du rôle que pourrait jouer le législatif ou l'exécutif camerounais pour rendre opposable le droit au logement, les juridictions administratives notamment, pourraient y

jouer un rôle décisif, comme l'ont si bien fait les tribunaux zimbabwéens à l'occasion de l'affaire des expulsés de Porta Farm où à chacun des procès intentés par les résidents victimes, l'État zimbabwéen s'est vu rappeler ses engagements internationaux à l'égard des expulsés de force, et la nécessité de se soumettre au droit, élément essentiel à la construction de l'État de droit.

Toutefois, pour que la justice camerounaise arrive à jouer efficacement son rôle, donc à garantir le droit au logement des personnes expulsées ou menacées d'expulsion par l'État, il faudrait qu'au préalable son indépendance soit effective. Or, en l'état, la justice camerounaise reste encore très rapprochée de l'exécutif. On ne pourrait donc pas pour l'instant, imaginer le scénario d'un bras de fer entre la justice administrative camerounaise et l'exécutif camerounais, dans la garantie des droits des personnes expulsées de force par l'État, comme ce fut le cas, entre la justice et l'État zimbabwéen

Les soupçons de dépendance de la justice camerounaise devraient ouvrir la voie aux expulsés de l'État, vers les voies de recours offertes par le droit international.

L'on sait qu'en matière de violation des droits de l'homme, la saisine des juridictions internationales est subordonnée à l'épuisement des voies de recours internes. Comme dans le cas des expulsés de Porta Farm, l'indifférence à l'égard des décisions de justice a conduit à douter que la population puisse disposer des recours utiles.

De même au Cameroun, et dans l'hypothèse où la justice administrative affiche ouvertement sa dépendance à l'égard de l'exécutif pour refuser de sanctionner les violations des droits humains commises au cours des opérations de déguerpissement, les déguerpis pourraient peut- être utilement invoquer cette dépendance pour justifier l'absence de recours utiles, et donc, la saisine «prématurée» des instances internationales de protection des droits humains.

Les expulsions de force menées par certains États, faut-il le rappeler, sont souvent l'occasion de violations des droits humains, ce qui ouvre la voie à la saisine des instances internationales pour mettre en cause la responsabilité internationale de l'État fautif.

Dans sa Résolution 1993/77 (paragraphe1), la Commission des droits de l'homme des Nations Unies a estimé que « *la pratique des expulsions forcées constitue une violation flagrante des droits de l'homme en particulier du droit à un logement convenable.»*

L'expulsion forcée a été définie par le Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies (Comité DESC) comme « *l'éviction permanente ou temporaire contre*

leur volonté et sans qu'une protection juridique ou autre approprié ait été assurée, de personnes, de familles ou de communautés de leurs foyers ou des terres qu'elles occupent[703]*».*

Dans une autre observation, le comité DESC a en outre estimé que *« les décisions d'éviction forcée sont prima facie contraires aux dispositions du Pacte et ne peuvent être justifiées que dans les situations les plus exceptionnelles et conformément aux principes applicables du droit international*[704]*».*

Au regard de cette observation générale du comité DESC, très protectrice du droit au logement, on se rend compte de ce que la moindre violation n'est tolérée que dans le cas des situations les plus exceptionnelles. Ce qui signifie que la violation admissible de ce droit par la communauté internationale, ne peut intervenir que lorsque dans un État, on en est rendu à une situation exceptionnelle, une instabilité politique des plus élevées, assez proches de l'état de guerre, la guerre civile par exemple. En fait, à travers son observation, le comité DESC crée une échelle de gravité des situations exceptionnelles, et situe la violation du droit au logement au niveau de la strate la plus élevée de cette échelle de mesure des situations exceptionnelles. On comprend que le comité DESC voudrait simplement placer le droit au logement hors d'atteinte des États, au risque d'exposer leurs responsabilités à l'égard de la communauté internationale.

Dans le cadre africain, la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples est allée dans le même sens, à l'issue d'un recours déposé contre la République fédérale du Nigeria. La Commission a décidé dans cette affaire que « *le droit de disposer d'un toit oblige pour le moins le gouvernement Nigérian à ne pas détruire le logement de ses citoyens et à ne pas empêcher les personnes ou les communautés à reconstruire leurs maisons détruites*[705]*».*

En tout état de cause, force est de constater que le droit international est assez protecteur des droits de l'homme en général et du droit au logement en particulier, et que, les

---

[703] Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies, observation générale 7, le droit à un logement suffisant (art. 11-1 du Pacte): expulsions forcées, doc, ONU, E/C. 12/1997/4, paragraphe 3, cité dans le rapport d'Amnesty international sur les expulsés du camp de Porta Farm, op. cit.

[704] Observations générales4 du comité DESC sur le droit à un logement suffisant (1991), paragraphe 18, cite par Anesty international, dans son rapport sur les vies brisées de Porta Farm, op. cit.

[705] Center for Economic and social Rights et social and Economic Rights Action Center (SERAC) C/Nigeria. Voir la décision prise lors de la 30e session ordinaire de la commission africaine des droits de l'homme et des peuples, qui a eu lieu à Banjul de 13 au 27 octobre 2001. Cette jurisprudence est reprise dans le rapport D'Amnesty international sur le cas de Porta Farm.

expulsions forcées décidées parfois par les États au mépris du droit international peuvent ouvrir la voie à un abondant et très fertile contentieux, qu'il ne reste plus qu'à être explorées par les victimes. C'est ainsi, à ce stade, que le rôle des ONG et autres associations de défense des droits humains prend toute son importance, comme ce fut le cas avec la Zim Rights dans le cas zimbabwéen, concernant les expulsés de Porta Farm.

CONCLUSION

Au terme de ce chapitre, il y a lieu de conclure au nombre très peu élevé de recours offerts aux personnes non titulaires de titres fonciers, de surcroît victimes d'atteintes à leurs droits fonciers.

Au sujet de ces recours, il existe comme souligné supra, des certitudes et des doutes.

L'action personnelle en dommages et intérêts en cas de dol est offerte par la réglementation foncière à une victime qui a définitivement perdu ses droits à l'issue d'une immatriculation au profit de quelqu'un d'autre. La jurisprudence a renforcé son droit à l'indemnisation en lui offrant parallèlement une seconde action, appelée l'action en enrichissement sans cause.

Du côté des possesseurs du domaine national, dont la situation juridique est fragilisée par l'absence de titre de propriété, la jurisprudence leur offre la protection possessoire, par le biais des actions possessoires classique que sont : la complainte, la dénonciation du nouvel œuvre, et la réintégrande.

L'analyse de la situation des collectivités traditionnelles a révélé que celles-ci disposeraient théoriquement des mêmes voies de droit que les autres occupants du domaine national, à savoir les actions possessoires, étant entendu qu'un droit d'usage et de jouissance leur est reconnu sur la première dépendance, celle occupée ou exploitée du domaine national. Mais la réalité est parfois toute autre, la défense des droits fonciers des collectivités traditionnelles a très souvent donné lieu à des guerres inter communautés, ce qui a poussé le gouvernement camerounais à privilégier un règlement politique des conflits fonciers inter tribaux au détriment des modes juridictionnels de règlement des conflits.

Plus préoccupante est en revanche la situation juridique des déguerpis des domaines de l'État et autres personnes morales au Cameroun qui ne disposent pas du tout ou presque des voies de recours contre le tout puissant État. Mais la réalité est qu'il existe théoriquement

des voies de recours inexplorées par les victimes, du reste non assistées par les ONG et associations de défense des droits humains dans la mise en œuvre des recours disponibles.
Fort heureusement au plan international, l'étude a révélé que les victimes des violations des droits fondamentaux dont le droit au logement disposent des voies de recours certaines auprès de la commission des droits de l'homme de Nations Unies, le comité des droits économiques et sociaux des Nations Unies, la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples, entre autres, pour mettre en cause la responsabilité internationale de l'État camerounais en cas d'atteinte à leurs droits fondamentaux au cours des opérations de déguerpissement.

Mais, là encore, faudrait-il le préciser, les victimes des déguerpissements des domaines de l'État doivent être accompagnés des ONG et autres associations de défense des droits humains, dans la saisine des instances internationales.

CHAPITRE II
La multiplicité des actions offertes aux titulaires de titres fonciers

La qualité de propriétaire foncier, matérialisée en droit camerounais par l'obtention du titre foncier offre à son titulaire une protection accrue, tant législative que jurisprudentielle. Il convient à toutes fins utiles, de rappeler que les droits du propriétaire foncier en droit camerounais sont identiques à ceux consacrés par la propriété civiliste à travers le Code civil, qui énonce à son article 544 que « *la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ».*

Cette disposition du Code civil consacre la souveraineté du propriétaire sur son bien, celle du titulaire du titre foncier sur le terrain immatriculé.

La reconnaissance légale de cette souveraineté devrait en principe mettre le propriétaire au regard de la législation foncière, à l'abri de toutes sortes d'atteintes de nature à remettre en cause ses droits les plus absolus sur son bien. C'est précisément cette protection qui est organisée tant par la loi que par la jurisprudence en ouvrant la voie au propriétaire foncier à plusieurs types d' actions, des actions de surcroît variées pour garantir l'effectivité de ses droits en même temps que l'étendue de ceux- ci.

L'exercice consistera donc à faire le tour du droit positif camerounais pour en dégager les actions protectrices du droit de propriété, mais il s'agira surtout de revisiter la jurisprudence, siège où ces actions sont accueillies et examinées.
Avant toute analyse minutieuse, le premier constat qui se dégage à l'observation est celui de la kyrielle de types d'actions intentées devant les juridictions judiciaires (section I). Leur mise en œuvre jurisprudentielle (section II) achèvera sans doute d'éclairer la question de la protection juridique accordée aux propriétaires fonciers en droit camerounais.

Section 1. La kyrielle d'actions usuelles intentées devant les juridictions judiciaires

Le volume du contentieux civil en la matière, pour le moins impressionnant, témoigne de l'extrême diversité des situations constitutives d'atteintes à la propriété foncière. Mais la détermination des actions dévolues aux propriétaires, (§2) faut-il le rappeler, passe nécessairement par un préalable, celui de la clarification des différentes situations génératrices d'atteintes à la propriété foncière (§1).

§I. La diversité des atteintes justifiant les actions des propriétaires fonciers

Les atteintes à la propriété immobilière au Cameroun, et sans doute ailleurs, sont le fait tantôt de l'administration (A), tantôt des particuliers (B). Il serait, dès lors, judicieux de s'employer à le démontrer à travers les développements subséquents.

A. Les atteintes à la propriété immobilière, du fait de l'administration

Depuis l'ordonnance camerounaise n° 72/6 du 26 août 1972[706], la voie de fait (1) et l'emprise irrégulière (2) sont des atteintes à la propriété foncière immobilière qui relèvent de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire. Mais il faut dire qu'en droit français, la voie de fait et l'emprise irrégulière sont de création prétorienne, dans le but de garantir

[706] L'ordonnance n° 72/ 6 du 26 Août 1972 portant organisation de la Cour Suprême du Cameroun consacrait à son article 9, la compétence des juridictions judiciaires en cas de voie de fait de l'administration, ou d'emprise irrégulière.

la propriété privée contre les atteintes du fait des autorités administratives, en dépit du principe longtemps affirmé de la séparation des autorités administratives et judiciaires[707].
Le domaine de l'expropriation pour cause d'utilité publique (3) offre aussi l'occasion de constater la privation, ou mieux l'anéantissement du droit de propriété. Ces trois cas de figure illustreront l'analyse consacrée aux atteintes à la propriété immobilière, du chef de l'administration.

1. La voie de fait administrative

La notion de voie de fait administrative n'est nullement définie par le législateur camerounais qui l'a pourtant consacrée. On croirait qu'il aurait laissé le soin à la jurisprudence ou dans une certaine mesure à la doctrine, de le faire.
Mais le constat récurrent de l'absence de définition des notions fondamentales du droit par le législateur camerounais amène plutôt à penser qu'il s'agit d'une carence qui mériterait d'être comblée.
Par ailleurs, l'analyse de la jurisprudence civile camerounaise tant en matière de préservation des situations du fait par le juge des urgences, qu'en ce qui concerne la garantie des droits fonciers devant les juges du fond, a révélé que la notion de voie de fait était très usitée des magistrats camerounais, mais qui ne prennent guère soin de la définir avant de l'appliquer.

---

[707] La règle de séparation des autorités administratives et des autorités judiciaires interdit aux tribunaux judiciaires, de connaître les litiges administratifs, c'est - à- dire ceux dans lesquels sont impliqués l'administration. Cette règle existait déjà sous l'Ancien Régime, avec l'édit de Saint Germain de février 1641. Elle a été clairement affirmée par la loi des 16-24 Août 1790 dont l'article dispose : « *les fonctions judiciaires sont distinctes et demeureront toujours séparés des fonctions administratives ; les juges ne pourront à peine de forfaiture troubler de quelque manière que ce soit les opérations des corps administratifs, ni citer devant eux les administrateurs en raison de leurs fonctions*. » Dispositions solennelles rappelées par un décret du 16 fructidor au III :

« défenses itératives sont faites aux tribunaux de connaître des actes d'administration de quelques espèces qu'elles soient. »

Ce principe fut également réaffirmé par la décision '' Conseil de la concurrence'' du Conseil Constitutionnel français du 23 Janvier 1987. La séparation des pouvoirs implique que les litiges administratifs appartiennent au domaine du pouvoir exécutif .Le pouvoir judiciaire ne saurait donc y prendre part. La conséquence de ce principe est l'existence d'une juridiction administrative autonome, l'arrêt Blanco (T.C, 8 Février 1873) en fonde la nécessité. Sur l'ensemble de la question, voir le *Cours de Droit Administratif* du professeur Roger Gabriel NLEP, Université de Yaoundé, 1992- 1993, faculté de droit, 2 ème année.

En droit pénal français notamment, on parle de voie de fait en présence d'un acte de violence, ne constituant ni une blessure, ni un coup.

En procédure civile, on parlerait volontiers de voie de fait devant tout comportement portant ouvertement atteinte à des droits personnels ou méconnaissant à l'évidence une disposition législative ou réglementaire et, justifiant, de ce fait, le recours à la procédure de référé en vue de faire cesser le trouble manifestement illicite qui en est résulté.

Qu'en est il de la voie de fait administrative ?

On aurait pu se référer aux nombreux ouvrages consacrés au droit administratif général, pour tenter de reproduire la définition de la voie de fait. Toute fois, on pourrait bien s'inspirer de la définition proposée par le *Lexique des termes juridiques* de Raymond GUILLIEN et Jean VINCENT[708], qui énonce que la voie de fait en droit administratif français est une *« théorie d'origine jurisprudentielle protectrice des droits des administrés en ce qu'elle entraîne pour l'administration, la perte de la majeure partie de ses privilèges traditionnels. Elle est constituée si l'administration accomplit un acte matériel représentant une irrégularité manifeste soit parce qu'elle exécute une décision ne se rattachant pas à un pouvoir qui lui appartient (comme une décision grossièrement illégale ou annulée par une juridiction), soit parce qu'elle exécute selon une procédure grossièrement illégale une décision légale, et à condition que cet agissement porte atteinte à la propriété mobilière ou immobilière ou à une liberté publique. Les juges judiciaires deviennent alors compétents pour connaître de cette irrégularité, à titre exclusif en matière d'action en responsabilité, et concurremment avec les juges administratifs pour prononcer l'annulation de l'acte »*. De cette longue définition, qui a toutefois le mérite d'être assez explicite, on retient trois principaux enseignements au moins :

- le premier est que la voie de fait administrative participe d'une illégalité manifeste de l'administration, commise dans l'accomplissement d'une opération matérielle d'exécution.

Il pourrait s'agir de l'exécution d'une décision grossièrement illégale, ou, il pourrait s'agir d'une décision légale, mais qui est exécutée selon une procédure grossièrement illégale.

À titre d'illustration, l'arrêt rendu par le tribunal des conflits le 4 juillet 1991[709], qui a trait à l'expulsion par une commune, d'une association résidant dans les locaux publics. En l'espèce, l'association Boris Vian après la rupture de la convention d'occupation du

[708] op. cit. , p.573.
[709] TC, 4 Juillet 1991, *Opus citatum*, p.1, note RENAUDIN.

domaine public passé avec la ville de Pontaut-Combault, occupait depuis sept ans sans titre avec l'accord de la ville. En 1989, quand cette même ville a voulu modifier cette situation de fait, l'association a refusé de quitter les lieux. La mairie a alors fait enlever une partie du mobilier de l'association avant de détruire les meubles restants. Suite à ces faits, l'association a saisi en référé le tribunal de Grande Instance de Melun en faisant valoir qu'une telle expulsion constituait une voie de fait. Le tribunal des conflits a alors été sollicité afin qu'il tranche sur l'existence ou non d'une voie de fait et par conséquent qu'il détermine quelle juridiction est compétente.

Dans cette espèce, la question qui fut posée au tribunal des conflits était celle de savoir si l'expulsion déplorée, de toute évidence illégale était pour autant constitutive de voie de fait. La réponse positive donnée par le tribunal des conflits relevait que l'illégalité de l'acte ne pouvait être couverte, dans la mesure où l'expulsion était intervenue hors de toute urgence. L'expulsion en tant qu'elle intervient hors de l'urgence est illégale, du fait que l'administration est incompétente pour prendre une mesure de cette nature.

Il est pourtant reconnu à l'administration le pouvoir d'expulser, si sa décision est prise dans l'urgence, soit dans l'intérêt général. En revanche, s'il n' y a pas urgence, il appartient au juge des référés ou au juge judiciaire de droit commun de prendre une telle mesure et de l'appliquer. En l'espèce, il n'appartient pas à la mairie d'expulser, mais au juge judiciaire. La mesure d'expulsion était donc entachée de vice de compétence et ,par conséquent, illégale.

- le second enseignement tiré de la définition de la voie de fait, telle que proposée par le *Lexique des termes juridiques* évoque la nécessité d'un acte matériel de l'administration, de nature à porter atteinte à la propriété mobilière ou immobilière ou à une liberté fondamentale, pour que soit juridiquement constituée la voie de fait administrative.

À l'analyse, il faut dire que cette conditionnalité est vérifiée dans l'arrêt du 4 Juillet 1991 rendu par le tribunal des conflits dans la cause opposant l'association Boris Vian à la ville de Pontaut-Combault[710]. Le juge du tribunal des conflits a eu l'occasion de préciser que l'atteinte à la propriété mobilière dont a été victime l'association Boris Vian du fait de la destruction de son mobilier par la mairie, était constitutive de voie de fait.

L'atteinte au droit de propriété est donc fondamentale, dans la qualification juridique de la notion de voie de fait administrative.

[710] TC, 4 Juillet 1991, *Opus citatum*, p.1, note RENAUDIN, précitée.

Il y a lieu de préciser que l'illégalité de l'acte administratif en cause et l'existence de la voie de fait administrative sont deux choses distinctes et surtout indépendantes.

L'illégalité d'un acte administratif n'entraîne pas *ipso facto* l'existence d'une voie de fait administrative. La voie de fait répond, en effet, à une autre définition que celle de l'illégalité de l'acte. Ce n'est pas parce qu'une mesure est illégale qu'elle est constitutive d'une voie de fait, l'incompétence de l'administration n'entraîne pas systématiquement une voie de fait. L'illégalité flagrante de l'acte administratif devrait aller de pair avec l'atteinte grave au droit de propriété, pour que soit juridiquement constituée la voie de fait administrative.

- le troisième enseignement, tiré de la définition de la voie de fait administrative, est qu'elle a pour conséquence de rendre le juge judiciaire compétent pour trancher le litige. La voie de fait dessaisit donc le juge administratif, au profit du juge judiciaire.

À ce stade, on en est rendu à l'ouverture d'une brèche importante au principe de la séparation des ordres juridictionnels administratif et judiciaire. L'enjeu étant de protéger les administrés contre l'administration, dont les activités sont nombreuses et tendent à s'accroître dans les matières très sensibles relevant du droit privé, à l'instar de la propriété foncière. En présence d'une voie de fait administrative, il revient donc au juge judiciaire de statuer sur la réparation du préjudice causé par l'administration.

À l'origine, faut-il le rappeler, ce transfert de compétence, qui fait exception au principe de la séparation des ordres juridictionnels, était fondé sur la forte garantie qu'offrait le juge judiciaire, par rapport au juge administratif, moins enclin à mettre en cause la responsabilité de l'administration et moins généreux quant aux réparations.

C'est qu'en fait, pour la plupart, le juge administratif est supposé donner plus facilement raison à l'administration, compte tenu de la filiation qui existe depuis des lustres entre l'administration et sa justice.

C'est dire, en définitive, que le pouvoir de contrôle désormais incontestable du juge judiciaire, sur certaines activités de l'administration réalisées sur le terrain su droit privé, comme c'est le cas lorsqu'une voie de fait est constatée, vise assurément à protéger les individus contre la toute puissance de l'administration de manière à maintenir constant l'équilibre entre l'intérêt général et la garantie du respect des droits fondamentaux individuels, dont la propriété privée immobilière.

L'emprise irrégulière concourt également à la réalisation de cet objectif.

2. L'emprise irrégulière

Comme ce fut le cas, s'agissant de la voie de fait administrative, l'emprise irrégulière n'est non plus définie par le législateur camerounais, comme on pourrait le remarquer.

Pour le juge Yohanès MBUNDJA, *« il y a emprise lorsque l'administration dépossède un tiers de sa propriété immobilière, en tout ou en partie, momentanément ou définitivement.*[711] *»*

L'emprise se traduit par une dépossession irrégulière d'une propriété immobilière privée. Elle suppose avant tout l'existence d'une propriété privée immobilière.

Contrairement à la voie de fait administrative qui peut prospérer dans le cas d'une atteinte à la propriété mobilière[712], la notion d'emprise immobilière n'est juridiquement opérante qu'en ce qui concerne la propriété privée immobilière. Elle ne l'est pas du tout ni pour la propriété mobilière, ni même pour de simples droits réels immobiliers.

Le second élément constitutif d'emprise irrégulière réside dans la prise de possession de la propriété privée d'autrui par l'administration. C'est ainsi que pour la jurisprudence, un trouble de jouissance ne constitue pas une emprise irrégulière[713].

La dépossession ,qui fonde l'irrégularité, peut être momentanée ou définitive, ce qui paraît fondamental, c'est le constat de l'effectivité de la dépossession du particulier de son immeuble, par l'administration.

Comme troisième élément constitutif, l'emprise doit être irrégulière. Il faudrait à cet effet faire une distinction entre l'emprise régulière et l'emprise irrégulière. L'emprise régulière pourrait résulter d'une réquisition administrative parfaitement légale, d'un immeuble appartenant en propriété à un particulier. L'emprise serait en revanche irrégulière en cas de prise de possession d'un immeuble appartenant à un particulier, en l'absence de toute réquisition ou en présence d'une réquisition illégale.

La distinction est fondamentale car elle gouverne le partage des compétences entre le juge administratif et le juge judiciaire et justifie ou non, la dérogation au principe de la séparation des ordres juridictionnels. Les tribunaux judiciaires ne pouvant intervenir pour protéger la propriété que lorsqu'il s'agit d'une dépossession illégale, fautive et irrégulière.

[711]Dans sa communication présentée lors de la conférence sur le foncier à Mbalmayo, précitée.
[712]T.C, 4 Juillet 1991, affaire association Boris Viau C/ ville de Pontault-Combault, précitée.
[713]Tribunal des conflits, 24 Décembre1904 Consorts Montlaw : Rec. P. 888.

La compétence judiciaire n'étant retenue qu'en présence d'une emprise irrégulière, c'est à dire quand l'acte est entaché d'une irrégularité.

Ce point de vue est étayé par le juge Yohanès Mbundja qui affirme : *« lorsque l'emprise est régulière, la réparation de l'atteinte causée à la propriété immobilière relève du juge administratif, sauf disposition express (comme par exemple en matière de réquisition ou d'expropriation pour cause d'utilité publique). Les tribunaux judiciaires ne deviennent compétents que si l'emprise est irrégulière.*[714] *»*

Au plan procédural, si la compétence du juge judiciaire est indiscutable pour statuer sur la réparation des dommages causés par l'illégalité de la dépossession immobilière du fait de l'administration, le problème juridique qui se pose est celui de savoir si on est en présence d'une question préjudicielle ou pas. L'enjeu étant de savoir entre le juge judiciaire et le juge administratif, lequel dispose du pouvoir d'appréciation de l'irrégularité de l'emprise.

Dans l'hypothèse de la voie de fait, le juge judiciaire peut constater lui-même l'irrégularité manifeste constitutive de voie de fait, d'autant que la gravité de l'illégalité est de nature à faire perdre à l'acte administratif en cause, son caractère d'acte découlant de la puissance publique.

Cette position est cependant contredite par le juge Yohanès MBUNDJA pour qui, la constatation de la voie de fait est de la compétence exclusive du juge administratif[715].

A *contrario*, le juge Yohanès MBUNDJA est d'avis comme l'est du reste la doctrine majoritaire, pour affirmer que le constat du caractère irrégulier de l'emprise est une question préjudicielle qui échappe à la compétence du juge judiciaire[716]. S'il demeure acquis en droit que ce dernier est compétent de manière générale en cas d'emprise irrégulière, il ne saurait cependant, apprécier lui-même l'irrégularité qui est à la base de l'emprise. Il doit surseoir à statuer et renvoyer l'affaire au juge administratif[717]. Si le constat du caractère irrégulier de l'emprise est fait par le juge administratif, le dossier de procédure est retourné au greffe de la juridiction judiciaire civile compétente pour être enrôlé. Le juge judiciaire compétent devra statuer sur l'indemnité compensatoire des dommages subis par la victime propriétaire, du fait de la dépossession de son immeuble.

---

[714] Idem.
[715] Idem.
[716] Le juge administratif constate l'irrégularité de l'emprise, alors que le juge judiciaire se charge de prononcer l'indemnité compensatoire.
[717] TC, 30 juin 1949, NOGIER : *Dalloz* 1949 III, p.394.

Le juge judiciaire civil compétent appréciera non seulement l'indemnité de dépossession proprement dite, mais aussi l'indemnité qui est due à l'occasion des préjudices accessoires qui résultent des divers comportements fautifs de l'administration[718].

En tout état de cause, force est de conclure qu'en présence d'atteintes portées par l'administration à la propriété privée immobilière, constitutive de voie de fait ou d'emprise irrégulière, la compétence du juge judiciaire ne fait l'ombre d'aucun doute. Celui-ci, considéré comme le défenseur naturel de la propriété immobilière par la doctrine majoritaire, française et camerounaise, intervient également, lorsque la propriété privée immobilière est visée par une mesure administrative d'expropriation pour cause d'utilité publique.

3. L'expropriation pour cause d'utilité publique

La protection du droit de propriété est au cœur des préoccupations du préambule de la constitution camerounaise pour qui, *« la propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer des biens garantis à chacun par la loi ».*

Cette disposition constitutionnelle rappelle étrangement la définition de la propriété telle qu'elle résulte des dispositions de l'article 544 du Code civil camerounais[719].

La Constitution camerounaise a donc placé la propriété au sommet de son ordonnancement juridique, question de la mettre hors d'atteinte. Toutefois, la même disposition préambulaire prévoit une atteinte au droit de propriété, formulée en ces termes : *''nul ne saurait en être privé si ce n'est pour cause d'utilité publique et sous la condition d'une indemnité dont les modalités sont fixées par la loi.''*

L'expropriation pour cause d'utilité publique apparaît donc comme l'une des rares, voire l'unique atteinte au droit de propriété légalement ou constitutionnellement tolérée.

Cette procédure ne peut être mise en œuvre que moyennant le paiement d'une indemnité juste et préalable[720]. Au Cameroun, l'indemnité compensatoire est requise par la

---

[718] TC, 17 Mars 1949, Société de l'hôtel du Vieux beffroi et société Rivoli-Sépastopol.

[719] Aux termes de l'article 544 du Code civil, « *la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* »

[720] Aux termes de l'article 545 du Code civil, « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ».*

Constitution qui ne dit guère mot sur son caractère préalable à la mesure d'expropriation, se bornant à renvoyer les modalités d'indemnisation des expropriés, au régime de la loi.

Il s'en suit que le régime camerounais de protection du droit de propriété en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique est en recul, par rapport au régime français d'indemnisation des expropriés.

Il serait bon que le constituant camerounais procède à une réécriture de la disposition préambulaire en cause qui pourrait être reformulée de la sorte : *« la propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer des biens garantis à chacun par la loi. Nul ne saurait en être privé si ce n'est pour cause d'utilité publique et sous la condition d'une indemnisation juste et préalable* **».**

Le caractère préalable de l'indemnisation étant une garantie suffisante et efficace pour réparer les conséquences de l'expropriation. Cela dit, l'expropriation pour cause d'utilité publique est prononcée par décret[721], qui entraîne immédiatement transfert de propriété et permet de muter les titres existants au nom de l'État. L'expropriation pour cause d'utilité publique entraîne envoi en possession dans un délai de six mois à compter de la signature du décret d'expropriation. Ce délai pouvant être ramené à trois mois lorsque l'urgence est déclarée.

En France, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est caractérisée par deux phases, l'une administrative ; l'autre, judiciaire.

La phase administrative est conduite par l'autorité administrative (préfet ou ministre). Après enquête publique, elle aboutit au prononcé de la déclaration d'utilité publique du projet. Elle initie également le transfert de propriété qui sera prononcé par le juge de l'expropriation au profit de l'expropriant. Cette enquête permet d'une part, d'identifier les propriétaires concernés par le projet et d'autre part, de porter à leur connaissance les limites d'emprise du projet sur la propriété. Aux termes de cette enquête, l'autorité administrative déclare les terrains concernés cessibles au profit de l'expropriant. L'arrêté de cessibilité constitue le document de base sur lequel le juge de l'expropriation s'appuiera pour prononcer le transfert de propriété au profit de l'expropriant.

[721] Voir aticle1er de l'ordonnance n° 74-3 du 6 juillet 1974 relative à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation. Le texte énonce que l'expropriation est prononcée par décret, sans préciser s'il s'agit d'un décret présidentiel ou de celui du premier ministre. L'exécutif camerounais étant bicéphale, l'une et l'autre haute autorité administrative pourrait bien prendre la mesure d'expropriation.

La phase judiciaire est conduite par le juge de l'expropriation et aboutit d'une part au transfert de propriété de l'immeuble exproprié au profit de l'expropriant (ordonnance d'expropriation portant transfert de propriété) et, d'autre part à la fixation des indemnités que l'expropriant devrait allouer à l'exproprié en réparation des préjudices que celui-ci subit à cause de l'expropriation[722].

Au Cameroun en revanche, l'ordonnance numéro 73-3 du 6 juillet 1974 qui représente la charte de l'expropriation pour cause d'utilité publique, place l'administration au début et à la fin de la procédure d'expropriation.

Le Ministre chargé des domaines prend un arrêté déclarant d'utilité publique les travaux projetés sur le terrain à exproprier, et prescrit une enquête préalable qui est conduite par le préfet du département où est situé l'immeuble à exproprier[723] .

Cette enquête est menée par une commission d'évaluation composée du préfet du département intéressé ou son représentant (président), du représentant départemental du service des domaines (secrétaire), d'un géomètre du cadastre , d'un technicien de la construction et d'un technicien de l'agriculture.

Au regard de sa composition, il s'agit bien d'une commission administrative essentiellement composée des fonctionnaires de diverses administrations. Cette commission a pour mission de déterminer la consistance des biens, objet de l'expropriation, d'inventorier les divers droits mis en cause et d'en identifier les titulaires, d'expertiser les éléments matérialisant la mise en valeur, et de procéder enfin, au bornage du terrain en cause.

Les populations concernées, préalablement informées par le préfet de l'objet de l'expropriation, au moins quinze jours à l'avance, doivent être invitées à participer à toutes les phases de l'enquête[724].

Dès la fin de l'enquête, le préfet constitue un dossier qu'il adresse au ministre chargé des domaines pour la préparation du décret d'expropriation.

---

[722] Sur la question de l'expropriation pour cause d'utilité publique en France, lire Jacqueline MORAND DEVILLER, *Cours de droit administratif des biens*, 2ème édition, Montchrestien, 2001. Sur la même question au Cameroun, ou pour comparer les systèmes camerounais et français en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, lire NGNANGA EDINGUELE Thomas, *La protection de la propriété privée par le juge judiciaire au Cameroun*, mémoire de fin de formation, ENAM, 1996.

[723] Lire l'article 4 de l'ordonnance n° 74-3 du 6 juillet 1974 relative à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation.

[724] Article 5 ordonnance n° 74/3 du 6 juillet 1974, susvisée.

L'expropriation ouvre droit à une indemnisation pécuniaire qui prend en compte la valeur des cultures détruites, la valeur des constructions et la valeur du terrain nu.

Toutefois, l'autorité bénéficiaire de l'expropriation peut substituer à l'indemnisation pécuniaire des terrains, une compensation en nature de même valeur[725].

Mais l'ordonnance n° 74/3 du 6 juillet 1974 ne dit pas si le consentement de l'exproprié est requis pour procéder à la substitution d'immeubles en compensation. La logique aurait voulu que celle-ci soit préalablement consultée, et qu'elle donne son accord express à la mesure de substitution.

Quoi qu'il en soit, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sus décrite ne concerne que l'État et ses départements ministériels.

Lorsque l'expropriant est une personne morale de droit public autre que l'État, ou les régions, qu'il s'agisse d'un établissement public, d'un concessionnaire de service public ou d'une société d'économie mixte, ce dernier doit recouvrir aux négociations préalables avec les propriétaires concernés. Les résultats desdites négociations sont communiqués au ministre chargé des domaines, qui peut tenter un arbitrage[726].

En cas d'arbitrage infructueux, il est procédé à l'expropriation aux frais du bénéficiaire après qu'une commission administrative ait procédé à une expertise des dommages résultants de la procédure d'expropriation.

Le juge judiciaire, en l'occurrence le tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble, n'intervient qu'en cas de contentieux et sur le point précis du montant de l'indemnisation fixé par le décret d'expropriation. Là encore, il convient de préciser que la contestation commence par une réclamation adressée par l'exproprié au préfet compétent qui saisit la commission administrative sus évoquée, laquelle entend les parties intéressées et adresse un procès verbal au ministre chargé des domaines.

Ce n'est qu'en cas de décision de décision de rejet de la réclamation notifiée au requérant, que celui-ci est habilité à saisir le tribunal de première instance territorialement compétent, en usant de modes de saisine usuels, dans le mois de la notification de la décision ministérielle de rejet.

[725] Article 7 ordonnance n°74/3 précitée.
[726] Article 10 ordonnance n° 74/3 précitée.

Le tribunal peut selon le cas, confirmer, réduire ou augmenter le montant de l'indemnité suivant les règles d'évaluation fixées par l'article 9 de l'ordonnance numéro 74/3 du 6 juillet 1974, règles fixées d'avance par l'administration.
En tout état de cause, l'analyse a révélé que les agissements de l'administration peuvent être de nature à attenter au droit de propriété foncière et immobilière.
Il en est de même en ce qui concerne les particuliers, dont les rapports de voisinage sont au quotidien teintés de violations en tous genres des droits des propriétaires fonciers.

B. Les atteintes à la propriété immobilière, du fait des particuliers

Ces atteintes sont nombreuses et diverses. La doctrine les regroupe en trois types : la construction sur le terrain d'autrui (1), le maintien irrégulier sur le terrain d'autrui (2) et l'empiétement matériel sur le terrain d'autrui (3).

1. La construction sur le terrain d'autrui

Ce cas de figure peut être diversement illustré. Ainsi, il arrive que très souvent en pratique, la construction est réalisée par une personne qui n'a sur le fonds aucun droit de propriété, mais un droit de jouissance, plus ou moins étendu : le locataire, le possesseur évincé par les revendications du véritable propriétaire, l'acquéreur dont le titre est résolu[727].
Il s'agit, ici, des constructions réalisées sur un immeuble appartenant à autrui, par un individu qui l'occupe en qualité de locataire.
La qualité de locataire confère à l'occupant de droit d'habiter et de jouir de la chose louée, sans lui donner nécessairement le droit d'y édifier des constructions supplémentaires, différentes de simples aménagements qui participent de son droit de jouissance.
Dans le cas des constructions nouvelles édifiées par le locataire sans le consentement, ou à l'insu du propriétaire du fonds, il est évident que le propriétaire victime de cette atteinte dispose d'une action en suppression des dites constructions sans indemnité supplémentaire.

[727] Robinson TCHAPMEGNI, *L'occupation sans droit d'un immeuble en droit positif camerounais*, mémoire précité, p.17

Si, au contraire, ces constructions sont élevées avec le consentement du propriétaire et à l'appui d'une convention même verbale réglant leur sort à la fin du bail, seule cette convention serait applicable, puisqu'elle deviendrait *'' la loi des parties''* en application des dispositions de l'article 1134 du Code civil.

Le possesseur évincé, c'est-à-dire celui qui perd son occupation ou son droit au maintien sur les lieux à la suite de l'immatriculation, peut être aussi rangé dans la catégorie des constructeurs sur le terrain d'autrui.

Selon M. Yohanès MBUNDJA, *« l'hypothèse, la plus récurrente dans notre système foncier est celle où l'occupant est installé sur les lieux avant l'immatriculation du terrain. C'est notamment le cas lorsqu'un propriétaire coutumier, après avoir obtenu le titre foncier sur son terrain, entend déguerpir des personnes qui ont été installées soit par ses ayants droit, soit par lui- même. »*

C'est aussi souvent le cas d'un individu qui, par mesure d'hospitalité, propre à l'Afrique, se voit accorder un lopin de terrain par son « frère » pour y construire une maison d'habitation. Au décès des deux parents, il arrive que les enfants ou héritiers de l'attributaire immatriculent l'ensemble des parcelles de terrain, celle laissée par leur défunt père, celle donnée à titre d'hospitalité et occupée par les ayants droit du parent hébergé. Mais, il se passe que les enfants du parent bénéficiaire de la mesure d'hospitalité s'opposent généralement à l'immatriculation de la parcelle de terre laissée par leur défunt père sous le prétexte qu'il s'agirait d'un bien indivis qui rentre dans la masse successorale.

L'action en expulsion, ou en déguerpissement selon le cas, intentée par les héritiers du parent attributaire est gouvernée par les dispositions du Code civil dont l'article 555 distingue en fonction de la bonne ou mauvaise foi de l'occupant, du constructeur.

Si celui-ci est de bonne foi, il mérite une indemnité d'éviction correspondant à la valeur de ses constructions, laquelle indemnité devrait conditionner son départ des lieux.

L'acquéreur dont le titre est résolu, c'est-à-dire celui qui achète un lopin de terrain en la forme sous seing privé et qui y édifie des constructions, peut se retrouver dans la catégorie des constructeurs sur le terrain d'autrui, notamment lorsque son contrat de vente de terrain est annulé par une décision de justice. Dans cette autre hypothèse, le sort de ses constructions sera régi par les dispositions de l'article 555 du Code civil, qui distinguent selon la bonne ou la mauvaise foi du constructeur.

Mais il peut aussi arriver, ce n'est pas une hypothèse d'école, qu'un individu voit un terrain apparemment libre et s'y installe, profitant de l'absence prolongée du propriétaire des lieux.[728]

La mauvaise foi de l'intrus, qui pourrait être manifeste, l'exposera à une action en expulsion ou en déguerpissant selon le cas, et cela à ses frais.

En tout état de cause, le phénomène de construction sur le terrain d'autrui est appréciable au cas par cas, compte tenu de son extrême diversité. Ce phénomène pourrait dès lors donner lieu à une diversité d'actions visant à mettre un terme à l'atteinte déplorée à la propriété, actions qui se concentrent pour la plupart autour des mesures d'expulsion ou de déguerpissement.

2. *L'empiètement matériel sur le terrain d'autrui*

La question de l'empiètement matériel sur le terrain d'autrui continue à faire des vagues tant en doctrine qu'en jurisprudence, au sujet de l'action appropriée et du fondement juridique dont pourrait se prévaloir la victime, pour mettre un terme à l'atteinte à ses droits en qualité de propriétaire.

Mais avant d'éclairer cette controverse, il serait judicieux de retourner la notion d'empiètement matériel pour en découvrir l'ensemble des situations auxquelles elle renvoie.

Cela pourrait être le cas d' « *un propriétaire, construisant sur son terrain, dépasse la limite de celui-ci et étend ses constructions sur le fonds du voisin. C'est l'hypothèse de l'empiètement matériel sur le terrain d'autrui qui peut résulter soit d'une simple erreur d'arpentage, soit d'un véritable acte d'agression*[729]*. »*

Pour M. Yohanès MBUNDJA, *« on parle d'empiètement lorsqu'un propriétaire foncier, en construisant sur son fonds, déborde sur le terrain voisin. Cette hypothèse, qui se distingue nettement de celle où un tiers construit entièrement sur le terrain d'autrui, n'est pas prévue par le Code civil. Par application des règles sur l'accession immobilière (art. 551 et 552 du Code civil), le propriétaire du terrain voisin deviendrait de plein droit*

[728] T.P.I. de Douala, jugement civil n° 372 du 22 Août 1987, affaire Dame NGUEA MOUSSONGO Marie C/ NDJOCKE Joseph, inédit.

[729] Paul Gérard POUGOUE, «L'empiètement matériel sur le terrain d'autrui. A propos de quelques décisions jurisprudentielles, RCD, n° 13- 14, p.25 et suivantes.

propriétaire du mur de constructeur qui empiète sur son fonds. Mais voilà une solution qui n'arrange guère notre propriétaire, car à quoi lui servirait un simple mur ou une partie de celui-ci ? De l'autre côté, obliger systématiquement le constructeur à enlever son édifice peut être une solution anti-économique et anti-sociale car pour quelques millimètres de terrain, on pourrait en arriver à démolir un gratte ciel.[730]

Un autre exemple, tiré de la jurisprudence camerounaise[731], évoque le cas d'un propriétaire qui a attrait son voisin devant le tribunal de première instance de Douala statuant en matière civile, pour obtenir la destruction d'une partie de la toiture de la maison du voisin, qui avait débordé, de sorte que les eaux de pluie partaient de chez le voisin, pour se déverser dans la construction de la victime.

Dans ce cas de figure, comme en ce qui concerne les cas précédent, le problème est celui de savoir le sort réservé à la partie de la construction qui empiète, et surtout, quel fondement serait applicable à l'action intentée par la victime.

Dans le cas de l'affaire NTAMACK Daniel C/ KOKO André[732], la victime a actionné en destruction, le tribunal lui a donné raison en ordonnant la destruction de la partie de la toiture ayant débordé, sur le fondement de l'article 545 du Code civil aux termes duquel, *« nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant juste et préalable indemnité. »*

À première vue, cette solution pourrait être brutale et disproportionnée, au regard de l'étendue minime de l'empiètement, mais elle pourrait se justifier, au regard des conséquences de l'écoulement des eaux de pluie sur le fonds de la victime dont le terrain a été empiété.

Le magistrat camerounais remarque à cet effet : *« c'est pourtant cette solution qu'ont retenu nos devanciers français, en ordonnant le déguerpissement sur le fondement de l'article 545 du code civil… le mur qui empiète doit être démoli, sans qu'il soit besoin de rechercher si le constructeur était de bonne ou de mauvaise foi, et quelles qu'en soient les conséquences pour l'ensemble de l'ouvrage. »*[733]

---

[730] Yohanès MBUNDJA, « *La protection de la propriété immobilière privée par le juge civil au Cameroun»*, communication au Colloque sur le foncier à Mbalmayo.

[731] T.P.I de Douala, jugement civil, n°736 du 25 octobre 1995, affaire NTAMACK David C/KOKO André, inédit.

[732] Idem.

[733] Yohanès MBUNDJA, op.cit.

Le débat porte sur l'application de l'un d'entre les articles, 551, 545 ou 555 du Code civil comme fondement de l'action en expulsion de la victime.

L'article 551du Code civil qui consacre le principe de l'accession immobilière dispose: *« tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire. »*

En appliquant ce principe, la partie de l'ouvrage qui empiète sur le fonds voisin s'unit et s'incorpore à celui-ci pour devenir la propriété de la victime.

Cette solution, aboutit à un résultat pour le moins absurde, en ce qu'elle consacre une solution opposée à celle recherchée par la victime.

Quel profit tirer alors d'un droit de propriété sur la portion d'une construction voisine ? La victime cherche plutôt à obtenir la démolition de l'ouvrage construit partiellement sur son sol. Le recours à l'article 555 du Code civil n'est non plus d'aucune utilité pour la victime de l'empiètement, surtout lorsque le défendeur est de bonne foi.

La démolition ne pourra être ordonnée, le constructeur continuera à utiliser le terrain de la victime sur lequel repose une partie de sa construction. Or, la victime dont le fonds a été empiété, sollicite avant tout que l'usurpateur quitte les lieux. Lui permettre de maintenir l'ouvrage *« serait porter une très grave atteinte au droit de propriété du voisin et aurait pour conséquence l'expropriation de celui-ci pour cause d'utilité privée ».*[734]

C'est sans doute ce résultat pour le moins aussi absurde, qui a emmené certains à écarter l'application de l'article 555 du Code Civil dans la détermination du sort de la partie de la construction, objet de l'empiètement. De là, on peut conclure que l'article 555 du Code civil ne concerne qu'un ouvrage entièrement édifié sur le sol d'autrui et non un empiètement partiel.

Par ailleurs, et sur le fondement de l'article 545 du Code civil, on aboutit au résultat de l'expulsion systématique de l'auteur des constructions qui empiètent, indifféremment de sa bonne ou mauvaise foi.

Ces différents fondements juridiques, qui aboutissent à des résultats plus ou moins satisfaisants en ce qu'ils consacrent pour la plupart des solutions injustes, tendent l'un et l'autre à être écartés par la doctrine.

Ainsi pour le professeur Paul -Gérard POUGOUE, *« l'un et l'autre article ne paraissent pas apporter une solution satisfaisante au problème. Avec l'article 555 et en cas de bonne*

[734] Paul Gérard POUGOUE, « L'*empiètement matériel sur le terrain d'autrui* (A propos de quelques décisions jurisprudentielles) », op.cit.

foi de l'auteur de l'empiètement, le propriétaire du fonds empiété devra obligatoirement conserver, moyennant une indemnité, une portion de la construction voisine dont il ne tire en réalité aucun profit. Quelle absurdité ! Avec l'article 545, la démolition sera toujours ordonnée. La solution sera parfois bien rigoureuse. Toutefois en l'état actuel du droit positif nous lui accordons notre faveur.[735] *»*

Le constat d'insatisfaction formulé par le professeur POUGOUE l'a amené à construire deux théories alternatives à celles existantes, comme fondements à la solution juridique de l'empiètement matériel en droit camerounais. En plus il faudrait mieux aménager le passage vers ces solutions.

La thèse dite de *''l'accession horizontale''*, permet d'incorporer le sol usurpé au fond voisin et à la construction, de sorte que seule une indemnité pourrait être mise à la charge du constructeur.

Toutefois, cette proposition ne saurait être parfaite, d'autant qu'elle se rapprochait du principe de l'accession immobilière qui aboutit au même résultat que la théorie dite de *l'accession horizontale,* en ce qu'elle permet d'incorporer la partie usurpée. La différence entre la thèse de *l'accession horizontale* et le principe de l'accession immobilière, consacré, faut –il le rappeler par l'article 551 du Code civil, tient là à ce que la première propose une indemnité compensatoire que le seconde ignore.

Mais la question resterait de savoir si l'indemnité compensatoire obtenue, par application de la thèse dite de *l'accession horizontale* pourrait apporter une solution satisfaisante aux prétentions du propriétaire du sol usurpé et partant, à celle du problème de l'empiètement du problème de l'empiètement de manière générale en droit positif camerounais.

La réponse paraît à première vue négative, non seulement parce que l'action de la victime vise l'enlèvement des constructions d'autrui sur son fonds, et non l'obtention d'une indemnité compensatrice. La thèse de *l'accession horizontale* est sans doute empreinte de beaucoup d'équité, mais elle prêterait le flanc à la critique en ce qu'elle fait vite de sacrifier les intérêts du propriétaire du sol usurpé à ceux de l'auteur de l'empiètement ce qui pourrait donner lieu à des frustrations. En outre, elle fait trop bon marché de l'intangibilité matérielle de la propriété de la victime de l'empiétement, et elle systématise une forme d'expropriation pour cause d'utilité privée.

[735] Paul -Gérard POUGOUE, article précité.

La seconde construction avancée par le professeur POUGOUE procède de la théorie de l'abus de droit[736].

Selon lui, *« la démolition serait ordonnée seulement si l'atteinte au droit de propriété cause au propriétaire une gêne sérieuse. Si le préjudice est minime et supportable, le propriétaire devra se contenter d'une indemnité calculée en fonction des règles de la théorie de l'enrichissement sans cause dont les conditions semblent ici réunies[737]. »*

La théorie de l'abus de droit proposée , qui n'est certes pas à l'abri des critiques notamment en ce qu'elle a été conçue à l'origine pour encadrer les abus éventuels du propriétaire , usant de son pouvoir absolu sur son fonds.

Elle a au moins le mérite de mettre en exergue l'utilité sociale du droit de propriété dont l'exercice ne devrait plus se limiter à la seule satisfaction des intérêts égoïstes du propriétaire, mais qui devrait de plus en plus prendre en compte les nécessités liées aux rapports de voisinage, à la vie sociale.

Dans cet ordre d'idées, on s'accorde pour évaluer l'étendue de la gêne causée au propriétaire du fonds empiété. De cette évaluation, dépendrait sans doute le sort des constructions, objet d'empiètement.

Si la gêne est telle que le fonds usurpé est en péril, du fait de ces constructions, comme ce fut le cas des ravages causés par les eaux ruisselantes provenant du fonds voisin dans l'affaire NTAMACK David[738], il n'y a pas de doute que la démolition de l'ouvrage qui empiète soit la solution idoine, voire l'unique.

L'utilité sociale de l'exercice du droit de propriété est d'autant requise que la Constitution camerounaise, qui, bien que consacrant l'absolutisme du droit de propriété, fait bien d'ajouter que *« le droit de propriété ne saurait être exercé contrairement à l'utilité publique, sociale ou de manière à porter préjudice à la sûreté, à la liberté, à l'existence ou à la propriété d'autrui.[739] »*

En définitive, la théorie de l'abus de droit serait recevable en l'état du droit positif camerounais pour fournir le fondement juridique du sort des constructions qui empiètent sur le fonds d'autrui. Il s'agit à n'en point douter d'une véritable atteinte au droit de

[736] Stéphanie PAVAGEAU, *Le droit de propriété dans les jurisprudences suprêmes françaises, européennes et internationales*, op. cit., p.116. Selon cet auteur, la théorie de l'abus de droit n'est pas propre au droit de propriété, même si elle a originellement été élaborée afin de limiter la toute puissance du propriétaire.
[737] Paul Gérard POUGOUE, ibid.
[738] Voir Affaire NTAMACK David C/ KOKO André, jurisprudence précitée.
[739] Lire le préambule de la constitution camerounaise du 18 janvier 1996.

propriété qui, précisons le, pourrait faire partie de la diversité des situations constitutives de maintien irrégulier sur le terrain d'autrui.

3. Le maintien irrégulier sur le terrain d'autrui

Le maintien irrégulier sur le terrain d'autrui, constitutif d'atteinte au droit de propriété, pourrait renvoyer à des situations les plus variées.

C'est sans doute le cas d'un locataire qui continue à se maintenir sur les lieux loués malgré l'expiration du bail, son droit au maintien sur les lieux ayant cessé d'exister. On serait dans ce cas de figure, assez proche des hypothèses classiques d'occupation sans droit ni titre de la propriété d'autrui, justifiant la prise d'une mesure d'expulsion judiciaire.

Le maintien irrégulier sur le terrain d'autrui pourrait aussi résulter d'une situation où le locataire ayant procédé à une sous location clandestine, met un terme à son contrat de bail, alors que le sous-locataire décide de se maintenir sur les lieux. Si le contrat de sous location produit des effets qui ont force de loi à l'égard des signataires au regard de l'article 1034 du Code civil, ledit contrat, compte tenu de l'effet relatif des contrats, ne saurait s'imposer au propriétaire du local ou du terrain loué. Une action en expulsion, dans ce cas de figure serait juridiquement fondée pour mettre un terme à l'atteinte portée au droit de propriété.

En tout état de cause, l'analyse a mis en exergue l'extrême diversité des situations constitutives d'atteintes à la propriété foncière, et, corrélativement, les actions qu'elles engendrent pour la sauvegarde des droits des propriétaires fonciers. Toutefois, la présentation des actions qui dérivent des situations recensées ayant été faite de manière assez diffuse, il conviendrait; sans doute pour garantir la cohérence de l'analyse d'ensemble, de procéder à une classification.

§2. Les tentatives de classification des actions reconnues aux victimes d'atteintes à la propriété foncière

Les actions ouvertes sont de type pétitoire. On qualifie d'actions pétitoires, les actions dont disposent les propriétaires victimes d'atteintes à leurs droits fonciers. La doctrine a procédé à une classification des dites actions (A).Mais il reste que leur fondement commun, la propriété en l'occurrence, demeure l'une des notions les plus controversées du droit (B).

A. La classification doctrinale des actions pétitoires

Les actions pétitoires sont de trois types à savoir : l'action en revendication (1), l'action confessoire (2) et l'action négatoire (3).

1. L'action en revendication immobilière

L'action en revendication immobilière consiste pour le propriétaire d'un immeuble qui a été dépossédé non par la violence, à ester en justice pour se voir reconnaître la qualité de propriétaire et d'être remis en possession de son immeuble.

Il convient tout de suite de préciser que cette action est réservée au seul propriétaire aux yeux de la loi, c'est-à-dire au titulaire d'un titre foncier, et non à toute autre catégorie de personne tel le *'' propriétaire coutumier''*, le simple possesseur, l'occupant du domaine public ou le bénéficiaire d'une concession sur le domaine national.

L'action en revendication immobilière peut être intentée lorsqu'un individu est titulaire d'un titre foncier sur une parcelle de terrain, mais que celle-ci est investie par une tierce personne qui refuse de la libérer, pour une raison quelconque. L'hypothèse la plus intéressante est celle dans laquelle l'action est exercée contre une personne qui a cru acquérir d'un propriétaire.

Si à première vue dans le cadre de l'action en revendication immobilière le retour de la propriété semble être le principal enjeu, cette situation pourrait engendrer bien d'autres problèmes juridiques, notamment lorsque le tiers occupant a réalisé des constructions sur l'immeuble litigieux. Ce cas de figure pourrait donner lieu à deux questions juridiques

fondamentales soumises au juge à savoir : la revendication de la propriété à proprement parler d'une part, et le sort des constructions litigieuses d'autre part.

Lorsqu'à la suite d'une action principale en revendication immobilière, on se retrouve avec une action reconventionnelle en indemnité d'éviction, la tâche du juge consistera non seulement à protéger le droit de propriété, mais aussi à rechercher la bonne ou mauvaise foi de l'occupant constructeur pour en déterminer le sort des constructions édifiées. Opérations pour le moins juridiquement assez complexes, comme l'empiètement matériel.

Par ailleurs, à côté de l'hypothèse classique de l'action en revendication immobilière où on a d'un côté un demandeur titulaire d'un titre foncier et de l'autre, un défenseur dépourvu de titre, il pourrait arriver, et ce n'est pas une hypothèse d'école, que sur le même immeuble se succède plus d'un titre foncier, délivré à plusieurs personnes. La question posée est celle de savoir si l'un pourrait actionner l'autre en justice et vice-versa, pour revendiquer sa propriété sur l'immeuble litigieux.

L'on sait à la lecture de l'article 2 alinéa 6 du décret n°76 / 165 du 27 Avril 1976 tel que modifié en 2005, que ce cas de figure rentre dans les cas de titres fonciers nuls et de nullité d'ordre public.

La question n'est pas pour autant réglée, dès lors qu'il résulte de l'article 2 alinéa 7 du même décret que seul le Ministre en charge des affaires est susceptible de constater et de prononcer cette nullité.

Quid du juge judiciaire ?

Peut- il, lorsque saisi d'une ou plusieurs actions en revendications immobilières mettant en cause plusieurs titres fonciers délivrés sur un même terrain, prononcer la nullité de l'ensemble des titres fonciers en cause, ou se déclarer incompétent et renvoyer les parties à se mieux pourvoir et saisir, le cas échéant, le ministre des Affaires foncières en application des dispositions de l'article 2 du décret du 16 Décembre 2005 précité ?

Si la compétence du Ministre en charge des affaires foncières ne souffre l'ombre d'aucun doute dès lors qu'elle est textuelle, celle du juge judiciaire, réputé gardien de la propriété privée immobilière le serait davantage, dès lors qu'on est en présence de la violation d'une disposition d'ordre public d'une part, et que, par ailleurs, son office consiste à veiller au respect de la loi d'autre part.

Mais le fait de reconnaître au juge telle compétence pour déclarer nul d'ordre public un titre foncier dans ces circonstances particulières, aurait pour conséquence de provoquer un

partage de compétence entre le juge judiciaire et le ministre en charge des affaires foncières.

Le danger d'un partage de compétence fait courir le risque important de contrariété de décisions. Le plus simple serait de rétrocéder au juge judiciaire cette prérogative, dès lors qu'il est de tradition juridique, que le juge judiciaire est gardien de la propriété privée immobilière.

2. *L'action négatoire*

Ce type d'action consiste pour le demandeur au procès, à faire reconnaître que son immeuble est libre d'un usufruit ou d'une prétendue servitude. Il s'agit pour celui-ci d'obtenir du juge le prononcé d'une décision attestant que son immeuble n'est grevé d'aucune charge quelconque.

Le contentieux foncier devant le juge civil camerounais, et précisément devant le juge des référés abonde pourtant d'actions négatoires, l'étude consacrée à la préservation des situations de fait par le juge des urgences mettra en évidence ce postulat.

Cependant, le principe même des actions négatoires, visant à démontrer l'absence de charge grevant un immeuble immatriculé, semble incohérent au premier abord, au regard du système d'immatriculation et du livre foncier, en vigueur dans l'actuelle législation foncière camerounaise. Car, à chaque terrain immatriculé correspond une page du livre foncier où sont inscrites toutes les informations concernant l'immeuble en cause, à partir de son historique, jusqu'à sa situation actuelle.

Cela suppose que l'existence de quelque charge grevant l'immeuble en cause devrait apparaître sur les pages concernées du livre foncier et le problème pourrait se régler par une simple vérification.

Malheureusement, les nombreux dysfonctionnements observés dans la gestion des livres fonciers ne permettent justement pas de donner la situation exacte de chaque immeuble à partir du livre foncier, celui-ci ayant perdu en partie sa fiabilité. C'est donc du côté des tribunaux que les justiciables se retournent très souvent pour voir dire par le tribunal qu'aucun droit réel appartenant à un tiers ne grève leur propriété, soit pour voir reconnaître le contraire.

3. L'action confessoire

Contrairement à l'action négatoire qui tend à nier l'existence d'une charge ou d'un droit réel sur un immeuble immatriculé, l'action confessoire tend à faire reconnaître par le tribunal qu'un droit réel immobilier existe sur l'immeuble d'autrui. Les demandes de servitude de passage devant les juridictions de référé ou du fond, en sont une parfaite illustration.

Quoi qu'il en soit, ces différentes actions, de types pétitoires, mettent en jeu le droit de propriété ou l'un de ses démembrements. Une meilleure compréhension postulerait une analyse minutieuse pour en dégager leur fondement commun.

B. Le fondement controversé des actions pétitoires : la propriété, au cœur de la tourmente

La controverse est d'ordre philosophique et doctrinale (1), mais aussi, légale (2).

1. La controverse doctrinale autour de la question de la propriété de la terre

Depuis l'aube des temps, le droit de propriété a toujours été un terrain privilégié d'affrontements d'idées selon le professeur Stéphane BRACONNIER : *« c'est un droit protéiforme, fortement chargé au demeurant d'idéologies parfois contradictoires.*[740] *»*

Droit dont les origines remontent à l'antiquité[741], le droit de propriété *« s'est forgé progressivement à la faveur de la conjonction de divers courants philosophiques qui ont fait la richesse de la culture européenne, sans oublier l'influence décisive de la pensée Judéo-chrétienne commune aux peuples européens.*[742] *»*

Pour les théologiens, il n'y a pas de doute que la propriété relève de l'ordre du divin.

Pour ceux-ci en effet, *« l'idée de propriété a un sens plus large dans l'optique biblique : à l'Éternel appartiennent les Cieux des Cieux, la Terre et tout ce qu'elle renferme*

[740] Stéphane BRACONNIER, en préface de l'ouvrage de Stéphanie PAVAGEAU, *Le droit de propriété dans les jurisprudences suprêmes françaises, européennes et internationales, précité.*

[741] Stéphane PAVAGEAU, op. cit., p.2.

[742] R. ERGEC, « Les valeurs communes européennes et les droits de l'homme », *Revue des droits de l'Homme*, Université d'Ankava, vol.1 , numéro 1, 1992, p.7,cité par Stéphane PAVAGEAU , ouvrage précité, p.2.

(Deutéronome 10 :14). Il est donc clair que toutes les nations appartiennent à l'Éternel, y compris tous les peuples. Car si, le droit de propriété, c'est le droit de jouir, de disposer et d'abuser d'un bien ou d'une chose, Dieu est le véritable propriétaire de l'Humanité. C'est malheureusement une considération qui échappe aux humains et que Dieu ne cesse de rappeler de Genèse 1 :1 à Apocalypse 22 :31[743] *»*

Cette approche théologique chrétienne de la propriété ramène tout à dieu, qui offre cependant la jouissance de la terre aux hommes pour la satisfaction de leurs besoins. Cette manière de penser est confirmée par le philosophe FILMER pour qui, *« les sujets n'ont aucune liberté, par conséquent ils ne sauraient avoir la moindre propriété, celle-ci étant de droit divin. Aucun litige, aucune contestation ne sont possible, la terre appartient à Dieu, elle n'est la propriété de personne et le roi lui-même n'en est qu'un illustre possesseur*[744]*. »*

Mais la pensée de Robert FILMER au sujet de la propriété divine fut vertement critiquée par d'autres philosophes de son époque, et notamment par John LOCKE. Pour cet auteur, *« le malheur de FILMER fut d'insister sur des principes qui ne pouvaient s'accommoder ni de la constitution, ni de l'ordre du monde voulus pour Dieu et qui, en conséquence, devraient offenser souvent et le bon sens et l'expérience.*[745] *»*

En d'autres termes, la philosophie de Robert FILMER ne pouvait s'accommoder, selon John LOCKE des réalités sociales émaillées des conflits fonciers en tous genres liés à l'appropriation de la Terre.

Exposant la pensée de LOCKE, le professeur Ernest MENYOMO déclare : *« la principale critique que LOCKE adresse à Robert FILMER est que les hommes peuvent contester la propriété de droit divin. Loin d'être un état asservissant, l'état de nature, qui n'est non plus un état de guerre permanent comme le prévient HOBBES, est un état de liberté dans lequel la terre appartient au premier occupant et à celui qui, en la mettant en valeur, y a imprimé sa marque et signé sa propriété.*[746] *»*

---

[743] Révérend Docteur ZAMBO MVENG Samuel Rémi, « *L'idée de la propriété dans les saintes écritures. Point de vue théologique : approche systématique »*, communication présentée lors du colloque sur le foncier à Mbalmayo au Cameroun, le 18 novembre 2005.

[744] Robert FILMER, cité par le professeur Ernest RENYOMO dans sa communication au colloque de Mbalmayo sur le foncier, et intitulée : « *la question foncière et ethnique ».*

[745] LOCKE, *Traité du gouvernement civil*, Vrin, Paris, 1967, paragraphe 137, p.160,cité par le professeur Ernest MENYOMO, op. cit.

[746] Ernest MENYOMO,ibid.

L'antériorité de l'occupation et la mise en valeur de la terre fonderaient la propriété privée, selon John LOCKE. Cet auteur invite également à dépasser les enseignements du philosophe Thomas HOBBES pour qui, on ne saurait parler de propriété foncière, étant donné qu'en dehors du droit de reconnaissance, rien n'appartient à quelqu'un, ce qu'on appelle notre propriété est essentiellement précaire, la garde et la possession y compris même la jouissance, devant toujours être ravies par un plus fort que nous.

Des enseignements de HOBBES, il apparaît que la propriété foncière et même la possession de la terre sont en proie à l'état de nature, caractérisé par des rapports de force permanents entre les hommes et qu'en définitive, la propriété de la terre n'existent certes pas, puisque soumises à la loi du plus fort. C'est fort de cela que HOBBES, cité par Ernest MENYOMO affirme : *« à chacun appartient ce qu'il peut s'approprier et juste aussi longtemps qu'il est capable de le garder.*[747] *»*

C'est précisément contre ces enseignements que LOCKE s'élève pour voir en l'état de nature non pas un état de guerre permanente à laquelle se livreraient les hommes, mais un espace de liberté dans une société organisée et régie par lois, où personne n'est sous le joug de l'autre, et ne dépende de l'autre. À ce titre, la propriété de la terre affranchit l'homme de toute domination, elle est l'expression même de la liberté, qui ne peut être atteinte qu'à l'état social organisé, selon DESCARTES.

En tout état de cause, de DESCARTES à LOCKE en passant par Robert FILMER et autres auteurs, l'analyse révèle que la notion de la propriété foncière est bien loin de faire l'unanimité parmi les philosophes, comme d'ailleurs parmi les juristes.

2. Le fondement controversé du droit de propriété

Les fondements du droit de propriété se sont construits, au fil des âges, sur la base d'oppositions, parfois irréductibles.

Il semblerait acquis que , la propriété étant considérée comme l'une des expressions phares de l'organisation sociale, l'un des principaux piliers de la construction d'une société politique, où les individus acceptent de céder une partie de leurs pouvoirs (liberté) pour créer l'État, a toujours divisé les hommes, voire les peuples. L'opposition s'est faite en

[747] Thomas HOBBES, Le *leviathan*, chap.13, p.107, Paris, Sirey, 1971.

fonction de l'évolution des idées aussi bien dans le monde occidental, en Europe de l'Est, qu'en Afrique où les peuples demeurent attachés à la propriété collective traditionnelle[748].

Ces oppositions traduisent autant de conceptions que d'idéologies, qui se sont affrontées ou continuent de le faire, au cours de l'histoire de l'humanité. La colonisation a sans doute favorisé l'opposition entre l'occident colonisateur et l'Afrique colonisée, au sujet du droit de propriété. Il s'est agi d'une opposition entre la conception individualiste et moderne du droit de propriété, propre à l'Occident colonisateur d'une part, et la conception collective et traditionnelle du droit de propriété, propre à l'Afrique colonisée d'autre part.

Du temps de la ''guerre froide'' entre le capitalisme libéral et le communisme soviétique, l'opposition entre ces idéologies s'est illustrée sur le terrain de la propriété, entre la propriété individualiste et libérale propre aux démocraties occidentales, et la propriété socialiste, prônée par l'URSS et ses États satellites.

De nos jours, la question du droit de propriété a évolué, elle a quitté le terrain sablonneux des idéologies pour se ranger dans les catégories des droits fondamentaux reconnus à la personne humaine dont la garantie est devenue un enjeu important dans la quasi-totalité des démocraties.

Ces différentes oppositions et évolutions mériteraient d'être revisitées les unes après les autres.

Parmi les fervents défenseurs de la propriété traditionnelle africaine , on ne saurait ne pas parler d'Etienne LE ROY ou de Guy KOUASSIGAN ADJETE, deux anthropologues du droit dont les travaux scientifiques[749] vont dans le sens d'une plus grande prise en compte des droits originellement africains au rendez- vous des cultures.

Mais plus proche et plus récemment encore, le philosophe Ernest MENYOMO a eu l'occasion de revenir sur la notion de propriété foncière en Afrique traditionnelle. Cet auteur déclare : *« la terre est considérée comme sacrée. Elle est une mère ou une divinité. Chez les Bassa, par exemple, on considère que tout le monde est sorti de Ngok Lituba, pour des raisons qui ont trait à la vision tripartite du monde, la terre ne saurait être l'objet d'aliénation sous peine de sacrilège. L'attachement à la terre s'explique par le fait qu'il*

[748] Robinson TCHAPMEGNI, *La détribalisation du régime foncier camerounais*, op. cit., p.53.

[749] Dans le cadre du LAJP (Laboratoire d'Anthropologie Juridique de Paris) qui a été pendant longtemps dirigé par le professeur Etienne LE ROY , une trentaine d'années environ.

existe un lien mystique entre les vivants et les morts, les travailleurs et leur terre. Aucune personne n'a le droit de vendre ce qui est sacré et collectif.[750] »

Cette citation illustre à elle seule le concept de la propriété, liée à l'Afrique traditionnelle.

C'est moins la différence entre la présence ou non de *l'abusus* dans la conception africaine de la propriété qu'il faille mettre en exergue lorsqu'on confronte l'Afrique et l'Occident au sujet de la propriété. Il faudrait sans doute dépasser le débat sur le droit de disposer comme élément fondamental du droit de propriété, pour comprendre la conception africaine de la propriété foncière. C'est qu'en Afrique, les traditions pèsent de tout leur poids dans l'organisation sociale. Les rapports entre l'homme et la terre mettent généralement en présence trois catégories d'acteurs, les vivants, les morts et la terre sur laquelle cohabitent l'un et l'autre.

En Afrique, les ancêtres continuent d'influencer sur le vécu quotidien des vivants. On pourrait bien constater à ce stade d'analyse, que l'Afrique est véritablement tournée vers le passé, vers les ancêtres et en définitive vers les vivants, plutôt que de regarder dans la direction des vivants, pour leur garantir un mieux- être durable et permanent.

C'est sans doute cette influence permanente et avérée des ancêtres dans les phénomènes sociaux qui va entretenir cette pensée très africaine de la terre, propriété des ancêtres, dont les vivants ne sont que d'illustres possesseurs.

« La propriété africaine » apparaît à tous égards comme une propriété empreinte de religiosité. L'idée de la religiosité ne serait pas très absente du discours occidental sur la propriété, qui, semble-t-il, a été grandement marquée par la pensée judéo chrétienne.

C'est que la propriété civiliste, en tant que modèle des sociétés occidentales, accorde les pouvoirs des plus absolus au propriétaire sur sa chose, sur son bien, sur sa terre. Il est question de l'affranchir du joug de l'influence des collectivités sous quelque forme qu'elles se présentent. C'est aussi pourquoi dans ces sociétés, le droit de propriété est une manifestation ultime de la liberté. C'est l'affirmation même de la liberté. D'où l'importance toujours réaffirmé du droit de disposer dans les jurisprudences suprêmes françaises, européennes et internationales[751].

Mais il convient de le relever, les querelles idéologiques autour du droit de propriété[752] , ont mis en évidence l'opposition au sein même des sociétés occidentales au sujet d'un certain

[750] Ernest MENYOMO, article précité.

[751] Sur la question du droit de disposer dans jurisprudence , lire Stéphanie PAVAGEAU, *Le droit de propriété dans les jurisprudences suprêmes françaises européennes et internationales*, op. cit.

nombre de droits parmi lesquels le droit de propriété. Alors que le bloc Ouest qui est capitaliste et libéral propose la propriété libérale et individualiste, le bloc Est, quant à lui, oppose la propriété étatique et collective, dite socialiste.

La propriété socialiste est un instrument de l'idéologie marxiste léniniste qui a un but bien précis : consolider et développer le régime socialiste. Les moyens de production appartiennent à l'État, qui procède à une certaine répartition à égalité des revenus, la propriété n'appartenant qu'au seul État socialiste.

Les individus sont largement dépendants de l'État qui pourvoit à leurs besoins. Mais les nombreuses crises et l'extrême pauvreté engendrée par l'idéologie marxiste a montré les limites de ce système politique et renforcé l'intérêt d'un retour à l'économie du marché, au capitalisme et à la propriété privée individuelle.

Dans le concert des nations, l'opposition entre les idéologies capitaliste et marxiste a eu bien des répercussions, surtout négatives, dans la formulation du droit de propriété, en tant qu'un droit internationalement garanti. Si la Déclaration universelle des droits de l'homme du 10 Décembre 1948 proclame en son article 17 le droit de propriété, qui peut être exercé autant individuellement que collectivement, il y a lieu de remarquer que les dissensions entre les États au sujet du droit de propriété, ont justifié son absence des deux pactes internationaux du 16 décembre 1966, l'un consacré aux droits civils et politiques, et l'autre consacré aux droits économiques et sociaux.

Mais de nos jours, avec le phénomène de la démocratisation des États, la propriété privée individuelle a rebondi comme principal enjeu de toute société dite moderne.

Elle est au centre de toutes les convoitises, sa garantie est au cœur même des systèmes juridiques modernes nationaux, régionaux comme internationaux.

La question de l'heure étant de savoir si le droit de propriété est un droit fondamental. L'intérêt de cette question réside en ce qu'elle invite à s'intéresser aux mécanismes nationaux, régionaux voire internationaux existants et qui sont mis en œuvre pour la garantie du droit de propriété. Toute l'importance du droit de propriété en tant que droit fondamental ressort de la pensée de Stéphanie PAVAGEAU pour qui, *« consacré par la Déclaration des droits de l'homme aux côtés de la liberté et de la sûreté, le droit de propriété est conçu comme l'un des socles de notre Société.. Concept fondamental de*

[752] Robinson TCHAPMEGNI, *La détribalisation du régime foncier camerounais*, mémoire précité, p.10 et suivante.

l'ordre juridique français, il fait aujourd'hui l'objet d'une protection constitutionnelle qui se superpose à celles traditionnellement mises en œuvre par le juge judiciaire, gardien de la propriété privée, et par le juge administratif dont le rôle a pu, à cet égard, paraître subsidiaire. A ces garanties internes s'ajoutent celles qui ont progressivement été élaborées dans l'ordre juridique international et qui se déclinent, au niveau régional, entre la protection communautaire des droits fondamentaux et celle qui ressort de la Convention européenne des droits de l'homme.[753] »

Mais au-delà des mécanismes juridictionnels existants de sauvegarde du droit de propriété, il y a lieu de scruter le discours qui sous tend l'affirmation du droit de propriété en tant que droit fondamental. Il s'agit sans doute d'un droit naturel et imprescriptible de l'homme, tel qu'il résulte des articles 2 et 17 de la Déclaration française des droits de l'homme et du citoyen.

L'influence des jus naturalistes semble avoir été décisive dans la consécration du droit de propriété en tant que droit de l'homme. Selon Stéphanie PAVAGEAU, *« les penseurs de l'École du droit naturel, et notamment LOCKE, ont eu une indéniable influence sur les rédacteurs de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen comme l'illustre l'article 2 de la DDHC, ainsi que sur les auteurs du Code civil de 1804.*[754] »

La doctrine jus naturaliste met l'accent sur les droits inhérents à la nature humaine. Ces droits sont selon les jus naturistes de l'essence même de l'homme. Ce sont des droits qui sont innés et qui ont existé avant l'organisation des sociétés.

De ces droits, figure le droit de propriété. Ainsi, *« si les penseurs chrétiens du Moyen Age voyaient dans la propriété un don de Dieu à l'homme, l'École moderne du droit naturel l'a laissé. À la vision objective du monde succède alors une vision subjective. L'individu devient le centre du monde. C'est à partir de lui que les juristes déduisent désormais le système de droit et en particulier du droit de propriété.*[755] »

Les jus naturalistes centrent le discours sur la personne humaine, désormais au coeur de toutes les priorités. Le droit de propriété est dès lors perçu comme une condition de survie de l'homme, il se voit assigner la satisfaction des besoins de l'homme, de tous les hommes, comme nouvelle finalité.

---

[753] Stéphanie PAVAGEAU, op. cit. , p.1.

[754] Ibid, p.4.

[755] Idem.

Il faudrait en définitive relever que *« le discours jus naturaliste ne prétend pas opérer une fois pour toutes le partage entre l'affirmation libérale et la revendication socialiste. Il les invite plutôt à se considérer l'une et l'autre comme deux dimensions inhérentes au droit naturel et sacré de la propriété.*[756] *»*

À côté de l'influence de la doctrine jus naturaliste, dans la consécration du droit de propriété comme droit fondamental, il faudrait sans doute aussi se tourner du côté de la jurisprudence pour apprécier l'œuvre prétorienne de construction d'un droit de propriété fondamental.

En matière de garantie du droit de propriété, l'œuvre prétorienne de la Cour européenne des droits de l'homme offre des exemples, à partir de certaines espèces, d'avancées significatives en la matière.

Réfléchissant sur le droit au respect du droit de ses biens au sens de la Convention européenne des droits de l'homme , le professeur Frédéric SUDRE écrit : *« l'arrêt ONERYILDIZ c/ Turquie, du 18 juin 2002 (GACEDH n° 42 (2) : RTDH 2003, 261, obs.,C.LAURENT), par lequel la Cour européenne des droits de l'homme autorise l'habitant d'un taudis construit en toute illégalité dans un bidonville situé à proximité d'une décharge d'ordures à se prévaloir du droit au respect de ses biens , au sens de l'article 1 du protocole 1, illustre à merveille le chemin parcouru depuis l'adoption de la Convention en matière de protection du droit de propriété.*[757] »

En fait, le droit de propriété ne figurant pas expressément dans la Convention européenne des droits de l'homme, la CEDH à travers l'arrêt ONERYILDIZ c/Turquie a interprété la notion du droit au respect de ses biens, consacrée par l'article1 du protocole additionnel, comme protégeant le droit de propriété.

Dans son arrêt Marckx[758], le juge européen reformule le droit protégé par l'article 1 du Protocole et affirme que le droit de disposer de ses biens constitue un élément fondamental du droit de propriété[759].

C'est qu'en fait, le juge européen des droits de l'homme se sert de la notion du respect de ses biens pour rattraper le droit de propriété, qui a eu du mal à être inséré dans la

[756] X. DIJON, *Les droits naturels*, t.1, PUF, 1998, p.257, cité par Stéphanie PAVAGEAU, op. cit. , p.4.
[757] Frédéric SUDRE, « Le droit au respect de ses biens au sens de la Convention européenne des droits de l'homme « , in *La protection du droit de propriété par la Cour européenne des droits de l'homme*, Institut des droits de l'homme des avocats européens, Paris, Bruylant, 2005, p.1.
[758] CEDH, arrêt du 13 Juin 1979, GACEDH, numéro 42.
[759] Ibid, p.2.

Convention de sauvegarde du 4 novembre1950. Cela ressort d'ailleurs des propos de Bernard FAVREAU pour qui, *« source de vives controverses à l'époque de la Révolution et, plus encore, au siècle suivant, il avait été exclu après de longues discussions de la Convention, elle- même. Les conceptions politiques contradictoires du droit de propriété, droit individuel ou droit ayant une fonction sociale ainsi que le désir des États de posséder une pleine liberté d'action pour les questions économiques, ont amené finalement à un compromis : l'insertion d'un texte garantissant la protection de la propriété non pas dans le corps de la Convention européenne des droits de l'homme, mais dans son premier protocole additionnel, signé le 20 Février 1952.* »

Mais c'est surtout l'arrêt SPORRONG et LÖNNROTH du 23 septembre 1982, qui marque le découvert par le juge européen des droits de l'homme, du principe du respect du droit de propriété tel que garanti par l'article 1 du protocole 1.

En tout état de cause, cette analyse sur le droit de propriété, qui apparaît à maints égards comme l'un des droits les plus controversés, de l'histoire de l'humanité, aura permis de se fixer sur l'étendue de son influence dans la sphère juridique et sociale, tant au plan national, régional qu'international, et du reste, en sa qualité de fondement attitré des actions pétitoires, dont la mise en œuvre juridictionnelle mériterait aussi d'être revisitée.

Section II. La mise en œuvre juridictionnelle des voies de droit offertes aux titulaires des titres fonciers

Mieux que les simples possesseurs du domaine national camerounais, les titulaires des titres fonciers bénéficient véritablement d'une option entre les actions possessoires et pétitoires en cas d'atteinte à leurs droits fonciers. Comme il a été relevé plus haut, le choix du type d'action est irréversible, c'est-à-dire, lorsque la victime de l'atteinte a choisi par exemple d'agir au pétitoire, l'instance est liée, on ne pourrait plus dans le cadre de ce procès, parler de troubles de type possessoire quelconque, et vice-versa.

Le constat qui se dégage de la jurisprudence relative aux actions initiées par des personnes titulaires des titres fonciers, est de deux ordres :

Il s'agit, d'une part, des actions qui tendent à faire respecter le droit de propriété du titulaire d'un titre foncier, et, d'autre part des actions visant à mettre un terme aux atteintes matérielles portées contre la propriété de la victime.

Ainsi, les actions contres les actes de nature à mettre en péril le droit de propriété foncière (§1) et celles dirigées contre les atteintes matérielles à la propriété d'autrui (§2) seront analysées dans le cadre de cette section.

§1. Les actions contre les atteintes mettant en péril le droit de propriété immobilière

Il y a lieu de noter d'entrée de jeu qu'aucun texte ne se livre à une énumération exhaustive d'actions de nature à mettre en péril le droit de propriété. Mais une analyse, à partir des jugements et arrêts rendus en la matière peuvent permettre de procéder à une classification, selon que l'action vise à revendiquer son droit de propriété menacé (A), ou selon que l'exercice de son droit de propriété pourtant incontestable, est hypothéqué par l'usage ou non d'une servitude (B).

A. Les actions en revendication immobilière

Ces actions, ou plutôt ce type d'action, tend pour une personne titulaire d'un titre foncier, mais dont le terrain est sous le contrôle d'un tiers qui pourrait aussi en revendiquer des droits, autres que le droit de propriété, de faire reconnaître la plénitude des ses droits sur la parcelle de terrain querellée, et de rentrer en jouissance de son terrain, du reste immatriculé.

Deux exemples tirés de la jurisprudence permettent de mieux cerner ce type d'action et surtout, la réaction du juge lorsque l'atteinte déplorée est avérée.

Le premier cas de jurisprudence résulte de l'affaire DIBOTI EKOKA Max et DIBOTI Georges contre NGANDO Thomas et autres[760].

Les faits de la cause sont les suivants : par exploit introductif d'instance daté du 1er septembre 1975, de maître MBONJO BEBE huissier de justice instrumentaire, les sieurs DIBOTI EKOKA Max et DIBOTI Georges ont fait donner assignation aux défendeurs susnommés devant le tribunal de première instance de Douala statuant en matière civile et commerciale pour voir prononcer leur expulsion de deux immeubles qu'ils occupent,

[760] T.P.I de Douala, Jugement n° 072 du 10 novembre 1976, inédit.

propriété des demandeurs, et de les voir condamner individuellement au payement de la somme de 12.000 Fcfa à titre d'indemnité d'occupation forfaitaire par mois, à compter du 1er juillet 1974, date de leurs installations sur les lieux querellés.

Le tribunal, après avoir procédé à une instruction contradictoire, à partir des conclusions échangées par les parties en cause, a accédé à la requête des demandeurs.

Mais pour mieux comprendre cette décision d'expulsion doublée d'une condamnation pécuniaire, il faudrait d'une part revenir sur l'argumentation de chacune des parties, et, d'autre part, la motivation du juge saisi.

Les demandeurs ont fait valoir au cours du procès, qu'ils sont propriétaires de deux terrains de superficies respectives de 2321 m^2 et 1548 m^2 sis au lieu dit Bonadibong-AKWA Douala, objet des titres fonciers n° 4884 et 4882 immatriculés au livre foncier du département du Wouri le 20 juin 1974.

Ils ont expliqué, que les défendeurs se sont installés sur les leurs propriétés, en y édifiant des cases à usage d'habitation, certains à leur insu, et d'autres, en dépit de leurs protestations répétées et des sommations d'huissier de justice à eux délivrées, aux fins d'arrêt des travaux.

En réaction, les défendeurs ont contesté la clandestinité attribuée à leur installation et ont soutenu qu'ils étaient d'ailleurs tous détenteurs d'autorisation de bâtir dont la délivrance par la municipalité est subordonnée au consentement du propriétaire. Ils ont du reste sollicité une expertise aux fins d'évaluer le coût de leurs constructions, et sollicité une indemnité d'éviction. Le juge a pour sa part, donné entièrement gain de cause aux demandeurs, motif pris de ce que les défendeurs ne rapportaient pas la preuve tant de l'autorisation de s'installer qui leur avait été accordée, que de leur maintien sur les lieux. La motivation du jugement rendu dans cette cause mérite aussi d'être reproduite : « …*attendu que les mêmes défendeurs invoquent l'antériorité de leur occupation par rapport à l'acquisition des demandeurs, et font valoir qu'avant ladite occupation, ces derniers ne jouissaient sur les lieux d'aucun droit opposable aux tiers, qu'il apparaît alors évident que des propriétaires sans droit n'ont pas pu valablement consentir à l'installation des défendeurs sur les lieux litigieux, qu'en tout état de cause, ils n'ont rapporté aucune preuve de l'autorisation alléguée. Que selon un usage établi à Douala, en cette matière, pareille autorisation aurait dû résulter d'un écrit; Que les défendeurs ne justifiant d'aucun droit ni titre d'occupation, il est exclu d'ordonner leur expulsion sans indemnisation.*

Qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'expertise des constructions habitées par les défendeurs, tendant à en déterminer la valeur en vue d'éventuelles indemnités d'éviction, mesure d'instruction dont ils escomptent assurément des lenteurs d'exécution profitables ».

Cette espèce offre de montrer comment le propriétaire est privé de l'exercice de ses attributs, traditionnellement réservés par le Code civil, sur lequel des tiers allèguent l'existence des droits opposés.

Les demandeurs avaient donc grand intérêt à ce que le tribunal réaffirme, pour les protéger, leur droit de propriété. C'est du reste ce qui a été fait tel qu'il ressort du dispositif du jugement rendu dans cette cause : *« ordonne l'expulsion des nommés X, Y, Z, de corps et de biens, et de tous les occupants de leur chef, des terrains, objet des titres fonciers n° 4884 et 4882 du 20 juin 1974 du département du Wouri, appartenant aux demandeurs* ».

À la lecture du dispositif de ce jugement, on se rend à l'évidence que le juge se montre intransigeant dans la protection du droit de propriété en cas d'atteinte injustifiée, du reste illégale, d'autant qu'il affiche son hostilité à l'idée même d'une indemnité d'éviction, qu'il rejette, en même temps que la demande d'expertise du coût des constructions qui devrait servir pour évaluer le montant de l'indemnité d'éviction.

Sans le dire expressément, le juge fait application des dispositions de l'article 555 du Code civil, qui refusent toute indemnité en cas de mauvaise foi du constructeur, puisque précisément, le juge s'est fondé sur la mauvaise foi des défendeurs pour s'opposer à leurs demandes aux fins d'obtenir une indemnité d'éviction.

Cette attitude de fermeté du juge civil camerounais lorsqu'il s'agit de protéger les droits des personnes titulaires de titres fonciers est du reste partagé par le juge de droit traditionnel, qui ne manque pas de se poser aussi comme gardien de la propriété privée immobilière, lorsque l'occasion lui est offerte. C'est ce qui transparaît du second exemple au soutien de l'analyse sur les mérites des actions en revendication.

Ainsi, dans l'affaire FOKO Raymond contre NJIKI Jean[761], le tribunal coutumier de NEW-BELL et BASSA a ordonné l'expulsion du demandeur, qui se maintenait dans une résidence, propriété de la MAETUR[762], qui l'avait pourtant vendu au demandeur. Se fondant sur le transfert de propriété qui s'était opéré à l'issue de cette vente, le tribunal coutumier a fait droit à l'action en expulsion initiée par le demandeur, à travers une

[761] Tribunal coutumier de NEW-BELL et BASSA, jugement n° 137/C/99-2000 du 09 mars 2000, inédit.
[762] La mission d'aménagement et d'entretien des terrains urbains et ruraux.

motivation qui mérite cependant d'être reproduite : *« attendu que tant en coutume Bamiléké commune aux parties qu'au regard des articles 544 et 545 du Code civil, la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue;*
Que nul n'est contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique;
Attendu qu'en l'espèce, la vente passée entre les parties confère au demandeur un transfert de propriété;
Qu'à ce titre, elle doit produire les effets juridiques escomptés;
Que seule la libération des lieux par le vendeur, obligation essentielle qui lui incombe permettant au demandeur d'entrer en jouissance de l'immeuble dont il s'agit;
Qu'à ce jour, cette exigence n'étant pas satisfaite, il échoit de l'y contraindre en ordonnant son expulsion de ladite maison ».

À l'analyse, ce jugement commence par constater la propriété du demandeur sur l'immeuble litigieux, acquise à l'issue d'une vente régulière passée avec la MAETUR. Le jugement affirme que « *la vente passée entre les parties confère au demandeur un transfert de propriété* ». Dans l'esprit du juge, le transfert de propriété devrait juridiquement et matériellement produire des effets.

Ce jugement constate par la suite qu'en dépit du transfert incontesté du droit de propriété en faveur du demandeur, celui-ci ne peut effectivement exercer ses droits en qualité de propriétaire, à cause de ce que le défendeur se maintient sur les lieux.
C'est donc pour mettre un terme à l'occupation injustifiée du défendeur, de nature à paralyser, menacer, voire ébranler le droit de propriété, que le tribunal coutumier n'a pas hésité à ordonner l'expulsion du défendeur dans cette cause.

Mais au-delà de la protection accrue accordée au droit de propriété par le juge de droit traditionnel camerounais dans la cause susvisée, il faut s'interroger sur le fondement juridique de la mesure d'expulsion décidée par ce juge.

En effet, le jugement se fonde sur la notion de propriété en coutume Bamiléké, qui est pour la circonstance présentée dans une formulation identique à celle issue des articles 544 et 545 du Code civil.
De là à se demander si la coutume Bamiléké, notamment, a évolué vers le Code civil sur la question de la propriété, ou s'il se s'agit pas dans le cas d'espèce, que d'une application déguisée du Code civil sous la bannière de la coutume Bamiléké. Il y a fort à penser que dans cette cause, le juge n'ait fait que reproduire la conception civiliste du droit de

propriété qu'il a appliquée en évoquant simplement la coutume Bamiléké, non contraire sur ce point.

Dans une autre espèce[763] soumise au juge des référés de Douala-Bonanjo, le défendeur dont l'occupation était antérieure à l'immatriculation du terrain litigieux s'est vu expulser des lieux, motif pris de ce que son occupation était constitutive de voie de fait. L'analyse du dispositif de l'ordonnance rendue dans cette cause et la motivation qui en est résultée mériterait d'être faite, pour permettre de comprendre comment et pourquoi le juge des référés saisi, a fait droit à l'action formulée par le demandeur en revendication de son droit de propriété. Ainsi dans son ordonnance, le juge des référés décide : « *…Par ces motifs, après en avoir délibéré conformément à la loi, en matière de référé;*

....nous déclarons compétent;

- *au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront;*
- *mais dès à présent, vu l'urgence;*

recevons NANA Ebénézer en sa demande;

- *constatons que le demandeur est propriétaire des lieux querellés en vertu d'un titre foncier;*
- *constatons par contre que le défendeur est occupant des dits lieux sans droit ni titre;*
- *constatons la voie de fait;*
- *disons la demande fondée;*
- *ordonnons en conséquence l'arrêt des travaux de construction engagée par Monsieur TIZIE ABAH sur le terrain litigieux;*
- *disons notre ordonnance exécutoire sur minute et par provision* ».

L'un des mérites du dispositif de cette ordonnance de référé telle que formulée, est son côté explicatif. Elle renseigne à la fois sur le fait que le demandeur est titulaire d'un titre de propriété, ce qui pourrait poser un problème relativement au non cumul du pétitoire et du possessoire. Normalement, le juge des référés ne doit pas vider sa saisine au possessoire en se fondant sur la propriété, qui est un élément du pétitoire.

Mais la critique qui pourrait s'élever à la lecture de ce dispositif est la place de la motivation de voie de fait, dont le constat relevé par le juge des référés a motivé son

[763] T.P.I Douala-Bonanjo, ordonnance des référés n° 971 du 11 septembre 2003, affaire NANA Ebénézer c/ TIZIE ABAH, inédit.

ordonnance d'arrêt des travaux. On se serait attendu comme il l'a fait ailleurs, et à l'occasion d'autres espèces, que la motivation de la voie de fait serve plutôt de fondement à une action en expulsion. C'est sans doute la raison pour laquelle en dépit de la qualification d'arrêt des travaux que revêt l'action du demandeur, il y a lieu de voir autre chose, notamment une action en revendication de la propriété, sur fond d'occupation irrégulière du terrain d'autrui, auquel cas le juge des référés n'est plus compétent. La motivation proposée par le juge des référés dans cette cause permettra sans doute d'asseoir cette position ou de la récuser. Mais avant, il serait intéressant de revenir sur les arguments avancés par les parties.

Au soutien de son action, sieur NANA Ebénézer expose qu'il est propriétaire d'un lopin de terrain au lieu dit SODIKO-BONABERI à Douala d'une superficie de 1.000 m^2 , objet du titre foncier n°16038 du département du Wouri. Mais que contre toute attente, le défendeur s'y est introduit frauduleusement et y a érigé des constructions. Que sa propriété est de façon évidente mise en péril, par la voie de fait perpétrée par TIZIE ABAH. Réagissant à cette action, le défendeur fait valoir que son adversaire a acheté un terrain téléphoniquement depuis la France où il réside, sans le connaître vraiment, notamment en ce qui concerne son emplacement, et sa disponibilité.

Le défendeur déclare qu'il y est installé depuis le 14 février 1990, date à laquelle il a construit une maison en dur de trois appartements qu'il occupe avec sa famille et qu'il vient d'achever la fondation du deuxième immeuble qu'il entend mettre en location.

Qu'en définitive, le demandeur se réveille d'un sommeil de treize ans, dont le durée seule caractérise l'absence d'urgence voire, l'incompétence du juge des référés saisi.

À travers une motivation des plus contestables, le juge des référés a néanmoins dans cette cause retenu sa compétence, et prononcé un arrêt des travaux. Les principaux attendus de cette ordonnance méritent d'être reproduits : « *attendu que le demandeur sollicite l'arrêt des travaux engagés par le défendeur sur son immeuble au lieu SODIKO-BONABERI, objet du titre foncier n° 16038 du département du Wouri;*

Qu'il prouve sa propriété par le titre foncier n° 16038 du département du Wouri, allègue la voie de fait par l'occupation illégale de son immeuble et invoque l'urgence qu'il y a à y mettre fin pour une jouissance imminente des lieux;

Attendu que le défendeur qui ne nie pas la propriété du demandeur se prévaut de sa bonne foi pour une occupation durable de treize années des lieux sur la base d'une acquisition sous seing privé et du défaut d'urgence;

Mais attendu que le défendeur ne saurait invoquer sa bonne foi dès lors qu'il reconnaît la propriété du demandeur;

Que de même, seul le titre foncier est la certification de la propriété immobilière en vertu de l'article premier du décret n° 76165 du 27 avril 1976 portant organisation du régime foncier au Cameroun;

Attendu dès lors que le défendeur qui est dépourvu de la dite certification officielle est occupant sans droit ni titre;

Qu'une telle occupation constitue la voie de fait invoquée à juste titre par le demandeur;

Que cette voie de fait faisant obstacle à la jouissance du légitime propriétaire, qu'il y a urgence à y mettre fin;

Que de ce qui précède, il convient de déclarer la demande fondée et d'y faire droit ».

À l'analyse, la motivation rendue par le juge des référés dans cette cause présente plusieurs failles.

Le juge des référés, réputé juge des apparences et surtout des urgences, ne saurait connaître du fond du droit, sans exposer sa décision ou plutôt, son ordonnance, à la censure des juridictions supérieures.

Or, dans cette cause, le juge s'est livré à l'examen de ce qu'il semble qualifier de « prétendue » bonne foi du défendeur, motivation qui relève pourtant du fond du droit, dont la discussion est réservée aux seules juridictions du fond.

Ensuite, le juge des apparences a dans cette même affaire, qualifié d'occupant sans droit ni titre foncier, le défendeur qui s'était installé sur les lieux litigieux depuis treize ans.

Plus significative en revanche, la mesure d'arrêt des travaux destinée selon la motivation du juge des référés, à mettre fin à une voie de fait constatée, alors qu'en pareille circonstance, l'action et la mesure idoine auraient dû être l'expulsion pure et simple du défendeur.

En tout état de cause, en dépit des imperfections qui pourraient être relevées et qui fort heureusement ne participent pas d'un constat généralisé chez les juges camerounais, fort est de constater l'intransigeance des magistrats camerounais lorsqu'il s'agit de prendre la défense du droit de propriété.

B. Les actions relatives à l'usage des servitudes

Le contentieux relatif à l'usage des servitudes est en regain de vitalité devant les prétoires camerounais, tant devant les juridictions de fond, qu'elles soient modernes ou de droit traditionnel, que devant la juridiction présidentielle de référé. L'intérêt de ce type de contentieux tient sans doute de ce que, l'acte perpétré par un tiers ou un voisin, qui très souvent, ne porte pas matériellement atteinte à la propriété de celui-ci, l'empêche cependant d'optimiser la jouissance de son immeuble.

Le Code civil définit la servitude comme étant « *une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire* ».[764] L'existence de la servitude exige deux fonds appartenant à des propriétaires différents.[765] Il n'est pas indispensable que les deux fonds soient contigus ou même voisins.[766] Une charge qui ne procurerait aucun avantage au fond dominant ne saurait constituer une servitude.[767]

Dans le contexte camerounais, le contentieux relatif à l'ouverture ou à la suppression des servitudes de passage semble occuper une part importante dans ce qu'on pourrait qualifier de contentieux relatif aux servitudes.[768] Quelques exemples, tirés tant du droit français que du droit camerounais illustreront ce type de contentieux, et à fortiori, les voies de droit usitées des parties en cause, mais surtout les solutions que les tribunaux apportent à ce type de litige.

Ainsi, dans l'affaire NTCHAM Philémon contre JEMEA MADIBA, deux procès ont opposé les mêmes parties devant le tribunal de première instance de Douala.[769] Les faits de la cause étaient fort simples : NTCHAM Philémon et JEMEA MADIBA ont deux propriétés voisines, NTCHAM Philémon a construit un mur séparatif entre ces deux propriétés privant ainsi son voisin JEMEA MADIBA de la seule issue qui lui permettait d'accéder à la route. JEMEA MADIBA a dès lors entrepris des démarches amiables pour obtenir de son voisin la suppression du mur érigé sur la servitude lui permettant d'accéder à

[764] Lire Art.637 du Code civil.
[765] Req. 23 mars 2008, D.P. 1908.1.279
[766] Civ. 7 juillet 1937, D.H. 1937.769
[767] Civ. 3 juillet 1946. D.1947. 405, note RIPERT;
Civ. 3e, 22 juin 1976, D. 1976. IR. 272
[768] Le Code civil distingue les servitudes qui dérivent de la situation des lieux, des servitudes établies par le fait de l'homme. Voir à cet effet, les articles 640 et suivants dudit Code.
[769] Voir :
- T.P.I de Douala, jugement civil n°15 du 10 février 1993, inédit.
- T.P.I de Douala, jugement civil n°35 du 20 novembre 1996, inédit.

sa propriété. Ces démarches ayant été vaines, il a cru devoir saisir le T.P.I de Douala statuant en matière civile, d'une action en ouverture d'une servitude de passage. Le tribunal lui a donné gain de cause, et la destruction du mur en cause fut ordonnée.

Mais quelques mois après, NTCHAM Philémon rappliqua en saisissant la même juridiction d'une action contre son adversaire JEMEA MADIBA, en suppression d'une servitude de passage, motif pris de ce que la servitude en cause a été établie au mauvais endroit, de surcroît, très dommageable pour son fonds, et surtout, en violation des dispositions de l'article 683 du Code civil qui précisent que « *le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé* ».

Cette seconde action a également prospéré, puisque dans son jugement du 20 novembre 1996, le même tribunal ordonnait la suppression de la même servitude. On pourrait tout de suite penser à une contrariété de jugement rendu par la même juridiction, entre les mêmes parties, sur le même objet.

Mais dans la seconde affaire, le tribunal a rejeté l'exception formulée par la défense, et qui soutenait qu'il y avait autorité de la chose jugée, donc identité d'objets entre les deux causes.

Pour évacuer cette fin de non recevoir, le tribunal a estimé qu'il s'agissait de deux actions différentes, l'une en ouverture d'une servitude de passage, l'autre en suppression d'une servitude de passage.

Toutefois, et à l'analyse, la position prise par le juge par rapport à la fin de non recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée paraît critiquable, dès lors qu'il s'agit d'une seule et même servitude dont l'usage est réclamée par l'un, contesté par l'autre. L'objet semble en réalité être le même dans ces deux affaires, et la seconde affaire apparaît vraisemblablement comme une voie de recours contre le premier jugement rendu entre les parties en cause. Ce qui apparaît de toute évidence comme une violation aussi bien de la règle de l'autorité de la chose décidée, que de celle du respect du double degré de juridiction. Mais au-delà de l'application plus ou moins controversée du droit dans ces deux affaires, il faudrait sans doute retenir que la construction d'un mur par le défendeur et dans les limites de son fonds, ont été de nature à mettre en péril le droit de propriété de sieur JEMEA, qui se trouvait de fait privé du droit de jouissance de sa résidence, puisqu'il ne pouvait plus y accéder.

Cette affaire permet de mettre en relief la question de l'absolutisme du droit de propriété, et son exercice social, notamment dans les rapports de voisinage.

La question est de savoir si on peut condamner un individu pour le seul fait qu'il a érigé une clôture sur son fonds empêchant aux tiers de le traverser.

La Cour de cassation française a répondu par l'affirmative dans l'affaire dame DAVERIO c/ Consorts LASSERRE.[770] Les faits de la cause sont particulièrement simples, les Consorts LASSERRE utilisaient depuis longtemps, sans violence ni voie de fait, une servitude de passage qui leur avait été consentie par la commune, sur un terrain dont la propriété a par la suite été reconnue à dame DAVERIO, qui a cru devoir ériger des obstacles empêchant aux Consorts LASSERRE l'accès à leur résidence.

Le juge des référés, la Cour d'appel par la suite, et la Cour de cassation, ont chacun relevé qu'il s'agissait bien d'un trouble manifestement illicite.[771]

Par la théorie de l'abus de droit, le propriétaire qui avait érigé des carcasses dans le seul but de nuire à son voisin s'est vu également condamné.[772] L'inutilité de l'action du propriétaire, doublée d'une « intention maligne » fondent la théorie jurisprudentielle de l'abus du droit, qui, faut-il le rappeler, n'est pas propre au droit de la propriété. Joseph FOMETEU affirme à cet effet qu' « *en matière foncière comme en toute autre, l'on a admis que le propriétaire commet une faute lorsqu'il se livre à un abus de droit.*

D' ailleurs, un auteur est allé jusqu'à affirmer que la responsabilité pour abus de droit s'épanouit de façon idéale dans le cadre des relations de voisinage. Concrètement, le propriétaire tout en se cantonnant dans les limites matérielles de sa souveraineté sur le fonds peut y accomplir un acte qui n'a pas d'autre but que de nuire au voisin. Il s'agit d'une hypothèse de méchanceté gratuite du voisin. En effet, le propriétaire n'utilise son droit dans ce cas, que pour faire du mal à autrui, voire dans la seule intention malicieuse de nuire à autrui. ».[773] L'intention de nuire qui caractérise l'abus de droit résulte du caractère intentionnel du dommage causé au voisin ou de l'esprit de malveillance manifesté

---

[770] Voir Cass. Ass.Pl.28 juin 1996.

[771] Voir dans ce sens :

- Civ. 3, 20 juin 1995, *lexilaser* n° 1265;
- Civ. 3, 15 juin 1994, *lexilaser* n° 1078;
- Civ. 3, 14 juin 1994, *lexilaser* n° 862;
- Civ. 3, 4 mars 1994, *lexilaser* n° 758.

[772] C. cass., req. 3 août 1915 : D.D.P., 1917. 1. 79.

[773] Joseph FOMETEU, « Le voisinage en Afrique : plaidoyer pour la construction d'un droit africain du voisinage », R .I.D.C, 1-2008, p.52.

envers son voisin[774]. L'absence d'intérêt sérieux et légitime de l'acte ayant causé au voisin le dommage complète de prouver l'abus de droit. Il suffit de démontrer la preuve de l'absence d'intérêt, pour que l'intention de nuire soit présumée. Cela s'explique aisément « *dès lors que l'acte accompli par le propriétaire ne présente pour lui aucun intérêt, il devient évident que le propriétaire avait l'intention de nuire à son voisin* »[775].

Selon Stéphanie PAVAGEAU, « *ainsi conçu le droit de propriété ne permet pas à son titulaire de satisfaire ses seuls désirs égoïstes. Il ne s'agit pas pour autant de condamner l'exercice antisocial du droit de propriété, mais d'opposer à son absolutisme une limite se déduisant du pacte social* ».[776]

En tout état de cause, force est de constater que les atteintes au droit de propriété sont autant dévastatrices, que lorsqu'elles portent sur la substance matérielle même de la propriété. Elles ouvrent ainsi la voie à un autre type d'actions qu'il serait judicieux de revisiter dès à présent.

§2. Les actions tendant à mettre fin aux atteintes matérielles à la propriété d'autrui

Ces actions, de trois types, sont fonction des situations généralement soumises à la sanction des juridictions de jugement. Elle sont tantôt relatives à l'empiètement matériel sur le terrain d'autrui (A), tantôt au maintien irrégulier et parfois à la construction sur le terrain d'autrui (B).

A. La variété d'actions en cas d'empiètement matériel sur le terrain d'autrui :la compétence partagée des juridictions

Les victimes d'empiètement matériel ont libre cours de choisir telle action parmi la kyrielle d'actions; qui s'offrent à elles, pour escompter y mettre un terme.

[774] Idem.
[775] Idem.
[776] Stéphanie PAVAGEAU, ouvrage précité, p.117.

Elles peuvent agir en arrêt des travaux devant le juge des référés comme devant les juges du fond. Elles peuvent également agir en expulsion ou en déguerpissement, exclusivement devant les juridictions du fond

S'agissant de la mesure d'arrêt des travaux en référé, il convient de préciser que ce type d'action ne met pas définitivement un terme à l'atteinte matérielle à la propriété, elle tend simplement à la circonscrire dans l'urgence, en attendant que la juridiction de fond puisse définitivement la sanctionner. Mais il est arrivé des fois que saisi d'une action en suppression des travaux, le juge des référés excède sa compétence pour constater, et offrir de mettre un terme à une situation constitutive d'empiètement matériel.

Cela ressort de l'affaire TALLA Frédéric contre TCHUMAMO Patrick[777], où le dispositif de l'ordonnance rendu dans cette cause énonce : « *Par ces motifs;*

- *Recevons TALLA Frédéric en sa demande;*
- *Constatons que les constructions du défendeur, TCHUMAMO Patrick empiètent sur l'immeuble du demandeur et objet du titre foncier n° 21358/W;*
- *Constatons la voie de fait;*
- *Disons la demande fondée;*
- *Ordonnons en conséquence l'arrêt des travaux entrepris par sieur TCHUMAMO Patrick* ».

À l'analyse du dispositif de l'ordonnance susvisée, le constat de l'empiètement opéré par le juge des référés dans le cas d'espèce semble manifestement excessif, et cela pour deux raisons essentielles.

La première est que s'il lui était possible de constater l'empiètement, il lui serait également possible d'y mettre un terme au moyen d'une ordonnance. Or l'office du juge de référés se limite dans les situations qui commandent de prendre des mesures conservatoires, en attendant que le juge du fond décide de l'existence d'une atteinte ou non à la propriété et qu'il se prononce sur les mesures de réparation.

Dans le cas d'espèce cependant, la cause du défendeur est déjà entendue, puisque le juge des référés a définitivement constaté la violation du droit du demandeur, l'atteinte matérielle à sa propriété, lorsqu'il constate l'empiétement matériel dans son dispositif.

[777] Voir T.P.I de Douala-Bonanjo, ordonnance des référés n°972 du 11 septembre 2007, inédit.

Par ailleurs et c'est la seconde raison, une incohérence se dégage à la lecture du dispositif de l'ordonnance querellée, qui, constate en outre, l'existence d'une voie de fait occasionnée par le même fait, celui de l'empiètement matériel. La sanction de la voie de fait dans cette espèce étant la mesure de suspension des travaux. Il convient de suite d'observer que le raisonnement du juge est curieux. Il faudrait pour ce faire revoir sa motivation et, sans doute encore, l'argumentation développée par chacune des parties.

Le demandeur a soutenu qu'il était propriétaire d'un immeuble bâti situé à Douala au quartier Bonabéri, objet du titre foncier n° 21358/W, d'une contenance superficielle de 589 m^2. Son immeuble, a-t-il précisé, est contigu à un autre de même nature, appartenant à son adversaire TALLA. Les deux immeubles, objets de deux titres fonciers distincts, ayant la particularité d'avoir appartenu par le passé à une seule et même personne, qui avait érigé des barrières pour les délimiter, mais ces barrières se prolongeaient cependant réciproquement, dans l'un ou l'autre immeuble. Que profitant de ce que le mur séparant le fonds de sieur TALLA Frédéric au sien se trouvait au-delà de la limite normale de son terrain, sieur TCHUMAMO qui a l'intention de s'approprier indûment de cette parcelle de terre appartenant à sieur TALLA y a entrepris des travaux de construction en matériaux définitifs. Que le juge des référés est naturellement investi des pouvoirs d'ordonner la suppression des travaux entrepris sur une parcelle dont la propriété est disputée par les deux parties.

Réagissant à l'action intentée à son encontre, le défendeur TCHUMAMO Patrick a soulevé l'exception d'incompétence du juge des référés, faisant valoir que celui-ci excéderait sans doute sa compétence, la mesure sollicitée constituerait une violation flagrante de son droit de propriété, qui lui confère des prérogatives sur toute la superficie couverte par celui-ci.

Pour asseoir sa compétence et rejeter l'exception d'incompétence soulevée par la défense, le juge affirme dans son ordonnance « *qu'il ne s'agit en l'espèce ni d'une contestation portant sur la propriété, ni d'une lésion des suites d'une procédure d'immatriculation, mais plutôt des travaux qui ne préjudice en rien au principal* ». Or, en constatant à la fois l'empiètement et la voie de fait, le juge des référés se prononce peut-être indirectement sur le fond du droit, excédant manifestement le cadre des mesures provisoires dans lequel il devrait pourtant se confiner.

Mais la question de la protection du droit de propriété est d'autant importante que même le juge traditionnel affirme sa compétence en cas d'empiètement matériel.

Ainsi dans l'affaire NDOUMBE Lucie contre EKEN Christophe,[778] le jugement rendu énonce s'agissant de la compétence du tribunal : « *attendu que le déguerpissement tout comme l'expulsion étant des actions pétitoires et la propriété de la portion empiétée étant pleinement reconnue à dame DOUMBE Lucie, sa demande tendant à mettre fin à cette occupation abusive s'avère légalement fondée* ».

Au-delà de la question fort intéressante de la compétence du juge des référés ou de la juridiction de droit traditionnel au sujet de l'empiètement, se trouve celle du fondement juridique de la mesure d'expulsion ou du déguerpissement prononcé par le juge. L'article 555 du Code civil semble faire recette, même devant la juridiction de droit traditionnel qui la qualifie de raison écrite. Cette position transpire du reste de l'affaire NDOUMBE Lucie contre EKEN Christophe précitée, et duquel le jugement rendu énonce : « *attendu qu'aux termes de l'article 555 du Code civil…qu'en affectation des dispositions légales suscitées prises comme raisons écrites, il y a lieu d'ordonner le déguerpissement du défendeur tant de corps que de biens ainsi que de tout occupant de son chef de terrain, objet du titre foncier n° 1092/W, tant de corps que de biens aussi que tout occupant de son chef et la suppression à ses frais du mur par lui édifié sur le ce terrain* ».

On en vient à la conclusion de la fermeté des juridictions, même traditionnelles, lorsqu'il s'agit de protéger la propriété, en cas d'empiètement comme en cas de maintien irrégulier sur le terrain d'autrui, assorti ou non de constructions.

B. Les actions relatives aux cas de maintien irrégulier, ou de construction sur le terrain d'autrui

C'est généralement aux termes d'actions en expulsion ou de déguerpissement que les litiges portant sur le maintien irrégulier ou la construction sur le terrain d'autrui, sont portés devant les prétoires camerounais. Ces actions, faut-il le rappeler, sont, pour la plupart, fondées tant sur l'existence d'un titre de propriété entre les mains de la victime, que sur l'emprise matérielle d'un tiers sur l'immeuble querellé, manifestée par une présence injustifiée, ou la réalisation d'ouvrage en dehors du consentement de la victime, voire à son

[778] Tribunal coutumier de NEW-BELL et BASSA, jugement n° 65 /C/2000-2001 du 11 janvier 2001, inédit.

insu. Les décisions d'expulsions rendues dans le cadre de ce type de contentieux ont pour fondement la protection du droit de propriété, contre toute atteinte de nature matérielle.

Dans la cause opposant SIAKAM TCHAMO à TCHIO Luc René,[779] le juge des référés a eu à le rappeler en des termes assez forts : « *attendu que TCHIO Luc René soulève l'incompétence du juge des référés pour contestation sérieuse, motif pris de ce qu'une procédure en annulation et aux fins de sursis à exécution des effets du titre foncier n° 32770/W est pendante devant la Chambre administrative de la Cour suprême;*

- *Mais attendu que le titre foncier n° 32770/W n'est pas encore annulé;*
- *Qu'il n'ouvre par conséquent droit qu'à indemnisation conformément à l'article 2 du décret n° 76/165 du 25 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier;*
- *Que son détenteur SIAKAM TCHAMO est par conséquent propriétaire des lieux dont il fait l'objet, au contraire de TCHIO Luc René;*
- *Que l'occupation desdits lieux par TCHIO Luc René sans droit ni titre constitue une voie de fait relevant de la compétence du juge des référés;*
- *Qu'il échet de faire droit à la demande d'expulsion présentée par SIAKAM TCHAMO* ».

C'est pratiquement en « fermant les yeux », et de manière quasi automatique que le juge camerounais, qu'il soit juge des référés ou juge du fond, sanctionne par la mesure d'expulsion, le maintien irrégulier sur le terrain d'autrui. Cette position a été affirmée avec autant de rigueur quelques années plus tard dans l'affaire ZUKO Michel c/ TAMOKWE Denis,[780] en ces termes : « *attendu qu'en l'espèce, il appert que sieur TAMOKWE ne peut justifier en vertu de quel titre il occupe l'immeuble appartenant au demandeur;*

Que cette occupation sans droit, ni titre est constitutive d'une véritable voie de fait et préjudicie gravement au droit de propriété de sieur ZUKO Michel;

Qu'il échet d'ordonner son expulsion ».

Le maintien irrégulier sur le terrain d'autrui a même été qualifié de « sérieux trouble à la propriété » par le juge, dans l'affaire succession NDONG contre NDZIE EDOA Thérèse et BELOMO EDOA Pulchérie.[781]

---

[779] T.P.I de Douala-Bonanjo, ordonnance de référé n°823 du 26 juillet 2007, inédit.
[780] T.P.I de Douala-Bonanjo, jugement civil n° 149 /civ/ du 15 janvier 2003, inédit.
[781] T.P.I de Mbalmayo, ordonnance n°I/ORD/CIV/TPI du 24 novembre 2003, inédit.

Le fait pour un individu de se maintenir dans un immeuble qu'il avait déjà vendu a été qualifié de voie de fait et d'occupation sans droit ni titre, motivant son expulsion. Cela ressort du reste de l'affaire dames TOKOTO SOHNE Annette et NGALLE TOKOTO contre NGWEM Édouard[782] au terme de la motivation rendue par le juge des référés : « *attendu qu'aux termes du contrat du 1er janvier 1972, la maison construite par le sieur NGWEM sur le terrain sis à Bonapriso et objet du titre foncier n°1414/W établi au nom du défendeur TOKOTO SOHNEY Joseph appartiendrait à compter du 1er janvier 1986 à ce dernier;*

Que depuis lors, le maintien du défendeur dans cet immeuble bâti n'est fondé sur aucun droit ni titre;

Qu'il y a aussi lieu d'accéder à la demande en expulsion formulée par dame TOKOTO SOHNE Annette et autres ».

De même, le maintien irrégulier, du reste injustifié de la demanderesse, de l'immeuble d'autrui, qu'elle pensait avoir acquis à l'issue d'une vente sous seing privé, a fondé son expulsion, au terme d'une motivation assez pertinente du juge des référés, qui, à l'occasion, n'a pas manqué de se poser comme garant de la propriété immobilière en ces termes : « *attendu qu'il s'évince de ce qui précède que l'occupation par la défenderesse de l'immeuble du demandeur est sans droit ni titre;*

Qu'elle est ni plus ni moins qu'une véritable voie de fait dont la sanction ressortit au cadre de notre office;

Qu'il échet d'y mettre un terme en ordonnant l'expulsion de dame Regina NJAMBA de l'immeuble du demandeur tant de corps, de biens aussi que tous occupants de son chef ».

À l'analyse, l'argument tiré de la voie de fait ou de la motivation d'occupation sans droit ni titre a très souvent caractérisé la plupart des situations constitutives de maintien irrégulier sur le terrain d'autrui, et servi comme fondement à la protection pétitoire offerte par les tribunaux.[783]

---

[782] T.P.I de Douala, ordonnance de référé n° 281 du 11 mars 2005, inédit.

[783] Voir en ce sens :

- T.P.I de Douala-Bonanjo, ordonnance de référé n° 751 du 27 juin 2003, affaire MENIEDOU Pierre c/ NGONDJO ESSO Paul, inédit;
- T.P.I de Douala-Bonanjo, ordonnance de référé n° 865 du 27 mars 2003, affaire Société Cameroon Airlines c/ IMBENG David et autres, inédit;
- T.P.I de Douala-Bonanjo, ordonnance de référé n° 10 du 15 octobre 2003, affaire FRU John c/ KEMDJO Jean Claude et autres, inédit.

L'affaire OBOUH FEGUE Clément contre NGO UM Elisabeth, épouse NKANG en est une illustration parfaite de laquelle il résulte : « *attendu que la présente cause pose le problème du maintien d'un occupant à titre gracieux sur l'immeuble et contre le gré du propriétaire;*

Attendu qu'à l'analyse, il ressort des pièces du dossier de la procédure que l'immeuble litigieux, propriété du demandeur, est occupé à titre gracieux et précaire par la défenderesse;

Que cette dernière s'y maintient contre le gré du légitime propriétaire et a même engagé des travaux de construction;

Attendu que l'occupation de la défenderesse dans ces conditions ne se justifie plus et constitue désormais une voie de fait à laquelle il est urgent d'y mettre un terme;

Qu'il échet par conséquent d'ordonner son déguerpissement de l'immeuble, objet du titre foncier n° 2485/W d'une superficie de 770 m² et appartenant au demandeur, tant de corps, de biens que de tous les occupants de son chef ».

En tout état de cause, force est de remarquer la détermination du juge camerounais, à garantir l'effectivité du droit de propriété immobilière contre les atteintes en tous genres. Il utilise indifféremment les notions de voie de fait, d'occupation sans droit ni titre, voire les dispositions des articles 544 et 545 du Code civil, pour assurer cette protection.

Mais à côté des cas classiques constitutifs de maintien irrégulier sur le terrain d'autrui, il existe ceux auxquels s'ajoute le problème des constructions et ouvrages réalisés sans accord ou à l'insu du propriétaire. Dans la plupart des cas, le juge de fond camerounais trouve dans les dispositions de l'article 555[784] du Code civil, le fondement idoine du règlement du sort des constructions et ouvrages élevés sur le terrain d'autrui en l'absence de conventions y relatives, et qui, si elles existaient, seraient la loi des parties, en application des dispositions de l'article 1134 du Code civil qui dispose : « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits ».

Dans une espèce où le défendeur avait érigé des constructions sur le terrain d'autrui en l'absence d'accord avec le propriétaire et pour lesquelles il sollicitait une indemnité

[784] L'article 555 du Code civil règle le sort des constructions élevées sur le terrain d'autrui en l'absence de convention. Cet article distingue selon que le constructeur est de bonne ou mauvaise foi. En cas de bonne foi, il a une indemnité d'éviction, mais en cas de mauvaise foi, il est tenu à enlever ses constructions, et cela à ses frais. L'application de l'article 555 du Code civil est donc au centre d'enjeux importants, dans, le cadre des litiges relatifs à l'occupation irrégulière de la propriété d'autrui.

d'éviction à la suite d'une action en expulsion initiée contre lui, le tribunal l'a débouté de ses prétentions, en faisant une saine application des dispositions de l'article 555 du Code civil, et dans un style pour le moins élégant : « *attendu que les défendeurs étaient installés sur ledit terrain avant son acquisition par le demandeur :*

Que se prévalant de cette antériorité à leurs yeux constitutive de bonne foi, les défendeurs FOTIO François et KOTOUO Félix réclament des indemnités d'éviction à déterminer à dire d'expert, sur la base de l'article 555 du Code civil;

Mais attendu que ces prétentions ne sauraient recevoir consécration;

Qu'en effet, les défendeurs susnommés ne justifient d'aucun droit d'occupation sur le terrain litigieux;

Qu'ils ne produisent aux débats aucun titre relatif audit terrain, et en la régularité duquel ils auraient cru;

Qu'ils ne sont qu'occupants à titre précaire et prétendraient bénéficier de l'article 555 du Code civil;

Qu'ils ne sauraient, en définitive, prétendre à plus, à l'égard de NGALLE MIANO ».[785]

Dans cette cause, le tribunal a doublement sanctionné les défendeurs, pour maintien irrégulier sur la propriété d'autrui alors qu'ils n'étaient au départ que des occupants à titre essentiellement précaire, et pour mauvaise foi, pour avoir érigé des constructions sur le terrain d'autrui, sans accord préalable du propriétaire.

On en est rendu à une application stricte expresse et effective des dispositions de l'article 555 du Code civil.

Dans une cause similaire, où les défendeurs ont sollicité du tribunal l'application bienveillante des dispositions de l'article 555 du Code civil sur leur bonne foi, au sujet des constructions qu'ils avaient élevées sur une parcelle de terrain acquise en la forme sous seing privée d'une tierce personne qui n'en était pas propriétaire, le tribunal se fondant sur les mêmes dispositions de l'article 555 du code civil a rejeté leur demande en indemnité d'éviction, sur le fondement de leur mauvaise foi, au terme d'une motivation dont les principaux attendus méritent d'être reproduits : « *attendu que dame WELADJI a sollicité du tribunal des céans la destruction aux frais des défendeurs des constructions érigées sur cet immeuble par les défendeurs;*

[785] T.P.I de Douala, jugement n°43 du 27 octobre 1976, affaire NGALLE MIANO Jacques Rudolf c/ LEA Salomon et autres, inédit.

Attendu que les époux AYUKEYONG ont demandé l'allocation de l'indemnité d'éviction précédée par l'évaluation des investissements par un expert compte tenu de leur occupation de bonne foi;
Mais attendu qu'il est établi que les occupants n'ont pas respecté les formalités liées au titre translatif de propriété en bonne et due forme en matière immobilière et que ce n'est qu'en désespoir de cause qu'ils ont sollicité l'indemnité d'éviction;
Que cette attitude leur fait perdre le bénéfice de la bonne foi et au vu de l'article 555 du Code civil qui dispose en alinéa 2, que si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites sans aucune indemnité pour lui;
Qu'il échet d'ordonner les destructions à leurs frais des constructions érigées sur ledit immeuble par les défendeurs;
Attendu que la bonne foi des défendeurs fait défaut;
Qu'en effet, la possession desdits défendeurs étant dénuée de titre de propriété recelant quelques vices cachés;
Qu'il y a lieu des les débouter de leur demande en paiement d'indemnité d'éviction ».[786]

Dans cette affaire, et à l'analyse, si l'expulsion des défendeurs ne semble guère poser de problème juridique au regard de leur occupation dépourvue de titre légal, la motivation faite par le juge pour écarter la bonne foi des défendeurs, donc, du bénéfice des bienveillantes dispositions de article 555, semble *à contrario* teintée d'une sévérité extrême. Car s'il est par ailleurs vrai et acquis en droit que « nul n'est censé ignorer la loi » et qu'aucune transaction immobilière ne peut être passée en dehors de la forme notariée, il reste tout aussi vrai qu'en pratique, les ventes immobilières en la forme sous seing privé dépassent de très loin en nombre celles passées par devant notaire.
Il y a donc lieu de s'interroger si la mauvaise foi d'un acquéreur pourrait raisonnablement être déduite d'un titre vicié aux yeux de la loi, mais légitimé par les usages qui ont cours en matière de vente immobilière.
Le juge dans cette affaire aurait sans doute cherché ailleurs la mauvaise foi des défendeurs et en l'absence de laquelle il leur aurait offert ce qui leur reviendrait de droit à savoir : le

[786] T.P.I Douala-Bonanjo, jugement n° 150 du 15 janvier 2003, affaire dame WELADJI Yvonne c/ époux AYUKEYONG BAKIARENTI, et dame KEBIANYOR JOAN ASHU, inédit.

bénéfice des dispositions de l'article 555 du Code civil, fondements de l'indemnité d'éviction.

Dans une autre espèce,[787] et de manière assez inattendue, le tribunal a déduit la mauvaise foi de la défenderesse, pour lui refuser le bénéfice de l'indemnité d'éviction en application des dispositions de l'article 555 du Code civil, motif pris de ce que celle-ci, qui contestait le titre de propriété de la partie demanderesse et alléguant de son retrait, n'en avait pas rapporté la preuve.

C'est en une formule assez laconique que le juge motivait sa décision dans cette affaire : « *attendu que les moyens invoqués par la défenderesse ne sont pas de droit et dénotent de sa mauvaise foi;*

Qu'en conséquence, il convient d'ordonner son déguerpissement ».

Dans une autre cause,[788] assez originale, le juge s'est fondé sur les dispositions des articles 545 et 555 du Code civil, pour ordonner le déguerpissement des défendeurs, qui occupaient les lieux querellés depuis des temps immémoriaux, mais sur lesquels un individu avait « miraculeusement » réussi à obtenir un titre de propriété.

C'est en des termes assez critiquables que le juge s'est expliqué dans cette affaire : « *attendu qu'aucun des occupants sus inventoriés ne se prévalant d'aucun droit ni titre, leur occupation s'analyse en une atteinte illégitime à la propriété d'autrui, telle que reconnue par l'article 1^er^ du décret n° 76/165 du 27 avril 1976;*

Que conformément aux dispositions des articles 545 et 555 du Code civil, il convient d'ordonner le déguerpissement de tous les défendeurs ainsi que celui de tous les occupants de leur chef ».

Mais c'est en définitive, au terme d'un accord entre les parties en cause, et sur la base d'une expertise qui a procédé à l'évaluation des constructions des défendeurs, que le tribunal a réglé le sort des constructions élevées par les défendeurs sur leur « propriété coutumière », passée entre les mains du demandeur par le biais de l'immatriculation. Le tribunal ayant du reste donné acte au demandeur de l'offre d'une indemnité d'éviction acceptée par les

[787] T.P.I Douala-Bonanjo, jugement n° 029/CIV du 29 octobre 2003 affaire ATSOMO Frédéric c/ dame TCHOUSSOUMOU née POUCHE Annie, inédit.

[788] T.P.I de Douala-Bonanjo, jugement n°37 du 25 octobre 2006, affaire FOTSO Victor c/ MFOMBANG Jérémie et autres, inédit.

défendeurs. Comme on pourrait le constater, l'équité pourtant aurait aussi servi de fondement au règlement du sort des constructions élevées sur le terrain d'autrui.

CONCLUSION

En tout état de cause, dans le cas de l'occupation irrégulière de la propriété d'autrui ou de construction sur le terrain d'autrui ou encore, dans bien d'autres cas, le juge judiciaire camerounais fait montre d'intransigeance lorsqu'il s'agit de protéger la propriété immobilière. Il se pose sans parti pris, comme défenseur acharné de la propriété privée immobilière, méritant le titre quasi universellement reconnu de gardien de la propriété privée et des droits fondamentaux.

En effet, la protection accrue de la propriété foncière par le juge judiciaire camerounais repose sur une pléthore d'actions, que la doctrine qualifie d'actions pétitoires, même si en réalité les propriétaires disposent aussi d'actions dites possessoires. Ces actions, faut-il le souligner, sont fonction des différentes situations constitutives d'atteintes à la propriété foncière.

La règle est donc qu'à chaque situation, correspond un type d'action approprié. Mais de manière générale on devrait retenir que les atteintes à la propriété sont très souvent le fait de l'administration ou des particuliers. Les actes fautifs de l'administration sont tantôt constitutifs d'emprise ou de voie de fait, lorsqu'ils ne résultent pas simplement des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique, plutôt régulières et légales. Les atteintes du fait des particuliers résultent en général de trois types de situations que sont : la construction sur le terrain d'autrui, le maintien irrégulier sur le terrain d'autrui, ou l'empiètement matériel sur le terrain d'autrui. En pratique, ces différentes situations constitutives d'atteintes à la propriété offrent au juge judiciaire camerounais de l'urgence, du fond, comme celui de droit traditionnel, un abondant contentieux qui se résume autour des actions en expulsion ou en déguerpissement.

L'examen détaillé de la jurisprudence camerounaise rendue en matière d'expulsion et de déguerpissement a confirmé le constat de l'effectivité de la protection de la propriété privée immobilière par le juge civil, comme il a été relevé d'entrée de jeu.

CONCLUSION DU TITRE I

Au terme de cette analyse consacrée à l'étude des voies de droit offertes aux personnes titulaires ou non des titres fonciers, il ressort que la seule issue dont dispose la victime d'une immatriculation dolosive est l'action en dommages et intérêts. Les caractères définitif et inattaquable du titre foncier s'opposent en principe à toute tentative, ou idée, de remise en cause.

Mais la jurisprudence est venue au secours de la personne lésée par une immatriculation en lui accordant une seconde action, dite action *de in rem verso*, autrement appelée l'action en enrichissement sans cause, juste pour élargir ses possibilités d'indemnisation.

La jurisprudence surtout, et la doctrine aussi, ont reconnu d'autres types d'actions appelées actions possessoires, qui sont des actions dont disposent les possesseurs du domaine national contre les atteintes dont ils seraient victimes dans leur jouissance au quotidien du domaine national. La propriété de ce domaine reste problématique, car revendiquée par les uns et les autres. Il convient de préciser à ce stade d'analyse que la notion de la possession occupe une place centrale. Elle est au cœur même de la protection possessoire offerte à cette catégorie de personnes dépourvues de titre de propriété. Une autre catégorie constituée des collectivités coutumières pourrait théoriquement disposer des actions dites possessoires reconnues aux occupants du domaine national, puisque nombre d'elles occupent et exploitent des portions du domaine national sans se soucier; à proprement parler; d'en devenir légalement propriétaire, bien que la réglementation foncière leur offre « largement » cette possibilité. Mais la mise en œuvre des actions qui leur sont dévolues pourrait se heurter à la question de la personnalité juridique, leur donnant le droit d'ester en justice.

Au terme de nombreuses tergiversations et de débats doctrinaux, la Cour suprême du Cameroun a tranché en faveur des collectivités coutumières auxquelles la personnalité morale est désormais reconnue, surtout lorsqu'elles sont organisées. Les titulaires de titres fonciers, en revanche, disposent d'une kyrielle d'actions dites actions pétitoires dont le fondement juridique se trouve être la propriété. L'analyse a cependant révélé que ce fondement, en l'occurrence la propriété, est très controversée car porteuse d'idéologies parfois antinomiques. Mais la jurisprudence nationale, régionale des droits de l'homme, ou

internationale, s'efforce de garantir son effectivité et une protection accrue contre tous genres d'atteintes illégitimes.

L'analyse a surtout révélé que les actions dont disposeraient les personnes titulaires de titres fonciers étaient tributaires des atteintes, selon que leur origine provenait de l'État, à travers ses différentes administrations, ou selon que ces atteintes étaient l'œuvre des particuliers. L'examen de la mise en œuvre jurisprudentielle des voies de droit offertes aux titulaires de titres fonciers a par ailleurs confirmé l'option dont dispose cette catégorie de personnes, qui a le choix entre les actions dites pétitoires et celles dites possessoires. Ces personnes peuvent agir indifféremment dans l'un ou l'autre domaine, pétitoire ou possessoire, mais jamais les deux à la fois.

L'analyse jurisprudentielle a surtout mis en évidence la protection accrue offerte aux titulaires de titres fonciers, tant par les juges de fond, de l'urgence, que par les juges relevant des juridictions de droit traditionnel.

Ce constat a permis de vérifier et de confirmer par la suite que le juge camerounais entend conquérir et mériter le qualificatif de gardien de la propriété, et de manière générale, gardien des droits fondamentaux.

En tout état de cause, la protection prétorienne offerte aux titulaires de titres fonciers ne peut être efficace, voire porteuse que si les actions dévolues à cette catégorie de victimes sont exercées conformément aux règles processuelles relatives à la saisine des juridictions. Voilà un autre enjeu majeur. Pour espérer voir consacrer le droit, obtenir une protection efficace et effective de son droit de propriété, et, en définitive, consacrer l'État de droit au Cameroun, la primauté du droit devrait être recherchée à travers des décisions de justice de qualité, qui trouveraient un fondement solide et durable sur le droit existant, mais peut-être aussi sur l'équité.

Dès lors, l'étude des procédures et juridictions compétentes pour la mise en œuvre des actions pétitoires ou possessoires, se pose comme un impératif.

TITRE II
La procédure et les juridictions compétentes

Le juge judiciaire, réputé gardien de la propriété foncière au Cameroun, est tantôt le juge civil, tantôt le juge répressif.

L'organisation judicaire au Cameroun porte encore les stigmates de la colonisation, caractérisée par le pluralisme judiciaire, et donc par la coexistence, parfois concurrentielle, entre les juridictions civiles de droit moderne et celles dites de droit traditionnel (**chapitre I**).

Au plan répressif, la compétence des tribunaux correctionnels est indiscutée **(chapitre II),** sauf en cas de connexité ou d'indivisibilité, notamment lorsque le même fait est à la fois constitutif de délit et de crime.

CHAPITRE I
La compétence concurrentielle entre les juridictions civiles de droit moderne et les juridictions de droit traditionnel

Le pluralisme qui caractérise le contentieux judiciaire au Cameroun s'illustre dans le cadre du contentieux judiciaire relatif à la propriété foncière par une compétence partagée entre les juridictions de droit écrit et les juridictions de droit traditionnel. En pratique, le partage de compétence entre les deux ordres de juridiction tourne à la rivalité au profit des juridictions de droit moderne, de sorte que les juridictions de droit traditionnel n'exercent qu'une compétence résiduelle. Alors que la compétence des juridictions de droit moderne est duale (section I), celle des juridictions de droit traditionnel est unitaire (section II).

Section 1. La dualité des compétences des juridictions civiles de droit moderne

La juridiction présidentielle est de plus en plus sollicitée dans les cas d'urgence, nécessitant une décision urgente du juge des référés (§1). Mais il y a lieu de rappeler que la garantie des droits fonciers passe inévitablement par la saisine du juge de fond (§2).

§1 La préservation des situations de fait par le juge de l'urgence

L'une des missions dont est investi le juge des référés en procédure civile est de pallier au plus pressé. C'est donc, à juste titre, qu'il est autrement qualifié de juge des urgences, puisque son office consiste justement à régler tout au moins provisoirement, mais surtout dans l'urgence, les situations qui ne peuvent attendre ou qui, si elles ne sont pas encadrées, sont susceptibles de provoquer des dommages irréversibles voire irréparables. C'est sans doute aussi pour cela que l'intervention du juge des référés se situe au niveau des seules apparences et non au niveau du fond du droit pour lequel il devient incompétent matériellement. Son champ de compétence reste gouverné par des conditionnalités (A) qui, si elles sont respectées, ouvrent la voie à une protection effective du juge des référés en cas d'atteinte matérielle à l'usage ou à la jouissance d'un immeuble (B).

A. Les conditionnalités ouvrant la voie à la compétence matérielle du juge des référés.

Traditionnellement[789], deux conditions ou plutôt trois, doivent être réunies pour asseoir la compétence du juge des référés, à savoir la nécessité d'une urgence (1), l'absence de contestation sérieuse et l'absence de préjudice au fond du droit (2).

1. La nécessité de l'urgence

Aux termes des dispositions de l'article 182 du Code de procédure civile et commerciale, « *dans tous les cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agira de statuer provisoirement sur les difficultés relatives à l'exécution d'un titre exécutoire ou d'un jugement[790], il sera procédé ainsi qu'il va être réglé ci-après* ». Cet article est complété par les dispositions de l'article suivant (art. 183) aux termes duquel : « *la demande sera portée à une audience tenue à cet effet par le président du tribunal de première instance ou par le juge de paix à*

[789] Aux termes des articles 182 et suivants du Code de procédure civile et commerciale, l'urgence, l'absence de contestation sérieuse et l'absence de préjudice au fond conditionnent la compétence de la juridiction des référés.

[790] Le contentieux de l'exécution relève désormais d'un autre juge, avec l'entrée en vigueur des Actes uniformes harmonisant le droit des affaires en Afrique (OHADA).

compétence étendue, ou par le juge qui les remplace, aux jour et heure indiqués par le tribunal ».

À la lecture des dispositions des deux articles précités, il ne fait l'ombre d'aucun doute que l'urgence commande la saisine du juge des référés. Mais il y a lieu d'observer que le Code de procédure civile et commerciale camerounais ne définit pas la notion d'urgence. Les commentateurs dudit Code ont tôt fait, et par des formules les plus variées, s'appuyant sur des jurisprudences soigneusement répertoriées, d'analyser cette notion sans vraiment la définir au préalable.

Ainsi peut-on lire à la suite du commentaire de l'article 182 du Code de procédure civile et commerciale : *« le juge des référés est compétent, non seulement pour statuer provisoirement sur les difficultés relatives à l'exécution d'un jugement ou d'un titre exécutoire, mais également pour statuer sur tous les cas d'urgence. Les questions d'urgence et d'opportunité sont des questions de fait qui relèvent du pouvoir souverain des juges du fond et échappent au contrôle de la Cour suprême.*[791] *Le juge des référés apprécie souverainement s'il y a urgence, et cet égard sa déclaration suffit.*[792] *La contestation de l'existence ou de la non existence est une question de fait qui relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges de fond et échappe au contrôle de la Cour suprême.* [793]»

À lire ce commentaire, sans doute fait par un praticien du droit , on est assurément séduit par les références jurisprudentielles visées par son auteur, qui cite de nombreuses décisions rendues par la cour suprême camerounaise. Mais on est à *contrario* moins séduit par l'absence de définition proposée par ce commentateur, à la suite de sa longue explication pour le moins contestable et critiquable sur laquelle il conviendra de revenir dans des développements ultérieurs.

Face à cette carence, il est important de se tourner du côté de l'abondante jurisprudence camerounaise rendue en matière de référé, pour tenter de cerner la notion, et surtout de la définir. Ainsi, dans une affaire opposant le révérend pasteur PENDA Paul à dame veuve MAPOKO, née ESSONO Berthe[794] le juge des référés déclare : *« attendu que l'occupation de la défenderesse, sans droit ni titre, ni même une autorisation de son légitime propriétaire s'analyse en une véritable voie de fait dont il est urgent d'y mettre un*

[791] *CS/CO, arrêt n° 73 du 13 mai 1971, bull. n° 24, p.3147 ; 82 du 25 mai 1971, bull. n° 24, p. 3158.*
[792] *CS/CO, arrêt n°10 du 27 octobre 1970, bull. n° 23, p. 2834.*
[793] *CS/CO, arrêt n° 84 du 25 mai 1971.*
[794] Voir TPI Douala Bonanjo, ordonnance de référé n° 810 du 18 juillet 2003, inédit.

terme…Qu'y mettant un terme, vu l'urgence ordonnons en conséquence son expulsion de cet immeuble tant de corps, de biens ainsi que tous les occupants de son chef… ».

Dans une autre espèce[795], et sans autre forme de motivation,[796] le juge des référés relève dans son dispositif : *« statuant publiquement…au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ; Mais à présent, vu l'urgence… ».*

Il est dès lors évident que l'usage récurrent de cette clause de style dans les ordonnances de référé et qui tend à se transformer en règle d'application générale dans les rédactions des minutes des ordonnances rendues en la matière, est de nature à laisser le juriste perplexe.

L'insatisfaction s'accroît surtout du fait que cette manière de procéder tend à faire croire que la notion d'urgence va de soi et qu'elle n'aurait pas besoin d'être conceptualisée. Cette fausse croyance est étayée par une jurisprudence très critiquable qui énonce : *« le juge des référés apprécie souverainement s'il y a urgence et à cet égard, sa déclaration suffit* ».[797] Cette position jurisprudentielle prêterait le flanc à la critique en ce sens que seule la motivation permet au juge d'appel de contrôler l'appréciation de l'urgence faite par le premier juge. Le juge d'appel étant juge de fond ou des apparences au second degré, laisser la possibilité au juge des référés, hors de tout contrôle, la qualification de l'urgence, ouvrirait sans doute la voie à la création d'inégalités dans des situations similaires ou pour des personnes placées dans des conditions identiques. L'urgence serait consacrée pour les uns, et pas pour les autres. Loin d'être une hypothèse d'école, la nécessité de motiver l'urgence dans les espèces soumises à la juridiction des référés s'impose, pour qu'en fait cette juridiction mérite son appellation et se limite à connaître des

---

[795] Voir T.P.D Douala Bonanjo, ordonnance de référé n° 108 du 7 décembre 2005, affaire, société ALDI SARL C/ Directeur des douanes du Cameroun à Douala.

[796] Voir en ce sens :

- TPI de Douala -Bonanjo, ordonnance, ordonnance de référé n° 823 du 26 juillet 2007, affaire SIAKAM TCHAMO C/ TCHIO René, inédit ;
- TPI de Douala – Bonanjo, ordonnance n°972 du 11 septembre 2007, affaire TALLA Frédéric C/ TCHUMAMO Patrick, inédit ;
- TPI de Douala - Bonanjo, ordonnance de référé n° 967 du 10 septembre 2003, affaire KAMOGNE Françoise C/KETCHEMEN Rosalie, inédit ;
- TPI Douala – Bonanjo, ordonnance de référé n° 968 du 10 septembre 2003, affaire KUETE Apolinaire C/ YANKAM Bernard, inédit ;
- TPI de Mbalmayo, ordonnance de référé n° 02/ORD/CIV/TPI du 24 novembre 2003, affaire YOUBISSI Paul C/ ONDOA François, inédit ;
- TPI de Mbalmayo, ordonnance de référé n° 13/ORD/CIV/TPI du 21 avril 2003, affaire FOGNO Jacques C/ Centre médical saint Martyr, inédit.

[797] *CS/CO, arrêt n°10 du 27 octobre 1970, bull. n° 23, p. 2834,préc.*

situations d'urgence, et que, l'absence de motivation de cette notion ne soit pas un prétexte pour rentrer dans la catégorie de l'urgence, bien de situations qui ne le sont pas réellement.

Quoi qu'il en soit, dans de très rares décisions rendues en référé, on observe un effort du juge camerounais pour tenter de définir la notion d'urgence. Ainsi, dans l'affaire sieur DUCRET Roger Marie Germain C/ MBALLA AMOUGOU Jeannette Mélanie[798], l'ordonnance rendue dans la cause énonce : *« attendu qu'il est de principe acquis tant en doctrine qu'en jurisprudence que le juge des référés est compétent dans tous les cas d'urgence pour ordonner des mesures conservatoires, provisoires ou de sauvegarde à la condition cependant de s'abstenir de préjudicier au principal ;*

Que la mesure d'expulsion fait partie des mesures de sauvegarde qui sont à la disposition du juge des référés et qui impliquent qu'il y ait urgence ;

Qu'en l'espèce, la restitution au sieur DUCRET de la libre disposition de l'immeuble dont il est acquéreur comme en font foi les pièces versées au dossier notamment l'acte de vente notarié suffit à caractériser l'urgence telle que prévue à l'article 182 du Code de procédure civile et commerciale ;

Qu'il y a lieu de nous déclarer compétent ».

En somme, au-delà de cette analyse jurisprudentielle et qui pose le constat généralisé d'une absence de définition légale et jurisprudentielle (camerounaise) de la notion d'urgence, l'urgence commanderait précisément, face à cette carence, d'interroger les droits étrangers pour tenter de dégager ses caractéristiques.

Faisant une lecture de l'interprétation de la notion d'urgence par les juridictions administratives françaises, le professeur BELRHALI HAFIDA remarque « *l'urgence… révèle une particularité : c'est un terme qui existe aussi dans le langage courant, qui n'est pas spécifiquement juridique. Dans le langage courant, l'urgence est la "qualité de ce qui ne peut être différé, ce qui doit être fait ou décidé sans délai". La notion d'urgence revêt donc une apparence de simplicité puisqu'elle est utilisée par des non-juristes. Mais sous cette apparence de simplicité, elle est en réalité susceptible d'interprétation diverses, y compris dans la vie courante : à une demande urgente, les uns répondent dans l'heure, les autres dans la journée ou dans la semaine qui suit. Ce constat confirme l'idée du professeur CHAPUS que "l'urgence, comme la vertu, connaît différents degrés"* »[799]. C'est

[798] TPI de Mbalmayo, ordonnance de référé n° 12 /ORD/ CIV/ TPI du 10 avril 2006, inédit.

[799] Voir HAFIDA BELRHALI « L'interprétation de la notion d'urgence par les juridictions administratives », article disponible sur le site web : http:// www.sja-juradm.org, sous la rubrique colloque du 4 juin 2005 à

sans doute le constat de contingence dans l'appréciation de la notion d'urgence qui explique que dans le cadre de la juridiction présidentielle au Cameroun, il existe deux types de référés, l'un dit le référé d'heure à heure réservé aux litiges dont la solution ne peut attendre, et le référé ordinaire consacré aux affaires certes urgentes, mais dont le péril n'est pas imminent[800]. L'une ou l'autre demande est formulée auprès du président du tribunal de première instance compétent qui apprécie *in concreto***,** en fonction de l'exposé des faits et des éléments de preuve produits au soutien de l'urgence alléguée.

Selon le professeur HAFIDA, « *la condition d'urgence n'est pas appréciée de manière théorique mais au contraire en faisant preuve d'un très grand pragmatisme. Cette exigence d'un contrôle in concreto est affirmée par le conseil d'État »*[801].

À vrai dire, et dans la doctrine française, l'appréciation du référé est différenciée selon le type de référé considéré. Il y a lieu de rappeler que depuis la loi française du 30 juin 2000, il existe trois types de référés en matière administrative : le référé suspension[802], le référé liberté[803], et le référé mesures utiles[804].

Mais le contentieux camerounais, qu'il soit administratif ou judiciaire, ne fait pas cette distinction, même si dans le cadre du référé devant le juge civil camerounais, on a tendance à observer des similitudes tantôt avec le référé suspension[805], tantôt avec le référé liberté[806], tantôt avec le référé mesures utiles[807]. Mais il reste que ce sont des catégories juridiquement inexistantes dans le cadre du référé civil et judiciaire camerounais.

Du côté de la jurisprudence, la condition de l'urgence est remplie quand la décision contestée préjudicie de manière suffisamment grave et immédiate à un intérêt public, à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre .

Lyon : « Les référés administratifs cinq ans après la réforme : de la théorie à la pratique », consulté le 23 novembre 2007.

[800] On dirait autrement, "lorsqu'il n'y a pas le feu à la maison"

[801] Voir HAFIDA BELRHALI, article précité.

[802] Dans le référé suspension, il incombe au juge des référés de prévenir la réalisation des conséquences irréversibles pour le requérant.

[803] Dans le cadre du référé-liberté, il est nécessaire pour le juge de prendre une mesure urgente, dans les plus brefs délais, pour préserver une liberté fondamentale en péril.

[804] Le référé mesure utile apprécie pour sa part l'urgence, par rapport à la finalité de la mesure administrative en cause, objet du référé.

[805] Voir notamment la majorité des actions intentées devant le juge des référés pour obtenir l'arrêt des travaux

[806] Voir TPI de Douala - Bonanjo, ordonnance de référé n° 108 du 7 décembre 2005, dans l'affaire société ALDI SARL C/ directeur des douanes de Douala Cameroun à Douala, où il était question de l'ouverture des portes en vue de la libération des employés de la société ALDI séquestrés dans l'enceinte de l'entreprise par les services de la douane camerounaise.

[807] Voir CE, arrêt confédération nationale des radios libres du 19 janvier 2001.

Reprenant cette jurisprudence et pour l'appliquer au référé judiciaire camerounais, on pourrait dire que la condition de l'urgence est remplie lorsque les agissements du défendeur préjudicient de manière suffisamment grave et immédiate à la situation du défendeur.

Prise dans ce sens, cette approche fixe le juriste ou l'observateur sur la liberté d'appréciation de l'urgence par le juge des référés consacrée tant au Cameroun[808]qu'en France[809].

Mais la question qui se pose est celle de savoir si cette liberté est totalement souveraine, et en dehors de tout contrôle de la juridiction suprême. Sur le principe, et en France notamment, la notion d'urgence est une notion essentiellement factuelle, il appartient dès lors au juge saisi en référé d'en apprécier l'existence ou non. Ce principe a d'ailleurs plusieurs fois été réaffirmé par le Conseil d'État Français[810].

Mais la Cour de cassation française va étendre son contrôle sur la motivation de l'ordonnance rendue en référé ou dans le cadre de l'erreur de droit excipée au moyen d'un recours en cassation.

Dans l'arrêt C.E, sect ; 25 avril 2001, association des habitants du littoral du Morbihan, l'office du juge des référés est précisé : *« il appartient au juge des référés de mettre le juge de cassation en mesure d'exercer son contrôle, de faire apparaître les raisons de fait et de droit pour lesquelles soit il considère que l'urgence justifie la suspension de l'acte attaqué, soit il estime qu'elle ne justifie pas ».* Commentant cette décision, le professeur HAFIDA BELRHALI fait remarquer : *« le Conseil d'État rejette donc toute motivation stéréotype ou incomplète »*[811].

On comprend qu'en droit français, la motivation des ordonnances de référé est fondamentale pour leur validité. Il ne saurait en être autrement en droit camerounais, puisque l'ordonnance n° 72/4 du 26 août 1972 prescrivait déjà que les décisions de justice doivent être motivées en fait et en droit. Cette exigence est reprise par l'article 7 de la loi n°

---

[808] Voir en ce sens :
- CS/CO, arrêt n° 73 du 11 mai 1971, bull. n°24, p. 3147 ;
- CS/CO, arrêt n°18 du 12 novembre 1969, bull. n°19, p. 2331 ;
- CS/CO, arrêt n° 10 du 27 octobre 1970, bull. n° 23 p. 2834.

[809] Voir en ce sens :
- CE, sect. ; 25 avril 2001, association des habitants du littoral Morbihan.
- CE. 25 avril 2001, SARL Jafin, DA 2001, comm. 153, Dr fiscal, 2001, Comm.581, 959-967, concl. Bachelier.

[810] Voir les jurisprudences association des habitants du littoral Morbihan, et SARL Jafin, précitées.

[811] HAFIDA BELRHALI, op.cit.

2006/015 du 29 décembre 2006 portant organisation judiciaire, qui dispose : *« toute décision judiciaire est motivée en fait et en droit. L'inobservation de la présente disposition entraîne nullité d'ordre public de la décision ».*

Mais fort curieusement, la jurisprudence certes ancienne, semble consacrer la souveraineté absolue du juge des référés sur l'appréciation de l'urgence. Celui-ci ne saurait non plus être soumis à l'obligation de motivation, puisque la jurisprudence énonce : *« le juge des référés apprécie souverainement s'il y a urgence et à cet égard, sa déclaration suffit »*[812].

Plus préoccupante serait cette pratique observée devant les juridictions de référé camerounaises et qui consiste à placarder des formules stéréotypes en dehors de toute motivation de l'urgence du style *: « par ces motifs, au principal, renvoyons les parties à mieux se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ; Mais dès à présent, vu l'urgence, ordonnons en conséquence son expulsion de cet immeuble tant de corps que de tous les occupants de son chef »*[813]. Il s'agit manifestement d'une violation des dispositions de l'article 7 de la loi relative à l'organisation judiciaire qui oblige le juge judiciaire à motiver sa décision. Cette nullité, du reste d'ordre public, n'échappe dès lors pas au contrôle de la Cour Suprême camerounaise.

Cette dernière est devenue, entre temps, un troisième degré de juridiction en matière judiciaire (cette affirmation n'est exacte que dans le cadre d'une procédure pénale), ce qui lui donne compétence de juger aussi bien les faits que l'application du droit par les juridictions inférieures.

L'erreur de droit qui fonde la compétence du juge de cassation à contrôler l'appréciation de l'urgence, autorise à la haute juridiction de contrôler le raisonnement tenu par le juge des référés à la fois dans l'appréciation concrète de l'urgence et de son appréciation globale.

La dénaturation des faits est un autre procédé qui puisse permettre à la Haute juridiction de parvenir à un contrôle de la notion d'urgence et de sanctionner une ordonnance rendue en référé qui donne aux faits un sens qu'ils n'ont pas en réalité.

---

[812] CS/CO, arrêt n° 10 du 27 octobre 1970, bull. n° 23, p. 2834.

[813] Voir en ce sens :

- TPI de Douala Bonanjo, ordonnance de référé n° 810 du 18 juillet 2003, inédit ;
- TPI de Douala Bonanjo, ordonnance de référé n° 968 du 10 septembre 2003, inédit ;
- TPI de Douala Bonanjo, ordonnance de référé n° 942 du 2 septembre 2003, inédit.

En définitive, le principe reste celui de l'appréciation souveraine de l'urgence par le juge des référés. Mais l'analyse a révélé que par divers procédés, on en arrive à un contrôle de l'appréciation faite par le juge des référés, contrôle opéré notamment en cassation.

En tout état de cause, en France comme au Cameroun, l'urgence[814] seule ne suffit pas à fonder la compétence du juge des référés, encore faut-il qu'il y ait absence de contestation sérieuse et de préjudice au principal.

2. L'absence de contestation sérieuse et de préjudice au fond

Aux termes de l'article 185 du Code de procédure civile et commerciale, « les ordonnances sur référé ne feront aucun préjudice au principal ». En d'autres termes, la décision rendue en référé ne doit d'aucune manière, toucher au fond du droit. Le juge des référés est le juge des urgences et surtout des apparences, mais jamais du fond du droit. Il ne saurait statuer sur les mérites des droits des parties qui lui soumettent un litige. Les questions relevant de l'application du droit sont exclusivement réservées aux juges du fond. Comme relevé plus haut, l'office du juge des référés consiste à pallier le plus pressant en attendant l'issue du litige devant la juridiction de fond. La pratique judiciaire camerounaise a instauré un style de rédaction des ordonnances de référé qui consiste au principal, à renvoyer les parties à mieux se pourvoir ainsi qu'elles s'aviseront, avant de statuer sur le cas d'urgence soumis à la juridiction des référés.

Si d'apparence, les frontières entre la compétence de la juridiction des référés et celle des juridictions de fond semble aisée au regard des dispositions on ne peut plus claires de l'article 185 du Code de procédure civile et commerciale, il en va autrement au cours des audiences de référé. La démonstration faite par la défense et consistant à montrer que la compétence du juge des référés aboutirait à s'immiscer au fond du droit, semble être la principale arme pour s'opposer à ce que la cause soit entendue en référé. Il s'en suit généralement un vif débat entre les avocats des deux parties quant à la question du risque de préjudicier au fond du droit au cas où le juge des référés retiendrait sa compétence.

En parcourant de nombreuses décisions rendues en référé sur les demandes d'expulsion, on se rend compte de ce que nombre de juges de référé se cachent derrière la

[814] L'urgence serait en définitive une situation qui ne saurait attendre et qui nécessite une réaction prompte, rapide pour garder le contrôle.

notion de voie de fait qu'ils ne défissent pas au préalable, pour résoudre définitivement, et non provisoirement, les litiges qui leur sont soumis. Il est question ici des subtilités dont usent certains juges des référés pour contourner l'interdiction légale qui leur est faite de préjudicier au fond du droit.

Ainsi, dans l'affaire KUETE Apollinaire C/ YANKAM Bernard[815], le juge des référés a en présence de deux autorisations d'attribution d'une même boutique à deux occupants, trouvé un moyen juridique en se fondant sur le constat d'une voie de fait commise par l'un des attributaires, du seul fait de son occupation du local querellé, pour ordonner son expulsion. Il apparaît pourtant clair dans le cas d'espèce qu'en l'absence d'une décision annulant l'une des attributions, le juge des référés ne pouvait ordonner l'expulsion de l'un, sans risquer de violer son droit d'occupation.

Dans une autre cause[816], le juge des référés a accédé à une demande de déguerpissement formulée par un demandeur à qui la propriété d'un immeuble a été transmise par voie de dévolution successorale et sur lequel la défenderesse tirait les fruits d'une location. L'ordonnance rendue dans cette cause a qualifié l'occupation de la défenderesse de voie de fait, justifiant son expulsion sans chercher à vérifier les fondements de l'occupation querellée, et l'auteur des constructions édifiées, toutes choses qui pourraient avoir une incidence sur le fond du droit et fonder ou non la compétence de la juridiction des référés saisie.

L'affaire dame NGANDE Emma C/ dame TABE née TABE OKIE Céline[817]offre un autre exemple d'immixtion manifeste du juge des référés au fond du droit. En fait dans cette affaire, la demanderesse était titulaire d'un titre foncier, objet d'un morcellement opéré sur un titre foncier mère qui avait malheureusement été annulé suivant arrêté ministériel n° 0080/ y-7/ MINUH/D du 05 mars 1996, alors que la défenderesse, qui s'apprêtait à édifier des constructions sur le lopin querellé l'avait également acquis à titre onéreux et sous seing privé. Le juge des référés a néanmoins qualifié de voie de fait l'occupation de la défenderesse et ordonné son expulsion. Les exemples du genre ou les cas similaires sont légions et participent du quotidien de certains juges des référés qui ne

[815] Ordonnance de référé n° 968 du 120 septembre 2003, inédit.
[816] Voir ordonnance de référé n°810 du 18 juillet 2003, affaire révérend pasteur PENDA Paul C/ dame veuve MAPOKO née ESSON Berthe.

[817] Voir ordonnance de référé n° 803 du 18 juillet 2003, inédit.

cherchent qu'à contourner la loi et à retenir leur compétence à tous les prix, même au prix d'une violation de la loi, et même en présence d'une contestation sérieuse. Pourtant, il est acquis en jurisprudence[818] que dans tous les cas d'urgence, la formation de référé peut, dans la limite de sa compétence, ordonner toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse. Cette exigence est d'ordre jurisprudentiel et non textuel. Elle interdit au juge des référés de retenir sa compétence en cas de contestation sérieuse. A première vue, une simple contestation ne suffirait pas pour invalider la compétence du juge des référés. Seule la contestation sérieuse aboutirait à ce résultat. Mais le constat d'une contestation sérieuse suppose une appréciation faite par le juge des référés, appréciation qui pourrait ouvrir la voie à beaucoup de subjectivité, mais qui devrait en principe être faite *in concreto* et objectivement, en fonction des arguments et des justificatifs présentés par les parties en cause.

Il y a lieu de préciser que même en présence d'une contestation sérieuse, le juge des référés peut prescrire des mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite[819].

La possibilité reconnue au juge des référés de prendre des mesures essentiellement provisoires même en présence de contestation sérieuse, est de nature à préjuger sur l'importance de la protection offerte par le juge des référés dans le contentieux foncier.

B. La mise en œuvre de la protection offerte par le juge des référés

La saisine du juge des référés, et corrélativement son intervention sont régulées par les dispositions du Code de procédure civile et commerciale qui prescrivent la procédure à suivre (1), en prélude à la mise en mouvement de l'intervention du juge des référés (2). Ces deux points feront l'objet d'une analyse spécifique et du reste détaillée dans les développements qui suivront.

[818] Voir Cassation sociale, 9 mars 1977.

[819] Voir en ce sens :

- TPI Douala- Bonanjo, ordonnance de référé n° 961 du 9 septembre 2003, affaire IKOUM Simon Pierre C/ MBAH ABDOUL AZIZ, inédit.
- TPI de Douala- Bonanjo, ordonnance de référé n° 710 du 11 juin 2003, affaire TIANI Fidèle C/ Société civile immobilière de l'atlantique, inédit.

1. La procédure à suivre en référé

En deux principales articulations, nous examinerons tour à tour la saisine de la juridiction des référés (a), et l'instruction des causes (b) devant cette instance.

a) La saisine de la juridiction des référés

Aux termes de l'article 183 du Code de procédure civile et commerciale, *« la demande sera portée à une audience tenue à cet effet par le président du tribunal de première instance ou par le juge de paix à compétence étendue, ou par le juge qui les remplace aux jour et heure indiqués par le tribunal ».*

À la lecture des dispositions de l'article 183 du Code de procédure civile et commerciale précitées, plusieurs commentaires méritent d'être faits :

•■ Premièrement, et s'agissant de la demande en référé, deux cas de figures au moins s'offrent :

1er cas de figure, si le demandeur sollicite que la cause soit entendue d'extrême urgence, c'est- à -dire immédiatement et sans délai, il devra adresser une requête timbrée au président du tribunal de première instance pour solliciter ce qu'on appelle techniquement le référé d'heure à heure, en application des dispositions de l'article 184 du Code de procédure civile et commerciale[820]. Celui-ci devra autoriser la mesure sollicitée[821]et désignera tel huissier de justice territorialement compétent pour exécuter la diligence, rédiger une assignation[822] à la requête de la partie demanderesse.

[820] L'article 184 du Code de procédure civile et commerciale dispose : « *si néanmoins, le cas requiert célérité, le président ou celui qui le représentera pourra permettre d'assigner, soit à l'audience, soit à son hôtel, à l'heure indiquée, même le jour de fête ; et, dans ce cas, l'assignation ne pourra être donnée qu'en vertu de l'ordonnance du juge qui commettra un huissier ou un agent d'exécution à cet effet ».*

[821] L'ordonnance présidentielle autorisant à assigner en référé d'heure à heure est une mesure d'administration judiciaire. Elle ne saurait donc faire l'objet de voies de recours, puisqu'elle ne participe pas des mesures juridictionnelles. Voir C.S, arrêt n° 16/ CC du 15 novembre 1979. RCD n° 29, p. 99.

[822] L'assignation est un acte d'huissier de justice revêtu de son sceau, sa signature. Cet exploit est daté et enregistré, et contient des mentions obligatoires, à savoir entre autres :

- Le nom de l'huissier instrumentaire;
- Une brève description de sa charge ;
- Le nom du requérant, qualité et adresse ;
- Un court exposé des faits justifiant la saisine de l'huissier instrumentaire ;
- Le nom, l'adresse et toute la filiation de la partie à assigner ;
- La date et l'heure précise de l'audience ainsi que le lieu où la cause sera entendue ;
- Mention de l'ordonnance autorisant à assigner en référé d'heure à heure doit être faite.

Second cas de figure, si le demandeur sollicite que la cause soit instruite dans le cadre du référé ordinaire, il n'aura pour diligence à effectuer que de consulter le calendrier des audiences et fixer une date qui sera communiquée à l'huissier de justice instrumentaire au moment de préparer l'assignation.

■ Deuxièmement, l'audience sera tenue par le président du tribunal de première instance lui-même ou par un juge qui le remplace. Deux choses méritent d'être précisées avant de continuer l'analyse :

D'abord, au Cameroun, il n'existe plus de juge de paix à compétence étendue. Cette catégorie des fonctionnaires de la justice a simplement disparu de l'ordonnancement juridique.

Ensuite, le président du tribunal de première instance saisi en référé est très souvent substitué par l'un des juges de son tribunal. Mention de cette substitution doit être portée dans la minute de l'ordonnance rendue. On peut ainsi lire au tout début de l'ordonnance présidentielle et notamment des parties réservées aux qualités[823], ce genre de formule réputée classique : « *L'an…et le……du mois de…. ;*

Devant nous, Monsieur…; juge au Tribunal de première instance de Douala -Bonanjo, République du Cameroun ;

Tenant audience en matière des référés d'heure à heure, en lieu et place du titulaire empêché, en son cabinet sis au palais de justice de ladite ville…… Juge ; Assisté de Me…… Greffier »

Comme on peut le constater, les règles de saisine de la juridiction des référés sont relativement simples, même si elles exigent la participation de plusieurs auxiliaires de la justice tel l'huissier de justice instrumentaire pour préparer et servir l'assignation, ou

[823] La structure des décisions de justice en général au Cameroun, est traditionnellement divisée en trois grandes parties :

- Les qualités, présentées comme la partie introductive, rédigées par le greffier audiencier sous le contrôle du juge saisi, présentent les parties au procès, la nature de l'affaire, et le résumé de leurs conclusions respectives.
- La motivation est constituée par les analyses faites par le juge en prélude à sa décision. Ces analyses sont généralement contenues dans les ''attendu'' ou les ''considérant'' qui sont autant de paragraphes pour étayer les idées, le raisonnement du juge.
- Le dispositif quant à lui est la décision à proprement parler, l'ensemble des mesures décidées ou ordonnancées par le juge saisi pour trancher le litige qui lui est soumis. Il commence souvent par la formule suivante : *« …PAR CES MOTIFS ;*

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière de …, en premier ressort et après en avoir délibéré… ».

l'avocat pour assister et conseiller utilement, et surtout juridiquement, les parties à l'instance de référé.

b) L'instruction de la cause en référé

L'instruction des causes en référé est essentiellement guidée par le principe du contradictoire, dans le cadre de la procédure de type accusatoire.

Ainsi, le principe du contradictoire est diversement mis en œuvre selon que l'on se trouve en référé d'heure à heure ou en référé ordinaire.

Dans l'hypothèse du référé d'heure à heure, les parties se présentent dans le cabinet du président du tribunal de première instance saisi ou du juge qui le remplace aux jour et heure indiqués dans l'assignation, accompagnées ou non de leurs conseils. Les débats sont essentiellement oraux, bien que rien n'interdise la production de conclusions écrites qui doivent être discutées par la partie adverse. L'office du juge est de diriger les débats et de régler le cas échéant les incidents de procédure. Il n'intervient pas véritablement dans la recherche des preuves. Au terme des débats et au regard des éléments probants dont il dispose, le juge rend son ordonnance de référé, exécutoire par provision[824]. De nombreuses ordonnances de référé rappellent la mention exécutoire par provision,[825] tant au terme de la motivation[826], que dans le dispositif[827].

A contrario, et dans le cadre du référé ordinaire, le principe reste celui de l'échange des conclusions écrites entre les parties au procès, les plaidoiries sont plutôt exceptionnelles

Le juge saisi analyse dans le cadre du délibéré, l'ensemble des conclusions écrites produites par les parties, lesquelles exposent leurs argumentaires respectifs. C'est donc à l'issue de ce travail de réflexion et d'analyse que le juge des référés rend son ordonnance en audience publique, puisqu'au Cameroun, la justice est rendue publiquement au nom du peuple camerounais. Il y a lieu de préciser que les audiences de référés sont publiques, dans

[824] Lire Art 185 CPC.
[825] Elle signifie aussi exécution d'office.
[826] On retrouve généralement à la fin de la motivation ce type de phrase : *« attendu que les ordonnances de référé sont par leur nature exécutoires par provision* ». Voir TPI de Bonandjo Douala, ordonnance de référé n °961 du 9 septembre 2003, affaire IKOUM SIMON PIERRE C/MBAH ABDOUL AZIZ, inédit.
[827] On peut également lire dans les minutes des ordonnances de référé, la mention suivante :
« - *Disons notre ordonnance exécutoire par provision ;*
-condamnons le défendeur aux dépens ».

le cabinet du président, comme en audience ordinaire, avec portes et fenêtres ouvertes au public. Mais en pratique, le public ne semble pas être particulièrement invité aux audiences en référé qui se tiennent dans le cabinet du président ou du juge qui le remplace, sans doute à cause de l'exiguïté des locaux.

En tout état de cause, le cadre processuel qui entoure la tenue des audiences en référé est de nature à garantir une intervention plutôt efficace du juge saisi, en cas d'atteinte avérée à l'exercice d'un droit réel principal ou accessoire.

2. L'intervention du juge des référés

Une fois que sa compétence, surtout matérielle est indiscutablement établie, la juridiction des référés procède à l'examen des mérites des demandes qui lui ont été formulées par la partie demanderesse. Mais la grande question, en ce qui concerne les atteintes à la propriété foncière ou à la possession des terrains non immatriculés reste celle de savoir si le juge des référés peut expulser, ordonner un arrêt des travaux ou prendre toute autre mesure conservatoire alors que la victime demanderesse à l'instance en référé n'est pas titulaire d'un titre foncier qui, faut-il le rappeler, est l'unique mode d'accession et de preuve de la propriété foncière au Cameroun.

Face à cette question, la jurisprudence est indécise, inconstante voire divisée (a). En lisant nombre d'ordonnances rendues en référé et dans cette matière, il ressort que la jurisprudence favorable à l'extension de la protection possessoire fait généralement recours à la notion de voie de fait (b) pour offrir sa protection à la victime.

a) L'indécision de la jurisprudence camerounaise sur la question de l'expulsion avec ou sans titre foncier

L'indécision de la jurisprudence camerounaise sur la question de la protection possessoire en référé se traduit par l'existence d'ordonnances de référé rendues dans les deux sens, l'un favorable et l'autre hostile. Il serait sans doute judicieux de revisiter chacune de ces tendances jurisprudentielles et de commenter par la suite leurs fondements juridiques.

i. La tendance jurisprudentielle favorable à l'extension de la protection possessoire par le juge des référés

Il sera question de procéder à la relecture d'une sélection d'ordonnances rendues et triées sur le volet, pour tenter de montrer l'extension jurisprudentielle de la protection possessoire.

Ainsi, dans l'affaire KAMOGNE Françoise et Communauté Urbaine de Douala C/ KETCHEMEN Rosalie[828] , le juge des référés réaffirme sa compétence à accorder la protection possessoire à une personne privée de son droit de jouissance d'un local à usage commercial en ces termes :

« *Attendu que selon la doctrine et la jurisprudence le juge des référés est naturellement investi des pouvoirs de constater la voie de fait et prendre des mesures utiles tendant à la faire cesser* ».

Pour bien comprendre l'ordonnance susvisée, il serait judicieux de prendre connaissance des faits de la cause : agissant en vertu de l'ordonnance n° 1318 rendue le 03 juillet 2003 par Monsieur le président du tribunal de première instance de Douala-Bonanjo, Dame KAMOGNE Françoise a fait assigner Dame KETCHEMEN Rosalie à comparaître devant le Président du Tribunal de première instance de Douala-Bonandjo statuant en matière de référé d'heure à heure, siégeant en son cabinet sis au palais de justice de la dite ville, pour voir ordonner l'expulsion de la défenderesse du local à elle attribué par la communauté urbaine de Douala et sur lequel la défenderesse s'y maintient en dépit de l'annulation par la même autorité de son titre d'occupation.

Rétorquant à cette action, la défenderesse, en la personne de Dame KETCHEMEN Rosalie, et sous la plume de ses conseils Maître BAYAGA et FAMPOU au barreau du Cameroun, a soutenu aussi bien l'irrecevabilité de la demande ,l'incompétence du juge des référés, que le manque de fondement de l'action intentée. L'irrecevabilité de l'action de la demanderesse était argumenté par le fait que le local litigieux relevait du domaine public sur lequel la demanderesse n'avait pas le titre de propriété requis et ne pouvait donc exercer d'action, faute de qualité.

Mais le juge des référés a fort opportunément rappelé a l'occasion de cette espèce : « *lorsqu'un usager se voit délivrer une autorisation d'occupation du domaine public, il ne*

[828] Voir TPI Douala – Bonanjo, ordonnance de référé du 10 septembre 2003, inédit.

peut exciper sur la dite boutique un droit de propriété, mais un droit de jouissance qui peut faire l'objet de protection lorsqu'il subit une atteinte illégitime »[829].

C'est donc sur cette base juridique et au moyen de cette argumentation jugée judicieuse, que le juge des référés a dans cette cause, offert sa protection à la victime d'un trouble possessoire.

Dans une autre cause,[830] toujours relative à un litige né de la jouissance d'un local à usage commercial attribué par la communauté urbaine de Douala, le juge des référés relève : « *attendu par ailleurs qu'il ressort de l'exploit du 28 avril 2003 versé aux débats que sieur NGUIFFO LUC RAYMOND occupe sans droit ni titre la boutique n° 634 situé au marché MBOPPI à Douala et refuse de libérer pacifiquement ;*

Que pareille occupation s'analyse en voie de fait criarde à laquelle il est imminent d'y mettre un terme ; Qu'il échet partant d'ordonner son expulsion de cette boutique tant de corps, de biens, ainsi que de toutes les occupants de son chef ».

De nombreuses autres ordonnances rendues en la matière mettent en exergue le courant jurisprudentiel favorable à l'extension de la protection possessoire par le juge des référés camerounais[831]. Mais il y a lieu de remarquer par ailleurs que de nombreuses autres décisions de référés sont hostiles à l'idée d'une protection possessoire en référé, traduisant ainsi la vision d'un courant contestataire.

ii. La tendance jurisprudentielle hostile à la protection juge des référés en l'absence de titre foncier

Certaines ordonnances, que l'on pourrait qualifier de radicales, refusent d'accueillir les actions en référé initiées par des personnes non titulaires de titres fonciers, même s'agissant de l'octroi d'une mesure essentiellement provisoire.

---

[829] Idem.

[830] Voir TPI Douala – Bonanjo , ordonnance de référé n° 994 du 17 septembre 2003, affaire Dame veuve MABOU née PONE Justine mirabelle et Dame KUISSI MABOU Jeanne c/ NGUIFFO Luc Raymond

[831] Voir en ce sens :

- TPI Douala – Bonanjo, ordonnance n° 961 du 9septembre 2003, inédit ;
- TPI Douala – Bonanjo, ordonnance n° 968 du 10 septembre 2003, inédit ;
- TPI Mbalmayo, ordonnance n°12 du 10 avril 2006, inédit ;
- TPI Bafang, ordonnance n°8 /ORD/TPI/2000-2001 du 21 mars 2001, inédit.

Ainsi, dans l'affaire YOUBISSI PAUL C/ ONDOA François[832] le juge saisi énonce : « *attendu que seul le titre foncier constitue la certification matérielle de la propriété immobilière, laquelle confère qualité pour ester en justice ;*

Que ne justifiant dès lors d'aucune qualité pour ester tel que ci-dessus spécifié ; qu'il y a lieu de déclarer l'action irrecevable en l'état ».

Cette argumentation développée par le juge des référés apparaît à maints égards critiquable, elle ne semble pas faire cas de la distinction entre les droits réels principaux (le titre de propriété) et les droits réels accessoires (usage, jouissance, etc.) dont la titularité fonde incontestablement une action en cas d'atteinte aussi bien devant les juridictions de fond que devant celles de référé. Il n'est donc pas apparu judicieux pour le juge des référés dans cette cause, de porter le débat sur le terrain de la qualité, tant il est vrai que le terrain concerné relevant du domaine national et donc de la propriété publique, son usage et sa jouissance en revanche était reconnus à un particulier. Le trouble justifiait et lui donnait qualité pour protéger sa possession troublée. En fait, l'opinion du juge paraît plus subtile. Il semble déduire la qualité de la titularité du droit de propriété. Ce qui, à un degré plus élevé, reviendrait à dire que l'action serait peut être déclarée irrecevable pour défaut de qualité si le demandeur ne rapporte pas d'emblée la preuve du droit sur lequel il se fonde pour saisir le tribunal. Évidemment, pareille opinion dénature la notion de qualité, qui renvoi simplement au titre juridique (référence faite à la personne et non droit) en vertu duquel on saisit un tribunal).

D'autres ordonnances de référés à contrario se montrent moins radicales et donnent systématiquement satisfaction au demandeur titulaire d'un titre foncier, lorsque son adversaire ne dispose d'aucun titre foncier, nonobstant l'existence de tout autre droit dont ce dernier pourrait se prévaloir.

Ainsi dans la cause opposant NANA Ebénézer à TIZI ABAH[833], l'ordonnance de référés rendue relève : *« attendu que le demandeur prouve sa propriété par le titre foncier n° 16038 du département du Wouri … ;*

Attendu dès lors que le défendeur qui est dépourvu de ladite certification officielle est occupant sans droit ni titre ;

[832] Voir TPI Mbalmayo, ordonnance de référé n°02/ORD/CIV/TPI du 24 novembre 2003, inédit.
[833] Voir TPI Douala-Bonanjo, ordonnance n°97du 11septembre 2003, inédit.

Qu'une telle occupation est constitutive de voie de fait invoquée à juste titre par le demandeur ;

Que cette voie de fait faisant obstacle à la jouissance du légitime propriétaire ;

Qu'il y a urgence à y mettre fin ».

Dans une autre cause[834], l'ordonnance de référé énonce : *« ...qu'au demeurant, le défendeur ne peut produire son titre de propriété ;*

Qu'il est dès lors occupant sans droit ni titre ;

Que cette voie de fait relève de la compétence du juge des référés ».

On pourrait à volonté produire d'autres ordonnances[835] rendues dans le même sens que ci-dessus. S'il est vrai que ces ordonnances tendent à accorder une protection accrue aux titulaires de titre de propriété, il y a lieu de craindre que même en présence d'une contestation sérieuse, la juridiction de référé retienne sa compétence. Elle deviendrait ainsi *une autre juridiction de fond*, constat qui se dégage malheureusement au regard des activités du juge des référés au Cameroun.

L'explication tient non pas d'une ignorance des règles relatives à la compétence de la juridiction des référés qui sont bien connues et largement acceptées, mais le problème proviendrait de la volonté délibérée de contourner la loi à tous les prix pour retenir sa compétence.

Quoiqu'il en soit, et cela en dépit de cette importante réserve, il serait important de revenir sur le recours très usité des juges de référés camerounais sur la notion de voie de fait qui semble fonder systématiquement toutes les décisions rendues jusque- là.

---

[834] TPI Douala – Bonanjo, ordonnance n°752 du 02 juillet 2003, affaire Pierre Narcisse BOLLANGA c/ NGOMBA Etienne

[835] Voir en ce sens :

- TPI Douala – Bonanjo, ordonnance de référé n°688 du 04 juin 2003, inédit ;
- TPI Douala – Bonanjo, ordonnance de référé n°84 du 23 juillet 2003, inédit ;
- TPI Douala – Bonanjo, ordonnance de référé n°321 du 30 mars 2005, inédit.

b) Le recours usité de la jurisprudence des référés à la notion de voie de fait

Plus de dix ans après qu'une étude ait posé le constat[836] du recours très usité de la notion d'occupation sans droit ni titre comme principal fondement des actions en expulsion, la situation ne semble point avoir changé dans les prétoires camerounais.

À l'examen de l'abondance de jurisprudence produite en matière d'expulsion des référés, il ressort que le juge des référés assimile pratiquement la voie de fait à la notion d'occupation sans droit ni titre pour justifier la quasi-totalité des expulsions prononcées. Quelques exemples tirés de la jurisprudence étayeront cette analyse.

Dans l'affaire KANYI TOMETI KATE c/ Dame FOLEU ELISABETH[837], le juge des référés déclare : *« attendu qu'il ressort tant des débats que de la descente effectuée par la juridiction de céans sur les lieux le 16 juillet 2003 que les défendeurs se sont introduits sur ledit immeuble sans aucun titre ni une autorisation du légitime propriétaire ;*

Que pareille occupation s'analyse véritablement en une voie de fait criarde dont il convient d'y mettre un terme, qu'il échet partant vu l'urgence, d'ordonner leur expulsion tant de corps, de biens ainsi que tout occupant de leur chef de l'immeuble objet du titre foncier n°13179/w ».

Dans une autre espèce[838], le juge fait application cumulative des deux notions[839]pour motiver son ordonnance d'expulsion en ces termes : « *attendu qu'il s'évince de ce qui précède que l'occupation par la défenderesse de l'immeuble du demandeur est sans droit ni titre ;*

Qu'elle n'est ni plus ni moins qu'une véritable voie de fait dont la sanction ressortit du cadre de notre office;

Qu'il échet en conséquence d'y mettre un terme en ordonnant l'expulsion de sieur x de l'immeuble du demandeur tant de corps, de biens ainsi que tout occupant de son chef ».

On pourrait, dans ce cas de figure, citer à volonté les ordonnances de référé rendues dans ce sens.

---

[836] Dans le cadre de notre mémoire de recherche consacré *à L'occupation sans droit d'un immeuble en droit camerounais, op. cit.*
[837] TPI Douala – Bonanjo, ordonnance de référé n°814 du 23 juillet 2003, inédit.
[838] TPI Douala – Bonanjo, ordonnance de référé n°74 du 20 juin 2003, inédit.
[839] La voie de fait et l'occupation sans droit ni titre.

En parcourant ces ordonnances pour le moins impressionnantes eu égard à leur nombre, on est à la fois frappé par la récurrence des notions d'occupation sans droit ni titre et un peu déçu par l'absence de définition proposée pour pouvoir les cerner.

Le recours à ces notions semble systématique pour fonder la quasi-totalité des actions en expulsion. Elles apparaissent dès lors comme des notions ''fourre tout'' ou ''passe-partout'' au point que l'on s'interroge sur le caractère judicieux ou non de leur application par les tribunaux.

À titre d'exemple, faute pour le défendeur de posséder un titre de propriété sur le terrain à propos duquel il est assigné en expulsion devant le juge des référés, ce dernier est qualifié d'occupant sans droit ni titre, et son occupation, qualifiée de voie de fait[840]. Par ailleurs, le refus du défendeur d'honorer l'invitation à la reconstitution des limites avec le demandeur riverain, a été qualifié par le juge des référés de voie de fait.[841] Le fait pour le défendeur d'avoir érigé des constructions sur le terrain d'autrui a été qualifié ''d'occupation sans droit ni titre et constitutive d'une voie de fait''[842]. A également été qualifié d'occupant sans droit ni titre, le locataire qui ne paie pas ses loyers.[843]

Au regard du caractère polysémique des notions d'occupation sans droit et de voie de fait telles qu'appliquées par le juge des référés camerounais, on s'y perd. Mais l'exercice consistera dans le cadre de cette analyse à tenter de définir ces concepts. Selon nous, le concept d'occupation sans droit ni titre est fort usité des théoriciens et praticiens du droit, en raison de la prolifération des litiges y relatifs devant nos cours et tribunaux, et de façon générale des conflits immobiliers pendants devant les juridictions. L'actualité et l'intérêt du problème rendent ainsi indispensable une étude de la notion. Le justiciable profane va y trouver un éclairage sur un problème qui altère très souvent les rapports de proximité ou de voisinage. Le praticien du droit, quant à lui, y trouvera une tentative d'appréciation objective des situations englobées par le concept sus-visé afin d'apporter des solutions fiables aux cas concrets [844]

---

[840] TPI Douala – Bonanjo, ordonnance de référé n°97 du 11septembre 2003, inédit.
[841]TPI Douala – Bonanjo, ordonnance de référé n°972 du 11septembre 2007, affaire TALLA Frédéric c/ TCHUMAMO Patrick, inédit.
[842] TPI Douala – Bonanjo, ordonnance de référé n°942 du 02 septembre 2007, affaire NGEUMALEU Jean c/ KAMGUE Joseph, inédit.
[843] C.A Littoral, arrêt n° 12/C du 10 juin 1992, affaire succession feu NLIBA NGUIMBOUS c/ Dame NGUIMBOUS et NOAH, inédit.
[844] Robinson TCHAPMEGNI, *L'occupation sans droit d'un immeuble en droit camerounais*, op., cit.

La doctrine camerounaise, par la voix de madame NCHIMI MEBU Jeanne-Claire, se montre assez critique sur la formulation même du concept d'occupation sans droit ni titre. Elle avance que, « *le titre, celui de propriété en l'occurrence, confère nécessairement le droit d'occupation ou de maintien sur les lieux. Par conséquent, ce serait un double emploi que de faire état d'occupation sans droit ni titre, l'expression idoine serait celle d'occupation sans droit d'un immeuble, car elle a l'avantage d'englober toutes les situations au terme desquelles l'occupant ne justifie pas son maintien sur les lieux* ».

De cette réflexion on pourrait retenir que l'occupation sans droit d'immeuble est constituée de l'ensemble des situations dans lesquelles un occupant ne saurait juridiquement justifier son maintien sur les lieux.

S'agissant de la notion des voies de fait, la jurisprudence camerounaise a une fois de plus brillé par son silence. De toutes les ordonnances de référé sus citées, aucune ou presque n'a même posé les prémices d'une définition de la notion de voie de fait sur lesquelles elles se sont pratiquement toutes fondées, pour prononcer l'expulsion des occupants sans droit.

Selon le *Lexique des termes juridiques*[845], la voie de fait se définit en droit civil comme étant : *« tout comportement portant ouvertement atteinte à des droits personnels ou méconnaissant à l'évidence une disposition législative ou réglementaire et justifiant de ce fait le recours à la procédure en vue de faire cesser le trouble manifestement illicite ».*

Au regard de cette définition, la première réserve qu'on pourrait apporter quant à l'usage de la notion de voie de fait dans la jurisprudence camerounaise, c'est qu'il s'agit en général, des atteintes portées aux droits réels (le droit de propriété ou l'un de ses démembrements). Ensuite, l'évidence d'une violation d'une disposition légale ou plus simplement de l'un des droits fondamentaux de la victime ferait problème, en ce sens que les défendeurs tentent généralement de démontrer qu'ils possèdent aussi des droits justifiant leur maintien sur les lieux querellés.

Devant le juge des référés, en présence des contestations mettant en exergue l'opposition des droits entre les parties au procès, et fort de ce qu'il est constant en droit que le juge des référés ne saurait connaître du fond du droit, la notion de l'évidence de la violation d'une disposition légale mise en exergue par la définition proposée par le *Lexique des termes juridiques,* semble sujette à caution dans le cadre du référé en expulsion dans le

[845] Raymond GUILLIEN et Jean Vincent, *Lexique des termes juridiques, Dalloz,* 13ème édition, 2001.

contentieux camerounais. Dès lors, on pourrait s'étonner de l'application systématique, voire quasi-automatique ou plutôt mécanique, de la notion de voie de fait comme fondement des actions en expulsion en droit camerounais.

Les juges camerounais, semble-t-il, devraient davantage faire un effort de construction théorique, dans l'application de cette notion, surtout qu'à l'analyse, l'assimilation faite entre les notions d'occupation sans droit ni titre et celle de voie de fait , n'est pas évidente, ou tout au moins, pertinente au regard de la pratique judiciaire.

Le défaut de pertinence de cette assimilation est d'autant avéré que le juge des référés camerounais semble s'affranchir de l'urgence pour retenir sa compétence lorsqu'il fait application de la notion de voie de fait. Tout se passe comme si en présence d'une voie de fait, nul n'était besoin de rechercher l'urgence pour fonder sa compétence.

Ainsi, dans l'affaire succession NDONG c/ NDZIE EDOA Thérèse, l'ordonnance de référé rendue énonce : « *attendu que le moyen tiré de l'incompétence du juge des urgences ne saurait davantage prospérer ;*

Que d'une part, l'évolution de la jurisprudence a consacré la compétence de celui-ci lorsqu'une voie de fait a été causée indépendamment de toute urgence ».

S'il est vrai, comme c'est le cas en droit français, que la condition d'urgence est implicitement satisfaite dans le cadre du référé et notamment lorsqu'une atteinte grave et manifestement illégale est portée à une liberté fondamentale, le juge camerounais quant à lui fait état d'une évolution jurisprudentielle dont il ne donne aucune source pour en vérifier tout au moins la pertinence. Dans ces conditions, bien que l'urgence soit implicitement satisfaite en présence du constat d'une voie de fait posée par le juge des référés camerounais, il serait sans doute souhaitable que les deux notions, la voie de fait et l'urgence, soient motivées aussi bien en fait qu'en droit pour rendre davantage crédible au regard du droit, les ordonnances de référé rendues en matière d'expulsion notamment.

Il y a lieu de remarquer, pour terminer, que la notion de voie de fait n'est pas absente dans la protection des droits fonciers par les juridictions du fond.

§ 2. La garantie des droits fonciers devant les juridictions du fond

De l'avis de nombreux auteurs, la garantie des droits fonciers par les juridictions judiciaires du fond est efficace, il serait important de le vérifier au fil de l'analyse (B). Mais il convient au préalable, d'examiner les modalités de saisine et d'instruction (A) des juridictions du fond.

A. Les modalités de saisine et d'instruction des juridictions du fond

Si l'on tient pour acquises les règles de compétence matérielle,[846] et de compétence territoriale[847], il ne restera plus qu'à étudier la question relative aux modes de saisine des juridictions du fond.

À cet égard, l'assignation apparaît comme le principal mode de saisine de la juridiction du fond, s'agissant d'un litige ayant pour objet l'exercice d'un droit réel immobilier. Il faudrait dès lors rappeler que l'assignation est un exploit d'huissier de justice par lequel la victime, encore appelée partie demanderesse, attrait son adversaire autrement appelée partie défenderesse devant un tribunal, pour y répondre des faits sommairement présentés dans ledit exploit.

Outre les dispositions légales sensées violées par la partie défenderesse, l'assignation doit pouvoir identifier complètement autant le demandeur que le défendeur. L'assignation doit être servie au défendeur à personne, à domicile ou le cas échéant à la mairie de sa dernière résidence connue. Elle doit donner un délai d'au moins huit jours à la personne assignée pour comparaître devant la juridiction visée. Ce délai peut être augmenté en fonction des distances, selon que le défendeur réside dans le ressort du tribunal ou non, voire même à l'étranger. Cette exigence relative au délai minimum permet de garantir le

[846] Aux termes de l'article 15 de la loi n°2006/ 015 du 29 décembre 2006, le tribunal de première instance est compétent pour connaître en matière civile, des différends dont le montant est inférieur ou égal à dix millions (10000000) de francs CFA ; l'article 16 de la même loi donne compétence au Tribunal de Grande Instance lorsque le montant de la demande est supérieur à dix millions (10.000.000) de francs CFA.

En cas de demande non chiffrée et précisément lorsqu'il s'agit de l'expulsion, la règle de la plénitude de juridiction reconnue au TGI est inopérante, c'est le TPI qui est matériellement compétent.

[847] Les règles de compétence territoriale en droit camerounais sont gouvernées par la distinction entre actions réelles et actions personnelles. En présence d'une action personnelle c'est le lieu de résidence du défendeur qui est territorialement compétent, alors que dans le cas d'une action réelle, c'est le tribunal de situation de l'immeuble qui est compétent. En cas d'action mixte, c'est encore le tribunal de situation de l'immeuble qui est compétent, et cela, en fonction du montant de la demande.

respect des droits de la défense, puisqu'il est question de donner au défendeur le temps nécessaire pour la préparer.

Contrairement à la procédure en référé où l'assignation n'a pas besoin d'être enregistrée avant la saisine du juge du fond, l'enregistrement de la requête est une condition de recevabilité de l'action du demandeur.

En pratique, le demandeur introduit une copie de l'assignation non enregistrée, le tribunal renvoie la cause utilement et notamment pour production de l'original enregistré de l'assignation. Faute pour le demandeur de produire l'original enregistré de l'assignation après plusieurs renvois utiles ordonnés par le tribunal, son action est très souvent déclarée "irrecevable en l'état".

Une fois les règles de compétence et de mise en état du dossier de l'affaire évacuée, l'instruction de la cause peut commencer. En réalité, l'instruction de la cause commence aussitôt avec l'introduction de l'assignation, puisque dès cet instant les parties se livrent à un échange de conclusions.

La procédure à l'audience est de type accusatoire et essentiellement écrite. L'oralité n'est pas proscrite, mais ne semble pas participer des usages en la matière. En pratique, le défendeur réagit à l'assignation qui lui est servie par des conclusions, tant sur la forme que sur le fond de l'action intentée par le demandeur.

Très souvent, les défendeurs ont tendance à amorcer leur défense par toutes sortes d'exceptions et de fin de non recevoir dans le dessein de convaincre la juridiction saisie soit de ne point retenir sa compétence, soit de déclarer l'action introductive d'instance simplement irrecevable.

Après ce premier essai, il s'en suit généralement un véritable débat au fond, sur la question des preuves, la véracité des faits allégués, la violation de la loi ou l'interprétation d'une norme.

Au cours de l'instruction, le principe de l'égalité des armes doit être respecté par les parties sous le contrôle strict du juge. Celui-ci doit s'assurer que toutes les pièces produites par l'une des parties sont communiquées à la partie adverse. Faute de quoi, son jugement pourrait être invalidé en appel.

Le respect des droits de la défense, le principe du contradictoire et celui de l'égalité des armes, rappellent sans doute l'exigence du procès équitable devant les juridictions civiles du fond au Cameroun.

Si les règles relatives au procès équitable semblent être réunies en droit civil processuel camerounais, l'autre enjeu serait d'examiner maintenant comment ces juridictions du fond organisent la garantie des droits fonciers.

B. L'efficacité de la protection offerte par les juges du fond

Avant de répondre à la question de l'efficacité de la protection de la propriété foncière par les juridictions du fond, il convient au préalable de parcourir les décisions rendues en la matière pour tenter de comprendre comment cette protection est organisée et comment elle est effectivement mise en œuvre.

Il y a lieu d'observer, d'entrée de jeu, que les juges du fond, en matière de contentieux foncier, ne font guère cas de la distinction selon que l'atteinte porte sur un immeuble immatriculé ou sur un droit réel accessoire.

La mesure d'expulsion est généralement prononcée en cas d'atteinte matérielle à la propriété foncière ou à la possession, contrairement à la juridiction des référés où la question de l'expulsion continue à diviser la jurisprudence, selon que l'on est titulaire d'un titre foncier ou non. Cette affirmation mérite d'être nuancée car on observe encore de rares décisions, rendues au fond, qui déclarent irrecevable pour défaut de qualité, l'action en expulsion initiée par un possesseur.[848] Cette position est d'autant plus critiquable que le même juge avait auparavant, accueilli une action en expulsion fondée sur un arrêté administratif d'attribution de lot municipal.[849]

Quoiqu'il en soit, le constat demeure celui selon de la réaction systématique du juge en cas d'atteinte à la propriété ou à la possession d'un immeuble.

Ainsi, dans la cause opposant TEUMA Jeanne d'Arc, YOUMBISSI Marthe à ALHADJI HAMIDOU,[850] le juge a ordonné l'expulsion des défendeurs, qualifiés d'occupants sans droit ni titre, d'un immeuble qu'ils ont pris à bail entre les mains d'une personne qui n'en était pas propriétaire.

---

[848] Voir TPI Mbalmayo, jugement n° 05/CIV/TPI du 19 novembre 2003, affaire Barthélemy MINLO FOE c/ Paul MANI, inédit.

[849] Voir TPI Mbalmayo, jugement n° 86/CIV/TPI du 20 mars 2002, affaire NGUELE NNOMDOUE Pierre c/ NGOMO Parfait, inédit.

[850] TPI de Douala -Bonanjo, jugement n°56 du 07 décembre 2005, inédit.

Après avoir fait application de la règle selon laquelle « nul ne peut transmettre de droit qu'il n'en possède », le juge a conclu à l'existence d'une voie de fait commise à l'égard du propriétaire, ce qui a justifié la mesure d'expulsion sollicitée.

Dans une cause similaire où le défendeur avait pris un local à bail chez un individu autre que le légitime propriétaire, le juge n'a pas hésité à prononcer son expulsion.[851] La différence avec le cas précédent est que le juge n'a pas juridiquement qualifié l'occupation du défendeur. Après avoir établi la propriété du demandeur, il a d'office prononcé l'expulsion du défendeur.

C'est le même constat qui ressort de la lecture de la minute du jugement relatif à la cause opposant NLEND NLEND Samuel à YAKAM Martin[852] .

Dans cette affaire, le sieur NLEND NLEND Samuel avait concédé à titre d'occupation précaire, un immeuble immatriculé qu'il avait acquis à titre onéreux par-devant notaire, à son neveu NLEND Éric, lequel l'a à son tour vendu au sieur YAKAM Martin.

Le juge du fond a, presque de manière automatique, prononcé l'expulsion du défendeur une fois établie la preuve de la propriété du demandeur sur l'immeuble querellé.

Sur le terrain de la possession, les juges du fond n'hésitent pas à recourir à l'expulsion, dès lors qu'il est établi que le défendeur ne justifie pas de son maintien sur les lieux.

Ainsi, dans l'affaire NOUSSI Robert c/ MISSIAH BOWOTO[853], le jugement rendu relève : « *attendu que s'agissant tout d'abord de l'expulsion des défendeurs sollicitée, il y a lieu de relever que ces derniers ne rapportent nullement la preuve de l'existence d'un véritable titre en vertu duquel ils occupent les lieux litigieux ;*

Que les contrats de location dont ils font allusion ont été conclus avec un certain NANA Etienne qui au demeurant n'est pas attributaire des boutiques litigieuses ;

Qu'il s'en suit que leur occupation est illégale et s'analyse en une véritable voie de fait, atteinte grave aux intérêts du demandeur ;

Qu'il échet partant d'y mettre un terme en ordonnant l'expulsion du sieur MISSIAH BOWOTO et Dame NOUMI OTTO Marcelline tant de corps, de biens, que de tous

[851] Voir TPI Douala – Bonanjo, jugement n°487 / CONT du 24 septembre 2003; affaire KONGUEP François c/ AKOUM Sylvestre, inédit.
[852] Voir TPI Douala – Bonanjo jugement n°171 du 29 janvier 2003, inédit.
[853] TPI Douala – Bonanjo jugement n°122 / CIV du 08 mars 2006, inédit.

occupants de leur chef des boutiques n° 47 et 48 bloc E sis au marché BONASSAMA à Bonaberi ».

Dans une espèce[854] relative à l'annulation d'une donation d'immeuble, le juge a ordonné l'expulsion du bénéficiaire de la donation annulée, sur la base du droit de propriété des héritiers du *de cujus*, alors que l'immeuble querellé n'était pas immatriculé. L'application de l'article 544 du Code civil faite par le juge pour motiver sa décision d'expulsion est sujette à critique, le juge ne pouvant faire application de l'article 544 du Code civil à un non propriétaire, même si au fond on aurait pu aboutir au même résultat mais sur la base d'un fondement juridique différent par exemple en démontrant que le bénéficiaire de la donation ne pouvait plus exciper d'un droit au maintien sur les lieux dès lors que l'acte juridique qui soutenait son droit avait été annulé.

Le maintien irrégulier sur le terrain d'autrui a souvent été qualifié de voie de fait, motivant la décision d'expulsion du juge du fond.[855] Le maintien par les défendeurs (locataires) sur un immeuble qu'ils occupaient, mais vendu à un tiers par le légitime propriétaire, a donné lieu à leur expulsion à la demande du nouvel acquéreur. Leur occupation ayant été qualifiée d'occupation sans droit ni titre.[856]

De même, dans une autre espèce, le juge n'a pas manqué d'expulser un défendeur qui avait acquis à titre onéreux mais en la forme sous seing privé, un immeuble dont l'acte de vente a par la suite été annulé à la requête du vendeur, qui a offert de restituer les sommes perçues au titre d'avance.[857]

Le refus de l'occupant d'un immeuble immatriculé à titre précaire, de libérer les lieux à la demande du légitime propriétaire, a été qualifié de voie de fait, justifiant son expulsion par le juge du fond.[858]

En tout état de cause, force est de constater que les juges du fond se montrent assez rigoureux dans la protection de la propriété immobilière, ou de la possession, contre les

[854]Voir TPI Douala – Bonanjo jugement civil n°179 du 16 mars 2005 ; affaire TCHOUMBA Mathieu c/ Dame NJIKE Henriette, inédit.
[855] TPI Douala – Bonanjo jugement n°52 du 7 décembre 2005, affaire succession MBARGA Pascal Rosselin c/ ELOUNOU Raphaël, inédit.
[856] TPI Douala – Bonanjo jugement civil n°54 du 07décembre 2005, affaire TANGHO Jean Bosco c/ BINYAM Mathias et MANKA Caroline Ngwa, inédit.
[857] TPI Douala – Bonanjo jugement n°6 du 6 Octobre 1996, affaire ESSOMBA Jean c/ BASSAMA Pierre Denis, inédit.
[858]Voir TPI Douala – Bonanjo jugement n°372 du 23 juillet 2003, affaire OBOUH FEGUE Clément c/ NGO UM Elisabeth épouse NKANG, inédit.

atteintes surtout matérielles, de nature à nuire aux droits du propriétaire ou à la libre jouissance du possesseur.

Cette analyse ne saurait être exhaustive et décisive, si elle ne prenait pas en compte la question de l'indemnité d'éviction généralement soulevée à l'occasion des procès en expulsion ou en déguerpissement.

La question de l'indemnité d'éviction est réglée à l'article 555 du Code civil qui dispose : « *lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.*

Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations, et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages et intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations, et ouvrages, il doit à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main d'œuvre, estimé à la date de remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations, et ouvrages.

Si les constructions, plantations, et ouvrages, ont été faits par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits constructions, plantations, et ouvrages, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'un et l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent ».

Si les règles dégagées par les trois premiers alinéas de l'article 555 du Code civil sus visé ne semblent guère poser de problème spécifique, notamment sur le sort des constructions ou plantations érigées par un tiers en l'absence de convention avec le propriétaire, en pratique, c'est plutôt l'alinéa 4 dudit article qui pose des problèmes. Les défendeurs qui sont exposés à une décision d'expulsion, formulent généralement une demande reconventionnelle en indemnité d'éviction sur la base d'une évaluation du coût des constructions, réalisées ou de la plus value apportée à l'immeuble concerné[859].

[859] Voir en ce sens :

- TPI Douala – Bonanjo jugement civil n°21 du 13 Octobre 1976, affaire KETCHUAIN Bernard c/ NJOH John, inédit.

Le problème posé par l'alinéa 4 de l'article 555 du Code civil procède de ce qu'il exige la mauvaise foi du constructeur comme condition de son déguerpissement. La bataille juridique tourne dès lors sur les notions de bonne foi ou de mauvaise foi, qu'il faudrait sans doute retourner afin de mieux appréhender la difficulté. La bonne foi du constructeur s'apprécie souverainement par le juge du fond. Celui-ci devrait se placer au moment de la réalisation des travaux pour faire son appréciation.[860]

Dans son appréciation, le juge est aidé par le Code civil qui dispose à son article 550 : *« le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif dont il ignore les vices. Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus ».*

Il doit être fait observer que les tribunaux camerounais[861] appliquant les dispositions de l'article 550 du Code civil avec une certaine rigueur, font montre de sévérité extrême dans l'appréciation de la bonne foi ou non du demandeur reconventionnel à une indemnité d'éviction. Cette tendance jurisprudentielle est illustrée dans l'affaire Dame WELADJI YVONNE c/ les époux AYUKEYONG BAKIARENTI et Dame KEBIANYOR JOAN ASHU, le jugement rendu en la cause énonce *: « attendu que la demanderesse a sollicité l'expulsion des occupants sus indiqués de son immeuble et la destruction des constructions par eux édifiés ;*

Attendu que l'occupation sans droit ni titre des défendeurs de l'immeuble litigieux est constitutive de voie de fait et justifie leur expulsion ;

Qu'en conséquence, il échet d'ordonner l'expulsion des époux AYUKEYONG et Dame KEBIANYOR de l'immeuble objet du titre foncier n°166617/w, volume 84, folio11 appartenant à la demanderesse WELADJI Yvonne.

Attendu que Dame WELADJI a sollicité du tribunal de céans la destruction aux frais des défendeurs des constructions érigées sur cet immeuble par les défendeurs ;

- TPI Douala – Bonanjo jugement civil n°029/CIV du 29 Octobre 2003, affaire ATSAMO Frédéric c/ Dame TCHOUSSOMOU née POUCHE Annie, inédit ;
- TPI Douala – Bonanjo jugement civil n°149 / CIV du 15 Février 2007, inédit.

[860] Robinson TCHAPMEGNI, *L'occupation sans droit d'un immeuble en droit camerounais*, op. cit., p.56.

[861] Voir en ce sens :

-TPI Douala – Bonanjo jugement n°43 du 27 Octobre 2006, affaire NGALLE MIANO Jacques Rudolf c/ LEA Salomon et autres, inédit ;

- TPI Douala – Bonanjo jugement n°062 du 3 novembre 2006, affaire SIMO MBATENG Zacharie c/ LIKINIGOWA Dieudonné, inédit.

Attendu que les époux AYUKEYONG ont demandé l'allocation de l'indemnité d'éviction précédée par l'évaluation des investissements par un expert compte tenu de leur occupation de bonne foi ;

Mais attendu qu'il est établi que les occupants n'ont pas respecté les formalités liées au titre translatif de propriété en bonne et due forme en matière immobilière et que ce n'est qu'en désespoir de cause qu'ils ont sollicité l'indemnité d'éviction ; Que cette attitude leur fait perdre la bonne foi et au vu de l'article 555 du Code civil qui dispose en alinéa 2, que si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est au frais, sans aucune indemnité par lui ;

Qu'il échet d'ordonner la destruction à leur frais des constructions érigées sur ledit immeuble par les défendeurs ;

Attendu que la bonne foi des défendeurs fait défaut ;

Qu'en effet, la possession desdits défendeurs étant dénuée de titre de propriété, recèle quelques vices cachés ;

Qu'il y a lieu de les débouter de leur demande en paiement d'indemnité d'éviction »[862].

Cette sévérité des juges du fond, certes juridiquement fondée en l'état du droit camerounais et au regard de l'exigence d'un acte notarié à la base des transactions immobilières,[863] peut-être discutable lorsqu'on sait que la pratique généralisée des ventes des terrains en la forme sous seing privé tend à devenir la norme en dépit de la position contraire de la réglementation foncière en vigueur. De là à se demander lequel entre le législateur foncier et les populations seraient de mauvaise foi.

Mais la question de la bonne ou mauvaise foi du constructeur se complique davantage avec la controverse sur l'abrogation de l'article 555 du Code civil par la loi n° 80 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière.

La controverse oppose le professeur Adolphe MINKOA SHE au juge Yohanes MBUNDJA. Pour le premier, l'article 555 du Code civil n'est plus appliqué au Cameroun, il a été abrogé par la loi n° 80/022 du 14 juillet 1980 qui régit désormais le sort des

[862] Voir TPI Douala – Bonanjo jugement n°150 du 15 Janvier 2003, inédit.
[863] Lire l'article 8 de l'ordonnance n°741 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier.

constructions et plantations faites sur le terrain d'autrui et qui ne tient plus compte de la bonne foi de l'occupant.[864]

Pour le second en revanche, « *la loi n°80/22 du 14 juillet1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière est, comme l'indique son objet, une loi pénale dont l'application des peines y édictées suppose nécessairement établie la mauvaise foi de l'occupant. Si celui-ci est plutôt de bonne foi, le tribunal ne saurait le déclarer coupable d'atteinte à la propriété foncière, et devient dès lors incompétent pour ordonner les mesures de réparation, notamment le déguerpissement ou l'allocation des dommages et intérêt.*

En revanche, si l'action est plutôt portée devant le juge civil, celui-ci ne peut que faire application des lois civiles, en l'occurrence l'article 555 du code civil qui l'autorise à rechercher la mauvaise foi de l'occupant. Si le déguerpissement lui est demandé sur le fondement de la loi n°80/22 il doit substituer ce moyen, qui est de pur droit, par l'article 555 du code civil et non se déclarer incompétent sous prétexte qu'il s'agit d'une loi pénale. A notre avis, le juge civil ne peut fonder le déguerpissement sur la loi n° 80/022 du 14 juillet 1980 cette mesure constituant une peine accessoire que le tribunal répressif doit obligatoirement prononcer lorsqu'il déclare le prévenu coupable »[865].

Cette longue citation reproduite, compte tenu de ses qualités démonstratives, tend à ériger une démarcation très claire sur le champ d'application respectif des lois civiles et pénales. Son auteur ne fait pas l'amalgame entre les deux types de lois, comme il a du reste été déploré au sujet de l'insertion des incriminations dans l'ordonnance n° 74/1 du 6 juillet1974 portant régime foncier[866].

Mais ce qu'on pourrait objecter au raisonnement du juge Yohanès MBUNDJA c'est qu'à un certain moment, il ne qualifie le déguerpissement prononcé par le juge pénal de mesure de réparation, même s'il se rattrape à la fin de son raisonnement pour le qualifier de peine accessoire.

À ce stade de l'analyse, il serait sans doute important de faire la lumière sur les notions de peine accessoire et de mesure de réparation. La peine accessoire peut-être définie comme une peine étroitement liée à une peine principale dont l'ensemble aurait

[864] MINKOA SHE Adolphe, Droit des biens et des sûretés, Cours polycopié, p. 53, Université de Yaoundé, 1992.
[865] Yohanès MBUNDJA, op. cit.
[866] Robinson TCHAPMEGNI, *L'occupation sans droit d'un immeuble en droit camerounais*, op.cit., p.35.

pour but d'assurer l'effectivité de la répression mais aussi, de ramener le dommage subi par la victime à sa plus simple expression. En fait en égard à cette définition, répression et réparation semblent indissociables.

Lorsqu'on parcourt l'article 3 de la loi n° 80/22 du 14 juillet 1980, on se rend compte que le législateur pénal fait du déguerpissement une obligation pour le juge en cas de culpabilité du prévenu, ce qui a tout l'air d'une véritable peine, d'une deuxième sanction, à côté de la peine principale, qui en la matière est la peine d'emprisonnement assortie ou non d'une condamnation pécuniaire. Dans cette conjecture, l'idée du déguerpissement comme étant une peine accessoire pourrait avoir droit de cité. Mais une autre lecture autorise à voir à travers le déguerpissement de l'article 3 de la loi susvisée, une mesure de réparation exigée du législateur pénal, déterminé à s'attaquer à l'infraction d'atteinte à la propriété foncière d'autrui, comme aux effets qu'elle entraîne. Si tel est le cas, on donnerait raison au professeur Adolphe MINKOA SHE qui soutient l'idée d'une abrogation tacite des dispositions de l'article 555 du Code civil par la loi n° 80/022 du 14 juillet 1980, compte tenu de leur identité d'objet.

Le Code civil ayant valeur législative, il est techniquement acceptable qu'il puisse être modifié dans certaines de ses dispositions par une loi, celle du 14 juillet 1980, en l'occurrence.

Mais l'imprécision dont fait généralement montre le législateur camerounais ne favorise pas une avancée significative dans ce débat.

Toutefois, il serait bon que le juge répressif utilise comme principaux instruments de travail les lois répressives, compte tenu de l'autonomie de ces deux disciplines, et exceptionnellement les principes civilistes notamment en cas de solidarité des actions publiques et civiles. Le juge civil devrait à son tour se borner à appliquer les textes relevant du droit moderne écrit, et exceptionnellement, de la coutume, pourtant reconnue, comme source incontestable de droit au Cameroun.

Cependant, un courant consensuel s'est développé dans la jurisprudence. D'après celui-ci, la l'article 555 continue de régir le cas de l'occupant de bonne foi tandis que la loi de 1980 organise celle de l'occupant de mauvaise foi[867]. Dans une cause, la Cour suprême ayant

[867] CS. Arrêt n°15/CC du 1er nov. 1990, *Juridis info*, n°10, p.49 ; CS Arrêt n°3/CC du 18 janvier 1990, *Juridis info*, n°10, p.49.

considéré que l'occupant était de bonne foi, a estimé que les juges du fond ont eu tort de lui appliquer la loi de 1980, le texte adéquat pour la situation étant l'article 555[868].

Section II. La compétence controversée des tribunaux de droit traditionnel

La seule existence des juridictions de droit traditionnel au Cameroun postulerait l'application du droit traditionnel, notamment en matière de règlement des litiges fonciers, ce d'autant que l'article 4 du décret n° 69-DF-544 du 19 décembre 1969 fixant l'organisation judiciaire et la procédure devant les juridictions traditionnelles du Cameroun oriental, leur donne compétence pour connaître des procédures relatives aux droits réels immobiliers. D'apparence simple, le principe de l'applicabilité du droit traditionnel devant ce type de juridiction (§1) est mis à rude épreuve dans la pratique à cause de la férocité du "combat" que lui livre le droit moderne écrit. La coexistence de ces deux sources de droit n'étant pas toujours ‘‘pacifique’’. Mais au-delà de ces contradictions, il s'agira de rendre compte de l'activité de la juridiction de droit traditionnel dans le règlement des litiges fonciers (§2).

§1. Le principe de l'applicabilité du droit traditionnel dans le contentieux foncier

La remise en cause de ce principe fait sans doute débat (B). Mais il conviendrait au préalable de le retourner pour en dégager la substance, et surtout les fondements juridiques (A).

A. Les fondements théoriques de l'application du droit traditionnel

Deux fondements essentiels consacrent le principe de l'application du droit traditionnel devant les juridictions de son genre : la coutume source incontestée de droit au Cameroun (1), et le souci de préservation des identités culturelles des justiciables (2).

[868] Dans le même sens : CA du Centre, arrêt n°261/civ du 7 juin 1995, Lex lata n°16, p.7.

1. La coutume, source incontestée de droit au Cameroun

Le constat de la coutume comme étant une source de juridicité au Cameroun procède à la fois de la réalité, et de l'organisation de la société camerounaise multiculturelle. Selon Joseph FOMETEU, la coutume est « *une règle de droit qui s'est établie, non par une volonté étatique émise en un trait de temps, mais par une pratique répétée des intéressés eux-mêmes* »[869]. Il explique que la coutume « *est une règle de droit qui s'est forgée grâce aux habitudes du milieu social dans lequel elle prend naissance et s'applique. Ne dit-on pas qu'une fois n'est pas coutume* »[870]. Une remarque a été faite en son temps, ce n'est pas une surprise de voir la coutume consacrée au rang de source de droit au Cameroun[871]. L'explication tient sans doute en partie de ce que le pays se caractérise par une grande diversité culturelle et forcément une pluralité des visions d'organisation de la société[872]. La réalité est que de très nombreux Camerounais continuent à être attachés aux *us* et coutumes de leurs villages. La soumission à la coutume léguée par les ancêtres fait partie de l'ordre naturel des choses dans les sociétés africaines, où le moderne se côtoie avec le traditionnel, où le rationnel coexiste avec la volonté ancestrale, et où le présent est fortement influencé par le passé. Tout cela pour montrer que la société camerounaise, comme la plupart des sociétés africaines au sud du Sahara, continue à être tournée, voire profondément enracinée dans le passé ancestral, *« la volonté des morts vaudra toujours plus que tout objectif gouvernemental de développement économique et social »*[873]*,* dira le professeur TJOUEN. Le problème est plus culturel, plus sociologique qu'économique.

Lorsqu'on se rend compte de ce que le droit devrait pouvoir refléter la vision que la société a de son organisation, on fait toute la place à la coutume en tant que source du droit.

---

[869] Joseph FOMETEU, « Nul n'est censé ignorer la …coutume », *Lex lata* n°17, p.12.
[870] Idem.
[871] Joseph FOMETEU remarque à juste titre : « *la coutume est une source de droit si importante qu'il existe un ordre juridictionnel chargé de l'appliquer et de ne recourir au droit écrit que dans des cas exceptionnels* ». Voir article précité.
[872] Robinson TCHAPMEGNI, « La problématique du type de droit applicable devant les juridictions traditionnelles camerounaises », communication présentée lors de la 1ère rencontre du Réseau des études africaines en France les 29,30 novembre et 1er décembre 2006 au CNRS, Paris.
[873] C'est du moins l'explication que retient le professeur TJOUEN dans son ouvrage intitulé *Droit Domaniaux et Techniques Foncières en Droit Camerounais,* pour justifier des résistances traditionnelles au droit moderne, d'inspiration coloniale.

Il ne fait l'ombre d'aucun doute, que « *l'ordre juridique doit recueillir l'assentiment des sujets auxquels il s'applique* »[874]. Selon le professeur BOKALLY, « *pour être efficace, le droit doit être bien reçu par les personnes auxquelles il est destiné. Et pour être bien reçu, il faut que ce droit puise aux sources dans lesquelles s'abreuvent ces populations afin de mieux traduire leurs aspirations profondes. Sinon, l'on assistera toujours à un déphasage entre le droit applicable et le droit appliqué »*[875]

Il convient de préciser que la question de la coutume, comme source de droit au Cameroun, n'est pas une problématique nouvelle en ce qu'*« à l'époque coloniale, la dualité de l'organisation judiciaire était caractéristique des idées du temps, qui préconisaient la prise en compte autant du statut de droit local que celui de droit français* »[876].

Le choix de la dualité de statuts et de juridictions était sans doute judicieux en ce sens que*« l'idée que le droit ne se réduit pas à la règle écrite, que les sources essentielles ne sont pas que formelles a fait du chemin* »[877]. Davantage, l'idée d'approcher le phénomène juridique dans sa diversité et selon les archétypes a conduit le professeur Michel ALLIOT à souligner : « *cette analyse conduit à une définition extensive du phénomène juridique, à la fois pratiques et consensus dans les domaines qu'une société tient pour vitaux s'il y a un trait commun entre toutes les sociétés, c'est bien que chacune construit son propre univers mental porteur des modèles fondamentaux et dispensateur de sens que révèlent à la fois vision du monde visible et invisible de chacun de ses membres, sa vision des peuples, de sa société, des groupes auxquels il appartient ou avec lesquels il est en rapport et sa vision de lui même. Chaque vision partielle renvoie aux autres et les éclaire. Mais celle qu'une société a du monde et d'elle-même, explique plus particulièrement les comportements juridiques particuliers et fondamentalement les limites de la juridiction »*[878].

Corroborant cette analyse du professeur Michel ALLIOT, on est rendu à la conclusion selon laquelle , ce n'est en effet tant le droit qui intéresse Michel ALLIOT que

[874] M. VIRALLY, *Le phénomène juridique, Le droit international en devenir*, Paris, PUF, 1990,p.61, cité par Joseph FOMETEU, « Le voisinage en Afrique. Plaidoyer pour la construction d'un droit africain du voisinage », R.I.D.C, janv. 2008, p.39.
[875] Victor Emmanuel BOKALLY, « La coutume, source de droit au Cameroun », Rev. Gén. Dr., 1997, n°28, p.37.
[876] Voir Etienne le ROY et Camille KUYU, « La politique française de la coopération judiciaire : bilan et perspective », observatoire de la coopération française, rapport 1997, Paris, Karthala, 1997, pp.36-65.
[877] Bernard CUBERTFOND, « Du droit enrichi par ses sources », R.D.P, 1992, pp.353.
[878] Voir Michel ALLIOT, « Anthropologie et Juristique sur les conditions d'élaboration du droit », article paru dans Bulletin de liaison de LAJP, n°6, 1983, pp.93-117.

les droits. Les travaux menés par le LAJP renforcent la conviction de la coutume comme source du droit, en Afrique, notamment. Mais au Cameroun déjà, la coutume est depuis longtemps une source consacrée de droit privé, et spécifiquement du droit des personnes et de la famille. Elle s'impose également en droit foncier et en matière de succession.
Conscient de l'importance des coutumes dans le domaine de la cohésion sociale et la préservation de l'unité nationale, le constituant camerounais n'avait pas d'autre solution que de consolider la coutume comme source de droit dans le dessein de préserver l'identité tribale de chaque Camerounais [879].

2. *La coutume, source de préservation des identités culturelles des justiciables*

À l'époque coloniale déjà, la question de l'uniformisation de l'organisation judiciaire se posait, et avec elle, celle de la disparition des juridictions traditionnelles. Aujourd'hui encore, le sujet est d'actualité puisque des voix s'élèvent pour solliciter la suppression des juridictions de type traditionnel, jugées anachroniques.

Revenant sur le passé colonial de la France en Afrique équatoriale et occidentale, et précisément sur la question de dualisme judiciaire, le professeur Etienne LE ROY écrit : *« une question fondamentale s'étant posée aux européens : fallait-il établir un ordre unique de juridiction auxquelles seraient soumis tous les litiges quelque soit le statut des plaideurs et quelque soit le droit qui pouvait leur être appliqué, traditionnel ou moderne ... les législateurs européens ont, en vérité, beaucoup hésité ; Ils ont refusé initialement de faire table rase du passé et ont opté, non sans de nombreuses tergiversations pour une solution intermédiaire : d'une part, ils ont décidé de maintenir les juridictions indigènes, d'autre part, ils ont crée les juridictions de droit écrit »*[880].

En fait, les administrateurs coloniaux avaient compris la nécessite de préserver le statut des populations colonisées et, partant, de leur créer un type de juridiction qui connaîtrait des différends d'ordre privé selon leurs *us* et coutumes.

L'idée du pluralisme judiciaire en Afrique en général et au Cameroun en particulier a posé pas mal de difficultés après les indépendances, du fait que la colonisation à travers le

[879] Robinson TCHAPMEGNI, « La problématique du type de droit applicable devant les juridictions de droit traditionnel camerounais », article précité.
[880] Etienne le ROY et Camille KUYU, op. cit.

droit moderne écrit, avait sécrété des valeurs, de type occidental auxquelles certains se référaient, alors que d'autres continuaient à exiger d'être régis par leurs coutumes. La coexistence des statuts de droit moderne et de droit local au sein d'une même société allait inévitablement poser la question du type de droit applicable aux particuliers en cas de litiges, et partant, relancer l'intérêt d'un débat sur l'uniformisation du droit applicable entre les personnes de statuts juridiques différents.

La jurisprudence camerounaise a entendu régler cette difficulté en consacrant la règle selon laquelle *« l'option de législation entraîne l'option de juridiction ».*

Commentant cette règle, il a été observé la règle dite d'option de législation entraînant l'option de juridiction a fait des vagues au sein de la coutume camerounaise, non sans raisons. En fait le choix de la compétence des juridictions de droit traditionnel et forcement l'application de la coutume étant très usitée de la gente masculine, notamment sur les questions de divorce, de liquidation de la communauté ou de succession, parce que généralement favorisée, au détriment des femmes et des filles. L'application stricte de cette règle et notamment l'application des coutumes dans leur intégralité par les juridictions traditionnelles exposaient les justiciables de l'autre sexe à des injustices du seul fait de leurs différences biologiques. Ces discriminations parfois observées en coutume à l'égard de la gente féminine allaient tempérer l'application de cette règle posée par la cour suprême camerounaise ne cessant de rappeler que la coutume applicable doit être conforme à l'ordre public, aux bonnes mœurs et à la loi, et aujourd'hui, aux droits de l'homme. Il s'agit sans doute à travers la règle de l'option de juridiction, d'affirmer que le législateur n'est pas hostile à la coutume. Il ne veut pas seulement l'imposer à l'une des parties. Bien plus, il est question d'offrir au justiciable le droit de choisir entre le statut de droit local et le statut de droit moderne, fruit des rencontres des cultures entre l'Afrique et l'occident colonial.[881]

Même le constituant camerounais, dans sa dernière réforme constitutionnelle datée du 18 janvier 1998 a consacré le principe de la sauvegarde des valeurs culturelles en énonçant à l'article 1 alinéa 2 du corpus constitutionnel, qu'il *« reconnaît et protège les valeurs traditionnelles conformes aux principes démocratiques, aux droits de l'homme et à la loi* ».

En érigeant la coutume à la plus haute strate de la hiérarchie des normes juridiques, la Constitution camerounaise confirme ainsi la juridicité de la coutume en droit camerounais,

[881] Robinson TCHAPMEGNI, « Le type de droit applicable devant les juridictions de droit traditionnel au Cameroun », op. cit.

de laquelle les autres normes, même écrites devraient puiser leur inspiration. Cela n'est pas toujours le cas, et c'est surtout du côté des tribunaux de l'ordre judiciaire qu'on entend des voix dissonantes.

B. La contestation de la coutume

La remise en cause de l'application du droit traditionnel en matière de contentieux foncier, devant les instances traditionnelles est l'œuvre tant du juge (1), que de la doctrine (2). Il faudrait sans doute le montrer.

1. La contestation de la coutume par le juge

Le principe de l'application du droit traditionnel devant les juridictions traditionnelles, qui semble pourtant très aisé, est sérieusement ébranlé au quotidien, au cours des audiences. Le phénomène passe aussi bien par la question de la représentativité des coutumes (a), de l'aide apportée par la Cour suprême (c), que par la filiation des juges à l'égard du droit moderne écrit (b).

a) Le principe de la représentativité des coutumes

Le principe est tel que devant les juridictions de droit traditionnel, toutes les coutumes puissent être représentées, celles des parties au procès notamment. Or, il se trouve que le Cameroun compte plus de deux cent cinquante ethnies et, presque autant de coutumes. Il se pose alors le problème de la représentativité des coutumes devant ce type de juridiction. L'intérêt de cette question est au moins double. D'abord, elle participe de la composition régulière du tribunal, principe d'ordre public, ensuite, elle met en jeu l'effectivité de l'application des coutumes des parties à l'occasion de ces litiges.

Cette préoccupation a été exprimée en son temps, les coutumes africaines et camerounaises, en particulier, sont nombreuses, aussi nombreuses que le "sable de la mer" Cette exagération a au moins le mérite de mettre en exergue le nombre impressionnant de

coutumes qu'on a de villages, de clans ou de familles. Les coutumes, soutient René DAVID, ''seraient non seulement diverses selon les lieux et les tribus, de surcroît seront très instables''.

Face à ce "fourmillement" de coutumes, il y a bien des difficultés à assurer la représentativité des coutumes dans chaque espèce soumise à la juridiction de droit traditionnel.

Quand bien même on procèderait à des regroupements judicieux, entre coutumes qui se ressembleraient, la tâche serait énorme, voire irréalisable[882]. Face à cette difficulté, Joseph FOMETEU soutient qu'il faudrait « codifier » les coutumes. Il explique à cet effet que « *par ce vocable (codification) nous ne visons pas une systématisation ou l'élaboration d'un Code au sens classique du terme. Si cela était fait, la coutume cesserait d'être elle-même. Elle perdrait son originalité par rapport à la règle écrite à laquelle elle s'assimilerait. Surtout, ce qui est grave, elle perdrait son adaptabilité. La codification pour nous ne signifie que l'élaboration de recueils de coutumes, qui bénéficieraient de la même publicité que les textes législatifs et réglementaires, tout en étant des simples documents de travail et de référence pour les juges* »[883].

En pratique, il se passe que la juridiction est composée d'un président et de deux assesseurs de droit traditionnel, indépendamment du nombre des coutumes représentées à l'audience du jour. Le résultat est que très souvent on a effectivement des assesseurs, mais qui sont parfois étrangers aux coutumes qu'ils sont pourtant censés représenter. La chose semble passer inaperçue dans l'opinion publique, mais il y a néanmoins des voix averties, pour poser le problème de la suppression des assesseurs de droit traditionnel devant les juridictions du genre. Thierry ELA soulignait déjà fort à propos, « *la tâche du juge, est d'autant plus difficile qu'en matière de droit traditionnel, les coutumes ne sont pas répertoriées* »[884].

On ne saurait préjuger ce qu'il deviendra de la présence des assesseurs au cours des audiences devant les juridictions de droit traditionnel, mais cette problématique relance une autre, celle pour le moins complexe, de la suppression pure et simple des juridictions traditionnelles au Cameroun. La question n'est pas si simple, à cause des enjeux de divers

[882] Idem
[883] Joseph FOMETEU, « Nul n'est censé ignorer la …coutume », article précité.
[884] Voir Thierry ELA, *La pratique judiciaire des tribunaux de droit traditionnel au Cameroun*, cours de l'ENAM, section magistrature, 2003.

ordres, qui ne sont pas seulement juridiques, mais aussi sociologiques, voire politiques. Dès lors, la suppression des tribunaux de droit traditionnel et avec eux celles des assesseurs censés représenter les coutumes, serait difficilement acceptable par la majorité des Camerounais, car nombreux sont ceux qui demeurent attachés aux *us* et coutumes de leurs villages.

Mais leur maintien exige toutefois des réformes à mener, qui devraient être précédées par de nombreuses consultations, que de véritables débats de société à ce sujet. Il faudrait surtout sérieusement envisager un travail de codification des coutumes, la tâche est certes ardue, elle prendrait assurément beaucoup de temps, mais il est certain qu'elle est réalisable et surtout porteuse de beaucoup d'espoir sur l'effectivité de l'application de la coutume, qui, en l'état, est modérément appréciée des juges formés selon les canons du droit occidental.

b) La filiation des juges professionnels à l'égard du droit moderne écrit

Selon le professeur Stanislas MELONE, « *il y a une lecture trop française du droit africain. Les magistrats oublient souvent ceux pour qui ils disent le droit* »[885]. Ce constat est certes réel puisque les juges sont effectivement formés à l'école française ou plutôt à l'école du droit d'inspiration française et moins, voire pas du tout, à celle de l'école de la coutume.

Le reproche tiré de l'oubli, dont sont taxés les magistrats africains, par l'éminent professeur ne paraît pas très pertinent puisque le rôle des assesseurs siégeant à leurs côtés au cours des audiences de droit traditionnel est justement de garantir l'effectivité de la représentativité des coutumes des parties et partant, l'effectivité de l'application des coutumes, quand bien même ces assesseurs n'auraient pas voix délibérative. Or, il a été montré plus haut que les dysfonctionnements sont récurrents dans la composition du tribunal siégeant en matière de droit traditionnel. Une autre chose de nature à expliquer la préférence des juges pour l'application du droit moderne écrit au détriment de la coutume, serait le caractère rétrograde de certaines pratiques coutumières, discriminatoires à l'égard de nombreuses femmes. Emmanuel Thierry ELA le soulignait déjà en ces termes : *« les*

[885] Voir Stanislas MELONE, « Du bon usage du pluralisme judiciaire en Afrique », R.D.C, série n°31-32 édition CLE, 1986, p.15.

juges du fonds sont allergiques aux coutumes considérées à juste titre comme rétrogrades »[886]. Certes le caractère rétrograde de certaines pratiques coutumières justifierait que la coutume soit parfois écartée. Mais la solution passerait une fois de plus par le travail de codification des coutumes qui réaliserait au passage, une certaine conciliation entre coutumes et droits de l'homme. À cet effet, nous observions que l'exercice est séduisant mais pas simple, qu'il valait cependant la chandelle[887].

Pour l'heure, le constat reste celui d'une préférence à l'égard du droit moderne écrit par les juges d'instance, d'appel tout comme leurs pairs de la cour suprême.

c) Le coup de pouce de la jurisprudence judiciaire suprême

On avait sans doute souhaité la mise à l'écart définitive de la coutume au profit du seul droit moderne[888]. Mais un changement brutal et précipité devait être évité dans la crainte « *d'une situation de désordre infini qu'a engendré l'incontournable levée de bouclier, contre un corpus juris, élaboré dans la précipitation et faisant tabula rasa des pratiques coutumières. Il incombait alors à la Cour suprême de remplir la fonction régulatrice qui lui est traditionnellement reconnue et consistant à travers les cas d'espèces qui se posent à elle, d'une part à dégager des coutumes ce qui doit être considéré comme le dénominateur à conserver et d'autre part à vérifier avec prudence, tact et doigté, si ce produit est compatible avec les exigences de l'ordre public et les principes généraux du droit tel qu'indiqué par le Code civil de 1804 »*[889].

Selon Christine YOUEGO, *« le résultat recherché à travers cette démarche de la Haute juridiction est la substitution du droit de l'ancien colonisateur au droit coutumier, que le premier doit évoluer et s'identifier à celui qu'a organisé le Code civil de 1804 dans la version encore applicable au Cameroun* »[890].

---

[886] Emmanuel Thierry ELA, cours précité.
[887] Robinson TCHAPMEGNI, « Le type de droit applicable devant les juridictions de droit traditionnel au Cameroun », op. cit.
[888] Voir Stanislas MELONE, « Du bon usage du pluralisme judiciaire en Afrique », op. cit.
[889] Emmanuel Thierry ELA, cours précité.
[890]Christine YOUEGO, op.cit.

Dans cet office, la Cour suprême du Cameroun a dégagé un certain nombre de principes visant à déterminer le champ d'application respectif de la coutume et du droit écrit devant les juridictions traditionnelles.

Ainsi, dans l'affaire BESSALA OWONO c/ BIDZO Geneviève[891], la Cour suprême énonce : « *dans toutes les matières où il a été légiféré la loi l'emporte* ».
Commentant cet arrêt, il ressort qu' à travers cette espèce, la Cour suprême du Cameroun ne remet pas en cause le principe de l'application de la coutume devant les juridictions traditionnelles, principe du reste indiscutable. Mais elle insiste sur le fait qu'en cas de conflit entre ces deux sources du droit, les lois l'emportent indépendamment du type de juridiction à laquelle est soumis le litige[892].

Dans une autre cause[893], la Haute juridiction déclare : *« qu'à défaut de dispositions coutumières réglant les difficultés qui lui sont soumises, les tribunaux doivent se référer à la loi écrite ».* Commentant cet autre arrêt porteur d'un second principe plutôt favorable à l'application du droit écrit même devant les juridictions de droit traditionnel, il y a lieu de retenir que, dans ce cas de figure, le défaut de dispositions coutumières réglant les difficultés qui lui sont soumises tient plus à l'ignorance des coutumes de la part des assesseurs désignés et des magistrats professionnels que de leur inexistence. La mesure palliative retenue par la Cour suprême est l'application du droit écrit. Il y a lieu au regard de l'orientation de la jurisprudence de la Cour suprême de s'interroger sur le caractère subsidiaire de l'application du droit écrit devant les juridictions de droit traditionnel au Cameroun[894].

Pour couronner la suprématie du droit moderne écrit sur le droit traditionnel devant les juridictions de droit traditionnel la Cour suprême du Cameroun énonce un autre principe et décide : *« le juge doit écarter la coutume lorsqu'elle est contraire à l'ordre public et aux bonnes mœurs ou lorsque la situation à laquelle son application aboutie est moins bonne que celle du droit écrit »*[895].

---

[891] Voir CS/CO, Arrêt n°445 du 3 août 1962, inédit.
[892] Robinson TCHAPMEGNI, ibid.
[893] Voir CS/CO, arrêt du 4 janvier 1966, affaire NEMANA C/ EVENEZ.
[894] Robinson TCHAPMEGNI, « *Le type de droit applicable devant les juridictions de droit traditionnel camerounais »,* op. cit.
[895] CS arrêt n°70 / C du 12 juillet 1976, affaire ATEBA Victor contre Dame ATEBA. Voir également en ce sens : CS arrêts n°14/1 du 14 janv.1965, Bull.1965, p.212 ; n°47 / L du 8 fév.1979, Bull..p. 6070, cités par Joseph FOMEUTEU, op. cit.

D'ailleurs, réfléchissant sur la place de la coutume devant la Cour Suprême, Joseph FOMETEU observe pertinemment que « *d'après la jurisprudence de la Cour suprême, la coutume constitue un simple fait dont la constatation appartient au seul juge du fond et à laquelle la Cour suprême ne saurait contredire dès lors qu'elle n'est pas contraire à l'ordre public, ni aux principes généraux de droit. En d'autres termes, la Haute juridiction se refuse à vérifier qu'une coutume a été bien appliquée ; elle ne peut par conséquent admettre qu'il soit formé un pourvoi en cassation pour violation de la coutume* ».[896] Ce constat est de nature à pousser à la critique, et selon Joseph FOMETEU, « *cette solution est critiquable. Si l'on admet que la coutume constitue une règle de droit, il faut pousser la logique jusqu'au bout et admettre que le les justiciables puissent invoquer la violation de la coutume comme motif de cassation* ».[897]La critique devient plus acerbe lorsque Joseph FOMETEU propose de tirer toutes les conséquences de ce que la coutume constitue une source égale au droit écrit, soit de la cantonner au rôle qu'on voudrait lui assigner, notamment interdire formellement au juge coutumier d'adopter une solution différente de celle du juge du droit écrit et a fortiori au juge du droit écrit d'emprunter des solutions à la coutume, soit enfin de supprimer purement et simplement la coutume si on ne voudrait plus d'elle.

En tout état de cause, le décor semble être planté, tout semble être mis en œuvre pour évincer la coutume sur son propre terrain. Même en doctrine, ce son de cloche résonne encore.

2. La contestation de la coutume par la doctrine

Parmi les juristes camerounais qui s'opposent fermement à la compétence du tribunal de premier degré en matière d'actions réelles immobilières, figure le juge Yohanès MBUNDJA. Ce magistrat soutient la thèse selon laquelle en matière de droits réels immobiliers, seules les juridictions de droit moderne sont compétentes. Son idée repose sur un argumentaire dont voici présenté la principale composante : *« en confrontant l'article 6 du décret du 21 juillet 1932 à l'article 4 alinéa 1-a du décret n° 69/ DF / 544 attribuant compétence aux tribunaux de premier degré en matière de droit réel immobilier, on peut-*

[896] Joseph FOMETEU, « Nul n'est censé ignorer la… coutume », op. cit.
[897] Idem.

être tenté de conclure que celui-ci a abrogé celui-là, par application du principe selon lequel la loi nouvelle abroge la loi ancienne.

Mais il s'agit là d'une conclusion hâtive, car generalia specialibus non derogant. Pour s'en convaincre davantage, il n'y a qu'à retourner à l'article 2 alinéa 2 du décret n° 69 / DF /544 aux termes duquel les juridictions traditionnelles du Cameroun oriental sont compétentes pour connaître des procédures civiles et commerciales que les textes en vigueur ne réservent pas aux juridictions de droit moderne.

Or, justement l'article 6 du décret du 21 juillet 1932 réserve les actions réelles portant sur les immeubles immatriculés aux juridictions de droit moderne »[898]. De quoi s'agit-il ?

Deux décrets, en l'occurrence, l'un français, daté du 21 juillet 1932, et l'autre camerounais, daté du 19 décembre 1969 donnent concurremment compétence aux juridictions modernes et de droit traditionnel, pour connaître des actions réelles immobilières. Toutefois, les deux décrets précisent expressément que « *toutes les actions réelles dérivant de droits réels ou assimilés à de droits réels intéressant les immeubles immatriculés, sont soumises aux juridictions du droit français, suivant les règles de leurs compétences* »[899] s'agissant du décret français du 21 juillet 1932, et que : « *les juridictions traditionnelles sont compétentes pour connaître des procédures civiles et commerciales que les textes ne réservent pas aux juridictions de droit moderne* »[900], s'agissant du décret du 19 décembre 1969. De la confrontation de ces textes, Yohanès MBUNDJA en déduit, de manière peut-être un peu hâtive, que les juridictions de droit traditionnel sont exclues de la connaissance des litiges relatifs aux droits réels immobiliers.

Il argumente en faisant valoir que *« la réserve apportée par l'article 16 in fine du décret du 22 juillet 1932 pourrait être invoquée par les tenants de la thèse de la compétence des juridictions traditionnelles à connaître des actions réelles portant sur les immeubles immatriculés dans la mesure où ce texte dispose que " lorsqu'il s'agit d'immeubles et de droits réels en possession d'indigènes, les règles de droit coutumier relatives à l'état des personnes, au mariage, aux donations et à la dévolution des successions doivent être observées". Cette disposition se comprenait naguère, dans la mesure où les juridictions modernes, réglant les litiges entre indigènes pouvaient leur*

[898]Yohanès MBUNDJA « La protection de la propriété privée par le juge civil », article précité.
[899] Lire l'article 6 du décret du 21 juillet 1932.
[900] Lire l'article 2 du décret n° 69/DF/ 544 du 19 décembre 1969.

appliquer la coutume (article 13 décret n° 47-2300 du 27 novembre1947 portant réorganisation de la justice de droit français en Afrique équatoriale française). A ce jour, en raison de la règle "option de juridiction entraîne option de législation", seules les normes de droit moderne, même relatives à l'état des personnes ou aux successions, sont applicables aux immeubles immatriculés objets d'une action réelle »[901].

S'il est indiscutable que le raisonnement du juge MBUNDJA est à la fois séduisant et juridiquement soutenu, il va sans dire en revanche qu'il prête cependant le flanc à la critique.

•Tout d'abord, il y a lieu de croire que si le décret du 19 décembre 1969 a expressément attribué aux juridictions de droit traditionnel la compétence en matière de droits réels immobiliers, alors que celle-ci était jadis réservée aux seules juridictions modernes de droit écrit, c'est que l'exécutif camerounais a simplement, sans doute expressément, voulu étendre ce chef de compétence aux juridictions de droit traditionnel. Il ne s'agit pas comme le souligne le juge MBUNDJA, d'une question d'abrogation ou d'application de la règle selon laquelle "le spécial déroge au général", ou de son corollaire selon lequel "le général ne saurait déroger au spécial". Revenant sur le terrain de l'abrogation du décret du 21 juillet 1932, l'article 46 du décret n°76-165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier abroge sans ambiguïté le décret français de juillet 1932 fixant le régime de l'immatriculation. Juridiquement, on ne saurait davantage invoquer l'application d'un texte abrogé d'autant qu'il existe d'autres normes, le décret de 1969 en l'occurrence qui attribue expressément la compétence querellée en matière de droits réels immobiliers aux juridictions de droit traditionnel. L'analyse d'une extension de compétence est d'autant judicieuse que les lois camerounaises relatives à l'organisation judiciaire[902] partagent cette compétence entre les juridictions de droit moderne entre le tribunal de première instance et le tribunal de grande instance.

•Ensuite, l'argument tiré de l'article 2 du décret du 19 décembre 1969 selon lequel « *les juridictions traditionnelles sont compétentes pour connaître des procédures civiles et commerciales que les textes ne réservent pas aux juridictions de droit moderne »* ne saurait

[901] Yohanès MBUNDJA, op. cit.
[902] Lire la loi n° 2006/015 du 29 décembre 2006 portant organisation judiciaire et sa devancière, l'ordonnance n°72/4 du 26 août 1972.

non plus prospérer en l'état, dès lors qu'à la suite de cet article et précisément à l'article 4, il attribue de manière expresse la compétence à la juridiction traditionnelle, en matière de droits réels immobiliers. Il semble clair dans l'esprit de l'exécutif auteur du décret de décembre 1969, qu'en matière de compétence s'agissant des droits réels immobiliers, celle de la juridiction traditionnelle n'est pas sujette à caution.

•Enfin, la reconnaissance du statut indigène a toujours été une préoccupation de l'administration coloniale française qui à travers le décret du 21 juillet 1932 en son article 16, a entendu préserver les droits réels en leur possession en prescrivant l'application des règles tirées du droit coutumier. Cela confirme l'idée de la coexistence des statuts français et indigènes même en matière de droits réels immobiliers, et corrélativement, l'idée de la dualité de compétences entre les juridictions françaises et les juridictions de droit traditionnel dans la connaissance de cette catégorie de litiges.

La thèse de l'incompétence des juridictions de droit traditionnel s'est sans doute amplifiée fort de ce que ces juridictions sont maintenues depuis leur création en 1969, à titre essentiellement provisoire.

Selon le professeur Paul-Gérard POUGOUE, « *on pouvait dès lors croire que les juridictions traditionnelles sont dans un état hypnagogique et que, quand un litige ressort à la fois de la compétence d'une juridiction de droit moderne et d'une juridiction traditionnelle, celle-ci doit être écartée au profit de celle là. Ce serait de toute façon suivre la voie pénétrable du législateur et préparer le terrain pour le sommeil éternel des juridictions traditionnelles*[903] *»*. Mais la Cour suprême du Cameroun, dans la cause opposant ESSOMBA ZAMBO Thomas à Annie Mélanie[904] a tranché ce conflit en faveur des juridictions de droit traditionnel, en décidant que l'article 4 du décret du 19 décembre 1969 était préférable à l'article 6 du décret de 1932, les justiciables pouvant à volonté soumettre leurs différends aux juridictions de droit moderne comme aux juridictions de droit traditionnel. S'il est désormais acquis qu'en droit camerounais, la compétence de la juridiction de droit traditionnel ne souffre l'ombre d'aucun doute en matière de droits réels

[903] Voir Paul-Gérard POUGOUE, « Juridictions traditionnelles. Compétence en matière de succession et droits réels immobiliers », note sous C.S arrêt du 27 janvier 1997, affaire ESSOMBA ZAMBO Thomas C/ Annie Mélanie et ATANGANA Charles. RCD, 34, p. 173 et s.
[904] Voir jurisprudence susvisée.

immobiliers, la mise en œuvre de la protection offerte en cette matière par ce type de juridiction mérite d'être éclairée d'autant que sa compétence est assortie de conditionnalités.

§ 2. La mise en œuvre de l'intervention de la juridiction de droit traditionnel

La protection offerte par les juridictions de droit traditionnel, le tribunal de premier degré en l'occurrence, est tributaire de l'observation de certaines conditions, pour que sa compétence soit retenue (A). C'est par la suite, qu'il sera statué sur le sort des actions relatives à la protection des droits réels immobiliers (B) devant ce type de juridiction.

A. Les conditions relatives à la compétence du tribunal de premier degré

Deux principales conditions doivent être réunies pour fonder la compétence du tribunal de premier degré. L'une est textuelle; l'autre jurisprudentielle. La première réside dans l'acceptation donnée par toutes les parties (1), alors que la seconde est liée à la nationalité camerounaise des parties au procès (2).

1. L'acceptation par toutes les parties, de la compétence de la juridiction traditionnelle

Cette condition trouve son fondement juridique à l'article 2 alinéa 1 du décret du 19 décembre 1969 qui dispose : « *la compétence des juridictions traditionnelles est subordonnée à l'acceptation de toutes les parties en cause. Nonobstant toute disposition contraire, le tribunal de droit moderne devient compétent dans le cas où l'une des parties décline la compétence d'une juridiction de droit traditionnel* ».

À la lecture des dispositions de l'article 2 alinéa 1 du décret susvisé, il est dès lors certain que faute d'acceptation de toutes les parties au procès, la juridiction de type traditionnel ne saurait retenir d'office sa compétence.

Cette exigence s'explique sans doute par le fait que le législateur[905] a entendu laisser le choix au justiciable de décider entre son statut de droit moderne, et celui relevant du droit traditionnel. La jurisprudence camerounaise l'a organisé en posant la règle selon laquelle « l'option de juridiction entraîne option de législation »[906] . Le justiciable est donc libre de choisir d'être jugé ou pas devant la juridiction de droit traditionnel. Joseph FOMETEU explique que le principe de l'option de juridiction emportant l'option de juridiction, signifie « *en substance que celui qui opte pour le Tribunal de Grande Instance ou pour le Tribunal de première Instance verra son litige réglé selon les règles de Droit écrit et que, l comme corollaire, celui qui opte pour le Tribunal coutumier verra en principe le sien résolu selon la coutume applicable à l'espèce* ».[907] Si le principe de sa liberté de choix est indiscutable, il devrait toutefois l'indiquer avant toute défense au fond. Ce qui suppose que le déclinatoire de compétence[908] doit être présenté à l'orée du procès, si non, il sera déclaré tardif.

En principe, le juge qui préside l'audience de droit traditionnel devrait après l'appel de la cause, demander aux parties au procès si elles entendaient toutes être jugées devant l'instance de droit traditionnel. Mais en pratique, de nombreux juges préfèrent plutôt surprendre les parties en allant directement au fond de l'affaire, dans le dessein malveillant de les priver de l'exercice du droit d'option pourtant légalement reconnu.

En présence d'un déclinatoire de compétence présenté in *limine litis*[909], des justiciables avertis ou leurs conseils, le procès s'arrête avant même d'avoir commencé. Lorsque le déclinatoire de compétence prospère, les parties sont renvoyées à mieux se pourvoir, le tribunal se déclare incompétent faute d'acceptation des parties. Il est donc loisible au demandeur qui désire poursuivre son action de la porter cette fois-là devant la

[905] *Lato sensu*.

[906] Théoriquement donc, les justiciables en optant pour un type de juridiction, peuvent se voir appliquer la législation de leur choix. C'est en ce sens que la Cour suprême a affirmé : « *attendu que l'option de juridiction emporte option de législation »* ; voir notamment les arrêts : C.S, arrêt n° 28/CC du 10 décembre 1981, Rev. cam. dr., n° 21-22, p 301, affaire ANGOA Parfait *in*, *Les grandes décisions de la jurisprudence civile camerounaise,* S/D F.ANOUKAHA, Lerda, 2008, p. 85, obs. F. ANOUKAHA); C.S, arrêt n° 120/CC du 16 septembre 1982, affaire ASSO'O Benoît, Tendances jurisprudentielles et doctrinales de l'ex Cameroun Oriental, p. 90 ; C.S, arrêt n° 35/CC du 25 novembre 1982, affaire BIHINA, inédit ; TGI de Yaoundé, jugement n° 353 du 4 juillet 1984 affaire LIMA, inédit.

[907] Joseph FOMETEU, « Nul n'est censé ignorer la …coutume », article précité.

[908] Le déclinatoire de compétence est le fait pour le justiciable de déclarer à l'attention de celui qui préside l'audience de droit traditionnel qu'il refuse de faire juger devant cette instance. Ce déclinatoire doit être express, par écrit ou oralement.

[909] C'est à dire avant toute défense au fond.

juridiction compétente, dite de droit moderne, où le défendeur n'aura plus la possibilité de décliner la compétence. Il sera lié par le procès, tout au moins sur ce plan là.

2. La nationalité camerounaise des parties

Pour être justiciable devant les juridictions de droit traditionnel au Cameroun, il faudrait être de nationalité camerounaise. Cela suppose que les non nationaux ne sont pas justiciables devant ce type de juridiction. C'est tout au moins le principe dégagé par un arrêt de la Cour suprême camerounaise[910]. Dans leur conception originelle, les juridictions traditionnelles concernent les justiciables de statut civil local. Or, seuls les individus de nationalité camerounaise peuvent être de ce statut. Plus aujourd'hui, où la distinction des statuts est hypothétique et où la tendance est de laisser le choix des juridictions aux plaideurs, il est normal que seuls les citoyens de nationalité camerounaise puissent saisir les juridictions traditionnelles camerounaises[911].

Mais le principe de la nationalité camerounaise comme condition de compétence de la juridiction de droit traditionnel est sérieusement contesté par la doctrine pour deux raisons au moins.

La première tient de ce que certains juristes pensent que l'arrêt de la Cour suprême qui a dégagé cette solution ne s'impose pas aux juridictions inférieures pour n'avoir pas été rendue en Assemblée plénière. Ainsi, les tenants de cette thèse soutiennent que même les non nationaux peuvent être justiciables devant les juridictions de droit traditionnel. Ils sont d'autant confortés dans leur position que la coutume est en net recul devant les juridictions de droit traditionnel au Cameroun, au profit de l'application du droit moderne écrit qui tend à se généraliser. De ce point de vue, si l'évolution des choses va dans le sens d'une généralisation de l'application du droit moderne devant les juridictions de droit traditionnel, et de la primauté incontestée de celui-ci sur celui-là, à travers diverses règles prétoriennes énoncées supra, il n'existerait plus en l'état, de sérieux obstacles juridiques à la justiciabilité des non nationaux devant les juridictions camerounaises de droit traditionnel.

---

[910] Voir CS, arrêt du 27 janvier 1977, ESSOMBA Thomas C/Annie Mélanie.
[911] Voir TCHAPMEGNI Robinson, *L'occupation sans droit de l'immeuble d'autrui en droit positif camerounais, op. cit., p. 63.*

En tout état de cause, si la nationalité camerounaise des parties est une condition acquise pour la saisine des juridictions de droit traditionnel, le sort des actions réelles immobilières qui leur sont soumises, le sont moins.

B. Le sort des actions réelles immobilières devant le tribunal de premier degré

À l'analyse de la jurisprudence camerounaise, les actions en expulsion sont largement accueillies, même lorsqu'elles sont initiées par des personnes non titulaires de titre foncier. Ainsi, dans l'affaire NGOUEGNIA Julienne, contre YONKEU Paul[912], le tribunal a ordonné l'expulsion d'un concubin dont la vie commune devenait impossible avec sa concubine dans la maison que cette dernière s'était faite construire, et que le concubin voulait vendre. Le tribunal a dans cette cause ainsi motivé son jugement : *« attendu qu'au regard de ce qui précède, en l'absence de toute preuve contraire rapportée par le défendeur et lui conférant le droit de jouir et de disposer de la maison litigieuse dans laquelle la cohabitation est au demeurant devenue dangereuse ; il convient d'accéder à la demande de dame NGOUEGNIA Julienne en ordonnant l'expulsion de sieur YONKEU Paul du local à usage d'habitation qu'il occupe du chef de celle-ci au lieu dit SONG-MAHOP village situé à l' axe lourd Douala– Yaoundé tant de corps que de tout occupant de son chef* ».

En principe, l'extension de la protection possessoire devant les juridictions traditionnelles au Cameroun est illustrée dans l'affaire EBIANNE BEKONO Adrien C/ MVAM Émile[913], où le tribunal coutumier a expulsé le défendeur de l'immeuble non immatriculé qu'il occupait illégalement. L'un des principaux attendus du jugement rendu dans ladite cause était le suivant : «*attendu qu'il est de jurisprudence constante qu'en cas de conflit sur la propriété ou la possession d'un immeuble, seule prévaut l'antériorité de sa mise en valeur ;*

Qu'en l'espèce, les pièces versées au dossier et les témoignages recueillis lors de la descente effectuée sur les lieux attestent à suffire que le père du demandeur est le premier occupant de l'immeuble et l'initiateur des constructions y érigées ;

[912] Tribunal coutumier de NEW-BELL et BASSA, jugement n°244/99-2000 du 21 décembre 2000, inédit.
[913] Tribunal coutumier de NEW-BELL et BASSA, jugement n° 186/99-200 du 20 avril 2000, inédit.

Qu'a contrario, sieur MVAM Émile n'occupe que du chef de son oncle OLINGA gardien du site après le décès de l'acquéreur ;

Qu'il échet de se fonder sur cet état de chose pour constater qu'il s'agit d'un occupant sans droit ni titre et dont la mauvaise foi est manifeste ;

Que son maintien sur les lieux constitue une voie de fait à laquelle il convient de mettre un terme en ordonnant son expulsion et celle de tous occupants de son chef ».

Il a par ailleurs été accordé le bénéfice de la protection possessoire à l'acquéreur d'un immeuble non immatriculé contre l'occupation de l'épouse du vendeur qui s'obstinait à se maintenir sur les lieux et sollicitait reconventionnellement l'annulation de ladite vente, motif pris de ce que la vente litigieuse avait été passée au mépris de ses droits, à son insu. Le jugement ordonnant l'expulsion relevait : « *attendu que tant dans la coutume Bamiléké commune aux parties qu'au regard des articles 545 du Code civil, nul n'est contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique ;*

Attendu qu'en l'espèce, les pièces versées au dossier établissent sans conteste le droit de propriété de SIAKE sur l'immeuble litigieux suite à la vente de la maison y construite et la reconnaissance de ses droits sur ledit immeuble par la MAETUR ;

Qu'il échet de faire droit à la demande de FOKAM en ordonnant l'expulsion de dame SIAKE tant de corps, de bien que de tous occupants de son chef de ladite maison »[914].

Dans une autre espèce[915], le refus pour le vendeur de transférer l'usage et la jouissance de l'immeuble non immatriculé vendu à l'acquéreur a justifié son expulsion.

De même a été expulsé de l'immeuble non immatriculé dont l'usage lui avait été accordé à titre précaire, le défendeur qui refusait de libérer les lieux à la demande pressante du demandeur qui lui avait concédé ce droit[916]. Son maintien sur les lieux ayant été qualifié d'occupation sans droit ni titre et sa résistance, de voie de fait justifiant son expulsion.

[914] Tribunal coutumier de NEW BELL et BASSA, jugement civil de droit local n°96/C/99-2000 du 27 janvier 2000, affaire dame SIAKE DJOUMALEU Bernadette c/ SIAKE Enselme, FOKAM, dame KOUENI Victorine, inédit.
[915] Tribunal coutumier de NEW BELL et BASSA, jugement n° 137 du 9 mars 2006, inédit.
[916] Tribunal coutumier de Bafang, jugement n° 68 du 25 janvier 2004, affaire NZO Boniface C/ ZONDIE Etienne, inédit.

En tout état de cause, on pourrait à volonté citer des jurisprudences[917] qui accordent au possesseur le bénéfice de la protection possessoire devant les juridictions traditionnelles.

Même sur le terrain du déguerpissement, les juges du droit écrit, officiant devant les juridictions de droit traditionnel accordent une protection accrue au propriétaire titulaire d'un titre foncier. Ainsi, dans l'affaire NDOUMBE Lucie C/ EKEN Christophe[918], le juge a qualifié d'occupation abusive de nature à justifier son déguerpissement, le fait pour le défendeur d'avoir érigé ses constructions au-delà de ses limites, empiétant ainsi dans la propriété voisine.

Dans le même sens, le juge a ordonné la démolition du mur érigé par le propriétaire dans les limites de son immeuble, qui obstruait une servitude de passage longtemps utilisée par le défendeur dont l'immeuble était du reste plongé dans l'obscurité totale du fait de la construction de ce nouveau mur. Dans cette cause, la motivation du jugement était la suivante : « *attendu que même dans l'hypothèse où le demandeur serait propriétaire des lieux où il a érigé ses nouvelles constructions, il ne saurait être admis à s'en prévaloir tant il est de doctrine et de jurisprudence constantes que l'exercice d'un droit de propriété ne saurait autoriser l'accomplissement d'actes malveillants qui ne se justifieraient par aucune utilité appréciable et qui porteraient préjudice à autrui.*

Qu'en conséquence, il échet d'ordonner la démolition du nouveau mur arrière de la construction faisant face à celle du demandeur et ce, aux frais du défendeur, ainsi que la suppression de la toiture attenant à celle du demandeur »[919].

En revanche, certaines jurisprudences[920] refusent d'accueillir l'action en déguerpissement initiée par un demandeur non titulaire de titre foncier, motif tiré de ce

[917] Voir en ce sens :
- TPI Douala-Bonanjo, section de droit traditionnel, jugement n° 839/L du 08 septembre 2005, affaire MBENDOU EYONDI DJOCKY Charles C/ PEPKA Jean Calvin, inédit
- TPI Douala-Bonano, section droit traditionnel, jugement n° 302/L du 08 février 2007, affaire KOBIA NDOUMBE Joseph C/ NYAMBI Jean, inédit.
- TPI Douala-Bonanjo, section droit traditionnel, jugement n°383/L du 03 février 2005, affaire KENGUEP Thérèse C/ Victor MABE, inédit.

[918] Tribunal coutumier de NEW BELL et BASSA, jugement n° 65/C / 2000-2001 du 11 janvier 2001, affaire NDOUMBE Lucie C/ EKEN Christophe, inédit.

[919] TPD NEW BELL et BASSA, jugement n° 132 /C du 19 juillet 2001, affaire MBATCHOU Jean Paul C/ TCHEBEMOU Jean, inédit.

[920] Voir en ce sens :
-CS, arrêt n°106/CC du 04 juin 1981, RCD,n°21 et 22, p.221.
- TPI Edéa, jugement n°47/civ. du 26 juin 1986, affaire Jean Paul c/ MOUE Justin, inédit.

qu'il s'agit d'une action pétitoire, destinée au seul propriétaire au regard de la législation foncière et domaniale.

Quoi qu'il en soit, le constat au terme de cette analyse est celui de l'effectivité de la protection tant par le juge civil que par le juge de droit traditionnel contre les atteintes illégitimes qui sont portées à la propriété foncière, ou à la possession.

CONCLUSION

Force est de constater que le juge des référés joue un rôle très important dans la préservation des situations de fait, et notamment dans les cas où il y a un risque sérieux de réalisation d'un dommage dont les conséquences seraient irréversibles. Mais sa compétence passe par deux exigences cumulatives ou plutôt trois, en l'occurrence, l'urgence, l'absence de préjudice au fond du droit, notions d'apparence simple, mais d'un maniement difficile en pratique.

À côté du juge des référés, les juridictions de fond assurent la garantie des droits fonciers des propriétaires ou des possesseurs au terme d'actions spécifiques menées selon un régime procédural précis. La compétence des tribunaux de droit traditionnel, quant à elle, est de plus en plus controversée, à cause du droit moderne dont l'application tend à se généraliser devant ces deux types de juridictions. L'application de la coutume devant les juridictions de droit traditionnel est reléguée au second plan, derrière le droit moderne écrit en regain de vitalité, de sorte que le débat sur la suppression des tribunaux de droit traditionnel se trouve ainsi relancé.

Mais le constat avéré d'une compétence partagée, conflictuelle, voire controversée entre les juridictions de droit traditionnel et les juridictions de droit moderne, vérifiable devant les juridictions civiles en général, l'est moins ou pas du tout devant les juridictions répressives où la compétence des tribunaux correctionnels est indiscutable et hors de tout doute.

CHAPITRE II
La compétence exclusive des tribunaux correctionnels

En matière de répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale, ou en ce qui concerne la répression du délit de trouble de jouissance et autres infractions connexes, la compétence des tribunaux correctionnels[921] est de règle. Cette compétence repose principalement sur la nature délictuelle de ce type d'agissements, dont la répression est confiée par la loi portant organisation judiciaire[922], aux tribunaux correctionnels. Toutefois, il convient de préciser qu'il pourrait arriver qu'un crime, tel un meurtre survienne à l'occasion d'une dispute foncière. Dans ce cas, la nature criminelle de *l'offense* devra l'emporter sur l'autre aspect délictuel pour fonder la compétence de la juridiction criminelle[923].

Mais il s'agit bien là d'une situation qui ne rentre pas à proprement parler dans le cadre du contentieux pénal foncier, qui seul se réserve l'analyse consacrée à ce développement.

En effet, l'analyse prendra en compte l'étude des comportements criminels qui gravitent autour des disputes foncières.

Il sera question de parcourir l'ensemble de la législation foncière applicable, pour en déterminer les comportements pénalement incriminés (section I).

Cette analyse devrait pouvoir conduire à terme, à dresser une liste plus ou moins exhaustive des infractions réprimées sous la bannière du contentieux pénal de la propriété foncière au Cameroun.

Un pan, pour le moins important de l'analyse projetée, devra éclairer la problématique de l'efficacité de la répression en cette matière (section II), qui est mise à rude épreuve par la montée galopante de la criminalité foncière et par le constat avéré de l'absence d'exemplarité des peines prononcées par les juges répressifs.

Ces deux principaux points constitueront la trame de cette partie de la réflexion.

---

[921] Il s'agit, au Cameroun, des tribunaux de première instance statuant en matière correctionnelle.

[922] Voir la loi n° 2006 / 015 du 29 décembre 2006 portant organisation judiciaire.

[923] Le Tribunal de Grande instance statuant en matière criminelle. Il s'agit d'une formation, en principe collégiale, que l'on devrait retrouver dans chacun des départements camerounais.

Section 1. Les comportements pénalement incriminés

L'identification et l'analyse des atteintes à la propriété foncière, au trouble de jouissance (§1) et à la domanialité publique (§2), constitueront le point focal de cet élément d'analyse.

§1.Les atteintes à la propriété foncière et à la jouissance des terrains non immatriculés

Le contentieux pénal foncier au Cameroun se caractérise globalement par deux catégories d'infractions. On y retrouve aussi bien les atteintes à la propriété (A) que celles relatives à la possession des terrains non encore immatriculés (B). En parcourant les différents instruments juridiques qui créent les atteintes à la propriété foncière, on est frappé par le nombre élevé de ce type d'infractions.

A. La typologie des atteintes à la propriété foncière

Il y a lieu d'observer, *in limine litis*, que les incriminations relatives aux atteintes à la propriété foncière au Cameroun sont nombreuses, mais brillent surtout par le silence du Code pénal camerounais à ce sujet (1). L'analyse de l'ensemble de ces incriminations (2) permettra assurément de comprendre la détermination du législateur camerounais à vouloir tout pénaliser en cette matière.

1. Le caractère épars des incriminations : le silence du Code pénal camerounais

Le premier effort précédant l'analyse des incriminations relatives à la propriété foncière au Cameroun consiste sans doute à procéder à un repérage desdites incriminations, tant il est vrai qu'on les retrouve dans les textes les plus variés.

Il faudrait sans doute se référer au décret colonial du 21 juillet 1932[924] pour remonter l'histoire de la répression des atteintes à la propriété foncière au Cameroun. Ce texte

[924] Il s'agit du décret du 21 juillet 1932 instituant au Cameroun le régime foncier de l'immatriculation.

comporte dix articles[925] spécifiquement consacrés à ce type d'infraction, qualifié de stellionat, ainsi qu'à la définition des personnes réputées stellionataires.

Le décret français du 21 juillet 1932 constitue sans doute une réalité d'un autre temps en la matière de répression des atteintes à la propriété foncière au Cameroun.

C'est certainement dans la grande réforme foncière de 1974[926] qu'on va percevoir une volonté politique de "camerouniser" la répression des atteintes à la propriété foncière. Les concepts de stellionat et de stellionataires, sans doute propres aux réalités françaises d'une certaine époque, vont disparaître au profit des incriminations plus simples et correspondant aux actes, usages pratiqués et usités en matière foncière, que le législateur pénal foncier camerounais entend réprimer[927]. Le désir de moderniser la répression des atteintes à la propriété foncière et surtout domaniale, va déterminer l'exécutif camerounais à légiférer par voie d'ordonnance[928] pour réprimer les atteintes à la propriété foncière et domaniale[929]. Cette nouvelle orientation de la politique répressive de l'État en matière foncière permettrait certainement à l'État de protéger les domaines qu'il s'était offert pour la réalisation de son ambitieux programme économique et social du Cameroun.

Mais, depuis lors, les choses n'ont guère évolué. Le 16 décembre 2005[930], l'exécutif camerounais est une fois de plus monté sur la sellette pour réprimer les agents publics reconnus coupables d'actes irréguliers ayant entraîné le retrait ou la constatation de nullité

---

[925] Lire les articles 179 à 187 du décret du 21 juillet 1932 susvisé.

[926] Précisément à travers l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier.

[927] La lecture de l'article 8 de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier est assez édifiante à ce sujet.

[928] Ce procédé était légal, et surtout constitutionnel, mais peut-être critiquable. En effet, au regard de l'article 20 de la Constitution du 2 juin 1972, le régime de la propriété immobilière relevait du domaine de la loi. Mais, à la lecture de l'article 21 de cette même Constitution, on pouvait noter : « *tou*tefois*, dans les matières énumérées à l'article 20, l'Assemblée Nationale peut autoriser le Président de la République, pendant un délai limité et sur des objets déterminés, à prendre des ordonnances ayant force de loi. Ces ordonnances entrent en vigueur dès leur publication. Elles sont déposées sur le bureau de l'Assemblée Nationale afin de ratification dans le délai fixé par la loi d'habilitation. Elles demeurent en vigueur tant que l'Assemblée n'a pas refusé de les ratifier ».* Cette technique constitutionnelle qui consiste à autoriser à l'exécutif de légiférer n'est pas certes nouvelle en matière de constitutionalisme à travers le monde. Mais ce qu'on pourrait déplorer dans le cas camerounais, et sans doute dans celui de nombreux pays africains au sud du Sahara, est que les Assemblée représentatives sont généralement acquises au pouvoir en place. La conséquence est que les textes de loi proposés par le gouvernement passent comme des lettres à la poste. Le fonctionnement démocratique se trouve ainsi mis à mal par le jeu d'intérêts politiques. On retrouve la reproduction de cette technique constitutionnelle au Cameroun, dans la Constitution révisée du 18 janvier 1996 en ses articles 25, 26, 27 et 28.

[929] Lire à cet effet la loi n° 80-22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale.

[930] Lire le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant le décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

d'un titre foncier[931]. Dans une précédente étude[932] réalisée il y a de cela quelques années déjà, nous déplorions la place des sanctions pénales dans les textes civils. Nous relevions à cet effet que l'attitude du législateur camerounais semble se poser comme une réponse à la prolifération des litiges fonciers pendant devant nos juridictions.

Le législateur manifeste ainsi sa détermination à sanctionner sans désemparer les justiciables et auxiliaires de justice qui prêteraient leur concours à l'illégalité. L'on pourrait également relever la fermeté du législateur foncier qui, en insérant des sanctions pénales dans les textes civils, entend garantir la régularité des rapports entre particuliers. En somme, c'est pour tenter d'assurer le respect des dispositions nouvellement mises en vigueur que le législateur foncier les a assortis des sanctions pénales.

Toutefois, il convient de souligner que cette manière de rédiger les textes n'est pas satisfaisante sur le plan de la technique juridique.

En effet, il est de tradition juridique que la matière civile soit strictement séparée de la matière pénale, car ces disciplines ont en effet des objets et des buts différents. Elles devraient en conséquence avoir des régimes juridiques distincts.

Alors que le droit civil a pour objet de réguler les rapports entre les particuliers ainsi que leurs intérêts, le droit pénal, quant à lui, a pour finalité de réguler le phénomène criminel en édictant un système d'incriminations et de sanctions contre les délinquants. L'on devrait donc noter pour le déplorer, cette fâcheuse tendance pour le législateur camerounais à insérer des sanctions pénales dans les textes civils. Il faut espérer que pour les textes à venir, le législateur prendra le soin d'exclure les sanctions pénales dans la rédaction des textes civils et vice-versa[933].

Au-delà de ce constat et du souhait exprimé, il y avait environ dix ans de voir les choses changer dans le sens d'une séparation stricte entre la matière pénale et la matière civile, notamment en ce qui concerne le système d'incriminations et de sanctions. La réflexion évolue maintenant dans le sens de l'intérêt d'une réforme du Code pénal camerounais. Plusieurs raisons militeraient en faveur d'une réforme :

---

[931] Voir Art. 2 al. 8 du décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005, susvisé.
[932] Voir Robinson TCHAPMEGNI, *L'occupation sans droit d'un immeuble en droit positif camerounais*, mémoire de l'ENAM, section magistrature, 1997.
[933] Lire mémoire précité, pages 14 et 15.

- le Code pénal camerounais est très vieux[934]. Les valeurs qu'il était censé protéger pourraient être dépassées et correspondraient sans doute à une époque peut-être révolue;
- on aimerait bien savoir si ce Code ou encore les nombreux textes de nature civile qui rentrent dans l'ordonnancement juridique camerounais prennent en considération les préoccupations de l'heure ;
- il serait sans doute aussi intéressant, d'inscrire la répression des atteintes à la propriété foncière et à la domanialité dans la politique répressive globale du pays pour en faire un ensemble homogène. Le Code pénal semble être un instrument juridique approprié pour réaliser pareille chose ;

Il y a sans doute une multitude de raisons pour ouvrir le débat sur la réforme du code pénal camerounais, la répression des atteintes à la propriété foncière en donne l'occasion[935]. Mais il s'agit là, faut-il le relever, d'un projet futuriste. Il serait convenable dès à présent de se pencher sur les infractions existantes.

2. L'analyse des incriminations

La première difficulté à laquelle se heurte le chercheur dans l'analyse des incriminations relatives aux atteintes à la propriété foncière, c'est de procéder à une classification desdites infractions. La difficulté est de plusieurs ordres.

Elle procède tantôt du caractère épars des incriminations, de leur multiplicité, et tantôt de ce qu'il existe autant de distinctions doctrinales proposées, qu'il en existe d'auteurs.

Ainsi, M. TCHANGA MBETKUI propose une distinction entre les vraies et fausses atteintes à la propriété foncière et domaniale[936]. Selon lui, les fausses atteintes à la propriété foncière seraient celles prévues et réprimées par l'article 8 de l'ordonnance n° 74 du 6 juillet 1974, alors que les vraies atteintes seraient celles prévues et punies par la loi n° 80/22 du 14 juillet 1980. Les infractions issues de l'ordonnance de 1974 susvisée seraient

[934] Le Code pénal camerounais est issu de la loi n° 67/LF/1 du 12 juin 1967.
[935] Le Code pénal camerounais ne comporte aucune incrimination au sujet des atteintes à la propriété foncière. Les infractions telles le trouble de jouissance (Art. 239) ou les destructions (Art. 316), se rapprochent certes de cette catégorie, sans être appropriées.
[936] Francis José TCHANGA MBETKUI, *La protection pénale de la possession et de la propriété foncière en droit camerounais (étude de la jurisprudence du ressort de la Cour d'Appel de l'Ouest*), Université de Dschang, mémoire de maîtrise en droit, 1999, p. 28.

qualifiées de fausses, pour la simple raison « *qu'elles ne portent pas directement un préjudice au droit de propriété*[937] », toute chose qui se vérifierait pourtant avec la loi du 14 juillet 1980.

Cette distinction qui comporte certes une part de vérité est très critiquable. Il faudrait sans doute se méfier des distinctions fondées entre le vrai et le faux, ce d'autant que ce qui est vrai aujourd'hui ne l'est pas forcément demain. Bien mieux, cette distinction ne saurait être pertinente dès lors qu'elle ne permet pas de cerner les subtilités qui existeraient entre ces différentes infractions. C'est sans doute pour ces raisons que la distinction fondée sur le vrai d'avec le faux, n'emportera pas notre adhésion dans le cadre de cette analyse.

Un autre auteur, M. KAMGAING KIEGAING propose une distinction entre les atteintes directes à la propriété et les atteintes indirectes[938]. Les atteintes directes seraient caractérisées par l'exploitation et le maintien sur le terrain d'autrui sans autorisation du propriétaire, alors que la complicité de ces actes serait constructive d'atteintes indirectes.

Cette autre distinction paraît très peu judicieuse et prêterait le flanc à la critique, principalement en ce qu'elle semble plutôt fondée sur la distinction entre la participation à titre principal, et la participation accessoire à la commission de l'infraction d'atteinte à la propriété foncière.

Le juge NDZUENKEU met plutôt en exergue le *distinguo* entre les atteintes matérielles ou physiques à la propriété foncière, et les atteintes au titre de propriété[939].

Cette autre distinction, pour pertinente qu'elle soit, ne rend pas suffisamment compte des contours de ces infractions faute d'une analyse approfondie de son auteur.

Quoi qu'il en soit, il serait peut-être judicieux d'analyser ces atteintes en fonction des textes qui les proposent. Ainsi, les incriminations contenues dans l'article 8 de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 feront l'objet d'une étude séparée de celles issues de la loi du 14 juillet 1980.

On ne saurait négliger la qualification d'escroquerie foncière que la pratique judiciaire et la doctrine donnent aux infractions tirées de l'article 8 de l'ordonnance du 6 juillet 1974 précité. Ce sera en définitive la distinction entre les escroqueries foncières (a),

---

[937] Idem.

[938] KAMGAING KIEGAING René Clair, *La répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale par la loi n°80-22 du 14 juillet 1980,* Université de Dschang, mémoire de maîtrise en droit, 1998, p. 13.

[939] Alexis NDZUENKEU, « L'efficacité de la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale », communication au colloque de Mbalmayo sur la problématique de la propriété foncière au Cameroun, 18 novembre 2005.

et les atteintes à la propriété foncière (b), comme le suggère d'ailleurs l'intitulé de la loi du 14 juillet 1980, qui retiendra notre attention.

a) Les escroqueries foncières[940]

Les textes de base se trouvent être l'article 8 de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier qui dispose : « *les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers doivent à peine de nullité, être établis en la forme notariée.*

Sont également nulles de plein droit les cessions et locations de terrains urbains ou ruraux non immatriculés au nom du vendeur ou du bailleur. En outre, les vendeurs, les bailleurs ainsi que les notaires et greffiers-notaires auteurs desdits actes sont passibles d'une amende de 25 000 à 100 000 Frs CFA et d'un emprisonnement de 15 jours à 3 ans ou d'une de ces deux peines seulement.

Sont passibles des mêmes peines :

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

Dans ce cas, la juridiction ordonne le déguerpissement de l'occupant à ses propres frais ».

[940] Il y a lieu de préciser que le terme escroquerie foncière ne saurait être juridiquement approprié en droit camerounais, bien qu'il soit très usité dans la pratique judiciaire. L'escroquerie suppose en droit pénal, l'usage des manœuvres frauduleuses par le délinquant, pour surprendre le consentement de la victime et la déterminer à lui remettre sa chose. La manœuvre frauduleuse peut être l'omission volontaire d'une information capitale ou une fausse déclaration. Or, dans l'hypothèse des escroqueries foncières, on n'est pas toujours dans le schéma classique d'une escroquerie. L'usage des manœuvres frauduleuses fait parfois défaut.

Sur les cinq cas de figure énoncés par l'article 8 précité, les quatre premiers seront analysés, le cinquième étant implicitement abrogé par la loi du 14 juillet 1980 qui l'a repris.

Ces incriminations ont chacun un élément matériel spécifique (i) mais partage en commun le même élément moral (ii).

i. L'élément matériel

C'est sans doute à ce stade de l'analyse que la différence entre les différents types d'escroqueries foncières se fera ressentir.

- *le délit de vente ou de location d'un même terrain à plus d'une personne : l'hypothèse classique de l'escroquerie foncière*

Dans ce cas de figure, le délinquant vend ou loue le même terrain à plusieurs personnes.

L'élément matériel se réalise par l'existence d'une pluralité de vente ou de location sur un même terrain. Au départ, chacun des acquéreurs ou des locataires pense être le seul à avoir passé la transaction foncière, mais à l'arrivée, il est surpris de se voir en concurrence avec d'autres qui affichent la même prétention, sur le même objet. Ce n'est qu'à ce moment que l'acte criminel est découvert. Cette découverte engendre parfois des violentes disputes entre les différents acquéreurs et est souvent l'occasion d'autres infractions, les atteintes à l'intégrité physique et corporelle par exemple.

- *L'infraction de vente ou de location d'un immeuble appartenant à autrui*

L'élément matériel de cette infraction se réalise par la vente ou la location d'un terrain dont on n'est pas propriétaire. Il pourrait s'agir d'un immeuble immatriculé au nom d'une personne autre que le vendeur, et qui n'a reçu aucun mandat de lui, ou même d'un immeuble non encore immatriculé. Dans l'hypothèse de la vente d'un immeuble immatriculé au nom d'un tiers et qui n'a pas connaissance de la vente passée sur son terrain, il ne semble pas y avoir de difficulté majeure. Mais celle-ci pourrait survenir lors de la vente d'un immeuble non titré, mais sur lequel le vendeur jouit d'une détention coutumière incontestée. À l'occasion d'autres développements a été posée, la

problématique de la propriété des terrains relevant du domaine national, sauf circonstances particulières de fraude, il serait difficile, tout au moins sur le plan strictement moral d'engager des poursuites contre le vendeur d'un terrain non immatriculé, à une seule personne.

Quoi qu'il en soit, et en dépit de cette réserve, le fait de vendre ou de louer un immeuble non immatriculé au nom du vendeur est punissable en l'état du droit pénal camerounais.

- *Le délit commis par les notaires et greffiers-notaires*

Matériellement, il leur est reproché deux choses :

- ✓ le fait de prêter leur concours à l'activité des contrevenants ;
- ✓ le fait de passer des actes sur les immeubles situés en dehors du ressort territorial de leur étude.

Dans le premier cas de figure, il s'agit d'une participation accessoire à la commission de l'infraction reprochée à un auteur principal, vendeur ou loueur d'un terrain non immatriculé, immatriculé au nom de quelqu'un d'autre, ou ayant procédé à une multiplicité de ventes sur son terrain.

Le notaire ou greffier-notaire intervient en seconde zone, après que l'accord sur la chose et sur le prix fut passé par les parties (vendeur et acquéreur). Son pouvoir est de donner force légale aux transactions foncières, étant entendu que la forme notariée des transactions foncières est exigée pour leur validité.

Cette participation des notaires et greffiers-notaires à la commission d'une infraction principale se rapprocherait de la complicité en droit pénal général, qui pourrait être réalisée dans ce cas de figure par l'aide ou la facilitation à la commission de l'infraction principale.

Dans le second cas de figure, la participation du notaire ou du greffier-notaire à la commission de l'infraction principale n'est plus accessoire. Elle est principale et autonome, en ce sens que le fait pour lui de procéder à une transaction foncière concernant un immeuble situé en dehors de son champ de compétence territorial est professionnellement et pénalement fautif.

Mais cette participation pourrait par ailleurs être qualifiée d'accessoire à cause de l'aide ou de la facilitation apportée par le notaire à la violation de la réglementation foncière par l'auteur principal de l'infraction reprochée.

- *Le délit d'omission volontaire d'une inscription dans le livre foncier*

Le fait matériel se réalise par l'omission de faire inscrire une hypothèque, un droit réel ou une charge dont serait grevé l'immeuble déjà immatriculé.

L'inscription de l'hypothèque se réalise à la date où elle est prise, généralement après que l'immeuble sur lequel porte son assiette soit immatriculé. Les droits réels, quant à eux, peuvent être inscrits au moment de l'immatriculation lorsqu'ils existent ; ou, postérieurement, à la date de leur survenance. Mais c'est le fait pour le propriétaire de l'immeuble de faire croire aux tiers que son immeuble n'est grevé d'aucun droit réel qui est punissable. Cette croyance ne peut être que fondée sur l'absence de publication au livre foncier.

De même est punissable le fait de ne pas procéder à la publication, dans le livre foncier, des charges qui grèvent l'immeuble à immatriculer ou déjà immatriculé.

Quoi qu'il en soit, l'élément intentionnel semble décisif dans la commission de cette infraction, puisqu'elle exige la volonté de son auteur.

ii. L'élément moral ou intentionnel

Tous les auteurs ou presque s'accordent sur la nécessité de l'élément psychologique pour la constitution de ces infractions. Ainsi pour TCHANGA MBETKUI, « *pour que l'infraction liée à ces atteintes existe juridiquement, il ne suffit pas qu'un acte matériel prévu et puni par la loi ait été commis, il faut encore que cet acte matériel ait été l'œuvre de la volonté de son auteur. Le lien entre l'acte et l'auteur que le droit appelle la mens real (la volonté criminelle) par opposition à l'actus reus (l'acte criminel) constitue* l'élément moral »[941].

C'est en des termes similaires que KAMGAING KIEGAING soutient cette position lorsqu'il affirme : « *l'existence d'une infraction principale punissable et l'accomplissement des actes matériels de complicité ne suffisent pas à caractériser celle-ci »*[942].

L'élément moral ou intentionnel n'est nullement défini par le Code pénal camerounais[943]. Le professeur Stanislas MELONE le définit comme étant : « *la volonté de*

[941] Francis José TCHANGA MBETKUI, mémoire précité, p. 42.
[942] René Clair KAMGAING KIEGAING, op. cit., p. 40.

commettre le délit tel qu'il est déterminé par la loi, la conscience chez le coupable d'enfreindre les prohibitions légales qu'il est censées connaître »[944].

De la définition proposée par le doyen Stanislas MELONE, on retiendra que l'élément moral existe dès lors que le délinquant a volontairement commis les faits matériels reprochés et qu'il avait conscience au moment de passer à l'acte de ce qu'il transgressait les dispositions de la loi pénale.

La définition proposée par le doyen MELONE fait penser au dol général qui, d'après Émile Garçon et la plupart des criminalistes classiques, est « *l'intention criminelle qui réside dans la connaissance ou la conscience chez l'agent qu'il accomplit un acte illicite* »[945].

TCHANGA MBETKUI exprime mieux cette idée lorsqu'il affirme : « *d'une façon plus précise et plus complète, il (l'élément moral) est la volonté d'accomplir un acte que l'on sait défendu par la loi pénale ou de s'abstenir d'un acte que l'on sait ordonné par la loi* »[946].

Pour les positivistes, à l'instar d'Enrico FERRI, l'intention n'est pas une volonté abstraite, mais une volonté déterminée par un motif ou un mobile. Le juge devrait donc rechercher le mobile qui a déterminé l'agent à agir.

La thèse de la recherche du mobile caractérisant l'intention criminelle est certes soutenable en ce qu'elle éviterait de punir les individus, qui bien qu'ayant commis les actes prohibés par la loi pénale, n'en rechercheraient pas les effets qui ont motivé les poursuites. Mais la position des positivistes est autant critiquable, en ce qu'elle plonge le juge dans la profondeur de la subjectivité, dans la pénétration de la conscience du délinquant, zone souvent réputée hors d'atteinte.

Quoi qu'il en soit, le Code pénal camerounais semble avoir réalisé un savant dosage entre le dol général et le dol spécial lorsqu'il stipule à son article 74 alinéa 2 : « *est pénalement responsable celui qui volontairement commet les faits caractérisant les éléments constitutifs d'une infraction avec l'intention que ces faits aient pour conséquence la réalisation de l'infraction ».*

---

[943] Robinson TCHAPMEGNI, *L'occupation sans droit d'un immeuble en droit positif camerounais*, op. cit. p 66.
[944] Stanislas MELONE, Cours de droit pénal général, cité par Robinson TCHAPMEGNI, op. cit., p. 45.
[945] Émile Garçon, cité par TCHANGA MBETKUI Francis José, op. cit. p., 42.
[946] Idem.

En tout état de cause, le dol général et le dol spécial doivent être réunis en droit pénal camerounais pour caractériser les diverses infractions constitutives d'escroqueries foncières, voire à la propriété foncière.

b) La variété d'atteintes à la propriété foncière

Il faudrait sans doute se référer à l'article 2 de la loi n° 80-22 du 14 juillet 1980 pour découvrir les atteintes à la propriété foncière. Cet article est ainsi formulé : *« sont passibles d'une amende de 50 000 à 200 000 F et d'un emprisonnement de 2 mois à 3 ans ou l'une de ces deux peines seulement :*

a) Ceux qui exploitent ou se maintiennent sur un terrain sans autorisation préalable du propriétaire ;

b) *Les agents de l'État convaincus de complicité dans les transactions foncières de nature à favoriser l'occupation irrégulière de la propriété d'autrui ».*

À la lecture des dispositions de l'article 2 de la loi n° 80-22 du 14 juillet 1980 susvisé se dégagent deux infractions :

L'exploitation ou le maintien sans autorisation sur le terrain d'autrui (i), et la complicité des agents de l'État camerounais (ii).

Il serait judicieux de les analyser.

i. L'exploitation ou le maintien sur le terrain d'autrui

Pour que ce délit soit juridiquement caractérisé, il faudrait la réunion de plusieurs conditions : le fait d'exploiter ou de se maintenir sur un terrain, dont la propriété appartient à autrui. Le propriétaire doit ignorer ou refuser la présence de l'occupant.

Chacun de ces éléments sera minutieusement retourné dans ce cadre de ce développement.

- *les actes d'exploitation ou de maintien sur un terrain*

L'exploitation suppose, entre autres, la mise en valeur de ce fonds sous forme de constructions, plantations ou d'ouvrages, peu importe la nature de la mise en valeur en question. En l'absence de définition légale, l'on pourrait aussi se référer aux dispositions de l'article 15[947] de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier qui fait état des terrains d'habitation, des terres de culture, de plantation et de pâturage. Bref, il s'agirait de tous les actes de nature à traduire une emprise évidente de l'homme sur le terrain concerné, traduite par une mise en valeur probante. En somme, la construction sur le terrain d'autrui, la culture ou l'élevage, la mise sur pied de quelque ouvrage que ce soit, rentrerait dans les éléments caractéristiques de l'incrimination susvisée.

La notion de maintien sur le terrain d'autrui, quant à elle, pourrait s'appréhender comme une forme de persistance dans l'exploitation ou la mise en valeur du fonds, en dépit des protestations du propriétaire . Dans ce cas de figure, le propriétaire du fonds exige de l'occupant de libérer les lieux tant de corps que de biens et tous les occupants de son chef mais se heurte au refus obstiné de celui-ci.

- *le terrain doit être la propriété d'autrui*

La propriété s'entend ici de l'immatriculation et non de la détention, même coutumière incontestée[948]. Les notions de propriété et de possession sont parfois confondues. Mais le législateur pénal protège ici les terrains déjà titrés. Les terrains relevant de la catégorie du domaine national sont exclus de la protection de cet article. Le propriétaire, c'est-à-dire la victime, doit se prévaloir, devant la juridiction répressive, de son titre foncier.

---

[947] Cet article dispose : « *les dépendances du domaine national sont classés en deux catégories :*

1) Les terrains d'habitation, les terres de culture, de plantation de pâturage et de parcours dont l'occupation se traduit par une emprise évidente de l'homme sur la terre et une mise en valeur probante.

2) *Les terres libres de toute occupation effective* ».

[948] En droit camerounais, on se rappelle que le titre foncier demeure l'unique preuve légale et admissible de la propriété foncière.

- *l'absence d'autorisation du propriétaire*

Ce cas de figure peut ouvrir la voie à plusieurs schémas.

L'absence d'autorisation du propriétaire peut résulter de l'ignorance de l'occupation de son terrain par un tiers. Dans ce cas, la victime–propriétaire est surprise des mises en valeur faites sur son terrain.

Mais l'absence d'autorisation peut aussi être constitué du refus de libérer les lieux malgré l'injonction du maître des lieux, surtout lorsque les actes de mise en valeur étaient ignorés du propriétaire au moment de leur réalisation.

Dans tous les cas, la loi déclare fautive l'exploitation ou l'occupation qui n'est pas précédée d'une autorisation du propriétaire. La personne poursuivie pourrait cependant rapporter la preuve, qui est administrée par tous les moyens légaux et loyaux, notamment en faisant valoir des témoignages, des écrits ou tout autre élément probant, de l'autorisation préalable donnée par la prétendue victime.

ii. La complicité des agents de l'État

La complicité des agents de l'État suppose deux choses : les actes matériels de complicité et la qualité d'agent de l'État, qui est plus que requise.

- *les actes matériels de complicité*

Le législateur n'a pas fourni une liste exhaustive d'actes matériels constitutifs de complicité à la charge des agents de l'État. Il faudrait sans doute se référer à la pratique des transactions qui ont cours en matière foncière, et y voir le rôle joué par les agents de l'État dans ces transactions.

On pourrait y ranger le fait pour l'autorité de police, de gendarmerie ou de l'administration territoriale, de certifier ou de « légaliser »[949] une vente sous seing privé d'un terrain immatriculé ou non immatriculé[950].

[949] La pratique de légalisation des contrats de vente en générale consiste pour les autorités administratives et policières, à apposer leurs signatures et cachets officiels sur ces documents pour leur donner date certaine et les officialiser aux yeux du public. Cette pratique qui continue pourtant à avoir cours en matière de vente immobilière, est formellement prohibée par la réglementation foncière camerounaise

[950] Cette prérogative est dévolue au notaire. Voir article 8 de l'ordonnance n°74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier.

On pourrait également y ranger les actes commis par les fonctionnaires en charge de la procédure d'immatriculation, dont le dessein serait de favoriser, en connaissance de cause, l'invasion de la propriété d'autrui.

C'est sans doute la prise en compte de cette dimension qui a déterminé l'exécutif foncier camerounais à intervenir, le 16 décembre 2005, pour incriminer les agents publics reconnus auteurs ou complices des actes irréguliers ayant entraîné le retrait ou la constatation de nullité d'un titre foncier[951]. Il ne faudrait pas perdre de vue qu'une seconde immatriculation sur un terrain déjà immatriculé est forcément de nature à favoriser l'occupation irrégulière de la propriété d'autrui.

- *L'exigence de la qualité d'agent de l'État*

L'agent de l'État est sans doute fonctionnaire, c'est-à-dire recruté par l'État pour officier dans son appareil administratif. La qualité de fonctionnaire est acquise au moyen d'un concours ou d'un simple recrutement. Même les temporaires en service dans l'administration revêtent la qualité d'agent de l'État, de même les contractuels d'administration. Le fait d'être titulaire d'un numéro matricule et d'émarger au budget de l'État suffirait. Mais, pénalement parlant, la qualité de fonctionnaire devrait s'apprécier par rapport à l'exercice d'un emploi stable au sein de l'appareil administratif.

Si la difficulté ne semble guère se poser en ce qui concerne les personnes travaillant pour le compte de l'État, il y a de sérieux doutes à attribuer la qualité d'agent de l'État au fonctionnaire de fait[952]. La loi pénale étant d'interprétation stricte, il serait très difficile en l'état du droit positif camerounais, de ranger les bénévoles et autres fonctionnaires de fait dans cette catégorie juridique. Ceux-ci pourraient échapper à la répression, tout au moins s'agissant du chef d'incrimination de la complicité reconnue à l'égard des agents de l'État.

En tout état de cause, le législateur pénal camerounais semble avoir érigé des fortifications juridiques très solides autour de la propriété foncière pour la rendre invulnérable. Qu'en est-il de la possession en droit pénal camerounais ?

---

[951] L'article 2 al. 8 du décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 dispose : *« les agents publics reconnus auteurs ou complices des actes irréguliers ayant entraîné le retrait ou la constatation de nullité d'un titre foncier, sont sanctionnés conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n° 80/22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale ».*

[952] À toutes fins utiles, rappelons que la notion de fonctionnaire de fait est appliquée à toute personne qui sans être fonctionnaire, concourre à l'exécution d'une mission de service public.

B. Le délit du trouble de jouissance

Aux termes de l'article 239 du Code pénal camerounais, « *est puni d'un emprisonnement de 15 jours à un an celui qui dans les conditions susceptibles de troubler la paix publique, pénètre sur les terres occupées paisiblement par autrui, même si elles lui appartiennent* ».

À propos du délit du trouble de jouissance, la formulation ainsi posée par le législateur pénal, est de nature à susciter deux types d'interrogations. L'un relatif aux éléments constitutifs du délit (1), et l'autre, relatif à son indifférence manifeste à l'égard du droit de propriété (2).

1. Les éléments traditionnels constitutifs du délit du trouble de jouissance

La définition des éléments constitutifs d'une infraction est en doctrine, et plus généralement, donnée sur la base d'une distinction entre les éléments matériel, psychologique et légal. Nous n'allons pas déroger à cette tradition juridique.

a) L'élément matériel

Il serait sans doute convenable de parler des éléments matériels de l'infraction du trouble de jouissance, compte tenu de leur pluralité. La lecture des dispositions de l'article 239 du Code pénal camerounais laisse apparaître trois principaux éléments : la pénétration dans les terres d'autrui (i), l'occupation paisible desdites terres par la victime (ii), et enfin, la création d'un environnement susceptible de troubler la paix publique (iii).

i La pénétration dans les terres d'autrui

Il y a lieu de le répéter, la pénétration dont il s'agit ne doit pas s'entendre comme une simple présence plus ou moins remarquée sur un immeuble bâti ou non. Elle renvoie au maintien sur les lieux malgré la protestation du possesseur des lieux ou l'injonction faite par celui-ci, à libérer son lopin de terrain.

En fait, la pénétration, qui semble prohibée par le législateur pénal à travers cette infraction, serait celle accompagnée d'actes matériels de nature à faire croire à une relative stabilité du second occupant ou une répétition du même geste.

Faute pour le Code pénal de dresser une liste plus ou moins exhaustive des agissements rentrant dans le cadre de la pénétration indue sur le terrain d'autrui, TCHANGA MBETKUI propose une alternative : « *sont ainsi incriminés comme troubles tous les actes matériels tels que la dépossession partielle ou totale, la construction d'un clôture empiétant sur le terrain d'autrui, le fait de cueillir des fruits, l'entrée sur le terrain accompagnée des actes de violence et de destruction. On pourrait aussi étendre l'application de l'article 239 à celui qui se maintient dans les terres occupées contre le gré de l'occupant* »[953].

Une illustration des actes matériels constitutifs de pénétration sur les terres d'autrui est fournie par une abondante jurisprudence[954] pénale.

Ainsi, dans une espèce soumise au tribunal de première instance de Douala BONANJO, la pénétration déplorée est ainsi présentée : *« le 03 janvier 2006, le prévenu s'est introduit intempestivement dans la boutique de sieur NOUMALIEU Richard, et avec l'aide des personnes à sa solde, a saccagé les marchandises s'y trouvant, arraché les battants de la porte qu'il a emportés :*

Que dans cette lancée, le 10 janvier 2006, il est revenu à la charge pour démolir le mur de la boutique, obligeant les autres requérants à fermer boutique en présence d'une foule de curieux »[955].

Dans une autre espèce[956], la pénétration est réalisée par le fait pour *« le prévenu MAKON de s'être introduit dans le domaine occupé par la victime ;*

Que ce dernier y a entreposé des parpaings et du gravier pour entreprendre sa construction ;

---

[953] TCHANGA MBETKUI Francis José, op. cit., p. 12.

[954] Voir en ce sens :

- TPI de Bagangté, jugement n° 900 du 7 novembre 1969, inédit ;
- Cour d'Appel de l'Ouest, arrêt n° 236 du 14 Août 1970, inédit ;
- TPI de Bagangté, jugement n° 315/cor du 09 juin 1995, inédit ;
- TPI de Dschang, jugement n° 975/cor du 7 septembre 1999, inédit.

[955] Voir TPI Douala Bonanjo, jugement n° 2471/CD/cor du 24 août 2006, ministère public, NOUMALIEU Richard et autres c/ MOHAMADOU IYAWA Yérima, inédit.

[956] Voir TPI Douala Bonanjo, jugement n° 2500/cor du 29 janvier 2004, Ministère public et HONGA Emmanuel c/ MAKON Jacques et MVOL Olga, inédit.

Que ces faits sont de nature à troubler l'environnement paisible dans lequel vivait la victime qui se trouve ainsi indisposée non seulement par une présence intruse mais également limité dans la jouissance de son espace du fait du dépôts des produits suscités ».

Quoi qu'il en soit, la pénétration déplorée par le Code pénal est celle qui n'est pas tolérée du possesseur des lieux. Mais par rapport aux actes de pénétration, il faudrait sans doute se garder de confondre le trouble de jouissance et l'infraction de violation de domicile comme le font généralement à tort les justiciables non avertis. Ces deux infractions sont très souvent visées dans le même acte de poursuites, s'agissant des mêmes faits.

L'article 299 du Code pénal camerounais, qui incrimine la violation de domicile, interdit l'introduction ou le maintien dans le domicile d'autrui. À la différence du trouble de jouissance qui vise très large en ce qu'il comprendrait tout espace sur lequel s'exerce la maîtrise de fait par la victime. Le délit de violation de domicile est plutôt restreint au domicile de la victime, entendu comme son lieu de résidence, son habitation.

Et, comme le souligne fort à propos et surtout de manière judicieuse, dans une formule plus qu'élégante TCHANGA MBETKUI, *« alors que l'article 299 protège la paix domestique, l'article 239 protège la paix publique* »[957].

ii L'occupation paisible desdites terres par la victime

Comme beaucoup d'autres notions de droit, le législateur pénal camerounais n'a pas défini la notion d'occupation paisible. La jurisprudence ne s'en est pas beaucoup préoccupée. On retrouve néanmoins, dans quelques rares décisions rendues, un effort construction de la part des juges camerounais.

Ainsi, dans l'affaire Ministère public et NOUMALEU Richard contre MOHAMADOU IYAWA Yérima, le juge a tenté de définir la notion d'occupation paisible en ces termes : « *attendu qu'il ressort en effet des dispositions des articles 74 et 239 du Code pénal que le trouble de jouissance doit être retenu même à l'encontre du propriétaire d'un terrain pourvu que ledit espace soit occupé paisiblement par autrui avec cette*

[957] TCHANGA MBETKUI Francis José, op. cit., p. 24.

circonstance que cette pénétration ait provoqué un attroupement susceptible de troubler la paix publique »[958].

En fait, dans cette cause, le juge a simplement énoncé la notion, sans la définir, sans la décrire, et proposer de la cerner à travers ses éléments caractéristiques.

À l'analyse, il apparaît que l'occupation paisible est une occupation publique ou non clandestine, présentant d'une certaine stabilité[959], et qui apparaît, aux yeux des gens, comme légitime. Cette occupation devrait être acceptée du voisinage. *A contrario*, l'occupation ne saurait juridiquement être paisible lorsqu'elle est litigieuse, lorsque l'installation a fait l'objet des rixes ou de protestations sérieuses de la part des tiers qui excipent des droits sur le terrain objet de l'occupation.

Ainsi, de nombreuses décisions[960] au pénal écartent le délit du trouble de jouissance, faute d'occupation paisible.

iii. La création d'un environnement susceptible de troubler la paix publique

Pour rentrer dans le cadre de l'incrimination de l'article 239 du Code pénal relatif au trouble de jouissance, les actes de pénétration doivent être de nature à troubler la paix publique. C'est sans doute de manière judicieuse que M. NDZUENKEU, réfléchissant sur le délit du trouble de jouissance, observe que ce délit *« est du reste inséré au chapitre des atteintes à la paix publique sous le titre des crimes et délits contre l'intérêt général, et non au chapitre des atteintes aux biens commises contre les particuliers »*[961].

Même si à travers la formulation de l'article 239 et les précisions fournies par NDZUENKEU, on semble percevoir le souci du législateur pénal de préserver un

---

[958] Voir Jurisprudence précitée.

[959] La notion de stabilité est variable dans son appréciation. Dans l'affaire Ministère public et NGAMOUGOU contre MANGA ATANGANA Jean (voir jugement n° 538/cor du 20 avril 2004) l'occupation a duré dix ans avant que le trouble ne survienne.

Dans l'affaire Ministère public et ZAMBO Roger contre OWONA François le trouble s'est réalisé après plus de vingt cinq ans d'occupation. Mais on pourrait raisonnablement faire remonter une occupation paisible à un an, voire six mois.

[960] Voir en ce sens :

- TPI de Bafang, jugement n° 101/cor/01/02 du 10 juin 2002, inédit ;
- TPI de Mbouda jugement n° 166/ cor du 24 octobre 1995, inédit ;
- TPI de Bafoussam, jugement n° 569/cor du 17 décembre 1996, inédit.

[961] Lire la communication du Magistrat Alexis NDZUENKEU au colloque sur le foncier à Mbalmayo, op. cit.

environnent pacifique dans les relations entre les populations, il reste à déplorer que le Code pénal n'ait pas, une fois de plus, défini la notion de trouble à la paix publique. C'est encore du côté de la doctrine et de la jurisprudence qu'il faudrait se tourner pour espérer avoir ne serait-ce qu'un début de réponse.

TCHANGA MBETKUI pense que le fait de s'introduire dans les terres occupées par autrui et dans des conditions susceptibles de troubler la paix publique pose des difficultés d'appréciation subordonnées à deux approches : l'une extensive, l'autre restrictive.

L'approche extensive, donc large, permettrait de réprimer un nombre considérable d'agissements, alors que l'approche restrictive ne se limiterait à retenir comme constitutifs de trouble à la paix publique, que les cas particulièrement graves.

Proposée par TCHANGA MBETKUI, cette distinction, est certes séduisante en ce qu'elle tendrait à écarter de la sphère répressive les agissements de moindre gravité, mais elle prête le flanc à la critique, notamment en ce que son auteur ne propose pas d'établir une échelle de gravité.

Quoi qu'il en soit, l'auteur remarque que « *les tribunaux ont tendance à admettre qu'il n'y a risque de trouble que dans les cas où la pénétration est accompagnée d'infractions connexes ; il en est ainsi :*

- *lorsque la pénétration a été suivie de violences et de voies de fait ;*
- *lorsque la pénétration s'est accompagnée de destruction des plantes : cacao, café et autres cultures ;*
- *lorsqu'il y a destruction d'une maison, menace de mort à l'aide d'une machette* »[962].

Mais c'est surtout sur le terrain des conséquences sociales de la pénétration déplorée, que la juge camerounais a fait montre d'imagination très fertile.

Ainsi dans une espèce soumise à la cour d'appel[963], il déclare : *« attendu qu'il ne résulte pas des circonstances de faits de la cause qu'un attroupement, une émeute ou manifestation violente ait pu survenir au cours de ce terrassement opéré à l'insu de l'occupant des terres ;*

Qu'il s'en suit que le risque d'atteinte à la paix publique n'étant pas suffisamment caractérisé, il y a lieu de dire le délit de trouble de jouissance non établi en l'espèce ».

[962] TCHANGA MBETKUI Francis José, op. cit., p. 14.
[963] C.A du Littoral, arrêt n° 324/P du 26 juillet 1996, inédit.

Dans l'affaire Ministère public et NOUMALIEU Richard contre MOHAMADOU IYAWA Yérima[964], le juge s'est fondé sur la notion d'attroupement pour constater le trouble à la paix publique et déclarer le prévenu coupable du trouble de jouissance.

Certains praticiens du droit estiment qu'on n'a pas besoin qu'une émeute ou qu'un attroupement se produise pour constater le trouble à la paix publique. Ils pensent que la seule éventualité, au regard de circonstances de la réalisation des faits, que la paix publique soit troublée, est suffisante pour caractériser l'infraction. Les partisans de cette thèse sont confortés dans leurs positions, puisque l'article 239 utilise le mot susceptible qui renvoie, faut-il le concéder, à la notion d'éventualité. Toutefois, quand bien même ce raisonnement serait juridiquement fondé et théoriquement acceptable, il reste qu'il pourrait conduire en pratique à des résultats injustes pour des personnes poursuivies et placées dans des conditions similaires, compte tenu du pouvoir d'appréciation, du reste subjectif, est laissé au juge. Cela étant, on ne saurait taire l'absence d'effort de motivation des juges dans de très nombreuses décisions, sur la notion de trouble à la paix publique comme élément constitutif de l'infraction du trouble de jouissance.

Ainsi, dans l'affaire Ministère public et ESSONO ESSOLA Tobie contre NGABA OLINGA Benoît[965], le juge motive cet élément de manière laconique en ces termes: « *attendu que le prévenu a pénétré sur les terres occupées paisiblement par la victime dans les conditions susceptibles de troubler la paix publique conformément à l'article 239 du Code pénal ;*

Qu'il échet dès lors de déclarer coupable des faits reprochés et d'entrer en conséquence en voie de condamnation contre lui… ».

En tout état de cause, la réunion de tous ces éléments apparaît nécessaire pour la constatation de l'existence de l'élément matériel du trouble de jouissance.

b) L'élément moral

La Constitution de l'élément moral du trouble de jouissance n'appelle aucun développement spécifique, compte tenu de l'analyse menée sur les dispositions de l'article 72 du Code pénal camerounais qui traite de la dimension psychologique des éléments

[964] Jurisprudence précitée.
[965] TPI de Mbalmayo, jugement n° 842/cor du 03 Août 2006, inédit.

constitutifs de l'infraction. Il faudrait sans doute retenir que l'élément moral ou intentionnel réside dans la volonté affichée par le délinquant de commettre l'infraction.

En somme, nous nous sommes longuement étendu sur les aspects matériels de la réalisation de l'infraction du trouble de jouissance, mais il reste à observer que dans sa formulation, l'article 239 du Code pénal qui réprime le délit du trouble de jouissance rend la chose possible même si les terres concernées sont la propriété du délinquant.

2. *L'indifférence au droit de propriété*

L'article 239 du Code pénal camerounais incrimine le fait de pénétrer sur les terres paisiblement occupées par autrui, « même si elles lui appartiennent ». C'est le dernier membre de cette phase qui intéressera nos développements et qui illustrera l'indifférence affichée par le droit pénal camerounais à l'égard du propriétaire des terres, auteur du trouble.

Cette constatation est du reste corroborée par un auteur qui écrit : « *il s'agit d'un trouble de fait et peu importe qu'il ait été perpétré sur le fondement d'un droit et l'exception de propriété est inopposable. En conséquence, les troubles que le prévenu aurait causés en vertu de son droit de propriété tombent sous le coup de l'article 239 CP puisqu'il précise que même si les terres lui appartiennent, l'auteur des troubles est punissable »*[966].

Cette analyse est d'autant plus pertinente qu'il est très fréquent de voir, au cours des procès similaires, les prévenus invoquer leur droit de propriété pour tenter de convaincre les juges de la légitimité des actes matériels incriminés, et partant, de soutenir l'absence d'infraction. Ainsi, dans l'affaire Ministère public et ESSONO ESSOLA Tobie contre NGABA OLINGA Benoît, la décision rendue relève : « *attendu qu'interrogé, le prévenu a nié les faits et a déclaré au soutien de sa défense que ladite parcelle de terrain appartient plutôt à sa famille et non à la prétendue victime »*[967].

Dans une autre espèce, le juge déclare : « *attendu que le prévenu lui-même à l'audience a reconnu sous prétexte de propriété légitime avoir arraché les portes de la*

[966] TCHANGA MBETKUI Francis José, mémoire précité, p. 12.
[967] Voir TPI de Mbalmayo, jugement n° 842/cor du 03 Août 2006, inédit.

boutique de sieur NOUMALIEU, toute chose qui confirme les autres actes perpétrés allant dans le même sens »[968].

Reprenant l'exception de propriété proposée par la défense dans la cause opposant OWONA François à ZAMBO Roger au sujet du délit de trouble de jouissance, le juge déclare : « *attendu qu'interrogé, OWONA François nie les faits ; qu'il fait valoir qu'il est légitime propriétaire de la cacaoyère querellée, et que c'est en vertu de ce titre qu'il s'y est introduit pour défricher, pulvériser et planter du cacao* »[969].

C'est toujours l'argument relatif à la propriété des terres supposée troublée qui a été invoqué par le prévenu dans l'affaire Ministère public et ETOA AMOUGOU François contre MBENE née ESSAMA Marie. Le jugement rendu dans cette cause relève : *« attendu qu'interrogé, la prévenue a nié les faits et a déclaré que le terrain litigieux lui appartenait depuis le décès de son père, véritable propriétaire des terres concernées »*[970].

On pourrait ainsi multiplier à l'infini des décisions semblables dans lesquelles est excipée l'exception de propriété soulevée et soutenue par les personnes poursuivies du chef de trouble de jouissance.

Mais il faudrait sans doute relever que l'exception tirée de la propriété, invoquée pour disculper les auteurs du trouble de jouissance est inopérante en droit camerounais, bien que cette position soit théoriquement critiquable et contestable.

C'est sans doute dans cette mouvance juridique qu'un auteur affirme : « *la jurisprudence à l'origine a été hésitante sur ce point. Il lui a semblé inéquitable de condamner le propriétaire. Mais cette hésitation n'a pas duré parce la loi a été finalement appliquée. Le prévenu est coupable même s'il est propriétaire des terres ».*[971]
Cela semble la simple application de l'adage selon lequel « nul n'est censé se faire justice ».

À l'analyse, cependant, le législateur pénal camerounais réprime le trouble de jouissance dans le seul but de protéger la paix publique. Il n'a pas d'égard pour la propriété. Même à travers les articles 2 et 3 de la loi n° 80/22 du 14 juillet 1980, il protège le propriétaire titulaire d'un titre foncier contre les agissements des tiers occupants. C'est avec

[968] Voir TPI de Douala BONANJO, jugement n° 2471/CD/cor du 24 août 2006, affaire Ministère public et NOUMALIEU Richard contre MOHAMADOU IYAWA Yérima, inédit.
[969] Voir TPI de Mbalmayo, jugement n° 284/cor du 23 décembre 2004, inédit.
[970] Voir TPI de Mbalmayo, jugement n° 804/cor du 03 août 2006, inédit.
[971] TCHANGA Francis José, op. cit., p. 12.

cette conclusion que le juge Alexis NDZUENKEU achève son raisonnement sur la question de l'efficacité de la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale en faisant remarquer : *« il convient de signaler que l'article 239 du Code pénal, qui réprime les troubles de jouissance, peut à priori être interprété comme organisant une protection indirecte de la propriété coutumière, en dépit de la négation par le législateur foncier de tout droit de propriété immobilière en dehors du titre foncier. Cette impression est du reste confrontée parle fait que rien n'interdit à l'occupant d'un terrain même immatriculé au nom d'un tiers d'invoquer l'article 239 contre le bénéficiaire de l'immatriculation seul propriétaire aux yeux de la législation foncière. A tout considérer, cependant, il apparaît que ce texte a simplement eu en vue de préserver la paix publique indépendamment de la notion de propriété, et n'a surtout pas entendu protéger le propriétaire coutumier contre le détenteur d'un titre foncier, celui-ci disposant en tout état de cause contre celui-là de l'arme des articles 2 et 3 de la loi n° 80/22 du 14 juillet 1980 »*[972]

En définitive, c'est sur fond d'insatisfaction que certains praticiens[973] du droit en appellent depuis plusieurs années à la reformulation du délit de trouble de jouissance qui, selon eux, remet en cause le droit de propriété et protège plutôt l'occupant.

En tout état de cause, voilà brossés à grands traits les éléments de la répression des atteintes à la propriété foncière et à la possession des immeubles en droit pénal camerounais. L'étude serait sans doute exhaustive et forcément intéressante, si elle prenait en compte la dimension répressive des atteintes à la domanialité publique.

§2. Les atteintes à la domanialité publique

Conscient du phénomène d'envahissement des propriétés de l'État par les particuliers, le législateur a réagi, à travers la loi n° 80-22 du 14 juillet 1980 pour réprimer entre autres, les atteintes à la propriété domaniale.

Dès lors, il serait judicieux de revisiter cette loi pour en dégager les infractions à la domanialité publique (A), mais aussi, et surtout, redécouvrir les moyens mis en œuvre par le législateur pénal pour assurer l'effectivité de la répression (B).

[972]Alexis NDZUENKEU, article précité.
[973]A l'instar du Dr Emmanuel Thierry ELA, qui était à l'époque (1997), juge au TPI de Douala – Bonanjo, et enseignant associé à l'université de Douala.

A. L'énoncé des infractions

D'entrée de jeu, il y a lieu d'exposer que leur formulation est calquée sur le modèle des atteintes à la propriété foncière.

Ainsi, l'article 4 alinéa 1er de la loi du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale dispose : « *les sanctions prévues aux articles 2 et 3 ci-dessus sont applicables aux personnes qui, en violation de la législation en vigueur, exploitent ou se maintiennent sur une parcelle du domaine privé de l'État, ou sur une dépendance du domaine public ou du domaine national ».*

La lecture des dispositions de l'article 4 alinéa 1 susvisé met en exergue la diversité des formes d'occupations illégales des domaines de l'État (1). Ce que ladite loi énonce par la suite, et qui serait intéressant d'étudier, c'est le rôle préventif des structures de l'État pour parer aux atteintes dirigées contre ses domaines (2).

1. La diversité des actes incriminés

La loi du 14 juillet 1980 évoque les situations de maintien ou d'exploitation illégaux sur les domaines de l'État, des autres personnes morales de droit public ou administrés par lui. On ne saurait revenir sur les notions de maintien ou d'exploitation du terrain d'autrui, déjà examinées dans nos développements consacrés aux atteintes à la propriété foncière,[974] et notamment celles incriminées par la loi du 14 juillet 1980.

Il serait, en revanche, indiqué de mettre un accent particulier sur l'occupation illégale des domaines visés par cette loi.

L'article 3 alinéa 3 susvisé identifie trois types de domaines : le domaine privé de l'État, le domaine public et le domaine national.

Mais l'article 6 de cette même loi va ajouter un autre type de domaine, en l'occurrence les dépendances du domaine privé de toute autre personne morale de droit public.

[974] L'article 8 de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier incrimine divers comportements, au titre d'atteintes à la propriété foncière.

À l'analyse, il est très clair que le législateur pénal de 1980 entend protéger les terrains de l'État et ceux des autres personnes morales de droit public[975]. C'est dire qu'en matière immobilière au Cameroun, tout ce qui touche à la domanialité est « sacré » et relève de l'interdit.

2. *Le rôle des commissions de contrôle et de surveillance dans la prévention des atteintes à la domanialité publique*

Les commissions de contrôle et de surveillance des terrains domaniaux sont instituées par l'article 7 de la loi n° 80-22 du 14 juillet 1980[976]. Leur fonctionnement est régi par le décret n° 84-311 du 22 mai 1984 portant modalités d'application de la loi n° 80-22 du 14 juillet 1980.

Ce texte énonce à son article 4 : *« les commissions de contrôle et de surveillance des terrains domaniaux prévus à l'article 7 de la loi 80-22 du 14 juillet 1980 sont instituées au niveau du village ou du quartier ».*

Ces commissions sont nommées par le préfet et composées de plusieurs personnalités, à l'instar du sous-préfet ou du chef de district comme président, du maire, du chef de quartier et de deux autres personnalités dont au moins un notable du village ou du quartier, comme membres.

Les commissions ainsi désignées se réunissent chaque fois, en cas de besoin, sur convocation de son président pour statuer sur toute information dont elle est saisie concernant les occupations irrégulières du domaine privé de l'État ou de toute personne morale de droit public. Ces commissions procèdent aux constats d'occupations irrégulières et informent immédiatement le préfet territorialement compétent[977].

---

[975] Aux termes de l'article 55 de la Constitution camerounaise révisée du 18 janvier 1996 ; « *(1) les collectivités territoriales décentralisées de la République sont les régions et les communes… (2) les collectivités territoriales décentralisées sont des personnes morales de droit public. Elles jouissent de l'autonomie administrative et financière pour la gestion des intérêts régionaux et locaux ».*

[976] L'article 7 de la loi du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale dispose : *« le contrôle préventif de l'occupation des terrains domaniaux est assurée par des commissions de contrôle et de surveillance dont l'organisation et le fonctionnement sont fixés par décret* ».

[977] Lire l'article 6 du décret n° 84-311 du 22 mai 1984 portant modalités d'application de la loi n° 80-22 du 14 juillet 1980.

Ces commissions ont donc pour mission de veiller à titre préventif à l'occupation illégale des domaines de l'État et des autres personnes morales de droit public suscitées.

Toutefois, il y a lieu de relever que les dites commissions sont comme « mort-nées », puisqu'elles n'existent que sur du papier. Au quotidien, elles sont quasi inexistantes. D'où la mise en œuvre de la répression confiée à titre principal aux autorités administratives, aux préfets en l'occurrence.

B. La mise en œuvre de la répression

Il faudrait se référer aux dispositions de l'article 6 al 2 du décret n° 80-311 du 22 mai 1984 portant modalités d'application de la loi n° 80-22 du 14 juillet 1980 pour comprendre les mécanismes de la répression des atteintes à la propriété domaniale. Le texte dispose : *« la commission procède au constat d'occupation irrégulière et informe immédiatement le préfet territorialement compétent qui peut faire application des dispositions des articles 5 et 6 de la loi n° 80-22 du 14 juillet 1980 »*. En fait, l'article 5 de ladite loi prescrit la démolition des réalisations effectuées illégalement sur l'une des dépendances du domaine public, du domaine privé de l'État ou du domaine national. L'article 6, quant à lui, prescrit la même mesure, toujours mise en œuvre par le préfet, lorsque l'occupation porte sur une dépendance du domaine privé des autres personnes morales de droit public.

À l'analyse de toutes ces dispositions, il apparaît que le répression des atteintes à la propriété domaniale est stratifiée et laissée à la sagacité du préfet, transformé pour cette matière en véritable juge (1), et que la saisine des juridictions répressives n'est qu'une alternative (2) au pouvoir juridictionnel du préfet en cette matière.

1. Le « préfet-juge »

On est en présence d'une véritable théorie du préfet-juge, puisqu'au regard des missions qui lui sont confiées dans la répression des atteintes à la domanialité publique, celui-ci possède un pouvoir quasi juridictionnel lui permettant de régler définitivement certaines infractions à la législation domaniale. Le préfet se pose comme le principal organe de sanction desdites atteintes, et partant il est gardien de la propriété publique. Une fois

saisi par le constat de la commission de contrôle et de surveillance des terrains domaniaux, le préfet peut prendre la mesure de démolition de l'ouvrage irrégulièrement édifié sur le domaine concerné de l'État.

Il faudrait sans doute insister sur le verbe pouvoir pour mettre en exergue l'important pouvoir d'appréciation dont dispose légalement le préfet, qui juge de l'opportunité d'une mesure de démolition, véritable atteinte au droit de propriété. Lorsque le préfet décide d'ordonner la démolition d'un ouvrage construit sur une dépendance du domaine privé de l'État, du domaine public ou du domaine national, la mesure devrait être précédée d'une mise en demeure restée sans effet pendant trente jours[978].

Mais la loi est restée muette sur l'hypothèse où la mesure de démolition décidée par le préfet n'est pas précédée d'une mise en demeure de trente jours, ou que le préfet n'attende pas l'arrivée du terme pour exécuter sa mesure.

On s'interrogerait dès lors sur la légalité d'une pareille mesure, mais surtout la possibilité pour la victime desdites démolitions, de traduire le préfet devant la juridiction pénale pour abus de fonction.

Théoriquement la réponse est positive puisque « tous sont égaux devant la loi », laquelle assure à tous les hommes le droit de se faire rendre justice[979]. Ensuite, le délit d'abus de fonction serait suffisamment caractérisé s'il apparaît avec netteté que la mesure de démolition ordonnée par le préfet procède d'un détournement de pouvoir, c'est-à-dire d'une volonté manifeste de nuire à la victime.

À *contrario*, lorsque l'occupation illégale concerne une dépendance du domaine privé de toute autre personne morale de droit public[980], l'article 6 de la loi n° 80-22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale communale au préfet de ne démolir que « *sur requête du représentant qualifié de ladite personne morale* »[981].

---

[978] Lire l'article de la loi n° 80-22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale.

[979] Voir le préambule de la Constitution révisée du 18 janvier 1996.

[980] A l'instar des régions ou des communes.

[981] Il semble logique que les représentants qualifiés des communes ou des régions soient les chefs de leurs exécutifs respectifs. Mais il serait davantage souhaitable que leur requête en démolition d'ouvrage adressée au préfet prenne appui sur un procès verbal de délibération de l'organe consultatif, qu'il relève du conseil communal ou du conseil régional. Cela pour éviter les abus toujours possibles de la part des chefs d'exécutifs communaux ou régionaux.

Le préfet peut donc, en plus de son pouvoir de mettre un terme à l'atteinte portée illégalement contre une dépendance du domaine de l'État, décider de saisir la juridiction pénale pour obtenir une autre condamnation du contrevenant.

2. L'option de la saisine de la juridiction répressive

Le préfet peut user de cette option s'il le veut, la décision semble être suspendue à son bon vouloir. Aucune autre autorité, fût-elle administrative, n'à ce pouvoir qui demeure dévolu au seul préfet. Cela est confirmé par les dispositions de l'article 4 al 2 de la loi n° 80-22 du 14 juillet 1980 qui énoncent : « *les poursuites devant les juridictions compétentes concernant les atteintes portées au domaine privé de l'État ou sur une dépendance du domaine public ou du domaine national, ne peuvent être engagées que par l'administration dans les conditions fixées par décret ».*

L'on ne saurait rester indifférent devant tant de prérogatives conférées au préfet dans la répression des atteintes à la domanialité, étant donné la propension de l'administration à piétiner les libertés fondamentales, dont celle relative au droit de propriété. Il aurait été convenable de soumettre l'action du préfet au contrôle du juge de l'administration ou plus simplement de lui retirer cette prérogative pour maintenir toujours équilibrés les rapports entre l'administration et les administrés. Cette proposition est sans doute de nature à relancer l'intérêt d'un débat sur l'efficacité de la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale.

Section 2. La problématique de l'efficacité de la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale

En deux principaux points, nous analyserons l'organisation de la répression (§I) et nous poserons par la suite le constat avéré de l'échec de la répression (§II).

§I. L'organisation de la répression

L'organisation de la répression est fonction des phases du procès pénal. Tout dépend à quel stade du procès on se trouve, à l'enquête préliminaire, à l'instruction préparatoire ou au cours de la phase du jugement.

De manière synthétique, et pour les besoins de l'analyse, ces trois phases du procès pénal seront regroupées autour de deux moments forts de la procédure pénale, à savoir le déclenchement des poursuites (A) et le jugement des infractions (B). Mais il y a lieu d'observer, avant l'entrée en matière, que le monopole des poursuites jadis conféré au parquet est aujourd'hui pratiquement remis en cause par les victimes d'atteintes à la propriété foncière.

A. Le monopole contesté du parquet dans la mise en mouvement de l'action publique[982]

Avant de s'attaquer à la contestation du monopole du parquet (2), il serait convenable de déterminer au préalable, les fondements légaux du monopole du Ministère public dans le déclenchement des poursuites.

1. Les fondements légaux du monopole du parquet

L'idée d'un monopole du Ministère public dans le déclenchement des poursuites n'est pas nouvelle. Elle est d'ailleurs très vieille et remonte à l'époque du Code d'instruction criminelle. Cette idée a été maintenue sous l'empire du Code de procédure pénale qui énonce à son article 60 : « *l'action publique est mise en mouvement et exercée par le ministère public* ».

[982]L'action publique est définie comme l'action pour l'application des peines. L'article 59 al (2) du Code de procédure pénale camerounais dispose : *« l'action publique tend à faire prononcer contre l'auteur d'une infraction, une peine ou une mesure de sûreté édictée par la loi ».* Il y a lieu d'observer que la définition camerounaise de l'action publique prête le flanc à la critique puisqu'elle parle du prononcé d'une peine ou d'une mesure de sûreté contre l'auteur d'une infraction, alors qu'au stade du déclenchement des poursuites il s'agit d'un suspect, du reste présumé innocent. Cette définition laisse penser que le déclenchement de l'action publique n'est possible que pour des personnes déclarées coupables d'avance, avant même l'instruction de la cause.

La formulation de cet article amènerait sans doute à s'intéresser et à poser un regard inquisitoire sur le parquet pour déterminer sa structure, et surtout son fonctionnement par rapport à la mise en mouvement de l'action publique.

Ainsi, le parquet ou Ministère public est indivisible, c'est-à-dire que tout acte de procédure accompli par un magistrat du parquet est censé l'être au nom du parquet tout entier. Le Ministère public est représenté auprès de toutes les juridictions répressives : à la Cour suprême, à la Cour d'appel, au Tribunal de grande instance et au Tribunal de première instance.

Il est la partie principale au procès devant toute juridiction répressive. Il doit, à peine de nullité de la décision, être présent à toutes les audiences. Cela signifie qu'un procès pénal ne saurait se tenir en l'absence du Ministère public. Ce dernier représente la société, dont les valeurs et intérêts sont lésés par la commission d'une infraction. A titre d'exemple, la société ne tolère pas le fait de troubler un individu dans l'occupation ou l'exploitation paisible de sa terre. Ce phénomène récurrent qui prend pourtant de l'ampleur et se développe au mépris du respect de la paix publique et de la libre jouissance des biens d'autrui censées être garantis par le Code pénal camerounais. Il revient donc au ministère public de constater l'infraction, d'en rassembler les preuves et de traduire les suspects devant les juridictions répressives compétentes.

Au Cameroun, le Ministère public doit être entendu, même lorsqu'il ne s'agit plus que de l'examen des intérêts civils[983].

Le Ministère public a la charge au cours du procès de porter l'accusation et de démontrer la culpabilité de la personne poursuivie. Ce principe est de règle en matière de contentieux pénal foncier.

Il (le Ministère public) est simplement assisté dans l'exercice des poursuites par la victime qui a la qualité de témoin au départ et éventuellement celle de partie civile à la fin de l'instance, et dont les dépositions sont généralement fondamentales, pour soutenir l'accusation exercée par le Procureur de la République. Mais de plus en plus, les victimes ne veulent plus être confinées à jouer les seconds rôles, elles tendent de plus en plus à préserver leur doit de déclencher les poursuites. Cela est vérifiable à l'occasion de la commission d'infractions relatives à la propriété foncière, les victimes étant généralement pressées de voir les suspects condamner par le tribunal répressif saisi.

[983]Article 129 C.P.P.

2. La tendance des victimes à contourner le parquet dans le déclenchement des poursuites

Tout part des dispositions de l'article 60, alinéa 2 du Code de procédure pénale, qui autorisent certaines administrations ou les victimes à mettre en mouvement l'action publique[984]. Sous l'empire du Code d'instruction criminelle déjà, il était reconnu à la victime le droit de déclencher les poursuites. Mais c'est surtout le pouvoir d'opportunité des poursuites dévolues au parquet, lequel peut décider de déclencher les poursuites ou de ne pas les déclencher malgré l'existence des indices, de mettre l'action publique en mouvement ou de classer l'affaire sans suite[985], qui ferait problème. Les justiciables sont de plus en plus méfiants à l'égard des décisions de classement sans suite décidées par certains parquets qui seraient assez proches de l'arbitraire. Cela s'explique : à la base des litiges fonciers se trouvent parfois des intérêts vitaux pour les victimes, qui réclament non seulement le respect de leurs biens, mais aussi que justice soit effectivement rendue.

- De plus, les unités d'enquête de police et de gendarmerie sont parfois débordées,

situation accentuée par la pénurie du personnel et du matériel de travail, toute chose qui a pour conséquence un traitement parfois très lent des procédures, ce qui frise le déni de justice aux yeux des victimes.

Il y a donc comme une crise de confiance entre la police judiciaire camerounaise et les populations en général[986].

- Cela explique sans doute pourquoi les victimes choisissent de plus en plus de

contourner le parquet, dans le déclenchement des poursuites.

Pour mettre en oeuvre cette prérogative, le Code de procédure pénale énonce à son article 42 : « *la partie civile, qui met en mouvement l'action publique par voie de citation directe, doit faire élection de domicile dans le ressort de la juridiction saisie si elle n'y est pas domiciliée ».*

[984]Il faudrait sans doute préciser que même dans cette hypothèse l'action publique est exercée par le parquet et non par la victime. Le déclenchement des poursuites étant partagé entre la victime et le parquet, alors que l'exercice de l'action publique est exclusivement réservé au second.

[985]Aux termes de l'article 141 du CPP, le Procureur de la République peut décider du classement sans suite d'une affaire et le faire notifier au plaignant. Copie de toute décision de classement sans suite est transmise dans le mois au Procureur Général près de la Cour d'appel.

[986]C'est d'ailleurs le sentiment qui gagne l'opinion publique camerounaise face aux dysfonctionnements observés à l'occasion des enquêtes relatives à la commission d'infractions en matière foncière.

Il apparaît donc, à la lecture des dispositions de l'article 42 précité, que la citation directe[987] est le moyen juridique, par excellence, dont dispose la victime pour déclencher les poursuites. La citation doit contenir la date de sa délivrance, les nom, prénom, filiation, date et lieu de naissance, profession, adresse de la personne citée. Si la citation ne permet pas d'identifier le prévenu, l'action publique devrait simplement être déclarée irrecevable en l'état[988]. La raison tient de ce que, faute d'identification, la décision qui interviendrait serait pratiquement inexécutable.

La citation directe doit en outre énoncer les faits incriminés, et viser le texte de loi qui les réprime. Elle doit par ailleurs indiquer la juridiction saisie, la date et l'heure de l'audience.

Si l'une de ces mentions fait défaut, la citation directe n'est pas systématiquement annulée. Selon l'article 3 du Code de procédure pénale, « *la violation d'une règle de procédure pénale est sanctionnée par la nullité absolue lorsqu'elle :*

a) préjudicie aux droits de la défense ;

b) porte atteinte à un principe d'ordre public ».

C'est dire que lorsqu'une omission dans la présentation de la citation directe préjudicie aux droits de la défense, ou lorsqu'elle porte atteinte à un principe d'ordre public, il n'y a pas d'autre alternative. La nullité est systématique et absolue, sans possibilité d'être couverte.

A contrario, et en dehors de ces deux hypothèses, la nullité prononcée est dite relative et suppose que l'exception de nullité soit soulevée *in limine litis* et devant la juridiction d'instance, sinon elle est couverte après cette phase du procès[989]. Pour qu'elle soit prononcée, la nullité relative suppose l'existence d'un grief. La défense qui excipe d'une nullité doit pouvoir démontrer que l'omission constatée dans l'acte des poursuites lui fait grief.

Quoi qu'il en soit, une fois déclenchées les poursuites à l'initiative de la victime d'une infraction à la propriété foncière ou du parquet, l'instruction définitive de la cause met à égalité parfaite l'accusation et la défense.

---

[987]Aux termes de l'article 40 du CPP, la citation directe est une sommation à comparaître devant une juridiction. Elle est délivrée par exploit d'huissier au prévenu, à la requête de la victime. Elle est servie à personne, au lieu de travail, à domicile, à la mairie ou au parquet.

[988]C'est du reste notre position constante en qualité de juge.

[989]Lire l'article 4 du CPP.

B. L'égalité entre l'accusation et la défense à l'audience

Cette égalité est matérialisée en procédure pénale camerounaise tant par la consécration des principes directeurs du procès pénal juste et équitable (1) que par la neutralité des juges (2).

1. La consécration des principes directeurs du procès juste et équitable

Dans sa réforme de la procédure pénale, à travers la loi n° 2005 du 27 juillet 2005 portant Code de procédure pénale, le législateur a entendu moderniser l'appareil judiciaire répressif camerounais en consacrant, soit en réaffirmant certains principes dits "directeurs" du procès pénal au nombre desquels : le principe de la présomption d'innocence (a), les droits de la défense (b), l'égalité des armes (c) et les délais raisonnables (d), qui concourent tous faut-il le rappeler, à la réalisation du procès équitable[990] au Cameroun. Le contentieux pénal de la propriété foncière offre d'illustrer le respect ou non de ces principes par les juges répressifs camerounais, dont les victimes réclament de plus en plus l'impartialité.

a) Le principe de la présomption d'innocence

Ce principe est consacré par de nombreux instruments internationaux relatifs aux droits de l'homme. On le retrouve dans la déclaration universelle des droits de l'homme en son article 11 alinéa 1, dans le Pacte international relatif aux droits civils et politiques du 16 décembre 1966 en son article 14 alinéa 2, à l'article 9 de la Déclaration française des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789. La convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales le consacre à l'article 6 al 2. Dans le cadre africain, le principe de la présomption d'innocence est posé dans la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples en son article 7 alinéa 2 (b).

[990]Selon le professeur ENCINAS DE MUNNAGORRI, *« le procès équitable est par définition équilibré : d'une part entre les parties (le demandeur et le défendeur), d'autre part, entre les parties et le Juge... De nos jours, le droit à un procès équitable constitue un modèle de justice universel* ». Voir ouvrage précité, pp. 253 et 254.

Au Cameroun, la constitution révisée du 18 janvier 1996 énonce dans son préambule : « *tout prévenu est présumé innocent jusqu'à ce que sa culpabilité soit établie au cours d'un procès conduit dans le strict respect des droits de la défense* ».

Ce principe est relayé dans le Code de procédure pénale camerounais qui dispose à son article 8 : *« toute personne suspectée d'avoir commis une infraction est présumée innocente jusqu'à ce que sa culpabilité ait été légalement établie au cours d'un procès où toutes les garanties nécessaires à sa défense lui seront assurées* ».

Au-delà de sa consécration, le principe de la présomption d'innocence signifie que « *toute personne poursuivie est tenue pour innocente, tant que la preuve de sa culpabilité n'a pas été administrée* »[991].

De ce fait, il n'appartient pas à la personne poursuivie d'établir la preuve de son innocence. La charge de la preuve, conformément à l'article 307 du CPP, incombe à la partie ayant mis en mouvement l'action publique. C'est d'ailleurs une application de la maxime latine *actori incumbit probatio***.**

Mais ce raisonnement mérité d'être nuancé car si le prévenu allègue un fait justificatif, il lui revient d'en rapporter la preuve. Il lui revient également de rapporter la preuve de ses allégations. La règle serait donc, « à chacune des parties au procès, de rapporter la preuve de ses allégations ». C'est sans doute fort de cela que certains auteurs affirment : « *la charge de la preuve n'est pas attribuée une fois pour toutes au début du procès, elle évolue au cours de l'instance au gré des demandes et des arguments échangés. Chaque partie doit établir tour à tour les faits et les actes juridiques qu'elle allègue. Cette alternance de la charge de la preuve évoque une sorte de ping-pong juridictionnel où les plaideurs se renverraient la balle sous l'œil du juge* »[992]. Le principe de la présomption d'innocence reste l'un des principes qui devrait encore être rappelé et vulgarisé à l'occasion des procès répressifs en matière d'atteinte à la propriété foncière. Car, dans l'opinion publique, il y a une fausse croyance largement répandue selon laquelle toute personne pénalement poursuivie est plutôt présumé coupable. C'est pourquoi les décisions de relaxe sont parfois mal interprétées et entourées de suspicion de corruption des juges. Cette croyance expliquerait en partie le choix de la citation directe comme moyen privilégié de

[991]Robinson TCHAPMEGNI, « La protection des droits et libertés dans les systèmes pénaux africains », contribution au rapport camerounais à l'occasion de la réunion du groupe africain de l'Union Internationale des magistrats tenue à Yaoundé au Cameroun du 20 au 23 juin 2006.
[992]Rafael ENCINAS DE MUNAGORRI, Gilles LHUILIER, *Introduction au droit*, op. cit., p. 280.

saisine des tribunaux répressifs en cas de commission d'une infraction foncière. Les victimes étant parfois pressées de voir condamner les prévenus, pourtant présumés innocents.

b) Le principe du respect des droits de la défense

Le respect des droits de la défense est un principe également au cœur de la modernisation de l'appareil répressif camerounais. Pour affirmer l'importance des droits de la défense, le doyen Emmanuel Victor BOKALLI écrit : « *dans notre civilisation humaniste et chrétienne, basée sur le respect de la personne humaine, les droits de la défense sont un impératif catégorique de conscience, un principe fondamental au premier chef d'ordre public »*[993].

Historiquement, et comme le relève Monsieur le professeur Philippe-Jean HESSE, « *ce droit fondamental toujours mis en avant depuis un demi siècle dans le cadre de la déclaration universelle des droits de l'homme, puis la convention européenne des droits de l'homme, de la charte africaine des droits de l'homme et des peuples et, en filigrane dans la déclaration américaine des droits et devoirs de l'homme est, comme souvent en matière juridique, respecté de façon plus ou moins satisfaisante selon les pays, les moments, les affaires en jeu, car derrière la nécessaire froideur de la justice, se cachent bien des intérêts, mais aussi bien des passions »*[994].

Mais avant de se pencher sur la mise en oeuvre des droits de la défense en matière au Cameroun et a fortiori sur leur respect à l'occasion des procès répressifs intentés à l'occasion de la commission d'infractions en matière foncière, il y a lieu d'observer que la notion des droits de la défense est très souvent évoquée dans les instruments nationaux et internationaux relatifs aux droits de l'homme, sans être définie et sans pour autant que son contenu soit précisé. Il s'agit d'une notion toujours en construction. Il en existe autant de définitions des droits de la défense qu'il en existe d'auteurs.

---

[993]Victor Emmanuel BOKALLI *«* Les enjeux d'un colloque international sur les droits de la défense », communication donnée au colloque international sur les droits de la défense *»* organisé à Mbalmayo au Cameroun, les 9, 10 et 11 novembre 2006 sous le thème : « Regards croisés sur les droits de la défense ».

[994]Voir Philippe-Jean HESSE, « Rappels et réflexions sur l'histoire de la défense », communication présentée au colloque international de Mbalmayo au Cameroun, sur les droits de la défense.

Pour le professeur Christian VALLAR, « *en ce qui concerne la procédure pénale les droits de la défense peuvent être caractérisés par la protection, pour celui qui en bénéficie, du danger représenté paradoxalement par le processus de répression initié par la société à l'encontre de ces présumés délinquants... ce principe est qualifié de principe général du droit (Cour de cassation chambre criminelle - 6 juillet 1993) mieux encore, il est considéré comme ayant valeur constitutionnelle (Conseil constitutionnel - 29 décembre 1989) et enfin, il bénéficie d'une consécration supranationale en relation avec la convention européenne des droits de l'homme (Cour de cassation - chambre criminelle - 5 décembre 1978) »*[995].

La définition proposée par le professeur Christian VALLAR met en exergue l'ensemble des garanties offertes à la personne généralement poursuivie, contre les dangers d'un procès.

Pour Monsieur le professeur Jean PRADEL, « les droits de la défense constituent un ensemble de prérogatives accordées à une personne pour lui permettre d'assurer la protection de ses intérêts tout au long du procès »[996].

Et pour nous, la référence aux droits de la défense est l'idéal à une défense pleine et entière.

Quoi qu'il en soit, pour éviter de s'enliser sur le terrain de la définition des droits de la défense il convient d'observer qu'en tout état de cause, qu'ils soient un ensemble de garanties reconnues à la défense, un système de protection ou un type idéal de défense, la diversité de définitions de la notion des droits de la défense traduit son insaisissabilité et la difficulté à la définir.

Le Code de procédure pénale camerounais a soigneusement évité de donner une définition précise à la notion des droits de la défense[997] même si tout au long des phases du procès pénal on retrouve des garanties accordées à la personne pénalement poursuivie.

Ainsi, dans le cadre de l'enquête policière, il est reconnu au mis en cause, poursuivi pour une ou plusieurs infractions liées à la propriété foncière et domaniale, un ensemble de prérogatives dont l'objectif essentiel est de servir de contrepoids à la toute puissance du parquet et de ses OPJ dans la recherche de la vérité judiciaire.

---

[995] Voir Christian VALLAR, « Éléments sur les droits de la défense dans le système juridique français », communication présentée au colloque de Mbalmayo sur les droits de la défense.
[996] Voir Jean PRADEL, *Procédure pénale*, édit. Cujas, 10e édition 2000, p. 325.
[997] Lire l'article 3 du CPP.

L'officier de police judiciaire est tenu, dès l'ouverture de l'enquête préliminaire et à peine de nullité, d'informer le suspect de ses droits, et notamment de son droit de se faire assister d'un conseil[998], de son droit de garder silence. L'article 116 du CPP prévoit que la mention de la lecture des droits au mis en cause doit figurer au procès-verbal d'enquête. Il y a lieu de relever que la présence de l'avocat aux côtés du mis en cause est de nature à décourager toute entreprise d'arbitraire par les OPJ et autres parquetiers. Le droit de garder le silence est l'illustration même du respect de la liberté du mis en cause du reste présumé innocent, pour lui permettre de s'expliquer en présence de son conseil s'il décide d'en constituer un, de se donner un temps de réflexion avant de répondre aux accusations dirigées contre lui, ou plus simplement de refuser de s'expliquer sur les faits objets de sa garde à vue, puisque le silence est aussi reconnu comme un moyen de défense.

Au cours de l'instruction préparatoire, la personne inculpée est, après vérification de son identité, informée des faits qui lui sont reprochés et des dispositions de la loi pénale applicable[999].

Il est en outre avisé de ce qu'il ne peut plus être entendu par la police ou la gendarmerie au sujet des mêmes faits, sauf sur commission rogatoire. Avant tout interrogatoire ou confrontation, le juge d'instruction est tenu de convoquer le conseil de l'inculpé 48 heures avant le jour de comparution de l'inculpé et de mettre le dossier au cabinet d'instruction 24 heures avant chaque interrogatoire ou confrontation[1000].

À la défense, il est également reconnu, au cours des confrontations, la possibilité pour l'inculpé de poser directement aux témoins, aux autres inculpés et à la partie civile, toutes les questions qu'il estime utiles[1001].

Au cours de la phase décisoire, le principe du contradictoire, qui gouverne les débats à l'audience, offre à la défense du prévenu, la possibilité de combattre, de démontrer et de détruire, le cas échéant, les éléments probants de l'accusation. Concrètement, les témoins de l'accusation sont confrontés aux tiers nourris de la défense à l'issue d'un contre

[998] Sous l'empire du CIC, il n'était pas reconnu au suspect le droit de se constituer avocat. De nombreux heurts entre policiers et avocats qui se présentaient spontanément dans les unités d'enquête de police judiciaire pour assister leurs clients ont sans doute été déterminants dans la consécration du droit à un avocat au stade de l'enquête policière au Cameroun.
[999] Voir article 167 du CPP.
[1000] Article 172 CPP.
[1001] Article 175 CPP.

interrogatoire dirigé par le prévenu ou son conseil, dont l'objectif est de discréditer le témoin ainsi que ses déclarations qui pourraient influencer la décision de culpabilité.

En tout état de cause, le principe du respect des droits de la défense, comme celui de l'égalité des armes, ont pour objectif commun de préserver l'égalité parfaite entre l'accusation et la défense, dans le cadre de l'organisation de la répression, en cas d'atteintes à la propriété foncière et domaniale.

c) L'égalité des armes devant le juge répressif

Il faudrait d'emblée remarquer que le principe de l'égalité des armes devant le juge répressif reste d'application rigoureuse à l'occasion des procès relatifs à la commission d'infractions à la législation foncière et domaniale. S' il n' était pas respecté par le juge, la décision de celui-ci s'exposerai à la censure de la juridiction supérieure. Ce principe n'a cependant pas fait l'objet de définition, tant par le Code de procédure pénale camerounais, que par les instruments juridiques internationaux[1002] relatifs au procès équitable. On a rarement pu lire une décision rendue par les tribunaux répressifs camerounais qui ait tenté de lui donner une définition.

Il faudrait sans doute se retourner du côté de la jurisprudence pour tenter d'obtenir la définition recherchée.

Ainsi, dans l'affaire Raffineries Grecques contre Grèce[1003], la Cour européenne déclare que *« l'égalité des armes, inhérente au droit à un procès équitable, implique l'obligation d'offrir à chaque partie une possibilité raisonnable de présenter sa cause dans des conditions qui ne la placent pas dans une situation de net avantage par rapport à son adversaire ».*

À l'analyse de la jurisprudence précitée, le parfait équilibre entre les parties au procès constitue l'essence du principe dit de l'égalité des armes. Si ce principe était strictement appliqué par les juges répressifs à l'occasion des procès relatifs aux atteintes à la propriété foncière et domaniale, la justice camerounaise n'en serait que davantage crédibilisée.

[1002] Le procès équitable comme tous les autres principes directeurs du procès pénal, est consacré aux articles 10 DUDH, 14 PIDCP, 6 de la Convention de sauvegardes des droits de l'homme et de libertés fondamentales et 7 de la Charte Africaine des Droits de l'homme et des Peuples.

[1003] Voir CEDH, arrêt du 09 décembre 1994, série n° 301-B.

L'idée d'égalité entre l'accusation et la défense a été par ailleurs illustrée au Cameroun par une nouvelle configuration des salles d'audiences, désormais le parquet est logé au bas de l'estrade où se trouve le juge, et précisément à l'opposé de la défense, ce qui donne un air de face à face. Mais davantage, le juge doit prendre toutes les mesures utiles en vue de la comparution effective du prévenu. Il est tenu de renvoyer l'affaire lorsqu'il ressort de son dossier que celui-ci n'a pas été régulièrement cité. Le renvoi est ordonné, à haute voix, de manière à faire entendre par le public le motif et la date fixée pour la prochaine audience[1004].

Lorsque le prévenu cité à personne ne comparait pas et ne présente pas d'excuse reconnue valable pour le tribunal, la parole est donnée à son conseil pour justifier de son absence[1005].

Le Code de procédure pénale prévoit par ailleurs que devant le TPI, le prévenu qui comparait peut se faire assister par un conseil. Il aurait été judicieux pour une égalité parfaite entre l'accusation et le prévenu, de rendre obligatoire l'assistance d'un conseil, comme c'est le cas en matière criminelle. La raison est très simple, le parquet est composé des personnes spécialisées dans l'accusation, il serait souhaité qu'en face on retrouve des personnes spécialisées dans la défense des personnes poursuivies pénalement. Les nouvelles techniques d'instruction à l'audience à savoir *l'examination-in-chief,* la *cross-examination* et la *re-examination*[1006] sont de nature à renforcer le principe du contradictoire lors des débats, et partant à réaliser le parfait équilibre entre l'accusation et la défense.

d) L'exigence relative aux délais raisonnables

Le respect des délais raisonnables dans le jugement des procès pénaux participe assurément des exigences phares du procès équitable. Il y a lieu de remarquer que la menace la plus grave qui pèse sur une personne inculpée est sans nul doute, la privation de sa liberté. Celle-ci prononcée et parce que la personne poursuivie pénalement est présumée innocente, il est logique qu'entre le moment de sa mise en détention préventive et son jugement effectif, il s'écoule un délai raisonnable .

[1004] Article 342 CPP.
[1005] Article 349 CPP.
[1006] Ces techniques feront l'objet d'une analyse approfondie infra.

Mais le problème procède de ce que les délais raisonnables ne sont précisés nulle part, et que les atteintes à la propriété foncière et domaniale donne souvent lieu à des procès parfois interminables. C'est surtout sur le terrain très fertile de la détention préventive que les tribunaux ont tenté de dégager des critères de délai raisonnable.

La complexité des affaires, le comportement du requérant et l'attitude des juridictions apparaissent comme les critères les plus décisifs dans l'appréciation des délais raisonnables. Par complexité des affaires, il faut entendre toutes les difficultés inhérentes à l'instruction de la cause, qui peuvent entraver ou entraîner des retards substantiels dans le déroulement de ladite procédure[1007]. Les procès relatifs à la répression des infraction à la législation foncière sont très souvent émaillés de multiples renvois, pour production de l'original de la citation directe, comparution des témoins ou non versement des frais de descente sur les lieux par l'une des parties. Ces causes de renvois inhérentes à la mise en état des procédures sont de nature à allonger les délais de jugement.

Le comportement du requérant, quant à lui, s'apprécie au regard des manœuvres et attitude de la personne détenue, qui tendent à nuire ou à freiner l'avancée significative de l'instruction de l'affaire. Dans le cadre du contentieux pénal foncier, les personnes poursuivies libres usent souvent des manœuvres dilatoires pour freiner l'évolution du procès, en multipliant des demandes de renvoi à chaque audience.

À travers l'attitude des juridictions, on essaye de voir si celles-ci ont agi avec promptitude et célérité dans le déroulement de l'instruction. Mais, de manière générale, la célérité ne semble pas être la règle dans l'instruction des litiges fonciers par les instances répressives.

En tout état de cause, tout au moins sur le plan théorique, les conditions d'égalité entre l'accusation et la défense semblent être réunies en droit pénal camerounais.

La recherche du parfait équilibre va se prolonger dans la neutralité avérée des juges.

[1007] Idem.

2. La neutralité des juges

Contrairement à la procédure en vigueur sous l'empire du CIC et qui accordait des larges prérogatives au juge dans la recherche des preuves au cours des débats, l'actuelle procédure, sous l'égide du CPP est de type accusatoire ; le juge reste dans une position d'arbitre entre l'accusation et la défense . Sous son regard et son contrôle, les parties au procès se contredisent dans la recherche des preuves. Il veille au bon déroulement des débats et règle le cas échéant les incidents soulevés par l'une ou l'autre partie, de nature à entraver le déroulement harmonieux du procès[1008]. En somme, la neutralité du juge est de rigueur. Concrètement, cette neutralité se traduit par divers actes. Le président ouvre l'audience et demande au greffier de faire l'appel des affaires inscrites au rôle. Il constate pour chaque affaire, la présence ou l'absence de chaque prévenu.

Mention de ces formalités est faite au plumitif d'audience et dans le jugement par le président[1009]. Le président et, le cas échéant, les autres membres de la collégialité ne doivent pas laisser apparaître leurs sentiments ni exprimer leur opinion au cours des débats[1010].

Dès l'ouverture des débats, le président, après avoir constaté la présence ou l'absence des parties au procès et toute autre personne convoquée, et, après avoir vérifié l'identité de chaque prévenu, fait notifier à celui-ci les faits qui lui sont reprochés et lui demande s'il plaide coupable ou non coupable. Le prévenu qui plaide coupable peut bénéficier, en cas de condamnation, des circonstances atténuantes pour ses aveux spontanés et sa contribution à la bonne administration de la justice. Si le prévenu plaide coupable, la procédure est la suivante :

- le président enregistre sa déclaration au plumitif d'audience, puisque c'est lui qui le tient et non plus le greffier audiencier comme ce fut le cas d'antan.
- le Ministère public expose les faits de la cause, pose la qualification pénale et énonce les dispositions légales applicables ;
- la partie civile prend la parole pour ses observations sur les faits relatés par le Ministère public ;

[1008]Le président à l'audience doit veiller à contenir les manœuvres dilatoires des uns et des autres, d'une part, et à la sérénité des débats, d'autre part.
[1009] Art. 338 CPP.
[1010] Art. 339 CPP.

- la parole est donnée au prévenu pour faire toute déclaration qu'il désire ;
- le tribunal se prononce sur la culpabilité.

Si le tribunal accepte le choix du prévenu qui a déclaré plaider coupable, il donne la parole à la partie civile ou à son conseil pour formuler sa demande en dommages et intérêts, puis au Ministère public pour produire le casier judiciaire et requérir sur la peine applicable et éventuellement sur la demande des dommages et intérêts. La parole est ensuite donnée au conseil du prévenu, s'il en a un, puis au prévenu pour sa dernière déclaration. Après les réquisitions du ministère public, les plaidoiries et la dernière déclaration du prévenu, le tribunal déclare les débats clos et statue sur le champ, soit dans la quinzaine dans le cadre du délibéré[1011].

Il faudrait sans doute observer que la procédure du plaider coupable serait plutôt exceptionnelle en matière de répression des infractions à la propriété foncière. Au cours de ces procès, les parties cherchent généralement à démontrer l'existence de leurs droits respectifs sur la parcelle de terre querellée.

Si, en revanche, le prévenu plaide non coupable, le président appelle les témoins et leur ordonne de se retirer dans la salle qui leur est destinée en attendant d'être appelés pour déposer tout en prenant des mesures nécessaires pour les empêcher de communiquer entre eux avant leurs dépositions. Chaque témoin prête serment, décline ses noms, prénoms, âge, profession, domicile. Il précise s'il est parent ou allié du prévenu, ou de l'une quelconque des parties au procès. Les témoins du Ministère public sont entendus les premiers, suivis de ceux de la partie civile, s'il y a lieu, enfin de ceux de la défense. Toute personne qui n'a pas été citée, mais qui est présente à l'audience peut, si elle en fait spontanément la demande, soit être entendue, soit produire tout document en sa possession. Elle est dispensée de serment[1012].

Il s'en suit le jeu des interrogatoires croisés, menés dans le strict respect du principe du contradictoire. Ces interrogatoires sont de trois types : *l'examination-in-chief, la cross-examination et la re-examination*[1013].

[1011] Lire les articles 359 à 361 du CPP.
[1012] Lire les articles 328 à 330 du CPP.
[1013] Lire les articles 331 et 332 du CPP.

L'examination-in-chief que l'on pourrait autrement qualifier d'audition principale, consiste pour la partie qui a fait citer un témoin, à procéder elle-même à son audition.

La cross-examination, quant à elle, est l'audition du même témoin par une partie autre que celle qui l'a fait citer. Cette autre audition a essentiellement pour but d'affaiblir, de modifier ou de détruire la thèse que veut faire prospérer la personne qui a procédé à *l'examination-in-chief.*

La re-examination pour sa part, est l'oeuvre de la partie qui a procédé à *l'examination-in-chief,* pour tenter de réparer les dommages résultants des coups portés lors de la *cross-examination.*

En tout état de cause, ce n'est qu'à l'issue de ce jeu d'interrogatoires, de nature à garantir la neutralité du juge, que le jugement est prononcé.

Mais il y a lieu de remarquer que la neutralité du juge est insuffisante, elle devrait être accompagnée de son indépendance effective. Cela pose le problème de l'indépendance de la justice en Afrique très souvent décriée tant par les opinions nationales qu'internationales en dépit des formules incantatoires et très souvent consacrées, que l'on retrouve dans les législations internes de ces États.

L'indépendance de la justice est davantage mise à rude épreuve par la consécration de la procédure d'origine anglo-saxonne du *nolle prosequi*[1014] qui permet au Procureur Général de faire arrêter un procès même déjà commencé. Cette procédure serait l'arme ultime dont dispose l'exécutif pour éviter qu'un procès ne mette en péril les intérêts de l'État dans une affaire quelconque.

C'est en définitive dans cet environnement peu libéral qu'est organisée la sanction des atteintes à la propriété foncière et domaniale. Mais en dépit de la volonté de l'exécutif et la politique législative en matière de répression desdites atteintes, les juges affichent leur indépendance.

[1014] Aux termes de l'article 64 du CPP, *« le Procureur Général près la Cour d'appel peut, sur autorisation écrite du ministre chargé de la justice, requérir par écrit puis oralement, l'arrêt des poursuites pénales à tout stade de la procédure pénale avant l'intervention d'une décision au fond, lorsque ces poursuites sont de nature à compromettre l'intérêt social ou la paix publique ».*

§2. L'échec de la répression : le contraste entre les desiderata du législateur et la pratique des prétoires

La certitude de la sévérité des peines relatives aux atteintes à la propriété foncière et domaniale (A), tranche avec la mansuétude des juges (B), toute chose qui concourt à poser le diagnostic de l'échec de la répression.

A. La sévérité des sanctions édictées

La sévérité recherchée par le législateur foncier camerounais se traduit par l'édiction des lourdes peines contre les contrevenants (1), mais il y a lieu d'y voir l'illustration d'une politique foncière ultra répressive (2).

1. L'édiction des lourdes peines contre les auteurs d'atteintes à la propriété foncière et domaniale

Lorsqu'on procède à une analyse *in extenso*, on n'a pas de difficultés particulières à ranger le délit du trouble de jouissance dans la catégorie des atteintes à la propriété foncière au Cameroun, sans doute parce que les deux notions sont intimement liées, voire indivisibles, mieux, compte tenu de l'ampleur de ces infractions et de l'état d'esprit des populations par rapport à la valeur du titre foncier.

Ainsi, aux termes de l'article 239 du Code pénal, « *est puni d'un emprisonnement de 15 jours à un an celui qui dans les conditions susceptibles de troubler la paix publique, pénètre sur les terres paisiblement occupées par autrui, même si elles lui appartiennent* ».

Au regard des dispositions de l'article 239 susvisé, le fait que le *quantum* de la peine puisse aller jusqu'à un an d'emprisonnement pour une simple pénétration,qui est certes de nature à troubler l'occupation paisible d'un terrain par autrui, paraît très sévère. Il faudrait sans doute tenter d'expliquer les raisons de cette sévérité. Le Code pénal n'en rend point compte, sauf à observer que le délit du trouble de jouissance est rangé dans la catégorie des atteintes à la paix publique. Dès lors, on comprend que le législateur pénal ne badine pas avec tout ce qui est de nature à affecter la paix publique. Mais cette réaction législative ne

paraît pas appropriée, elle aurait tendance à mettre au pas les citoyens qui rechercheraient des solutions alternatives à celles proposées par les pouvoirs publics, étant entendu que l'ampleur du phénomène des troubles de jouissance traduit un certain malaise social.

Lorsqu'on se tourne du côté de la catégorie des infractions qualifiées « d'escroqueries foncières », prévues et réprimées par l'article 8 de l'ordonnance n°74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, la situation n'est guère meilleure. Cet article dispose : « ... Les vendeurs, les bailleurs ainsi que les notaires et greffiers notaires auteurs desdits actes sont passibles d'une amende de 25 000 à 100 000 francs et d'un emprisonnement de 15 jours *à 3 ans ou d'une de ces deux peines seulement* ».

La peine d'emprisonnement pouvant aller jusqu'à 3 ans ferme, l'amende pouvant aller jusqu'à 1 000 000 Fcfa contre le pauvre paysan, le juge pouvant ou non cumuler ces deux peines. Le constat de la sévérité du législateur pénal ne semble souffrir en l'espèce de l'ombre d'aucune contestation. La même sévérité a été reconduite en 1980 s'agissant de la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale.

L'article 2 de la loi n°80-22 du 14 juillet 1980 portant répression desdites atteintes dispose : « *sont passibles d'une amende de 50 000 à 200 000F et d'un emprisonnement de 2 mois à 3 ans ou de l'une de ces deux peines seulement, ceux qui exploitent ou se maintiennent sur un terrain sans autorisation préalable d'autrui ».*

La peine est identique en cas d'occupation illégale d'un des domaines de l'État ou celui relatif au domaine privé des personnes morales de droit public. Mais la sévérité du législateur du 14 juillet 1980 va plus loin lorsqu'il affirme à l'article 3 de ladite loi : « *dans le cas visé à l'article 2 alinéa a ci-dessus la juridiction compétente ordonne le déguerpissement immédiat de l'occupant à ses propres frais. En outre la mise en valeur réalisée sur ledit terrain sous forme de plantations, de constructions ou d'ouvrages de quelque nature que ce soit est acquise de plein de droit au propriétaire sans aucune indemnité par l'occupant. Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations ou ouvrages, celle-ci est exécutée aux frais de l'occupant et sans aucune indemnité pour ce dernier, qui peut en outre être condamné à des dommages intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds ».*

À y regarder de près, la sévérité du législateur pénal est de surcroît teintée d'injustice. Il autorise non seulement au juge répressif de prononcer le déguerpissement,[1015] mais il permet aussi au propriétaire de s'attribuer sans frais la mise en valeur réalisée sur son fonds. Cette solution paraît à la fois injuste et inéquitable. Elle est d'autant plus injuste et dommageable que l'occupant fait pratiquement l'objet d'une double sanction, notamment lorsque le propriétaire du fonds décide de la suppression des constructions, l'auteur des constructions querellées finance de ses poches l'opération de déguerpissement et est du reste passible d'une peine pécuniaire au titre des dommages et intérêts.

Si d'apparence, le constat de la sévérité du législateur pénal camerounais ne semble guère poser de difficultés, il serait tout de même judicieux d'en rechercher l'explication fondamentale.

2. La signification d'une politique foncière répressive

La recherche du développement économique a de tout temps été le principal motif invoqué par le gouvernement camerounais pour justifier la grande réforme foncière de 1974. Il faudrait sans doute aussi voir à travers cet argument, la principale justification de la sévérité recherchée par une législation foncière et domaniale, à la lisière entre l'agressivité et la brutalité.

Le point de vue donné par M. TCHANGA MBETKUI sur cette question est assez édifiant lorsqu'il remarque : « *le développement est la première tâche qui incombe aux États qui ne ménagent aucun effort pour atteindre cet objectif. Les différentes branches du droit sont utilisées à cette fin et le droit privé en particulier. Au Cameroun, le droit pénal s'est constitué comme instrument privilégié pour le développement. Cette place de choix par rapport aux autres institutions juridiques se justifie par son caractère répressif... c'est la raison pour laquelle les législateurs africains ont préféré intervenir dans le cadre d'un droit pénal codifié plus que par des réglementations trop fragmentaires et sans grande*

[1015] La question du déguerpissement prononcée par le juge répressif est au centre d'une controverse tant au sein de la doctrine, que dans la jurisprudence. Certains estiment que le déguerpissement fait partie des sanctions civiles qui ne relèvent que de la juridiction civile compétente, et que les sanctions pénales sont limitativement énumérées à savoir : l'emprisonnement, l'amende, la peine de mort, et les mesures de sûreté. D'autres estiment, en revanche, que le déguerpissement est de la compétence du Juge répressif parce que le législateur l'a expressément prévu même s'il a pensé utile de déroger à l'ordre juridique jusque- là établi en matière de déguerpissement.

coloration morale. Le droit pénal africain est un moyen d'action au service de l'ordre instauré »[1016].

C'est précisément contre cette tendance à une répression tous azimuts, que des réserves ont été émises sur l'élargissement du champ de la répression dans la réforme foncière du 16 décembre 2005 en ces termes : *« la tendance de la répression est l'un des premiers constats qui se dégage de la lecture des textes du 16 décembre 2005. Elle semble malheureusement être le partage de nombreux États africains qui ont du mal à abandonner "la chicotte", au profit des procédés, beaucoup plus démocratiques à l'instar du débat, de la concertation et l'ouverture à la société civile, à la pluralité d'opinion »*[1017].

On pourrait pousser plus loin la réflexion pour relever qu'en dépit du spectre de la répression permanente, la résistance systématique des populations en général à l'égard de toutes les réformes foncières au Cameroun n'a pas faibli. DIKA AKWA exprime mieux cette idée lorsqu'il affirme : « *au Cameroun, comme au Sénégal, les législations se succèdent mais le droit reste lettre morte »*[1018].

Dans une analyse postérieure, cette prise de position a ainsi été étayée : « *ce climat de révolte populaire qui remonte, faut-il le rappeler, à la colonisation n'était pas de nature à garantir un bon accueil aux réformes foncières déjà entreprises. Un facteur et non des moindres qui explique cette situation est qu'à aucun moment, les réformes foncières entreprises jusqu'à alors n'ont fait l'objet d'un véritable débat de société, d'où sortirait une politique foncière d'administration des terres concertée. Les solutions proposées par l'État sont si brutales qu'elles traduisent la seule vision étatique de l'administration des terres. Les populations se sentent étrangères à ces politiques foncières et aux projets de société qui en résultent, ce qui expliquerait sans doute l'absence d'adhésion des masses »*[1019].

En tout état de cause, la sévérité voulue du législateur pénal camerounais est indiscutable, mais elle semble ne pas avoir trouvé un écho favorable auprès des juges.

[1016] Francis José TCHANGA MBETKUI, op. cit., p. 17.
[1017] Robinson TCHAPMEGNI, « La réforme de la propriété foncière au Cameroun », communication donnée à l'occasion du Géocongrès tenu à Québec, au Canada, du 3 au 5 octobre 2007. Cette communication est disponible sur le site web (www.quebec2007.ca).
[1018] DIKA AKWA NYA BONANBELA, « Lectures de l'espace africain », *in Enjeux fonciers en Afrique Noire*, Paris, Karthala, 1982, p. 115.
[1019] Robinson TCHAPMEGNI, « La situation de la propriété foncière au Cameroun : obstacles, conséquences et perspectives », communication présentée au cours de la session du groupe de travail de la commission de la fédération internationale des géomètres, tenue à Québec, le 02 octobre 2007. Cette communication est disponible sur le site web (www.quebec2007.ca).

B. Le constat de la mansuétude des juges

Le constat assez controversé de la minimisation des peines (1) illustrait une autre manière de percevoir le règlement des litiges fonciers par les juges (2).

1. La minimisation des peines

Le constat de la minimisation de la sanction pénale est partagé tant par la jurisprudence majoritaire que par la doctrine. Les juges utilisent tantôt les circonstances atténuantes[1020], tantôt ils font une application quasi-systématique du sursis[1021] pour individualiser la peine prononcée. L'objectif étant surtout de la ramener à sa plus simple expression.

Des peines non significatives sont très souvent prononcées[1022]. On en est parfois arrivé au prononcé d'une peine symbolique d'un franc d'amende[1023]. On pourrait ainsi à volonté produire des décisions de justice, jugements d'instance ou arrêts de fond qui tendraient tous à atténuer de manière très significative la sévérité des dispositions pénales relatives aux atteintes à la propriété foncière et domaniale *in globo*.

[1020] Voir en ce sens :
- TPI de Bafoussam, Jugement n° 1334/ cor du 13/1/1997, inédit ;
- TPI de FOUMBOT, Jugement n° 56/ cor du 10 mars 1995, inédit ;
- TPI de Mbalmayo, Jugement n° 1180/ cor du 02 septembre 2004, inédit ;
- TPI de Douala BONANJO, Jugement n° 1755/ CD/Cor du 24 mai 2005, inédit ;
- TPI de Douala BONANJO, jugement n° 924/CD/ Cor du 07 février 2005, inédit ;
- TPI de Mbalmayo, Jugement n° 270/Cor du 16 novembre 2006, inédit ;
- TPI de Dschang, Jugement n° 325 du 14 janvier 1991, inédit.

[1021] Voir en ce sens :
- TPI de Bafang, Jugement n° 305/ Cor du 3 décembre 1996, inédit ;
- CA de l'Ouest, arrêt n° 548/Cor du 20 avril 1998, inédit ;
- CA de l'Ouest, Arrêt n° 679/ Cor du 3 juillet 1997, inédit ;
- TPI de Mbalmayo, Jugement n° 284/ Cor du 23 décembre 2004, inédit ;
- TPI de Monatélé, Jugement n° 3452 Cor du 10 septembre 2002, inédit ;
- TPI de Bafoussam, Jugement n° 21/ Cor du 13 janvier 1997, inédit ;
- TPI de Bafoussam, Jugement n° 2332/ cor du 28 juin 1998, inédit.

[1022] Voir en ce sens :
- TPI de Douala Bonanjo, Jugement n° 5182/ Cor du 23 août 2004, inédit. Le prévenu a été condamné à une peine d'amende de 25 000 FCFA des chefs du trouble de jouissance et de destruction ;
- TPI Douala Bonanjo, Jugement n° 2500/ Cor du 29 janvier 2004, inédit, pour les faits de trouble de jouissance et de destruction, le prévenu a écopé d'une peine d'amende de 50 000 FCA.

[1023] Voir TPI de Mbalmayo, Jugement n° 84/ cor du 03 août 2006, inédit, le prévenu a été condamné à 1franc d'amende pour les faits de trouble de jouissance.

Les auteurs s'accordent aussi, tantôt pour déplorer la minimisation de la sanction pénale par le Juge répressif, tantôt pour l'exalter. Ainsi pour Francis José TCHANGA MBETKUI : « *la minimisation de la sanction pénale par les juges du ressort de la Cour d'appel de l'Ouest ne devrait pas à proprement parler surprendre ... La minimisation de la peine est perceptible à travers le sursis à exécution de la peine et à travers le non cumul quasi-systématique des peines... Il convient de souligner pour en dégager l'importance que la systématisation des peines assorties du sursis ne doit pas être conçue comme une obligation faite au Juge, fût-il en présence d'un délinquant primaire »*[1024].

Dans le même sens, un auteur relevait quelques années plus tôt : « *l'examen détaillé de la jurisprudence camerounaise (cas du ressort des Cours d'appel du Littoral et de l'Ouest) permet d'établir que la répression est faite avec beaucoup de douceur. Les condamnations à des peines privatives de liberté fermes sont* extrêmement rares *en cas d'atteinte à la propriété foncière et domaniale »*[1025].

Des entrevues avec certains magistrats[1026] sur les raisons du constat quasi-généralisé d'une minimisation de la sanction pénale, il ressort que la répression en douce illustre le malaise pour le Juge à sanctionner doublement l'occupant. Lorsque celui-ci est déclaré coupable, il perd automatiquement ses constructions et risque par la suite de subir d'autres pénalités, c'est trop ! estiment ces magistrats.

Mais une très forte voix dissonante s'est faite entendre parmi les magistrats camerounais[1027] pour constater plutôt l'extrême sévérité des juridictions répressives dans le règlement des litiges fonciers, opinion qui s'appuie du reste sur une jurisprudence que nous pensons minoritaire[1028].

[1024] Francis José TCHANGA MBETKUI, op. cit. pp. 59-61.
[1025] Voir Robinson TCHAPMEGNI, *L'occupation sans droit d'un immeuble en droit camerounais,* op. cit. p. 80.
[1026] Ce fut le cas avec le Dr Thierry ELA, courant 1996 au TPI de Douala – BONANJO.
[1027] C'est le cas du magistrat Alexis NDZUENKEU, qui est Juge au Tribunal de Monatélé.
[1028] Voir en ce sens :

- TPI de Douala, Jugement n° 4159 du 2 mai 1989, inédit. Le prévenu fut condamné à 08 mois d'emprisonnement ferme pour vente d'un immeuble appartenant à autrui.
- TPI de Monatélé, Jugement n° 934 du 15 décembre 2003, inédit. Le prévenu a été condamné à 1 an d'emprisonnement ferme avec mandat de dépôt à l'audience pour atteinte à la propriété foncière.
- TPI de Bafoussam, Jugement n° 1255 du 10 mars 2003, inédit. Le prévenu a été condamné à 2 ans d'emprisonnement assortis d'un mandat d'arrêt.
- TPI de Douala – BONANJO, Jugement n° 1286/ Cor du 5 avril 2005, inédit. Les co-prévenus ont été condamnés à 03 ans d'emprisonnement ferme et à 100 000 FCFA d'amende chacun, pour les faits d'escroquerie foncière.

M. NDZUENKEU étaye ainsi sa prise de position à travers cet argumentaire dont la cohérence et la pertinence ne souffrent l'ombre d'aucune ambiguïté : « *cela étant, les tribunaux font généralement montre d'une extrême rigueur lorsqu'ils sont saisis d'atteintes à la propriété foncière. Si les prévenus reconnus coupables bénéficient parfois de condamnations pénales douces ou assorties du sursis, il est plutôt d'usage courant que les Juges prononcent de lourdes peines d'emprisonnement assorties lorsqu'il y a lieu, d'un mandat de dépôt ou d'arrêt pour vente d'un immeuble appartenant à autrui, atteinte à la propriété foncière ou destruction de bornes. Aux peines principales s'ajoutent, le cas échéant, la mesure accessoire du déguerpissement du prévenu et l'allocation à la partie civile de dommages et intérêts substantiels. En tout état de cause, l'emprisonnement semble de règle ici. Et le prévenu qui comparait en état de détention voit également sa demande de mise en liberté provisoire rejetée... Comme on le constate, les textes sévères élaborés par le législateur pour protéger la propriété* immobilière contre les atteintes illégitimes sont *appliqués dans toute leur rigueur par le Juge...* »[1029].

Quoi qu'il en soit, que l'on soit du côté d'une répression en douce ou de celui d'une répression tous azimuts, le constat d'un envahissement toujours croissant de la propriété immobilière au Cameroun est largement partagé dans l'opinion publique.

Selon NDZUENKEU, *« - on assiste, d'une part, à un envahissement toujours croissant de la propriété foncière et domaniale par des individus sans titre, cette ascension de la criminalité trahissant sans doute l'échec de l'intimidation ;*

- on note d'autre part, que de nombreux litiges fonciers sont des conflits séculaires qui opposent les mêmes acteurs toute leur vie durant et parfois leur progéniture après la mort. Il en découle une multiplication du nombre de récidivistes, preuve évidente d'un échec de l'amendement »[1030].

Ce combat que l'auteur qualifie en ses propres termes d'« *autopsie d'un échec* » commande l'urgence d'une réflexion.

Proposant des pistes de réflexion pour sortir de l'impasse, Alexis NDZUENKEU s'interroge en ces termes : « *convient-il, face à l'inefficacité avérée des sanctions, d'envisager un durcissement de la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale ? »*[1031]. Il répond : *« certes non. On a vu, en effet, que l'arsenal répressif et*

[1029] Voir Alexis NDZUENKEU, op. cit.
[1030] Idem.
[1031] Idem.

l'utilisation qui en est faite sont généralement innervés de la plus grande rigueur. Il y a donc lieu de chercher ailleurs les moyens de résorber la criminalité en la matière »[1032].

Face à cette réflexion pertinente, qui s'appuie sur un constat plutôt réaliste que nous partageons, l'on se demande si la mansuétude dont font montre les juges dans la répression de la criminalité en matière d'atteinte à la propriété foncière et domaniale, n'est pas une invitation adressée par les juges au législatif, ou plutôt à l'exécutif, à l'effet de repenser son système d'incrimination et de sanction des atteintes à la propriété foncière et domaniale, et partant de revoir sa politique d'administration des terres en général.

2. *La portée d'une répression plus douce*

Le message lancé par les juridictions judiciaires à l'exécutif camerounais au sujet de la répression en douceur des atteintes à la propriété foncière et domaniale est des plus clairs. Selon le Juge Alexis NDZUENKEU, *« si l'on peut songer à prévenir de nouvelles atteintes à la propriété domaniale en réactivant les structures en charge de contrôle et de surveillance des terrains domaniaux, la réflexion à notre sens doit privilégier la conception d'une nouvelle politique de régulation foncière tendant à rationaliser et à simplifier les techniques d'accès à la propriété immobilière ,en gardant à l'esprit que toute réforme qui ne tiendrait pas compte des droits fonciers coutumiers serait vouée à l'échec* »[1033]. Au-delà de cette proposition visant à réformer l'ensemble de la procédure d'immatriculation, il serait plutôt opportun de reconduire un train de mesures préconisé en son temps, pour réformer la politique camerounaise d'administration des terres. Ces mesures étaient ainsi formulées : « *la volonté étatique de généralisation de la propriété financière mérite d'être saluée et surtout encouragée. Mais l'État devra encore faire des efforts pour garantir la gratuité de la procédure d'immatriculation, il devra aussi réduire le nombre d'intervenants dans la chaîne de production des titres fonciers, il devra en un mot assouplir la procédure d'obtention du titre foncier et fixer un délai limite pour sa délivrance, 03 mois en l'occurrence. L'État devrait aussi, nous l'estimons indispensable, abandonner la catégorie des terres libres de toute occupation effective à la gestion des collectivités coutumières, pour voir ainsi, enterrer le vieux conflit qui l'oppose à ces dernières. La condition*

[1032] Idem.
[1033] Alexis NDZUENKEU, op. cit.

d'immatriculation des terres, à cause de son caractère anti-économique, tenant à ce qu'elle écarterait de nombreuses personnes disposant des moyens d'investissement. ... La recherche de la paix sociale et de l'unité prônée par l'État devrait être encouragée et poursuivie, au détriment des revendications foncières, fussent-elles des autochtones, qui iraient à son encontre et menaceront la paix sociale. Au plan économique, un programme de titrisation des terres peut-être mis sur pied dans l'ensemble du pays... Cette expérience, me semble-t-il, a été menée en Côte-d'ivoire, avec l'appui de la banque mondiale. Cette organisation internationale pourrait aussi appuyer les efforts de cadastrage et de parcellisation des terres camerounaises »[1034].

Si ce train de mesures pouvait être adopté, il pourrait servir d'appui à une réflexion profonde sur une future réforme de la propriété foncière au Cameroun. Il n'y a pas de doute que la criminalité foncière reculerait sensiblement.

On pourrait s'inspirer par exemple du système québécois de sécurisation foncière[1035] ou un travail de parcellisation des terres a été entièrement réalisé, ce qui a permis d'informatiser le système de publicité foncière. Ainsi, il suffit simplement de cliquer sur le numéro du lot pour obtenir la situation exacte de l'immeuble concerné. Les transactions sont passées par devant notaires, lesquels transmettent toutes les données au gouvernement du Québec qui se charge d'actualiser, au quotidien, la situation de chaque lot se trouvant dans son fichier. Le résultat est qu'on se retrouve en présence d'un système très sécurisé où les droits fonciers sont suffisamment individualisés et déterminés. Les conflits sont dès lors rares, sinon quasi inexistants.

[1034] Robinson TCHAPMEGNI, « La situation de la propriété foncière au Cameroun », communication précitée.

[1035] Voir les articles et présentations faites lors du Géocongrès Québec 2007, disponible sur le site web (www.quebec2007.ca).

CONCLUSION

Force est de constater que les comportements incriminés au titre d'atteintes à la propriété foncière et domaniale au Cameroun sont diversement qualifiés. Mais il y a lieu de déplorer surtout, le caractère épars des incriminations, ce qui laisse l'arrière goût d'un travail inachevé, et qui relance en même temps l'intérêt d'un débat sur une éventuelle réforme du Code pénal camerounais. L'analyse a révélé le rôle prépondérant joué par le préfet dans la répression des atteintes à la propriété domaniale, contrairement à celui exercé par le juge judiciaire, gardien de la propriété privée immobilière. L'analyse a surtout mis en exergue l'opposition entre l'exécutif et les tribunaux judiciaires, dans la mise en oeuvre des sanctions contre les auteurs des atteintes à la propriété foncière et domaniale. Il a enfin été préconisé, des réformes urgentes de la propriété foncière au Cameroun, dans le sens d'une rénovation du système camerounais actuel d'administration des terres.

CONCLUSION DU TITRE II

Au terme de cette analyse, il ressort que le contentieux civil de la propriété foncière illustre le pluralisme judiciaire qui caractérise l'ensemble du contentieux judiciaire camerounais, d'autant que les juridictions de droit moderne d'inspiration française cohabitent avec les juridictions de droit traditionnel. Mais cette cohabitation, faut-il le préciser, tourne à la rivalité, et surtout à la primauté du droit moderne écrit sur le droit traditionnel, à la prépondérance des juridictions de droit moderne par rapport à celles de droit traditionnel.

Au-delà de cette difficile cohabitation, le constat est celui de l'effectivité de la garantie des droits fonciers par ces deux types de juridictions, au moyen d'actions et de procédures spécifiques à chaque type de juridiction.

Devant les juridictions répressives, l'analyse a mis en évidence la dualité de compétence entre les tribunaux judiciaires et les autorités administratives, dans la mise en œuvre de la répression des atteintes à la propriété foncière et à la domanialité publique.

Ici, comme là bas, au-delà des querelles nées de cette répartition de compétence entre l'exécutif et le judiciaire dans la répression des comportements incriminés en matière foncière et domaniale, il reste acquis que la répression est effective même si l'examen de sa mise en œuvre a révélé la nécessité de réformer le Code pénal camerounais.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Le contentieux de la propriété foncière au Cameroun est largement dominé par l'administration et son juge. Ces deux institutions prennent dorénavant une part prépondérante dans le règlement de ce type de contentieux, bousculant ainsi le juge judiciaire dans sa position de gardien de la propriété privée immobilière, au point de le reléguer à un rôle second dans la protection des droits fonciers.

Il en ressort qu'au Cameroun, l'administration est « juge et partie » à la question foncière, elle l'est à cause de sa politique d'extension de la domanialité publique, qui se concrétise par son influence sur le domaine national camerounais, représentant environ 70% de l'ensemble des terres camerounaises. Cette mainmise affirmée et avérée de l'administration sur le patrimoine foncier camerounais explique en partie les tensions, pour les moins récurrentes, observées sur le domaine national entre l'État, les collectivités traditionnelles et les populations. Chacune de ces catégories revendique la légitimité du pouvoir d'administration, soit la volonté d'en devenir propriétaire.

Les collectivités traditionnelles s'opposent depuis la colonisation à ce qu'elles considèrent comme une « spoliation » des terres tribales appartenant aux ancêtres, c'est-à-dire les terres relevant du domaine national, baptisé tour à tour « terres vacantes et sans maîtres », et patrimoine national.

Pour les populations, en général, le sentiment d'être propriétaires est assez développé alors que la plupart ne dispose pas d'un titre de propriété. Il s'en suit une sorte de désintérêt, accentué par les vicissitudes inhérentes à la procédure d'obtention du titre foncier, jugée plutôt anormalement longue, et onéreuse. Et pour ceux qui entament la procédure, celle-ci est devenue le siège d'une pratique de corruption financière généralisée. La crise de confiance entre l'État et les populations au sujet de l'appropriation des terres est dès lors avérée.

Dans son office de « juge », l'administration à travers deux principaux organes, se pose incontestablement au Cameroun comme le principal « juge » des litiges fonciers. Cela ressort sans doute du rôle protecteur des commissions consultatives, et du rôle pivot dévolu aux commissions de règlement des conflits frontaliers entre les unités de commandement traditionnel. S'agissant des premières, elles constituent le bras séculier de l'administration dans la mise en œuvre de la procédure d'immatriculation puisqu'elles procèdent au constat

de la mise en valeur du terrain à immatriculer, et sont habilitées à régler les incidents au cours de la procédure d'immatriculation, ceux portant notamment sur l'existence de la mise en valeur, l'étendue de cette mise en valeur, ou sur son auteur. Ce rôle est d'autant plus important qu'à l'issue de l'immatriculation, aucun recours n'est plus possible contre l'immeuble immatriculé. Seule une action en dommages et intérêts serait envisageable pour cause d'immatriculation dolosive ou encore, une action dite *de in rem verso* (action en enrichissement sans cause) contre le bénéficiaire de l'immatriculation. Les secondes commissions, celles en charge du règlement des conflits frontaliers, sont exclusivement compétentes relativement à la catégorie des conflits fonciers mettent aux prises les collectivités traditionnelles entre elles, au sujet de certaines catégories de terre. La compétence de ces commissions ne fait aucune place ni à la justice administrative, ni à un quelconque recours au juge judiciaire, dans l'arbitrage des conflits frontaliers.

Par ailleurs, dans la mise en œuvre de son office en qualité de juge des affaires foncières, l'administration camerounaise a conféré à son ministre, en charge des questions foncières, le pouvoir de retirer de l'ordonnancement juridique les titres fonciers irrégulièrement délivrés. Elle a également confié à cette haute autorité administrative, les « pleins » pouvoirs d'annulation de certaines catégories de titres fonciers, qu'elle n'a elle-même qualifiées de nulles et de nullité publique.

Mais l'étude a surtout révélé, qu'en dépit de l'affirmation des caractères définitif et inattaquable du titre foncier, sa nature administrative le portait à être déférable devant le juge administratif et l'exposait dès lors au pouvoir d'annulation de celui-ci, en cas d'excès de pouvoir notamment. Il a été montré que la notion d'excès de pouvoir est au cœur même du contentieux d'annulation du titre foncier. Au-delà des cas d'ouvertures classiques professés en droit administratif général, l'examen de la jurisprudence administrative camerounaise a mis en évidence l'extrême variété des situations constitutives d'excès de pouvoir , ainsi que la nécessité d'une systématisation de cette notion dans le contentieux foncier camerounais. Il faudrait surtout voir et saluer, dans le contentieux d'annulation du titre foncier, le rappel à l'ordre fait à l'administration par le juge administratif pour le non respect de la réglementation foncière, soit la sanction par celui-ci, des abus de ceux-là, dans le règlement des litiges fonciers.

L'idée n'est pas de dire que le juge judiciaire est complètement effacé dans le contentieux foncier de manière générale, mais qu'il est plutôt relégué au second plan dans la protection des droits fonciers et spécifiquement, le droit de propriété.

L'affirmation selon laquelle le juge judiciaire est gardien de la propriété privée semble être battue en brèche au Cameroun, contrairement à la France où celui-ci continue à jouer ce beau rôle, le juge administratif ne jouant qu'un rôle subsidiaire dans la mise en œuvre de la protection de la propriété privée immobilière. Quoiqu'il en soit, l'analyse met en exergue l'effectivité de la protection des droits fonciers par le juge judiciaire, partant d'une différenciation, selon que l'on est titulaire ou non d'un titre de propriété. Cette différence est importante en ce sens que les titulaires de titres fonciers bénéficient d'une protection légale, plus avancée que les simples possesseurs. Alors que les propriétaires ont le choix entre les actions pétitoires et les actions possessoires, dans la mise en œuvre judiciaire de la protection de leurs droits fonciers, la situation des voies de droit dont disposent les personnes dépourvues de titres fonciers est plutôt contrastée. Elle est en réalité dominée par un sentiment à la fois mêlé de certitudes et de doutes.

En effet, on observe de part et d'autre des recours certains et des recours éventuels, selon la catégorie de possesseurs. Les personnes lésées à la suite de l'immatriculation de leurs lopins de terrain par des tiers disposent aux yeux de la réglementation foncière d'un recours en dommages et intérêts contre le bénéficiaire de l'immatriculation, mais seulement en cas de dol. Si, en revanche, les conditions du dol ne sont pas réunies, la personne lésée par l'immatriculation de son terrain par un tiers risque de se retrouver sans indemnisation et définitivement privée de son bien. C'est sans doute contre cette injustice que la jurisprudence camerounaise, inspirée de la jurisprudence française, a étendu l'application de la théorie de l'enrichissement sans cause à cette catégorie de possesseurs. La souplesse des conditions de mise en œuvre de l'action *de in rem verso* étant de garantir l'effectivité d'une indemnisation en cas de spoliation des terres de la victime, à la suite d'une immatriculation par un tiers.

Les occupants du domaine national, autre catégorie de possesseurs, disposent des actions dites possessoires pour prévenir ou pour sanctionner les atteintes portées à leurs droits d'usage ou de jouissance sur les portions de terre relevant de la première dépendance de ce domaine. Une classification tripartite de ces actions, illustrée tant par la réintégrande, la complainte, que par la dénonciation du nouvel œuvre, permet de réaliser cette protection,

surtout prétorienne. La protection prétorienne, faut-il le rappeler, est partagée, voire très discutée, entre le juge de l'urgence, celui du fond comme leur homologue de droit traditionnel. Il se passe comme une sorte de rivalité, chacun de ces juges voulant se poser comme un défenseur privilégié de la propriété foncière et de ses démembrements.

Mais à côté de ce tableau assez « flatteur » de l'état de la question des recours dont disposent les particuliers occupants le domaine national, ou des personnes lésées à la suite d'une immatriculation dolosive , on est juridiquement embarrassé lorsqu'il faut évoquer l'état des voies de droit offertes aux collectivités coutumières qui se battent depuis l'époque coloniale contre toutes les administrations qui se sont succédé au Cameroun, pour se voir reconnaître la propriété des immenses forêts parfois impénétrables et autres espaces libres de toute occupation effective, sur lesquels ces collectivités réclament leur « souveraineté ». La difficulté tient principalement à la controverse qui a longtemps alimenté le débat sur le droit d'ester en justice des collectivités coutumières, sans lequel il serait vain de discourir sur l'existence des voies de droit visant à protéger les droits fonciers qui leur sont pourtant légalement reconnus.

La controverse a principalement opposé les tenants et les adversaires de la thèse du droit d'ester en justice dont disposeraient les collectivités coutumières. Après moult débats, la question a finalement été tranchée par la Cour suprême du Cameroun qui reconnaît aux collectivités coutumières le droit d'ester en justice, notamment lorsqu'elles sont organisées, voire structurées. Fort de cette aptitude légale à être titulaires de droits, les collectivités coutumières devraient en principe bénéficier des actions pétitoires ou possessoires, selon qu'elles sont titulaires ou non de titres fonciers. Les exemples de saisine des juridictions judiciaires par les collectivités coutumières pour la défense de leurs droits fonciers sont tellement rares au Cameroun, au point qu'on préfère, pour être prudent, situer les recours dont ces collectivités disposeraient dans une perspective plutôt prospective.

Dans un autre registre, on est frappé par la situation alarmante, et pour le moins juridiquement désespérante des déguerpis des domaines de l'État. Ces catégories d'occupants sont généralement expulsées en dehors de tout contrôle judiciaire, avec force et brutalité, sans que personne ne s'émeuve, pas même les O.N.G. et autres associations de défense des droits de l'homme particulièrement actifs au Cameroun, mais plutôt dans le domaine du contentieux électoral qui semble florissant.

La situation est d'autant déplorable que ces « victimes » ne bénéficient d'aucune aide juridique quelconque, ou de l'assistance bénévole des avocats dans la défense de « leurs droits fonciers ». Le désespoir s'amplifie avec la filiation qui existe entre la justice administrative et l'administration. La première étant très portée à protéger la seconde, parfois au détriment du respect des droits et libertés individuels.

En revanche, les tribunaux judiciaires se montrent parfois très zélés dans la mise en œuvre de la protection des droits des titulaires de titres fonciers. A la diversité des situations constitutives d'atteintes à leurs droits, (que l'on peut résumer en trois : la construction sur le terrain d'autrui, le maintien irrégulier sur le terrain d'autrui, ou l'empiètement matériel sur le terrain d'autrui) correspond une diversité d'actions, voire de recours, visant à obtenir l'expulsion ou le déguerpissement des auteurs d'entraves à l'exercice ou à la jouissance du droit de propriété. La doctrine a procédé à une classification tripartite de ces actions dites pétitoires, regroupées autour de l'action en revendication immobilière, l'action confessoire ou l'action négatoire. Mais il y a lieu de relever que l'effectivité de la protection prétorienne passe inévitablement, par le respect des règles procédurales relatives à la saisine des juridictions, qui sont généralement ignorées des victimes et autres justiciables camerounais, dans un pays réputé « juridiquement sous-développé ».

En effet, la sanction des atteintes au droit de propriété ou à l'un de ses démembrements relève bien de la compétence des juridictions judiciaires, civiles ou répressives, mais dont la compétence est tributaire des règles établies, plutôt impératives pour les demandeurs de la justice.

Devant les juridictions civiles, la compétence est duale, c'est-à-dire partagée entre les juridictions civiles de droit moderne et les juridictions de droit traditionnel. Il y a lieu de préciser à ce stade d'analyse que la dualité juridictionnelle a toujours caractérisé le contentieux judiciaire civil camerounais, cela depuis l'époque coloniale, où il existait une sorte « d'apartheid » juridique entre les statuts de droit moderne et de droit local, et donc, une séparation entre la justice dite moderne d'inspiration coloniale et la justice dite traditionnelle d'inspiration locale. Le constat de la dualité juridictionnelle s'observe même au sein de la juridiction civile dite de droit moderne, où les juridictions des référés se partagent les compétences avec les juridictions du fond, dans la protection des droits fonciers. Alors que les juridictions des référés sont censées préserver les situations de fait

et à ne point s'immixer dans le fond du droit réservé justement aux juridictions du fond, l'analyse a pourtant révélé que les juges des référés développent de plus en plus une tendance à connaître du fond des affaires, excédant, dans ces cas précis, leurs compétences.
La compétence des juridictions du droit traditionnel semble aujourd'hui acquise en matière de protection de la propriété privée immobilière ou de l'un de ses démembrements, cela en dépit de la tentative très remarquée de la Cour suprême du Cameroun à favoriser l'application du droit moderne écrit au détriment des coutumes, même devant les juridictions du droit traditionnel. Cette haute juridiction, la plus élevée de l'organisation judiciaire camerounaise, a consacré trois principes cardinaux dans le partage des compétences entre les juridictions civiles de droit moderne et les juridictions de droit traditionnel. Ces principes sont les suivants :

- « *Dans toutes les matières où il a été légiféré, la loi l'emporte* »;
- « *A défaut de dispositions coutumières réglant les difficultés qui lui sont soumises, les tribunaux doivent se référer à la loi écrite* »;
- « *Le juge doit écarter la coutume lorsqu'elle est contraire à l'ordre public et aux bonnes mœurs, ou lorsque la solution à laquelle son application aboutit est moins bonne que celle du droit écrit* ».

À l'analyse, ces principes dégagés par la Cour suprême du Cameroun vont dans le sens de vouloir consacrer et de préserver la primauté des juridictions de droit moderne sur les juridictions de droit traditionnel, également compétentes en matière de droits réels immobiliers.

Du côté répressif, il n'y a pas de discussion possible entre les juridictions pénales, la compétence des tribunaux correctionnels est systématique en cas d'atteintes à la propriété foncière ou domaniale, sauf en cas de connexité ou d'indivisibilité, lorsque la commission du délit donne lieu à la commission d'un crime, par le même fait. Par exemple, un trouble de jouissance peut donner lieu à une bagarre au cours de laquelle un ou plusieurs individus trouvent la mort. On se retrouve dans un scénario où le délit du trouble de jouissance est mêlé à un meurtre ou à un assassinat, relevant de l'ordre des crimes.
Dans ce cas de figure, la compétence de la juridiction criminelle ne fait aucun doute pour juger du crime et du délit de trouble de jouissance. Hormis cette hypothèse ou des hypothèses similaires, les tribunaux correctionnels restent seuls compétents. Les infractions

usuelles que l'on retrouve en matière de contentieux pénal foncier sont le trouble de jouissance (art. 239 du Code pénal), les diverses formes d'escroqueries foncières consacrées à l'article 8 de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, les formes variées d'atteintes à la propriété foncière issues des prescriptions de l'article 2 et suivant de la loi n° 80-22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et à la domanialité.

L'infraction de trouble de jouissance, faut-il le rappeler, fait l'objet de vives critiques, surtout de la part des praticiens du droit qui n'hésitent pas à solliciter sa suppression du Code pénal camerounais, à cause de ce qu'elle privilégie le possesseur au détriment propriétaire foncier. Il y a lieu dans ce registre, de mettre en exergue, peut-être pour le déplorer, l'importance accordée au préfet dans la répression des atteintes à la domanialité, au point de se confondre à un juge répressif. Mais c'est surtout la sévérité des peines et le contraste lié à la magnanimité des juges, qu'il faudrait mettre au devant de la scène pour montrer la problématique de l'efficacité de la répression, face à la montée en puissance, plutôt inquiétante, de la criminalité foncière.

Certains auteurs et praticiens du droit ont déjà posé le constat de l'échec de la répression, et en appellent à des réformes urgentes.

Fort de ce qui précède, il est plus qu'impératif de réfléchir à des mesures visant à revitaliser le contentieux camerounais de la propriété foncière, mis à mal par des dysfonctionnements de tous ordres et sur lesquels nous nous sommes étendus tout au long de l'analyse. La « thérapie » passe sans doute par l'administration de nouveaux procédés propres au contentieux foncier, par des modifications qui devraient intervenir tant dans la politique foncière de l'État, que dans sa stratégie visant à sanctionner, ou à réprimer les atteintes portées contre la propriété ou la possession foncière et immobilière. L'une des mesures urgentes à prendre pour espérer dissiper la tension permanente qui entre l'État et les collectivités coutumières au sujet de l'appropriation des terres du domaine national, est que le premier restitue aux seconds le pouvoir décisionnel sur les terres relevant de cette catégorie. Il est urgent pour l'État de repenser sa procédure d'immatriculation des terres, minée par des lenteurs injustifiées, la corruption, et les fraudes en tous genres.

L'intervention de l'État mérite aussi d'être revue, étant entendu qu'il a été démontré que l'État était juge et partie à la question foncière au Cameroun, ce qui discrédite son rôle

en tant que juge ou arbitre des litiges fonciers, et par conséquent fait place à de sérieuses interrogations sur son impartialité.

Une autre piste de réforme du contentieux foncier camerounais serait que l'État rétrocède au juge judiciaire, et dans une moindre mesure au juge administratif, la connaissance des différends fonciers frontaliers interethniques ou intertribaux. Cela pour que la politique cède la place au droit dans la résolution de ce type de contentieux.

La réforme du Code pénal camerounais est plus que requise, de manière à intégrer les infractions à la législation foncière et domaniale dans ledit Code, et d'harmoniser ainsi l'ensemble des textes répressifs qui, jusqu'à présent, sont éparpillés et diffus dans l'ordonnancement juridique camerounais. Mais l'un des objectifs de la réforme pénale souhaitée serait de réécrire,voire supprimer l'incrimination du trouble de jouissance qui semble manifestement dépassée, et correspondrait à la réalité d'un autre temps, comme le sont du reste de nombreuses autres incriminations contenues dans le Code pénal camerounais.

Un effort de vulgarisation des connaissances sur le droit foncier et sur le contentieux y relatif mériterait d'être fait et développé. Cela passerait sans doute, entre autres, par la création des revues juridiques spécialisées, compte tenu de l'ampleur des litiges fonciers et de l'importance de la question foncière au Cameroun de manière générale.

Les praticiens du droit, en l'occurrence, les magistrats, avocats et autres auxiliaires du droit, la doctrine camerounaise, sont invités à créer et à démultiplier les forums de discussions et d'échanges sur le contentieux foncier camerounais, de manière à remettre permanemment en cause les idées reçues, les pratiques en cours, et d'échanger les expériences sur le terrain du contentieux foncier. Cela permettrait assurément de rendre plus dynamique, et toujours actualisée, l'étude de la problématique de la propriété foncière au Cameroun, ainsi que le contentieux qui en résulte.

L'enjeu serait de garantir une saine application du droit dans le contentieux camerounais relatif à la propriété foncière, et partant la primauté du droit dans la résolution judiciaire des litiges fonciers.

BIBLIOGRAPHIE

ALLIOT Michel, LE ROY Etienne, *Repenser les droits africains pour le XXIè siècle*, Yaoundé, éd. Menaibuc, 2001.

AUBERT Jean-Luc, *Introduction générale au droit et thèmes fondamentaux du droit civil*, Paris, Colin, 10e éd., 2004.

AUBY, DRAGO, *Traité de contentieux administratif*, Paris, LGDJ, t1, 1984.

BAUDOUIN Jean-Louis, *Les obligations*, Cowansville (Québec), Yvon Blais INC, 4e éd., 1993.

BAYART Jean-François, *L'État au Cameroun*, Presse de la Fondation des Sciences Politiques, 2e éd., 1985.

BERGER Vincent, *Jurisprudence de la Cour Européenne des Droits de l'Homme,* Paris Sirey, 7e éd. 2000.

BINET Jacques, *Droit foncier au Cameroun*, Extrait du monde chrétien, n° 18, Paris, 1951.

BLANC-PAMARD Chantal et CABREZY Luc, *Dynamique des systèmes agraires : terre, terroir, territoire. Les tensions foncières*, Paris, éd. Colloques et séminaires, 1995.

BOULOC Bernard, MATSOPOULOU HARTINI, *Droit pénal général et procédure pénale*, Paris, Sirey, 16e éd., 2006.

BRETTON Philippe, *L'autorité judiciaire gardienne des libertés essentielles et de la propriété*, Paris, LGDJ 1964, bibl.de droit public, t. 58.

BUFFELAN-LANORE, *Droit civil*, Paris, Masson, 9e éd., 1995.

CABRILLAC Rémy, FRISON Marie-Anne, REVET Thierry, *Libertés et droits fondamentaux*, Dalloz, 9e éd., 2003.

CABRILLAC Rémy, *Introduction générale au droit*, Paris, Dalloz, coll. Cours, 6e éd., 2005.

CADIET Loïc, *Découvrir la justice,* Paris, Dalloz, 1997.

Cahier d'Anthropologie du Droit 2002, *Retour au Foncier*, Paris, Karthala, 2003.

Cahiers d'Anthropologie du droit, *Juridicités*, LAJP, Karthala, février 2006.

CARBONNIER Jean, Droit civil, *Les biens*, coll. « Thémis droit privé », 16e éd., Paris, PUF,1995, n° 169.

CARBONNIER Jean, Droit civil. *Introduction,* Paris, PUF, 26e éd., 1999.

CASTEIGTS Michel, *L'aménagement de l'espace*, Paris, LGDJ, 1999.

CHAPUS René, *Droit administratif général*, Paris, Montchrestien, 4e éd., t. 1, 1988.

DE LAUBADERE André, *Traité de droit administratif*, Paris, LGDJ, 12e éd., t.2, 2002.

DREYFUS Simone, *La Thèse de doctorat et le mémoire,* Paris, Cujas, 3e éd., 2000.

ENCINAS DE MUNAGORRI Rafaël , LHUILIER Gilles, *Introduction au droit,* Flammarion, 2002.

ENCINAS DE MUNAGORRI Rafaël, *Introduction générale au droit*, Paris, Édition revue et augmentée, Flammarion, 2006.

ENCYCLOPEDIE JURIDIQUE DE L'AFRIQUE, *Droit des biens*, Abidjan, Les Nouvelles Editions Africaines, tome cinquième, 1982.

ESTOUP Pierre, *La pratique des procédures rapides*, Paris, Litec, 20 rue Soufflot, 1990.

FAVOREU Louis, PHILIPPE Loïc, *Les grandes décisions du conseil constitutionnel*, Paris, Dalloz, 13e éd., 2005.

GASSE Victor, *Les régimes fonciers africains et malgaches, évolution depuis l'indépendance*, Paris, LGDJ, 1971.

GHESTIN Jacques, GOUBEAUX Gilles, FABRE - MAGNAN Muriel, *Traité de droit civil. Introduction générale*, Paris, LGDJ, 4e éd., 1994.

GUIFFO Jean Philippe, *Le titre foncier au Cameroun*, Édition de L'ESSOAH, 2005.

GUILLIEN Raymond, VINCENT Jean, *Lexique des termes juridiques*, Paris, Dalloz, 13e éd., 2001.

JESTAZ Philippe, *L'enrichissement sans cause*, Paris, Dalloz t.4, 1948.

JESTAZ Philippe, *Le droit*, Paris, Dalloz coll. Connaissance du droit, 4e éd., 2001.

JESTAZ Philippe, *Possession et prescription en droit français des biens,* Paris, Dalloz 1984.

JOURDAIN Patrice, *Les biens*, Paris, Dalloz, 1995.

KAMTO Maurice, *Droit administratif processuel du Cameroun*, Yaoundé, PUC, 1990

KAMTO Maurice, *Pouvoir et droit en Afrique noire* : Essai sur les fondements du constitutionnalisme dans les États d'Afrique noire francophone, Paris, LGDJ, 1987.

KERE KERE Gilbert, *Droit civil processuel*, Yaoundé, SOPECAM, 1ere éd., 2006.

KOUASSIGAN ADJETE Guy, *L'homme et la terre : Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale*, Paris, O.R.S.T.O.M ,1996.

KOUBI Geneviève, *Propriété et révolution*, Paris, éd. du CNRS, 1990.

LARROUMET Christian., *Droit civil. Introduction à l'étude du droit privé*, LGDJ, Economica, 4e éd., 2004.

LAVIGNE DELVILLE, *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? (Réconcilier les pratiques, légitimité et égalité)*, Paris, Karthala, 1998.

LE BRIS Etienne, LE ROY Etienne, MATHIEU Paul, *La sécurisation de la terre en Afrique noire, manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière*, Paris, Karthala, 1991.

LE ROY Etienne, KARSENTY Alain, BERTRAND Alain, *La sécurisation foncière en Afrique (pour une gestion viable des ressources renouvelables)*, Paris, Karthala, 1996

LEBRETON Gilles, *Libertés publiques et droits de l'homme*, Armand Colin, 4e éd., 2000.

LEPOINTE Gabriel, *Droit romain et ancien droit français (Biens),* Paris, Dalloz, 1958.

LONG Marceau, WEIL Prosper, BRAIBANT Guy, DEVOLVÉ Pierre, GENEVOIS Bruno, *Les Grands Arrêts de la jurisprudence administrative*, Paris Dalloz, 13e éd., 2001.

MADJARIAN Grégoire, *L'invention de la propriété, de la terre sacrée à la société marchande*, Paris, l'Harmattan, 1991.

MALAURIE Philippe et AYNES Laurent, *Les biens, la publicité foncière*, Paris Cujas, 4e éd., 1998.

MANDESSI BELL Evelyn, *Droit foncier (Étude théorique et pratique)* ouvrage polycopié, t. 1et 2, 1985.

MARTY Gabriel et RAYNAUD Pierre, *Introduction générale à l'étude du droit*. Droit civil, Paris Sirey, 2e éd., 1972.

MAZEAUD Henri, MAZEAUD Léon, MAZEAUD Jean et CHABAS François, *Leçons de droit civil, les personnes*, Montchrestien, 8e éd., t. 1, 1997.

MAZEAUD Henri, MAZEAUD Léon, MAZEAUD Jean, *Droit de propriété et ses démembrements*, Montchrestien, 8e éd., 1994.

MBOCK Charly Gabriel, *Les conflits ethniques au Cameroun, quelles sources, quelles solutions*, Yaoundé, SAAGRAPH, 2000.

MORAND-DEVILLER Jacqueline, *Cours de droit administratif des biens, Montchrestien*, 3e éd., 2003.

MORANGE Jean, *Droits de l'homme et libertés publiques*, PUF, 5e éd., 2000.

MOUSSE, *Le contentieux des organisations internationales et l'union européenne,* Bruylant, 1997.

NLEP Roger Gabriel, *L'administration publique camerounaise « contribution à l'étude des systèmes africains d'administration publique »,* Paris, LGDJ, 1986.

NYAMA Jean Marie, *Régime foncier et domanialité publique au Cameroun*, Yaoundé, Presses de l'UCAC, 2001

OLOWALE Elias, *La nature du droit coutumier africain*, Paris, Présence africaine, 1961.

PAULIAT Hélène, *Le droit de propriété dans la convention européenne des droits de l'homme, édition du Conseil de l'Europe*, PULIM, 1994.

PAVAGEAU Stéphanie, *Le droit de propriété dans les jurisprudences suprêmes françaises, européennes et internationales*, collection de la faculté de droit et des sciences sociales de Poitiers, 2006.

PRADEL Jean, *Droit pénal général*, Paris, Cujas, 2006/2007.

RIVERO Jean, *Les libertés publiques*, Paris, PUF, 8e éd., 1997.

ROLAND Henry, BOYER *Laurent, Introduction au droit*, Paris, Litec, 6e éd., 2004.

SERMET Laurent, *Le droit de propriété dans la convention européenne des droits de l'homme n° 11*, édition du conseil de l'Europe, 1998.

SUDRE Frédéric, *Droit européen et droit international des droits de l'homme,* Paris PUF, 6e éd. refondue, 2003.

SUDRE Frédéric, MARGÉNAUD Jean-Pierre, ANDRIANTSIMBAZOVINA, GOUTTENOIRE Adeline, LEVINET Michel, *Les grands arrêts de la Cour européenne des droits de l'homme*, Paris, PUF, Thémis, 3 éd., 2005.

TERRÉ François, *Introduction générale au droit*, Paris, Précis Dalloz, 6e éd., 2003.

TERRÉ François, LEQUETTE Yves, *Les Grands Arrêts de la jurisprudence civile*, Paris, Dalloz, 11e éd., 2000.

TERRÉ François, SIMLER Philippe, *Droit civil, les biens*, Paris, Dalloz 5e éd., 1998.

TERRÉ François, SIMLER Philippe, Yves LEQUETTE, *Les obligations*, 6e éd., Paris, Dalloz, 1996.

TIENTCHEU NJIAKO André, *Droits fonciers urbains au Cameroun*, Yaoundé, PUA, 2003.

TIENTCHEU NJIAKO André, *Droits réels et domaine national au Cameroun*, PUA, avril 2005.

TJOUEN Alexandre Dieudonné, *Droits domaniaux et techniques foncières en droit camerounais, (Étude d'une réforme législative)*, Paris, Economica, 1982.

VINCENT Jean et GUINCHARD Serges, *Précis de procédure civile*, Dalloz, 1987.

ZOGNONG David, MOUICHE Ibrahim, *Démocratisation et rivalités ethniques au Cameroun*, CIREPE, 1997.

II. Thèses

ABA'A OYONO Jean Calvin, *La compétence contentieuse de la cour suprême, Thèse de doctorat en droit public*, Université de Nantes, 1994.

ASSOUMOU Jean, *Problèmes de développement économique au Cameroun*, Thèse de doctorat, Université de Poitiers, 1958.

BEAUFRERE, *La protection du droit de propriété en France*, Thèse de doctorat, Université de Paris II, 1971.

BINYOUM Jean, *Le contentieux de la légalité en droit administratif camerounais*, Thèse de doctorat en droit, Toulouse, 1972.

CHENOT, *La protection contre les troubles de voisinages en droit privé,* Thèse de doctorat en droit, Université Poitiers, 2000.

DONFACK SOCKENG Léopold, *Le droit des minorités et des peuples autochtones au Cameroun*, Thèse de doctorat en droit public, Université de Nantes, 2001.

FOGUI Jean Pierre, *Autorités traditionnelles et intégration politique au Cameroun*, Thèse de doctorat en sciences politiques, Université de Bordeaux I, 1980, vol. 1 et 2.

GASSE Victor, *Le droit foncier outremer et son évolution depuis l'indépendance*, Thèse de doctorat en droit, Université d'Aix Marseille, 1968.

KALA Benoît, *Terre et pouvoir sur les plateaux Bamiléké de l'Ouest Cameroun, (prolégomènes à une étude critique de l'étatisation et de l'appropriation privée de la terre au Cameroun)*, Thèse de doctorat en sociologie, Institut Catholique de Paris, 1995.

MEKA Rémy, *La procédure du contentieux administratif*, Thèse de doctorat de 3è cycle, Université de Yaoundé, 1983.

MELONE Stanislas, *La parenté et la terre dans la stratégie du développement : l'exemple du sud Cameroun*, Thèse de doctorat d'État, Université de Paris, 1968.

MPESSA Aloys, *Essai sur la notion de régime juridique des biens domaniaux au Cameroun,* Thèse de doctorat en droit, Université de Paris I – Panthéon Sorbonne, 29 juin 1998, t.1et 2.

NKOU MVONDO Prospère, *Le dualisme juridique en Afrique noire francophone, du droit privé formel au droit privé informel*, Thèse de doctorat, Strasbourg,1995.

POUGOUE Paul -Gérard, *La famille et la terre* : Essai de contribution à la systématisation du droit privé au Cameroun, Thèse de doctorat d'État, Université de Bordeaux I, juin 1977.

III. Mémoires et rapports de stages

ABESSOLO Jean Calvin, *La maîtrise des problèmes fonciers et domaniaux au Cameroun*, mémoire de maîtrise en droit, Université de Yaoundé II, 1985.

ALIM GARGA, *Le pouvoir des autorités administratives dans la gestion du domaine national*, mémoire de fin de formation, ENAM, Yaoundé 1999.

ALIMATOU DAKOUDI, *Les droits fonciers des étrangers*, mémoire de maîtrise en droit, Université de Ngaoundéré, 2001.

BADJI LAMINE Mamadou, *La terre, le diola et la loi sur le domaine national au Sénégal,* D.E.A. droit, institutions, société, islam, Afrique francophone, Université de Perpignan, 2000.

BATEN, *Le contentieux foncier dans la province du littoral en matière pénale*, mémoire de fin de formation, ENAM, Yaoundé, 1986.

EBOGO ENYEGUE Alain, *Les problèmes fonciers dans le département du Mfoundi*, mémoire de fin de formation, ENAM, Yaoundé, 1988.

FOGUE, *Les exceptions à la règle du recours gracieux préalable*, mémoire de maîtrise, droit public. Université de Yaoundé, octobre 1998.

KAMGAING KIEGAING René Clair, *La répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale*, mémoire de maîtrise en droit, Université de Dschang, 1998.

KEGNE FONKOU, *Le titre foncier en droit positif camerounais,* mémoire de maîtrise en droit, Université de Yaoundé, 1985.

KOHLHAGEN Dominik, *Les ancêtres dans la pensée juridique africaine. Etude appliquée aux sociétés du Golfe du Bénin* mémoire de DEA études africaines, Université de Paris I Panthéon- Sorbonne, 2000.

LELE LAFRIQUE TCHOFFO Adolphe, *La décentralisation territoriale au Cameroun* mémoire de fin de formation, ENAM, Yaoundé, 1985.

LEVAIN Lionel, Les *baux emphytéotiques sur le domaine public de l'État d'après la loi du 25 juillet 1994*, D.E.A droit public interne, Université de Paris II, Panthéon Assas, 1995.

NDANGA DOGOUA Christian Fleury, *Les constructions et plantations élevées sur le fonds d'autrui : Essai d'analyse de la jurisprudence camerounaise*, mémoire de maîtrise, Université de Yaoundé, oct. 1991.

NGNANGA EDINGUELE Thomas, *La protection de la propriété privée par le juge judiciaire au Cameroun* mémoire de fin de formation, ENAM, 1996.

NGON Noël, *L'escroquerie foncière en droit positif camerounais*, mémoire de fin de formation, ENAM, 1986.

NGWEM HAMA, *La problématique foncière à l'Ouest*, mémoire de fin de formation, ENAM, Yaoundé 1987.

NZONTEU Jean, *Des constructions, plantations et ouvrages faits sur le terrain d'autrui*, mémoire de licence, Université de Yaoundé, 1977.

OMBIONO Siméon, *Le notaire dans la législation foncière au Cameroun*, mémoire de licence, Université de Yaoundé, 1977.

OUSMANOU DAIROU, *Le recours de plein contentieux en droit administratif camerounais*, mémoire de maîtrise en droit public, Université de Ngaoundéré, 2000.

PEUPI Bernard, *L'évolution du système foncier et domanial camerounais*, mémoire de licence, Université de Yaoundé, 1975.

SANDJI Roger, *La répression des atteintes à la propriété domaniale (domaine public, domaine privé de l'État, domaine national*, mémoire de maîtrise en droit privé, Université de Yaoundé, 1991.

SIMON Didier, *Intégration et développement économique au Cameroun*, mémoire de DESS, Université de Paris II, 1975.

SOCKENG Roger, *La place de la terre dans le processus de développement économique du Cameroun*, mémoire de maîtrise en droit, Université de Yaoundé, 1986.

TCHANGA Ferdinand, *Problèmes théoriques et pratiques de la publicité foncière au Cameroun,* mémoire de licence en droit, Université de Yaoundé, 1975.

TCHANGA MBETKUI Francis José, *La protection pénale de la possession et de la propriété foncière en droit camerounais (étude de jurisprudence du ressort de la Cour d'appel de l'ouest)*, mémoire de maîtrise en droit, Université de Dschang, 1999.

TCHAPMEGNI Robinson, *L'occupation sans droit d'un immeuble en droit positif camerounais*, mémoire de maîtrise, Université de Ngaoundéré, 2001.

TCHAPMEGNI Robinson, *La détribalisation du régime foncier camerounais,* mémoire de DUDF 3e cycle, droits fondamentaux, Université de Nantes, 2003.

TCHINDA Emmanuel, *La pratique de vente de terrains sous seing privé : cas de la province de l'Ouest*, mémoire de maîtrise droit privé, Université de Dschang, 1998.

TEMGOUA Emmanuel, *Le contentieux foncier en droit positif camerounais*, mémoire de maîtrise en droit privé, Université de Yaoundé, 1986.

THIOYE AZIZ Abdoul, *Le foncier urbain et la décentralisation au Sénégal*, D.E.A, Études africaines, Université Paris I, Panthéon Sorbonne, 2000.

TIWANG Simon, *Le délit de trouble de jouissance*, mémoire de licence en droit, Université de Yaoundé, 1975.

TONDA TCHOUA Zacharie, *Le contentieux immobilier : le conflit du pétitoire et du possessoire en droit camerounais*, mémoire de maîtrise en droit, Université de Yaoundé, 1987.

IV. Articles, chroniques, et cours

ABA'A OYONO Jean Calvin, « Les mutations de la justice à la lumière du développement constitutionnel de 1996 », *Juridis périodique* n° 44 (oct-déc 2000), pp. 74-85.

ADAM, « Le droit de propriété dans la convention européenne des droits de l'homme et des libertés fondamentales », *Revue de droit Public*, 1953, p. 583.

ALLIOT Michel, « Modèles sociétaux : communautés », Bulletin *de liaison du LAJP*, n° 2, 1980, pp.87-93.

ALLIOT Michel, « Anthropologie et juristique sur les conditions de l'élaboration d'une science de droit », *Bulletin de liaison du LAJP*, n° 6, 1983, pp. 83-117.

ALLIOT Michel, « La coutume dans les droits originellement africains », *Bulletin de liaison de LAJP*, n° 7-8, 1985, pp. 79-100.

ATEMENGUE Jean de Noël, « La protection des minorités et la préservation des droits des populations autochtones au Cameroun. Une analyse prospective », *Revue de droit international et de droit comparé*. Bruxelles, Bruylant, 2003.

AYNES Laurent, « La propriété, instrument de garantie : l'approche européenne et internationale », Communication lors du colloque sur le thème : La propriété au service du développement économique, 15 et 16 nov. 2004 à Shanghai en Chine, Centre sino-français de formation et d'Échanges notariaux et juridiques à Shanghai

BILLONG Simon Pierre, « Le contentieux de l'annulation du titre foncier devant le juge administratif », communication lors de la conférence sur le foncier sur le thème : La problématique de la propriété foncière au Cameroun, hôtel de ville de Mbalmayo, 18 nov. 2005, disponible sur le site web (www.environnement-propriete.org. /francais /documentation /doc/ la problematique de la propriete_fonciere_au cameroun.pdf.

BIYIHA Joseph, « L'intangibilité du titre foncier dans la législation du 6 juillet 1974 et ses textes subséquents d'application », *Lex Lata* n° 013 du 15 avril 1995.

BOKALLI Victor Emmanuel, « La coutume, source de droit », *Revue Générale de Droit*, n° 28, 1997, pp. 37-69.

CHAUVEAU Jean Pierre, « La question foncière en Côte d'ivoire et le coup d'État ou : Comment mettre à zéro le compteur de l'histoire », *Politique Africaine*, n° 78, 2000.

COHEN- JONATHAN Gérard, « L'article 1 du protocole n° 1 et le droit international des contrats et de l'arbitrage », in La protection du droit de propriété par la Cour européenne des droits de l'homme, Bruxelles, Bruylant, 2005.

COMBY Joseph, « L'impossibilité propriété absolue », ADEF, Paris, 1991.

DELMAS SAINT-HILAIRE « De l'application de l'article 555 du code civil dans les rapports des personnes qui unit un bien d'obligation. *R.T.D.C*, 1959.

DIALLO Assèta, « La position de la femme dans la problématique foncière au Burkina Faso », communication à l'atelier du PAN-AFRICAN PROGRAMME ON LAND AND RESSOURCES RIGHTS, Caire, 25-26 mars 2005-2006, disponible sur le site web www.acts.or.ke/paplrr/docs/FEMMES%20ET%20FONCIER%20AU %20BURKINA%20FASO%20-%20Asseta.pdf

DJUIDJE Brigitte, « Le statut du juge judiciaire camerounais : un statut contrasté », *Annales de la faculté des sciences juridiques et politiques de l'Université de Dschang*, 1999, t.3, pp. 45-46.

EBERHARD Christoph, « Penser le pluralisme juridique de manière pluraliste. Défi pour une théorie interculturelle du droit », disponible sur le site http://www.dhdi.org

EBERHARD Christoph, PLANÇON Caroline, AKUAVI ADONON, Les cultures juridiques, disponible sur le site http : \\www.dhdi.org

ESSOMBA OWONA Maurice, « Enjeux et perspectives des conflits fonciers », Conférence sur le foncier, thème : La problématique de la propriété foncière au Cameroun, hôtel de ville de Mbalmayo 18 nov. 2005, disponible sur le site web (www.environnement-propriete.org. /francais /documentation /doc/ la problematique de la propriete_fonciere_au cameroun.pdf.

FABRE-MAGNAN Muriel, « Biens, biens meubles par détermination de la loi ou meubles incorporels », Jurisclasseur de droit civil, fascicule 20, « Propriété, patrimoine et lien social », *RTD civ.* 1997, p. 583.

FANSI Paul Marcelin, « La situation juridique des occupations du domaine national», conférence sur le foncier, thème : La problématique de la propriété foncière au Cameroun, hôtel de ville de Mbalmayo 18 nov. 2005, disponible sur le site web (www.environnement-propriete.org. /francais /documentation /doc/ la problematique de la propriete_fonciere_au cameroun.pdf.

FAVREAU Louis, « La spécificité du droit de propriété à travers les États », in La protection du droit de propriété par la Cour européenne des droits de l'homme, Bruxelles, Bruylant, 2005.

FOMETEU Joseph, « Le voisinage en Afrique : plaidoyer pour la construction d'un droit africain du voisinage », *R.I.D.C*, 1-2008, pp.40-71.

FOMETEU Joseph, « Nul n'est censé ignoré la…coutume », *Lex lata* n°17, p.12.

GORE Marie, « La propriété, instrument de garantie : l'approche européenne et internationale », communication lors du colloque sur le thème : La propriété au service du développement économique, 15 et 16 nov. 2004 à Shanghai en Chine, Centre sino-français de formation et d'Échanges notariaux et juridiques à Shanghai

GRIMALDI Michel, « Panorama de sûretés réelles », communication lors du colloque sur le thème : La propriété au service du développement économique, 15 et 16 nov. 2004 à Shanghai en Chine, Centre sino-français de formation et d'Échanges notariaux et juridiques à Shanghai

GUYON Yves, « Le droit de propriété devant la Cour de cassation et le Conseil constitutionnel », dans La Cour de cassation et la Constitution de la République, PUAM, 1995, p. 173.

HAFIDA BELRHALI, « L'interprétation de la notion d'urgence par les juridictions administratives », colloque du SJA du 4 juin 2005 : Les référés administratifs, cinq ans après le réforme : de la théorie à la pratique », disponible sur le site web www.servicedoc.info/Colloque-SAF-SJA-du-4-juin-2005,1388 - 13k

HAGEN Henry, « Législation foncière en Afrique noire. Passé, présent et futur »,
32e Symposium International FESF, Strasbourg, Des anciens et des nouveaux droits fonciers dans leur contexte culturel.

HANS-H. MUNKNER, « Les régimes fonciers en Afrique : Droit d'usages collectifs ou droit de propriété » ; *R.D.A.R.*, vol.3, n° 2, 1996, pp. 10-14.

HESSE Philippe- Jean, « La mer passe t-elle à Saint-Nazaire? Ou l'impossible frontière au XIX e siècle », Annuaire de droit maritime et aérien, tome VI (1982), pp. 255- 265.

HOSTIOU René, « La conventionalité du code d'expropriation au regard du droit à un procès équitable », *RID*, mai-juin 2002, p.175.
HOSTIOU René, « La non-indemnisation des servitudes d'urbanisme », *ADJA*, numéro spécial, droit de l'urbaniste, bilan et perspectives, 1993, p.27.

HOSTIOU René, « Deux siècles d'évolution de la notion d'utilité publiques », in Un droit inviolable et sacré, la propriété, *ADEF* 1991, p. 30.

HOSTIOU René, « La propriété privée face au droit de l'environnement », *Études foncières* n° 65, décembre 1994, p. 29.

HOSTIOU René, « Le droit de rétrocession de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation à l'épreuve du principe de la séparation des autorités administratives et judiciaires. Réflexions à propos d'une décision récente de la cour de cassation », in Droit public, études en l'honneur de R-J. DUPUIS, *LGDJ,* p.997, p. 175.

HOSTIOU René, « Le droit français de l'expropriation de la convention européenne des droits de l'homme », *AJDA*, mai-juin 2002, p.1445.

JAUFFRET SPINOSI, « La propriété en droit comparé », communication lors du colloque sur le thème la propriété au service du développement économique, 15 et 16 nov. 2004 à Shanghai en Chine, Centre sino-français de formation et d'Échanges notariaux et juridiques à Shanghai

KAMDEM Jean Claude, « L'intérêt et la qualité dans la procédure administrative contentieuse », *RCD*, n° 28, 1989, pp. 59-72.

LA VIGNE DELVILLE Philippe, « Pour la sécurisation foncière des producteurs ruraux », Actes du séminaire international d'échange entre chercheurs et décideurs, Ouagadougou, mars 2002, disponible sur le site web :
(http:// www. publications.cirad.fr/une_notice.php?dk=517243 - 7k
LACHAUME Jean-François et PAULIAT Hélène, « Le droit de propriété est-il encore un droit fondamental ? », in Droit et politique à la croisée des chemins, Études en l'honneur de Philippe Ardant, *LGDJ,* 1999, p. 373.

LE POURHIET Anne-Marie, « Le droit de propriété : du sacré au profane », disponible sur le site http:// www.environement-propriété.org.

LE ROY Etienne et KUYU Camille, « La politique française de coopération judiciaire : Bilan et perspectives », disponible sur le site http : //www.dhdi.org.

LE ROY Etienne, « Logique institutionnelle et logique fonctionnelle, de l'opposition à la complémentarité », disponible sur le site http://www.dhdi.org.

LIBCHABER Rémy, « Le droit de propriété, un modèle pour la réparation des troubles de voisinage », in : Mélanges Mouly, 1998, p.421.

MAIRE-AMIOT, « L'enjeu foncier en Afrique du sud : la réforme juridique et la tenure foncière, l'après Mandela. Enjeux sud-africains et régionaux. », Paris, Karthala, 1998.

MANDESSI BELL Evelyn, « Radioscopie d'un système foncier africain: l'exemple du Cameroun cinquante ans après ». *Penant*, mai-juin 1987, p. 286.

MBUNJA YOHANES, « La protection de la propriété immobilière privée par le juge civil », conférence sur le foncier, thème : La problématique de la propriété foncière au Cameroun, hôtel de ville de Mbalmayo 18 nov. 2005, disponible sur le site web (www.environnement-propriete.org. /francais /documentation /doc/ la problématique de la propriete_fonciere_au cameroun.pdf.

MEDOUGA OYIE, « La propriété foncière chez les Béti du sud Cameroun ». Conférence sur le foncier, thème : La problématique de la propriété foncière au Cameroun, hôtel de ville de Mbalmayo 18 nov. 2005, disponible sur le site web (www.environnement-propriete.org. /francais /documentation /doc/ la problematique de la propriete_fonciere_au cameroun.pdf.

MELONE Stanislas, « Du bon usage du pluralisme judiciaire en Afrique », *RCD* n° 31-32, p.3.

MELONE Stanislas, « Le code civil contre la coutume : la fin d'une suprématie ». *RCD* n° 31-32, 1986, p.5.

MENYOMO Ernest, « La question foncière et ethnique », conférence sur le foncier, thème : La problématique de la propriété foncière au Cameroun, hôtel de ville de Mbalmayo 18 nov. 2005, disponible sur le site web (www.environnement-propriete.org. /francais /documentation /doc/ la problematique de la propriete_fonciere_au cameroun.pdf.

MINKOA SHE Adolphe, « La possession en droit foncier camerounais », rapport du colloque de l'association Henri CAPITANT, Yaoundé, 1990, pp.439-468.

MOMO Bernard, « Le problème des délais dans le contentieux administratif camerounais », Université de Dschang, *Annales de la faculté des Sciences Juridiques et Politiques*, tome I, volume I, 1997, p.17.

MORANGE Jean, « La Déclaration et le droit de propriété », *Droits*, n° 8, 1988, pp. 101 et s.

MPESSA Aloys, « Le titre foncier devant le juge administratif camerounais », *Juridis périodique*, n° 59, juillet, août, septembre 2004, p.11.

NACH MBACK Charles, « La chefferie traditionnelle au Cameroun : ambiguïtés juridiques et dérives politiques », *Africa developpement*, vol. XXV, n° 3 et 4, 2000.

NDZUENKEU Alexis, « L'efficacité de la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale », conférence sur le foncier, thème : La problématique de la propriété foncière au Cameroun, hôtel de ville de Mbalmayo 18 nov. 2005, disponible sur le site web (www.environnement-propriete.org. /francais /documentation /doc/ la problematique de la propriete_fonciere_au cameroun.pdf.

NGWASIRI Clement, « Jurisdiction over land disputes in Cameroon », *RCD* n° 31-32, 1986, p.26.

NKOU MVONDO Prosper, « Le régime foncier camerounais face à l'exigence constitutionnelle de préservation des droits des populations autochtones », Verfassung und Rech in ubersee ; 31. jahrgang-3. Quartal 1998, pp. 343-370.

OSSONO AMOUGOU Jean Rabel, « La logique foncière de l'État camerounais : les leçons de passé », conférence sur le foncier, thème : La problématique de la propriété foncière au Cameroun, hôtel de ville de Mbalmayo 18 nov. 2005.

OUEDRAOGO Moussa, « Le foncier dans les politiques de développement au Burkina Faso : Enjeux et stratégies », disponible sur le Web http://www.ied.org

OWONA Joseph, « La réforme politique et constitutionnelle de la République unie du Cameroun », *R.J.P.I.C*, 1975, pp. 486-510.

OWONA Joseph, « La nouvelle constitution camerounaise du 20 mai 1972 : de l'État fédéral à l'État unitaire ». *R.J.P.I.C*, janv-mars 1973, pp.3-40.

PAULIAT Hélène, « Le droit de propriété devant le conseil constitutionnel et la Cour européenne des droits de l'homme », *Revue de droit public,* 1995, p. 1445.

PERINET MARQUET Hugues, « La propriété immobilière en droit français », communication lors du colloque sur le thème : La propriété au service du développement économique, 15 et 16 novembre 2004 à Shanghai en Chine, Centre sino-français de formation et d'Échanges notariaux et juridiques à Shanghai

PETTITI Christophe, « La réparation des atteintes au droit de propriété : l'application de l'article 41 de la C.E.D.H. » in La protection du droit de propriété par la Cour européenne des droits de l'homme, Bruxelles, Bruylant, 2005.

POUGOUE Paul-Gérard, « L'empiètement matériel (à propos de quelques décisions jurisprudentielles) », *RCD*, n° 13-14, pp.25-29.

POUGOUE Paul-Gérard, « Le régime foncier de l'immatriculation », Encyclopédie juridique de l'Afrique, Abidjan, t.5, Les nouvelles éditions africaines, 1982.

PUECHAVY Michel, « L'expropriation à l'épreuve de la convention européenne des droits de l'homme » in La protection du droit de propriété par la Cour européenne des droits de l'homme, Bruxelles, Bruylant, 2005.

Rapport d'étude de la Banque Mondiale, Une politique foncière pour la croissance et la lutte contre la pauvreté, Editions ESKA, 2005.

RAYNOUARD Arnaud, « Les caractères généraux des biens incorporels », communication lors du colloque sur le thème La propriété au service du développement économique, 15 et 16 novembre 2004 à Shanghai en Chine, Centre sino-français de formation et d'Échanges notariaux et juridiques à Shanghai

ROBERGE Daniel, « La protection des droits fonciers, facteur-clé du développement durable. L'exemple du Québec », article mis en ligne sur :
http://www.topoepfl.ch/Mocours/siteweb/FG/ROBERGE.pdf.

ROCHEGUDE Alain, « Foncier et décentralisation. Réconcilier la légalité et la légitimité des pouvoirs domaniaux et fonciers », *Cahiers d'Anthropologie du Droit 2002*, pp. 15-43.

SIETCHOUA DJUITCHOKO Célestin, « Du nouveau pour la coutume en droit positif camerounais : la constitutionnalisation de la coutume et ses conséquences », disponible sur le site web http : // www.cnf.bj.refer.org\IMG\pdf.

SOW SIDIBE Amsatou, « Domaine national, la loi et le projet de réforme », *Revue du conseil économique et social*, n° 2, fév-avr. 1997, pp. 55-65.

SUDRE Frédéric, « Le droit au respect de ses biens au sens de la convention européenne des droits de l'homme », in La protection du droit de propriété par la Cour européenne des droits de l'homme, Bruxelles, Bruylant, 2005.

TAGOUEMEKONG Honoré, « Le contentieux d'annulation du titre foncier », conférence sur le foncier. Thème : La problématique de la propriété foncière au Cameroun, hôtel de ville de Mbalmayo 18 nov. 2005, disponible sur le site web (www.environnement-propriete.org. /francais /documentation /doc/ la problematique de la propriete_fonciere_au cameroun.pdf.

TAVERNIER Paul, « Le droit de propriété et protection de l'environnement devant la Cour de Strasbourg » in La protection du droit de propriété par la cour européenne des droits de l'homme, Bruxelles, Bruylant, 2005.

TCHAPMEGNI Robinson, « La logique foncière environnementale de l'État camerounais », in Les ressources foncières. Droits de propriété, Économie et environnement, VIe conférence internationale Aix en Provence, Université Paul Cézanne, 26,27,28 juin 2006, sous la direction de Max FALQUE, Henri LAMOTTE, Jean François SAGLIO, Bruylant, 2007, pp.545-559.

TCHAPMEGNI Robinson, « L'actualité de la question foncière en Afrique », conférence sur le foncier, thème : La problématique de la propriété foncière au Cameroun, hôtel de ville de Mbalmayo 18 nov.2005, disponible sur le site web (www.environnement-propriete.org. /francais /documentation /doc/ la problematique de la propriete_fonciere_au cameroun.pdf).

TCHAPMEGNI Robinson, « La problématique du type de droit applicable devant les juridictions traditionnelles camerounaises », 1ère rencontre du réseau des études africaines en France les 29, 30 novembre et 1er décembre 2006 au CNRS, 3 rue Michel-Ange, Paris, disponible sur le site web :
(www.etudes-africaines.cnrs.fr/ficheateliers.php?recordID=9 - 19k

TCHAPMEGNI Robinson, « La réforme de la propriété foncière au Cameroun », communication présentée au cours du Géo congrès 2007 tenu à Québec du 03 au 05 octobre 2007, disponible sur le site web (www.quebec2007.ca).

TCHAPMEGNI Robinson, « La situation de la propriété foncière au Cameroun : obstacles, conséquences et perspectives », communication présentée à la session de la commission du groupe du travail de la fédération internationale des géomètres à Québec, le 02 octobre 2007, disponible sur le site web (www.quebec2007.ca)

TCHAPMEGNI Robinson, « L'organisation juridique de la propriété foncière au Cameroun », in EBERHARD Christoph, Law, land use and environment: Afro-Indian dialogues - Enjeux fonciers et environnementaux : Dialogues Afro indiens, Institut Français de Pondichéry, (Collection sciences sociales, n° 13), 2008, pp.219-232.

VANDERLINDEN Jacques « Production pluraliste du droit et reconstruction de l'État africain ? », Afrique contemporaine, 2001.

VANDERLINDEN Jacques, « L'utopie pluraliste, solution de demain au problèmes de certaines minorités ? », disponible sur le site http://www.dhdi.org.

VANDERLINDEN Jacques, « Les droits africains entre positivisme et pluralisme », Bulletin des séances de l'académie royale des sciences d'outre mer, 46 (2000), pp.279-292.

VANDERLINDEN Jacques, « Rendre la production du droit aux peuples », *Politiques africaines* n° 62, juin 1996.

ZAMBO MVENG Samuel Rémy, « L'idée de la propriété dans les saintes écritures. Point de vue théologique : approche systématique », conférence sur le foncier, thème : La problématique de la propriété foncière au Cameroun, hôtel de ville de Mbalmayo 18 nov. 2005, disponible sur le site web (www.environnement-propriete.org. /francais /documentation /doc/ la problematique de la propriete_fonciere_au cameroun.pdf.

TABLE DES MATIÈRES

DÉDICACES.....3

REMERCIEMENTS.....4

Résumé en français :.....4

Titre et résumé en anglais :.....5

The settlement of the land ownership disputes in Cameroon.....5

SOMMAIRE.....6

LISTE DES PRINCIPALES ABRÉVIATIONS.....8

INTRODUCTION GÉNÉRALE.....9

PREMIÈRE PARTIE.....20

La prépondérance du contentieux administratif de la propriété foncière.....20

TITRE I 21

L'administration, juge et partie à la question foncière.....21

CHAPITRE I 22

L'extension de la domanialité publique, source importante des conflits fonciers.....22

.....*23*

Section I. La création d'un domaine national comme instrument au service de l'administration pour le contrôle et la gestion des terres non immatriculées *23*

§ 1. L'histoire et l'évolution du domaine national.....23

A. Les politiques coloniales de spoliation des terres des collectivités coutumières.....24

1. La Souveraineté de l'État impérialiste allemand sur les terres camerounaises : la création d'un domaine réservé à la Couronne.....25
2. La réorganisation du domaine par l'administration française : le maintien des terres vacantes et sans maître.....28
3. La main mise de l'administration britannique sur les terres : "La Balkanisation" de l'ex-Cameroun occidental.....31

B. La création d'une catégorie domaniale « sui generis » par l'État du Cameroun indépendant : du patrimoine collectif national au domaine national.....34

1. Le patrimoine collectif national : une réponse étatique à la volonté d'appropriation exclusive des terres vacantes et sans maîtres par les collectivités coutumières et leurs membres.....35
2. Le domaine national : une stratégie de l'État, visant à contrôler légalement les terres.....37
   a) Les origines sénégalaises du domaine national camerounais.....38
   b) L'originalité du domaine national camerounais.....40

§ 2. La main mise de l'administration sur les terres du domaine national, occupées ou exploitées.....43

A.Une réglementation du sort des terres occupées ou exploitées.....44

1. La désignation exhaustive des personnes susceptibles de devenir propriétaires des terres occupées ou exploitées.....44
a) Le cas des collectivités coutumières.....45
b) . Le cas des membres des collectivités coutumières.....46
c) Le cas des autres personnes de nationalité camerounaise.....47
2. L'appropriation étatique des terres occupées ou exploitées du domaine national.....50

B.Une valorisation économique moderne du domaine national :la concession, modalité exclusive de mise en exploitation des terres libres 52

1. L'octroi des concessions domaniales provisoires.....53
2. La transformation de la concession provisoire en concession définitive ou en baux emphytéotiques par l'administration.....55

Section II. La crise du domaine national : une illustration du conflit permanent pour le contrôle des terres non immatriculées.....58

§1. Les revendications foncières des collectivités coutumières.....58

A. Les résistances des collectivités à l'emprise de l'État sur les terres du domaine national.....59

1. Les résistances au concept colonial de « terres vacantes et sans maître ».....59
2. Les résistances aux concepts de patrimoine collectif national et du domaine national.....61

B.Les revendications foncières du peuple Bakweri 64

1. L'histoire des revendications foncières Bakweri.....65
a) L'ampleur de la mobilisation des Bakweri à l'époque coloniale.....65
b) . La mobilisation actuelle des Bakweri de la diaspora.....67
2. Les fondements juridiques des revendications foncières de la diaspora Bakweri.....72
a) Le droit des peuples autochtones Bakweri.....73
b) La «propriété » ancestrale des Bakweri sur les terres occupées par la C.D.C.....79
c) Le droit des populations Bakweri à disposer librement de leurs richesses et ressources naturelles.....81

§2. La gestion anarchique du domaine national par les particuliers.....83

A. Le marchandage des terres du domaine national occupé.....83

1. Le phénomène des ventes sous seing privé des parcelles du domaine national occupé.....84
2. La pratique des baux coutumiers sur les parcelles du domaine national.....86

B.L'insécurité dans les transactions foncières sur le domaine national.....89

1. La remise en cause quasi-systématique des transactions sur le domaine national.....89
2. L'incertitude sur les droits fonciers des auteurs des transactions sur le domaine national.....91

CONCLUSION.....92

CHAPITRE II 94

L'administration, principal juge des litiges fonciers.....94

Section I. Les commissions administratives, gardiennes de la propriété foncière.....95

§1. Le rôle protecteur des commissions consultatives.....97

A.La détermination de la nature juridique des commissions consultatives : organes administratifs ou organes juridictionnels ?.....98

1. La certitude de la nature administrative des commissions consultatives.....98
2. La nature juridictionnelle contestable des commissions consultatives 100

B.La mise en œuvre de la protection offerte par les commissions consultatives.....106

1. Le rôle charnière des commissions consultatives dans le règlement des litiges fonciers relatifs à une procédure d'immatriculation.....106
2. L'influence des présidents des commissions consultatives sur la gestion courante des litiges fonciers en dehors de la procédure d'immatriculation.....113

§2. Le rôle pivot des commissions de règlement de conflits.....115

A.La détermination de la nature juridique des commissions de règlement des conflits frontaliers : le caractère hybride des commissions.....116

1. La nature administrative des commissions de règlement des conflits frontaliers : le contrôle absolu des autorités administratives.....116
2 La nature politique des commissions de règlement des conflits frontaliers : l'exclusion définitive des juridictions judiciaires.....119

B.Le fonctionnement des commissions de règlement des conflits frontaliers 124

1. La typologie des conflits soumis à la compétence des commissions de règlement des conflits frontaliers.....124
   a) Les conflits localisés dans le septentrion.....125
   b) Les conflits entre les unités de commandement traditionnel dans la province de l'ouest Cameroun.....126
2. .Les méthodes de travail des commissions de règlement des conflits frontaliers.....130

Section 2. Les pouvoirs accrus du ministre en charge des affaires foncières dans le cadre de la résolution des litiges fonciers.....133

§1. Les pouvoirs de retrait des titres fonciers irrégulièrement délivrés : une menace à l'existence du droit de la propriété foncière.....133

A.La faute de l'administration, condition d'exercice du pouvoir de retrait des titres fonciers irréguliers 134

1. La notion de faute de l'administration.....135
2. L'appréciation cas par cas de la faute de l'administration.....137
   a) L'appréciation de la faute de l'administration par le ministre des affaires foncières 137
   b) La perception de la faute de l'administration en charge des affaires foncières par le juge administratif camerounais.....142

B. La mise en œuvre du pouvoir discrétionnaire de retrait des titres fonciers irrégulièrement délivrés…149

1. La procédure de retrait des titres fonciers irrégulièrement délivrés.....149
2. .Les effets du retrait du titre foncier.....151

§2. Les "pleins pouvoirs" d'annulation des titres fonciers irréguliers : le renforcement des pouvoirs du ministre en matière de contentieux foncier 151

A.La création d'un nouveau champ de compétence par le ministre en charge des affaires foncières : l'annulation des titres fonciers.....*152*

1. Les cas de nullité d'ordre public des titres fonciers.....152
2. Les effets de l'annulation d'ordre public des titres fonciers.....154

B.La portée de l'annulation ministérielle des titres fonciers.....*156*

1. La détermination de l'administration à jouer les premiers rôles dans la lutte contre l'insécurité foncière.....156
2. Une technique destinée à évincer le juge administratif 158

CONCLUSION.....159

CONCLUSION DU TITRE I.....160

TITRE II 161

Le juge administratif, juge de la légalité du titre foncier.....161

CHAPITRE I 162

La sanction par le juge administratif des actes pris en violation de la législation foncière.....162

Section I. Le caractère déférable du titre foncier.....*162*

§1. La nature juridique du titre foncier 163

A. La nature administrative unilatérale du titre foncier.....164

1. Le titre foncier, un acte " normateur".....166
2. Le titre foncier, un acte pris par une autorité administrative dans l'exercice d'un pouvoir administratif.....169
3. Le titre foncier, un acte faisant grief, et créateur de droits et obligations.....171
   a) Le titre foncier, source de juridicité 171
   b) Le titre foncier, un acte faisant grief 178

B.La controverse sur la force probante du titre foncier.....180

1. La signification de la force probante du titre foncier.....181
   a) Le titre est inattaquable et définitif.....181
   b) Le titre foncier est intangible.....184
2. La cacophonie sur la portée de la force probante du titre foncier.....186
   a) La divergence doctrinale.....186
   b) L'inconstance de la jurisprudence suprême administrative sur l'annulabilité du titre foncier 189

§ 2. L'annulation du titre foncier devant la juridiction administrative 194

A.La juridiction administrative compétente en matière d'annulation 194

1. Un aperçu historique de l'évolution de la juridiction administrative au Cameroun.....195
2. La juridiction administrative camerounaise compétente en matière d'annulation de titre foncier 198

B. La mise en œuvre de l'annulation du titre foncier devant la juridiction administrative.....200

1. Le défaut de systématisation des conditions d'annulation du titre foncier par le juge administratif camerounais.....201
2. Les effets de l'annulation juridictionnelle du titre foncier.....203
a) La disparition du titre foncier annulé de l'ordonnancement juridique.....203
b) L'anéantissement rétroactif du titre foncier litigieux 204

Section II. Le juge administratif, juge de la légalité des actes administratifs relatifs au règlement des litiges fonciers.....205

§1. La notion d'excès de pouvoir, au cœur du contrôle juridictionnel des actes administratifs relatifs au règlement des litiges fonciers.....206

A.La signification de la notion d'excès de pouvoir.....206

1 La définition de la notion d'excès de pouvoir.....207
2. Les cas d'ouverture du recours pour excès de pouvoir en matière du contentieux foncier.....208
a) Les illégalités externes à la décision administrative querellée : le vice de forme et l'incompétence.....209
b) .Les illégalités internes à l'acte administratif incriminé : la violation de la loi et le détournement du pouvoir.....210

B.L'application spécifique de la notion d'excès de pouvoir par le juge administratif camerounais. 212

1. Le caractère diffus de la notion d'excès de pouvoir : une application diversifiée faite par le juge administratif.....212
2. La nécessité d'une systématisation de la notion d'excès de pouvoir en matière de contentieux de l'annulation du titre foncier.....215

§2. La sanction par le juge administratif de la non soumission de l'administration à la réglementation foncière.....215

A. Le principe classique de la soumission de l'administration au droit.....216

1. La signification du principe.....216
2. La portée du principe.....218

B. La censure de la violation de la législation foncière par l'administration.....219

1. Le rappel à l'ordre fait à l'administration.....220
2. La sanction des abus des autorités administratives en charge du contentieux foncier.....222

CHAPITRE II. 224

La complexité de la procédure d'annulation du titre foncier devant la Cour suprême du Cameroun..224

Section I. La rigidité des conditions d'ouverture de l'action en annulation du titre foncier.....225

A. L'exigence liée à la capacité d'ester en justice.....225

1. Le régime de la capacité d'exercice.....226
a) La rigueur du régime de la capacité d'exercice reconnue aux personnes physiques.....226
b) La souplesse du régime de la capacité d'exercice reconnue aux personnes morales.....228
2. Le caractère fondamental de la capacité de jouissance.....231

B.L'intérêt et la qualité deux conditions cumulatives et autonomes pour ester en justice.....232

1. L'intérêt, condition de recevabilité de la requête en annulation du titre foncier.....233
2. La qualité, condition de recevabilité de la demande en annulation du titre foncier.....237

§ 2. Le respect impératif des délais.....238

A. Une condition de recevabilité du recours gracieux préalable.....239

1. La notion controversée du recours gracieux préalable.....239
1. La mise en œuvre juridictionnelle des délais du recours gracieux préalable.....242

B. Le respect des délais : une condition de recevabilité de l'action en annulation du titre foncier . 248

1. Les fondements du délai du recours en annulation.....248
2. La sanction juridictionnelle du non respect des délais du recours en annulation.....250

Section II. Le déroulement de l'instance en annulation du titre foncier.....251

§1. Le cadre classique du procès en annulation.....252

A. Les parties au procès.....252

1. Les parties à prétentions opposées.....254
a) Le requérant en annulation du titre foncier devant le juge administratif.....254
b) Le défendeur devant la Chambre administrative de la Cour suprême statuant en matière de contentieux foncier.....257
2. Le rôle du Parquet Général de la Cour suprême.....259

B.La composition de la Chambre administrative.....261

§2. Le formalisme accru de l'instance en annulation du titre foncier.....263

A.Le caractère essentiellement écrit de la phase d'instruction.....264

1. L'échange des mémoires entre les parties au procès.....264
2. Le rôle déterminant du juge rapporteur.....265

B. Le rituel de la phase décisoire.....268

1. L'introduction de l'oralité dans les débats.....268
a) La lecture du rapport relatif à la cause.....268
b) Les observations orales des parties au procès.....269
c) Les conclusions du Parquet Général.....269
2. Le prononcé du jugement.....269

CONCLUSION 270

CONCLUSION DU TITRE II.....271

CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE.....272

DEUXIÈME PARTIE.....273

Les insuffisances du contentieux judiciaire de la propriété foncière.....273

TITRE I.....274

La différentiation des voies de droit offertes aux personnes non titulaires de titres fonciers.....274

CHAPITRE I.....275

Les voies de droit offertes aux personnes non titulaires des titres fonciers 275

Section 1. Les recours certains.....275

§1. Les recours réservés aux personnes lésées à la suite d'une procédure d'immatriculation.....276

A.L'action en dommages et intérêts.....276

1. La notion du dol.....277
a) La définition du dol.....278
b) Les formes du dol.....279
2. La sanction du dol.....282
a) Les conditions d'exercice de l'action en indemnité en cas de dol.....282
b) La nature de la réparation.....284

B.L'action de in rem verso.....286

1. Les fondements de l'action de in rem verso.....287
a) Les fondements jurisprudentiels.....287
b) Les fondements doctrinaux.....289
2. Les conditions et effets de l'action de in rem verso.....292

§2. Les actions ouvertes aux possesseurs du domaine national.....295

A.La notion de possession, au cœur de la protection des droits des occupants du domaine national295

1. La définition de la notion de possession.....296
a) L'exercice d'un pouvoir matériel sur la chose.....296
b) L'animus domini.....297
2. Les fondements théoriques de la protection possessoire.....299

B.La diversification des actions de nature possessoire offertes aux occupants du domaine national301

1. La classification doctrinale.....301
a) La réintégrande.....301
b) La complainte.....302
c) La dénonciation du nouvel œuvre.....302
2. La typologie des actions prétoriennes.....303

Section II. Les recours envisageables.....306

§1. La controverse sur le droit d'ester en justice des collectivités coutumières.....306

A.L'évolution de la problématique de la personnalité morale des collectivités coutumières.....306

1. Les origines de la controverse.....307
2. L'état actuel de la controverse.....309

B. Les recours envisageables.....312

§2. La situation juridiquement désespérante des déguerpis.....315

A.L'épreuve de l'expulsion au bulldozer.....315

B.La situation des recours dont disposeraient les déguerpis.....317

CONCLUSION.....324

CHAPITRE II 325

La multiplicité des actions offertes aux titulaires de titres fonciers 325

Section 1. La kyrielle d'actions usuelles intentées devant les juridictions judiciaires.....326

§I. La diversité des atteintes justifiant les actions des propriétaires fonciers 326

A.Les atteintes à la propriété immobilière, du fait de l'administration.....326

1. La voie de fait administrative.....327
2. L'emprise irrégulière.....331
3. L'expropriation pour cause d'utilité publique.....333

B. Les atteintes à la propriété immobilière, du fait des particuliers.....337

1. La construction sur le terrain d'autrui.....337
2. L'empiètement matériel sur le terrain d'autrui.....339
3. Le maintien irrégulier sur le terrain d'autrui.....344

§2. Les tentatives de classification des actions reconnues aux victimes d'atteintes à la propriété foncière 345

A.La classification doctrinale des actions pétitoires.....345

1. L'action en revendication immobilière.....345
2. L'action négatoire.....347
3. L'action confessoire.....348

B. Le fondement controversé des actions pétitoires : la propriété, au cœur de la tourmente.....348

1. La controverse doctrinale autour de la question de la propriété de la terre.....348
2. Le fondement controversé du droit de propriété.....350

Section II. La mise en œuvre juridictionnelle des voies de droit offertes aux titulaires des titres fonciers 356

§1. Les actions contre les atteintes mettant en péril le droit de propriété immobilière.....357

A. Les actions en revendication immobilière 357

B. Les actions relatives à l'usage des servitudes.....364

§2. Les actions tendant à mettre fin aux atteintes matérielles à la propriété d'autrui.....367

A.La variété d'actions en cas d'empiètement matériel sur le terrain d'autrui :la compétence partagée des juridictions.....367

B.Les actions relatives aux cas de maintien irrégulier, ou de construction sur le terrain d'autrui.....370

CONCLUSION 377

CONCLUSION DU TITRE I.....378

TITRE II.....380

La procédure et les juridictions compétentes.....380

CHAPITRE I.....380

La compétence concurrentielle entre les juridictions civiles de droit moderne et les juridictions de droit traditionnel 380

Section 1. La dualité des compétences des juridictions civiles de droit moderne.....380

§1 La préservation des situations de fait par le juge de l'urgence.....381

A. Les conditionnalités ouvrant la voie à la compétence matérielle du juge des référés.....381

1. La nécessité de l'urgence.....381
2. L'absence de contestation sérieuse et de préjudice au fond.....388

B. La mise en œuvre de la protection offerte par le juge des référés.....390

1. La procédure à suivre en référé.....391
   a) La saisine de la juridiction des référés.....391
   b) L'instruction de la cause en référé.....393
2. L'intervention du juge des référés.....394
   a) L'indécision de la jurisprudence camerounaise sur la question de l'expulsion avec ou sans titre foncier.....394
   b) Le recours usité de la jurisprudence des référés à la notion de voie de fait 399

§ 2. La garantie des droits fonciers devant les juridictions du fond.....403

A.Les modalités de saisine et d'instruction des juridictions du fond.....403

B.L'efficacité de la protection offerte par les juges du fond.....405

Section II. La compétence controversée des tribunaux de droit traditionnel.....413

§1. Le principe de l'applicabilité du droit traditionnel dans le contentieux foncier.....413

A. Les fondements théoriques de l'application du droit traditionnel.....413

1. La coutume, source incontestée de droit au Cameroun.....414
2. La coutume, source de préservation des identités culturelles des justiciables.....416

B. La contestation de la coutume.....418

1. La contestation de la coutume par le juge.....418
2. La contestation de la coutume par la doctrine 423

§ 2. La mise en œuvre de l'intervention de la juridiction de droit traditionnel.....427

A.Les conditions relatives à la compétence du tribunal de premier degré.....427

1. L'acceptation par toutes les parties, de la compétence de la juridiction traditionnelle 427
2. La nationalité camerounaise des parties.....429

B.Le sort des actions réelles immobilières devant le tribunal de premier degré.....430

CONCLUSION.....433

CHAPITRE II 434

La compétence exclusive des tribunaux correctionnels 434

Section 1. Les comportements pénalement incriminés.....435

§1.Les atteintes à la propriété foncière et à la jouissance des terrains non immatriculés.....435

A. La typologie des atteintes à la propriété foncière.....435

1. Le caractère épars des incriminations : le silence du Code pénal camerounais.....435
2. L'analyse des incriminations.....438
a) Les escroqueries foncières.....440
b) La variété d'atteintes à la propriété foncière.....445

B. Le délit du trouble de jouissance.....449

1. Les éléments traditionnels constitutifs du délit du trouble de jouissance.....449
a) L'élément matériel.....449
b) L'élément moral.....454
2. L'indifférence au droit de propriété.....455

§2. Les atteintes à la domanialité publique.....457

A. L'énoncé des infractions 458

1. La diversité des actes incriminés.....458
2. Le rôle des commissions de contrôle et de surveillance dans la prévention des atteintes à la domanialité publique.....459

B.La mise en œuvre de la répression.....460

1. Le « préfet-juge ».....460
2. L'option de la saisine de la juridiction répressive.....462

Section 2. La problématique de l'efficacité de la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale.....462

§I. L'organisation de la répression.....463

A.Le monopole contesté du parquet dans la mise en mouvement de l'action publique.....463

1. Les fondements légaux du monopole du parquet.....463
2. La tendance des victimes à contourner le parquet dans le déclenchement des poursuites.....465

B.L'égalité entre l'accusation et la défense à l'audience.....467

1. La consécration des principes directeurs du procès juste et équitable.....467

a) Le principe de la présomption d'innocence....467
b) Le principe du respect des droits de la défense....469
c) L'égalité des armes devant le juge répressif....472
d) L'exigence relative aux délais raisonnables....473
2. La neutralité des juges....475

§2. L'échec de la répression : le contraste entre les desiderata du législateur et la pratique des prétoires 478

A.La sévérité des sanctions édictées....478

1. L'édiction des lourdes peines contre les auteurs d'atteintes à la propriété foncière et domaniale 478
2. La signification d'une politique foncière répressive....480

B.Le constat de la mansuétude des juges....482

1. La minimisation des peines....482
2. La portée d'une répression plus douce....485

CONCLUSION....487

CONCLUSION DU TITRE II....488

CONCLUSION GÉNÉRALE 489

BIBLIOGRAPHIE....497

TABLE DES MATIÈRES....521

Vu : Le Président du Jury de la thèse : ……

Vu : Les suffragants : ……

……

……

……

…….....

Vu : et permis d'imprimer :

Le Président de l'Université de Nantes :