

Monsieur le Président du Senat,

Monsieur le Président de l'Assemblée Nationale,

Monsieur le Président du Conseil Economique et Social

Monsieur le Premier Ministre, Chef du Gouvernement,

Monsieur le Ministre d'Etat, Ministre de la Justice, Garde des Sceaux,

Les Membres du Gouvernement ici présents,

Monsieur le Doyen du Corps Diplomatique,

Madame Le Président par Intérim du Barreau du Cameroun,

Monsieur le Président de la Chambre Nationale des Huissiers de Justice,

Madame le Président de la Chambre Nationale des Notaires,

Monsieur Le Maire de la Ville de Yaoundé,

Excellences, Mesdames et Messieurs,

Les membres de la Cour Suprême, par ma modeste voix, vous remercient d'avoir sacrifié quelques instants de vos emplois de temps que nous savons très précieux pour assister à cette Audience Solennelle de Réentrée de la Cour Suprême. Ils vous saluent et vous souhaitent une chaleureuse bienvenue parmi eux.

Excellences, Mesdames et Messieurs

Cette année, nous avons choisi, à l'occasion de la rentrée solennelle de la Haute Juridiction, de partager avec vous une thématique préoccupante pour

nos concitoyens, pour les opérateurs économiques, les institutions financières et les investisseurs : il s'agit de **la fragilisation du titre foncier au Cameroun**.

Il y a une décennie, le Procureur Général Martin RISSOUK A MOULONG, cette icône de la Magistrature camerounaise, avait au cours de la rentrée solennelle de 2012, focalisé l'attention sur la consécration des droits fonciers au Cameroun⁽¹⁾. Il avait vu s'amonceler, les nuages d'un doute sur la force probante du titre constatant la propriété immobilière au Cameroun.

Aujourd'hui, on est en droit de se demander si le titre foncier est toujours la preuve par excellence de la propriété immobilière au Cameroun⁽²⁾ ?

Dans leurs travaux de recherches en matière foncière, les professeurs **Stanislas MELONE⁽³⁾, Paul Gérard POUGOUE⁽⁴⁾ et Dieudonné**

Alexandre TJOUEN⁽⁵⁾, en formulant quelques critiques contre le système Torrens hérité de l'époque coloniale, ont magnifié la valeur du titre foncier, comme instrument juridique consacrant la propriété immobilière.

Auteurs les plus prolifiques en la matière, ils ont distillé à des générations d'étudiants dans nos universités et avec raison que le titre foncier est : « **La**

(1) RISSOUK A MOULONG (M), la consécration des droits fonciers au Cameroun, Rentrée solennelle 2012.

(2) TADJUGE Willy, La démystification de l'obtention du titre foncier au Cameroun. Mars 2008

(3) MELONE (Stanislas), La parenté et la terre dans la stratégie de développement au Cameroun, Paris 1972

(4) POUGOUE Paul-Gérard : La famille et la terre, Essai de systématisation du Droit privé au Cameroun. Thèse Doctorat, Bordeaux 1977.

(5) TJOUEN Alexandre Dieudonné, Droits domaniaux et techniques foncières en Droit camerounais, Economica Paris 1982.

certification officielle de la propriété immobilière ; il est inattaquable, intangible et définitif ».

Cette définition allait dans le sens de la loi.

Dans son préambule, la constitution révisée du 18 janvier 1996 consacre entre autres, la propriété immobilière lorsqu'elle énonce :

« 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 condition d'indemnisation dont les modalités sont fixées par la loi ».

L'article 1 du **décret N°76/165 du 27 avril 1976** fixant les conditions d'obtention du titre foncier modifié et complété par le décret **N°2005/481 du 16 décembre 2005** dispose :

« 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 »⁽⁶⁾.

De ces dispositions de la loi, se dégagent les trois caractères fondamentaux du titre foncier :

- Inattaquable : il ne peut plus être contesté, dès qu'il est délivré ;
- Intangible : il ne peut pas être modifié, sauf en cas de rectification ;

(6)– Article 2 alinéa 3 : « Toutefois, le Ministre chargé des affaires foncières, 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 ».

--Article 24 du décret susvisé : « 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.

- Définitif : il s’octroie une seule fois sur la terre concernée, il n’est pas susceptible de prescription et n’admet pas de titre concurrent.

Ces dispositions de la loi donnent une valeur probante forte au titre foncier. Il est requis non seulement *ad probationem* c’est-à-dire pour la preuve qu’on est propriétaire de l’immeuble, mais aussi *ad validitatem* c’est-à-dire pour rendre son droit de propriété opposable à tous.

L’obtention du titre foncier sur une parcelle de terrain, constituait un évènement majeur dans la vie et même dans la famille du bénéficiaire de ce « *sésame* ».

Le titulaire d’un titre foncier était, pour emprunter à un auteur, comparé à « *un petit monarque absolu au milieu de son territoire de commandement* ».

Depuis quelques années, le titre foncier semble perdre de sa valeur et fait l’objet d’une banalisation injustifiée.

Nous avons essayé de décrypter les facteurs de sa fragilisation, avant d’envisager dans une vision prospective, les voies et moyens pour redonner au titre foncier sa juste valeur d’antan.

Excellences, Mesdames et Messieurs

Quels sont les facteurs majeurs qui édulcorent la valeur du titre foncier au Cameroun ?

Il existe une pléthore de facteurs qui fragilisent le caractère sacré du titre foncier. Nous nous limiterons aux plus récurrents.

Primo, les facteurs de fragilisation relatifs aux procédures d'immatriculation.

Le titre foncier s'obtient au Cameroun sur les parcelles du domaine national, soit par immatriculation directe, soit par immatriculation indirecte⁽⁷⁾.

Dans l'un ou l'autre cas, les procédures peuvent être émaillées d'irrégularités, de fraudes et de faux ; avec la complicité des agents publics chargés de l'immatriculation.

On assiste parfois au refus de faire bon usage de l'informatisation et du Global Positioning System (G.P.S) ⁽⁸⁾, à l'établissement de deux, voire trois titres fonciers sur une même parcelle de terre, à la manipulation des données cadastrales par les géomètres pourtant assermentés.

Les attributions non coordonnées sur les titres fonciers de l'Etat et les cessions non contrôlées des immeubles de l'Etat fragilisent la propriété privée de l'Etat. Et les indécidatesses ici sont susceptibles de constituer des infractions de détournement de biens publics.

On peut aussi relever une véritable cacophonie dans la cadence de retrait des titres fonciers. Un titre foncier est retiré, puis rétabli, puis retiré à nouveau, ensuite rétabli une deuxième fois, retiré une troisième fois et rétabli une troisième fois. Ne dit-on pas souvent que l'administration ne doit pas se dédire ?

(7) – L'immatriculation directe se fait lorsqu'on est en présence du domaine national de première catégorie (terres occupées et exploitées).

--L'immatriculation indirecte se fait lorsqu'on est en présence du domaine national de seconde catégorie (vastes étendues de terres inoccupées)

(8)Global Positioning System – Système Mondial de Positionnement satellitaire.

Aucune œuvre humaine n'est parfaite. L'erreur est donc humaine, mais la persistance dans l'erreur est diabolique. « *Errare humanum est, perseverare diabolicum.* » Ces balbutiements de l'administration causent des torts énormes aux citoyens.

Les titres fonciers établis dans ces conditions ont une espérance de vie très limitée, on peut même dire que ces titres fonciers sont souvent « *mort-nés* ».⁽⁹⁾

Il en est de même des expropriations pour cause d'utilité publique sans indemnisation préalable. Cela traumatise souvent le citoyen qui était assuré au regard de son titre foncier de son droit de propriété. La loi 85-09 du 4 Juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation, pose le principe de l'indemnisation préalable, sauf cas d'extrême urgence.

Deuxio, les juridictions ont également une part importante de responsabilité dans la fragilisation du titre foncier. Le règlement des contentieux fonciers est reparti entre les autorités administratives sous le contrôle du juge administratif et le juge judiciaire.

On se tourne d'abord vers les Tribunaux administratifs qui ont été créés par **la loi 2006/022 du 29 décembre 2006** dans chaque région du Cameroun, avec pour objectif de rapprocher la justice des justiciables.

La loi susvisée donne compétence aux tribunaux administratifs de sanctionner les fautes des agents publics dans la procédure

(9) Ils seront forcément retirés ou annulés. Ils portent dès le départ les germes de leur anéantissement.

d'immatriculation. On parle de la faute de l'administration commise à travers les agents publics. Les actes posés constituent des actes administratifs unilatéraux au sens de l'arrêt **NGONGANG NJANKE Martin** contre Etat du Cameroun⁽¹⁰⁾. Cela est vrai pour l'immatriculation directe et pour l'immatriculation indirecte⁽¹¹⁾.

Dans la gestion du contentieux relatif au titre foncier, les Tribunaux administratifs assument généralement cette tâche avec dextérité et perspicacité. La Cour Suprême se trouve désormais désengorgée en matière de contentieux administratif.

On constate cependant quelques dérives de la part des Tribunaux administratifs. On peut citer à titre d'exemple l'annulation des titres fonciers issus des ventes immobilières privées matérialisées par les actes notariés.

Il est vrai que la conservation foncière intervient dans le cadre des mutations des titres fonciers ou des morcellements et peut commettre des fautes.

Dans un tel cas, l'annulation du titre foncier n'entraîne pas ipso facto l'annulation de l'acte de vente notarié, qui demeure valable et ne peut être anéanti que devant le juge judiciaire.

On peut citer également l'annulation des titres fonciers des collectivités coutumières pour défaut de qualité d'un membre et la substitution d'un autre membre à celui écarté.

(10) Arrêt N°20 du 20 mars 1968, dans cet arrêt l'assemblée plénière de la Cour fédéral de justice donne de l'acte administratif unilatéral, la définition suivante : « L'acte administratif unilatéral pris par une autorité administrative dans l'exercice d'un pouvoir administratif et créant des droits et des obligations pour les particuliers ».

(11) Dans le cadre de la concession, l'administration peut également faire des fautes.

On doit rappeler ici qu'après l'annulation d'un titre foncier issu de l'immatriculation directe, le terrain retourne dans l'assiette du domaine national ; on ne peut ni rectifier le titre par la substitution de nom, ni le faire revivre partiellement. La procédure doit être reprise pour aboutir à l'établissement d'un nouveau titre foncier.

On peut signaler aussi la suspension par les Tribunaux administratifs des effets des titres fonciers établis il y a plus de 50 ans pour des motifs fallacieux ou l'arrêt des travaux ordonné sur un terrain dont le titre foncier est contesté.

Quel serait alors le sort d'un investisseur étranger qui aurait accepté un tel apport immobilier dans l'implantation de son entreprise au Cameroun ? Que devient l'hypothèque constituée au profit de la banque après la suspension ou l'annulation du titre foncier ? Il s'agit là de l'insécurité judiciaire.

Par ailleurs les Tribunaux administratifs étendent systématiquement l'annulation du titre foncier mère, aux titres fonciers dérivés. C'est un réflexe qui n'est pas toujours logique. Les titres fonciers dérivés ont été obtenus à la suite des ventes notariées et leur validité ne sont entachées d'aucune irrégularité. Cette extension automatique des nullités doit faire l'objet de réflexion. Cette annulation suscite généralement une inflation des procédures de tierce opposition.

On peut relever ensuite, les errements des juridictions de l'ordre judiciaire ayant des incidences sur les titres fonciers.

Il en est ainsi du rôle trouble des ordonnances sur requête qui prescrivent l'inscription des prénotations judiciaires ou celles qui ordonnent la vente des immeubles indivis en dehors du cadre de la licitation prévue par **les articles 1886 et suivants du Code Civil**. On peut aussi mentionner la prolifération des requêtes aux fins d'établissement des duplicatas de titres fonciers.

Il y a des juridictions civiles qui annulent les actes notariés de ventes d'immeubles, ainsi que les titres fonciers, sans tenir compte que l'acte notarié est valable jusqu'à l'inscription de faux. Et même si l'acte de vente est annulé, le rôle du juge civil n'est pas d'annuler le titre foncier.

La fragilisation du titre foncier est également provoquée par les institutions financières qui font une gestion ambiguë des hypothèques.

De nombreux établissements de micro finances accordent des crédits à leurs clients, sans faire une convention de prêt hypothécaire chez notaire ; ils se limitent à récupérer le titre foncier du débiteur qu'ils conservent comme garantie de remboursement. Il peut même s'agir du titre foncier d'un parent ou d'un ami du débiteur ; c'est une pratique non prévue dans le cadre du Droit des sûretés. On ne sait pas par quelle alchimie ils réussissent à vendre ces immeubles pris comme garanties ; cela ne peut être possible que par la fraude.

Pour les banques classiques, la réalisation des hypothèques par la saisie immobilière influe sur les titres fonciers des débiteurs.

Il arrive qu'un seul époux signe la convention de prêt hypothécaire, alors qu'il s'agit d'un bien commun. L'article 250 de l'Acte uniforme sur les voies d'exécution dispose à ce sujet que : « *La vente forcée des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux* ». La conséquence est la possibilité de voir annuler la convention.

Parfois le titre foncier n'est pas restitué au débiteur après remboursement de la totalité du crédit⁽¹²⁾.

Il y a également la réalisation démesurée de l'hypothèque lorsque par exemple la banque procède à la saisie de l'immeuble du débiteur qu'elle fait vendre à 100.000.000 FCFA pour le remboursement d'un crédit de 6.000.000 FCFA alors que ledit immeuble produit les loyers de 500.000 FCFA par mois⁽¹³⁾. L'article 265 de l'Acte Uniforme sur les voies d'exécution prescrit dans ce cas que le banquier doit recouvrer sa créance en percevant les loyers.

Le crédit ne peut pas devenir un véritable piège pour le débiteur. L'objectif du banquier doit être le recouvrement de sa créance et non la réalisation de l'hypothèque, vaille que vaille.

Au-delà des facteurs susvisés, d'autres causes de fragilisation du titre foncier sont constituées par les lacunes législatives et réglementaires.

(12) Les titulaires des titres fonciers saisissent des tribunaux pour solliciter que des astreintes soient prononcées contre le banquier par jour de retard dans la restitution. Ils peuvent aussi saisir le juge pénal pour rétention sans droit de la chose d'autrui.

(13) Article 265 de l'acte uniforme sur les voies d'exécution prescrit au créancier de recouvrer sa créance en prenant les loyers pendant deux années.

Dans le cadre de l'immatriculation directe, l'occupation ou l'exploitation des terres par le demandeur avant le 5 août 1974 est un anachronisme juridique. En termes prosaïques, le demandeur à l'immatriculation de nos jours, doit avoir entre 70 et 75 ans, et son occupation doit exister depuis 48 ans. Les demandeurs sont obligés d'utiliser des prête-noms de leurs tantes, oncles, pères, mères, grand-mères et grand-père pour faire semblant de se conformer à la loi. Cela est une source de fraude.

Toujours dans le cadre de l'immatriculation directe, **l'article 2 du décret N°76/165 du 27 avril 1976** modifié et complété par **le décret N°2005/481 du 16 décembre 2005** en son alinéa 6 dispose :

« 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. »

Est-il nécessaire d'annuler tous les titres fonciers ? En outre l'administration peut-elle annuler son propre acte ? Le retrait du titre foncier semble plus indiqué que l'annulation qui devrait émaner du juge. En sus, le second titre foncier n'a pu être établi que suite à une faute de l'administration. Et cette faute doit être sanctionnée par le retrait dudit titre. Voilà pourquoi un auteur a écrit que : *« La faute de l'administration fragilise le pesant d'or du précieux sésame qu'est le titre foncier »*⁽¹⁴⁾.

(14) La faute de l'administration en matière foncière au Cameroun. Mémoire D.E.A 2008, Université de Yaoundé.

L'Article 2 du décret susvisé en ses alinéas 1 et 2 précise également que :

« (1) 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 et intérêts contre l'auteur du dol

(2) l'action est portée devant la juridiction civile du lieu de situation de l'immeuble ».

Cette disposition légale, permet une expropriation au profit d'un particulier et une simple compensation en termes de dommages intérêts. Il s'agit de la consécration de la justice privée.

On se rend compte au regard des causes fragilisant le titre foncier, que ce titre de propriété a pratiquement été dépossédé de ses caractères. Il est désormais, attaquable, tangible et précaire.

Que faire pour redonner au titre foncier son authenticité comme gage de la propriété immobilière au Cameroun ?

Excellences, Mesdames et Messieurs

Si nous entendons réhabiliter le titre foncier au Cameroun, il faut neutraliser tous les facteurs de fragilisation que nous avons dévoilés ci-dessus :

Il est urgent de débarrasser la procédure d'immatriculation de toutes les entraves qui la mine. Un titre foncier régulièrement établi a toutes les assurances de sa crédibilité et vaut tout son pesant d'or.

Pour y parvenir, les personnels du Ministère des domaines, du cadastre et des affaires foncières doivent être davantage outillés. Il y a même un besoin de renforcement des capacités de ces personnels et de formation des cadres spécifiques aux affaires foncières.

On doit envisager un encadrement rigoureux par les autorités administratives des commissions consultatives. Ces commissions doivent aujourd'hui plus d'hier, jeter les bases solides dans le Processus d'Immatriculation des terres au Cameroun.

On doit faire bon usage des sanctions disciplinaires et même des sanctions pénales à l'encontre des agents publics indécents.

En cas de faux en écritures publiques et authentiques, les peines criminelles prévues par l'article 205 du Code Pénal doivent être appliquées : il faut, pour parler comme le professeur **Stanislas MELONE**, déclencher « *l'énervement de la répression* ». Car c'est l'assurance de l'impunité qui encourage le laisser-aller et la manipulation des documents en matière foncière au Cameroun.

Pour le retrait des titres fonciers, l'expropriation pour cause d'utilité publique, la rétrocession des terres aux collectivités lorsque l'objet de l'expropriation n'a pas été réalisé, on devrait avoir une certaine rigueur dans les décisions. Le principe de continuité du service public doit être préservé. Le changement de responsables ne doit pas avoir pour conséquence l'annulation des actes même appréciables qu'ils ont posés.

Pour une meilleure gestion du contentieux relatif au titre foncier, les Tribunaux administratifs doivent rendre justice conformément aux prescriptions légales et se limiter à leur domaine de compétence. Ils doivent laisser au juge judiciaire ce qui est au juge judiciaire.

La Chambre administrative de la Cour suprême et les Sections Réunies de ladite chambre, et au besoin les chambres réunies, doivent asseoir une jurisprudence constante pour orienter les Tribunaux administratifs, surtout face aux dispositions textuelles qui peuvent donner lieu à des interprétations sibyllines.

La Chambre judiciaire de la Cour suprême et les cours d'Appel doivent veiller sur la qualité des décisions touchant au titre foncier, rendues par les juridictions d'instance en matière civile. Les chefs de juridiction doivent rendre des ordonnances de prénotation, d'établissement de duplicatas de titres fonciers et de vente d'immeuble indivis en cas de licitation en toute responsabilité.

Pour les institutions de micro financières et les banques, on doit les sensibiliser sur le bon usage du titre foncier comme garantie fiable de crédit. Quoiqu'on dise, le titre foncier reste la meilleure sûreté pour le crédit.

Les notaires complaisants méritent de répondre de leurs actes devant les juridictions compétentes. L'altération des titres fonciers est en grande partie imputable à l'indélicatesse de certains notaires.

Il est urgent d'inviter le législateur à revisiter plusieurs textes d'application difficile en matière foncière. On doit revisiter le décret n°76/165 du 27 Avril

1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, modifié et complété par le décret n°2005/481 du 16 Décembre 2005 sur la condition d'occupation et d'exploitation des terres avant le 05 Août 1974 et supprimer l'immatriculation directe pour ne conserver que l'immatriculation par voie de concession qui semble plus adaptée aux exigences actuelles de notre société.

Notre système d'immatriculation ne répond plus aux exigences de notre société en raison d'un système juridique dépassé et d'un attachement des camerounais à la terre. Il y a en matière foncière, un véritable besoin de réforme législative.⁽¹⁵⁾.

En définitive, il nous faut redonner au titre foncier tout son caractère sacré de gage de la propriété immobilière au Cameroun.

Cela nécessite une intervention du législateur, une prise de conscience des personnels de l'administration foncière, mais aussi des juridictions tant administratives⁽¹⁶⁾ que judiciaires.

L'essentiel n'est-il pas de susciter ainsi une réflexion sur l'état actuel du titre foncier comme certification officielle de la propriété immobilière au Cameroun et interpeller les différents acteurs qui interviennent dans sa naissance, sa maturation et sa disparition éventuelle.

On doute du titre foncier et nous devons conjuguer nos efforts pour dissiper ce doute. C'est de la sorte et de la sorte seulement que nous pouvons

(15) TCHATCHOU (H), Droit du contentieux foncier au Cameroun, le Harmattan 2018

(16) MPESSA Aloys, Le titre foncier devant le juge administratif camerounais : les difficultés d'adaptation du système Torrens au Cameroun 2014.

(17) Le système Torrens, hérité de la colonisation a pour base l'inscription des droits réels dans un grand livre

redonner au titre foncier ses lettres de noblesse comme moyen de consécration et de sécurisation de la propriété foncière au Cameroun. ⁽¹⁷⁾. Cela fera le bonheur de nos concitoyens, des institutions financières, des opérations économiques et des investisseurs.