

# **COUR SUPREME DU CAMEROUN**



## **ALLOCUTION DU PREMIER PRESIDENT DE LA COUR SUPREME DU CAMEROUN**

**AUDIENCE SOLENNELLE D'INSTALLATION DE MADAME LE  
PROCUREUR GENERAL PRES LA COUR SUPREME ET DE RENTRÉE  
JUDICIAIRE 2026**

*Présidée par Monsieur FONKWE Joseph FONGANG, Président de la Chambre  
Judiciaire, en lieu et place du Premier Président empêché*

25 Février 2026

**Monsieur le Président du Sénat**

**Monsieur le Président de l'Assemblée Nationale**

**Monsieur le Président du Conseil Constitutionnel,**

**Monsieur le Président par Intérim du Conseil Economique et Social**

**Monsieur le Premier Ministre Chef du gouvernement,**

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

**Mesdames et Messieurs les Membres du Gouvernement,**

**Mesdames et Messieurs les Membres du Corps Diplomatique et des**

**Organisations Internationales,**

**Monsieur le Bâtonnier de l'ordre des Avocats,**

**Monsieur le Président de la chambre nationale des Huissiers,**

**Madame la Présidente de la chambre nationale des Notaires,**

**Monsieur le Maire de la ville de Yaoundé,**

**Monsieur le Secrétaire General de la Cour Suprême,**

**Distingués Greffiers en Chefs**

**Mesdames et Messieurs en vos grades et titres respectifs,**

La Haute Juridiction, par ma modeste voix, vous remercie d'avoir sacrifié de votre précieux temps pour assister à cette Audiance solennelle de Rentrée de la Cour Suprême.

Elle vous souhaite la bienvenue en son sein et mesure à sa juste valeur votre confiance toujours renouvelée.

**Excellences, Mesdames et Messieurs,**

A l'occasion de cette Rentrée Solennelle, nous avons choisi de partager avec vous une thématique préoccupante pour nos concitoyens, pour les opérateurs économiques, les investisseurs et l'Etat. Il s'agit de : «**la difficile gestion du contentieux foncier au Cameroun** ».

Il y a exactement 4 ans, à l'occasion de la Rentrée Solennelle 2022, nous avons épilogué sur «**la fragilisation du titre foncier au Cameroun** » (1) et exploré les pistes pour redonner à ce sésame sa valeur historique de « **certification de la propriété immobilière au Cameroun** ».

Aujourd'hui, nous sommes au regret de constater que les litiges fonciers connaissent une inflation inacceptable dans notre pays.

Il y a trop de litiges fonciers au Cameroun, tant dans les zones urbaines que dans les zones rurales.

Certains auteurs qui ont fait des recherches sur la question estiment que 70% des litiges dans les grandes métropoles relèvent de la matière foncière. (2)

La gestion de ce contentieux foncier nous interpelle et nous invite à plus de

responsabilité dans le règlement des litiges en dépit des nombreuses entraves.<sup>1</sup>

Au Cameroun la question de la terre a toujours été, depuis les profondeurs de l'histoire, la préoccupation des citoyens, des familles, des collectivités et de l'Etat.

(3) Voilà pourquoi le professeur Stanislas MELONE a pu affirmer : «**on a constaté qu'il existe des relations très profondes entre l'Homme et la terre au Cameroun.**

**Il existe entre l'homme et la terre, une espèce de lien ontologique » (4)**

Le développement des villes crée un contexte d'urbanisation galopante et « **les conflits fonciers sont exacerbés en milieu urbain** ». (5)

Comment est organisé le système de règlement des litiges fonciers au Cameroun ?

Les décisions rendues en matière foncière sont-elles effectivement exécutées ?

Quelles sont les difficultés rencontrées dans la gestion du contentieux foncier ?

**Excellences, Mesdames et Messieurs,**

Le contentieux foncier est partagé au Cameroun, entre l'administration, les Juridictions Administratives et les juridictions judiciaires. (6)

**En premier lieu**, l'Administration s'intéresse au contentieux foncier. (7)

La majorité des auteurs ayant consacré leurs travaux au Droit foncier au Cameroun, sont unanimes que l'administration occupe une place prépondérante dans le règlement des litiges fonciers.

---

<sup>1</sup>(1) Rentrée solennelle 2022

(2) Ngo Nolla Pauline Priccille: la résolution des conflits d'usage du foncier en contexte d'urbanisation galopante: cas du Cameroun; société Française d'économie, février 2022.  
Emmanuel Hiest, les problématiques foncières urbaines

L'administration intervient de plusieurs manières; tantôt par l'action des services déconcentrés du Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières, tantôt <sup>2</sup> par les différentes commissions et surtout par des décisions du Ministre des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières.

Le Ministre peut régler les litiges fonciers par le retrait des titres fonciers irréguliers ou procéder au constat de la nullité des titres fonciers nuls de plein droit<sup>(8)</sup>

Le conservateur foncier peut procéder à la rectification d'office de certaines irrégularités commises dans les titres de propriété.<sup>(9)</sup>

D'après l'article 39 du décret n°2005-481 du 16 Décembre 2005, lorsque les omissions ou des erreurs ont été commises dans le titre de propriété ou les inscriptions, les parties intéressées peuvent demander la rectification.

Le conservateur foncier peut en outre rectifier d'office, sous sa responsabilité, les irrégularités provenant de son fait ou du fait de ses prédécesseurs, dans les documents ayant servi à l'établissement du titre ou toutes inscriptions subséquentes.

Lorsque la rectification doit porter atteinte au droit des tiers, elle est autorisée par décret du Premier Ministre, après approbation du Président de la république.

Par ailleurs, le conservateur foncier est habilité à délivrer des certificats de propriété à la demande du propriétaire du titre foncier ou celle de toute personne pour les besoins de transaction immobilière.

On le voit bien, le Ministre des domaines, du cadastre et des affaires foncières, le conservateur foncier, et les responsables des services déconcentrés du

---

<sup>2(3)</sup>Pougoué (P-G). La famille et la terre: essai de systématisation du droit privé au Cameroun. Thèse de doctorat, Bordeaux 1977

<sup>(4)</sup> Meloné (S), La parenté et la terre dans la stratégie de développement : l'expérience Camerounaise Edition Klein siek, Paris 1972, P-36

<sup>(5)</sup> Ngo Nolla Pauline, op-cit

<sup>(6)</sup>Tchantchou (H), Droit du contentieux foncier au Cameroun, l'Harmatan, septembre 2018

<sup>(7)</sup>Tjouen Alexandre Dieudonne, Techniques domaniales et foncières au Cameroun, Economica, Paris 1982

- Tchamnegni Robinson, le contentieux de la Propriété foncière au Cameroun, Thèse de doctorat, Nantes, 2008

-Mpassa Aloys, le titre foncier devant le juge administratif Camerounais

-MINKOA SHE Adolphe plaide pour la protection de la possession en matière foncière.Cité par Ngo Nolla op-cit.p17.

MINDCAF disposent de la latitude de régler une pléthore de litiges. Leurs décisions peuvent faire l'objet de recours devant la juridiction administrative compétente. Le règlement des litiges fonciers au niveau de l'administration est également confié aux commissions consultatives et dans une certaine mesure aux commissions de constat et d'évaluation en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.<sup>3</sup>

Les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission consultative en matière foncière et domaniale sont fixées par décret n° 2016/1430/PM du 27 Mai 2016.

L'article 2 du décret susvisé dispose que : « **(1) la commission consultative est un organe collégial chargé d'assister les autorités dans le cadre de la gestion du domaine national** ». Elle règle tous les litiges fonciers se rapportant au terrain non immatriculé du domaine national.

Elle règle aussi, tous les litiges qui lui sont soumis dans la procédure d'obtention du titre foncier sur les dépendances du domaine national occupées ou exploitées.

**Elle Constate la mise en valeur des terrains pour l'obtention du titre foncier.**

**(10)**

S'agissant de la commission de constat et d'évaluation, elle est désignée par l'arrêté de déclaration d'utilité publique. Elle est chargée de constater les droits et biens, mais aussi d'identifier leurs titulaires.

---

<sup>3(8)</sup> Le retrait du titre foncier est laissé à l'appréciation du MINDCAF

<sup>(9)</sup> cette rectification se fait sous sa responsabilité

**En deuxième lieu**, on doit relever que le rôle des juridictions administratives dans la gestion du contentieux foncier est indéniable.

Le Cameroun, à l'instar de la majorité des pays ayant opté pour le système Torrens, se caractérise en matière foncière par l'inscription des droits réels sur un livre foncier. (11)

Le titre foncier est obtenu à la suite d'une immatriculation directe ou indirecte.

En principe, le titre foncier obtenu est inattaquable, intangible et définitif. (12)

Toutefois, le droit camerounais a apporté des tempéraments à l'irrévocabilité du titre foncier. <sup>4</sup>

Il n'est pas exagéré de dire au regard des multiples contestations que le titre foncier semble désormais avoir une force probante relative.

Un auteur a écrit : « **qu'il est devenu l'acte administratif le plus exposé à l'anéantissement** ». (13)

En tant qu'acte administratif unilatéral, il crée des droits et obligations et peut faire l'objet d'un recours contentieux en annulation devant le juge administratif compétent.

Le recours contentieux exige des conditions de fond et de forme.

---

<sup>4</sup>(10) La mise en valeur avant le 05 août 1974 pour l'immatriculation directe et la mise en valeur dans le cadre de la concession provisoire

(11) Cf -MPESSA Aloys, Le titre foncier devant le juge administratif Camerounais : les difficultés d'adaptation du système Torrens, revue générale de droit, 2004

(12) Sur les caractères 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
- Définitif, il s'octroie une seule fois sur le terrain concerné, il n'est pas susceptible de prescription et n'admet pas de titre concurrent.

Pour les conditions de fond, il faut établir que le titre foncier irrégulier a été délivré à la suite d'une faute de l'administration ou d'une fraude du bénéficiaire.

En principe, la faute de l'administration (14) concerne uniquement les actes posés par les agents publics dans la procédure d'immatriculation directe ou indirecte.

A titre d'exemples, la substitution du nom du demandeur initial, la falsification des pièces, la superposition de plusieurs titres sur un même terrain, l'immatriculation d'un terrain plus grand que celui qui est visé dans les documents, l'attribution d'une mise en valeur faite par des tiers au demandeur du titre, l'apposition d'un visa irrégulier pour autoriser l'achat d'un terrain par une personne de nationalité étrangère, le refus de tenir compte des oppositions formées.

La faute de l'administration doit se limiter au titre foncier mère ou principal et ne doit pas être systématiquement étendue aux titres fonciers dérivés.

S'agissant de la fraude du bénéficiaire, l'article 2 alinéa 5 du décret n° 2005-481 du 16 Décembre 2005 modifiant le décret du 27 Avril 1976 dispose que : « **le retrait du titre foncier prévu à l'alinéa 3 du présent article ne peut, sauf cas de fraude du bénéficiaire, intervenir dans le délai du recours contentieux** »<sup>5</sup>

Pour les conditions de forme, il y a le recours gracieux préalable adressé dans

---

<sup>5</sup>(13) Tchakoua (J-M). Cite par NGO Nolla Pricille dans **son** article précité

(14) Article 8 du décret n° 2005-481 du 16 décembre 2005 : « **les agents publics reconnus auteurs ou complices des actes irréguliers ayant entraîné le retrait ou la constatation de la 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** ».



les deux mois de la délivrance du titre foncier au Ministre chargé des domaines.

Le Ministre peut donner une réponse explicite dans les deux mois de sa saisine.

Si dans les trois mois il n'a pas répondu à la demande de retrait du titre foncier, on conclut à un rejet implicite de la demande.

Dans les 60 jours à compter du rejet explicite ou implicite, le recours contentieux peut être introduit devant le Juge administratif compétent.

On peut saisir le Président du Tribunal administratif compétent pour suspendre par ordonnance les effets du Titre foncier. On peut le saisir pour l'annulation du titre irrégulièrement obtenu ou l'arrêté ministériel ayant retiré injustement le titre foncier.

Le recours contentieux peut aboutir à l'annulation du titre foncier irrégulier ou au maintien du titre foncier qualifié à tort d'irrégulier.

Les décisions rendues par les tribunaux administratifs peuvent faire l'objet de tierces oppositions devant les mêmes Tribunaux, selon les cas, ou de pourvoi devant la Chambre administrative de la Cour Suprême. Après la décision de la Chambre, les sections réunies de la Chambre administrative peuvent être saisies, en cas de recours en révision contre les arrêts rendus par la Chambre administrative et dans les hypothèses légales bien précises. **(15)**

**En troisième lieu**, le rôle des juridictions de l'ordre judiciaire dans le règlement des litiges foncier mérite d'être élucidé.

Les juridictions civiles et commerciales, les juridictions traditionnelles et les juridictions pénales interviennent régulièrement dans la gestion du contentieux

foncier.

Les juridictions civiles statuent sur les mesures provisoires ou conservatoires ou sur les litiges fond. Les cas de révision sont prévus par l'article 41 alinéa 2 de la loi 2006/016 du 29 décembre 2006 fixant l'organisation et le fonctionnement de la Cour Suprême<sup>6</sup>

Sur les mesures conservatoires,

- Celui qui estime qu'il y a menace sur ses droits fonciers peut saisir le juge des requêtes pour solliciter qu'il décide par ordonnance l'inscription d'une prénotation judiciaire dans le livre foncier et sur la copie du titre foncier

- Une inscription provisoire d'hypothèque par le créancier sur le titre foncier de son débiteur constitue également une mesure conservatoire

- La demande de délivrance du duplicatum du titre foncier formulée par le propriétaire permet au Président du tribunal de déclarer nul et de nuls effets la copie du titre foncier perdue ou volée

L'article 43 (nouveau) du décret n°2005-481 du 16 Décembre 2005 susvisé dispose que « **en cas de perte du duplicata du titre foncier, le conservateur ne peut en délivrer un nouveau qu'au vu d'une ordonnance du Président du Tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble rendue à la requête du propriétaire** »

- L'arrêt des travaux constitue également une mesure provisoire.

➤ Sur les actions au fond du litige,

---

<sup>6(15)</sup> Les cas de révision sont prévus par l'article 41 alinéas 2 de la loi 2006/016 du 29 décembre 2006 fixant l'organisation et le fonctionnement de la Cour Supr

L'article 2 (nouveau) du décret 2005-481 du 16 Décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76-165 du 27 Avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier dispose 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 du dol, une action en dommages 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 qui consacre le droit à des dommages intérêts pour une personne lésée par suite d'une immatriculation est une reprise du décret du 21 Juillet 1932 instituant au Cameroun le régime foncier de l'immatriculation.

Relèvent également des juridictions civiles les nullités de transaction immobilières passées par devant Notaire et portant sur la cession ou l'inscription des droit réels immobiliers.

Ici également le contentieux va dans tous les sens, les actes notariés sont des actes authentiques qui ne peuvent être annulés qu'après une procédure d'inscription de faux.

Annuler ces actes sans suivre une procédure particulière revient à fragiliser la profession de notaire.

Sont également de la compétence des juridictions commerciales la réalisation des hypothèques par voie de saisie immobilière ou de pactes commissaires.

Les juridictions civiles sont compétentes pour annuler les cessions immobilières à titre onéreux ou gratuit portant sur la propriété indivise.

Venant aux juridictions traditionnelles, elles sont résignées dans le rôle que le législateur a bien voulu leur confier; les juridictions traditionnelles statuent sur la protection des immeubles immatriculés, mais aussi sur la possession des parcelles du domaine national pour protéger la coutume, la paix sociale et l'ordre public.

Sur l'aspect pénal du contentieux foncier, il y a lieu de noter que classiquement le contentieux foncier renvoyait uniquement à la justice civile. Mais le désordre foncier devenu aujourd'hui incontestable, doit désormais échapper à la douceur de la sanction civile. (16)

**« La lutte contre la délinquance foncière est aujourd'hui recherché du côté de la justice Pénale ». (17)**

En effet, la pénalisation du contentieux foncier semble être une piste sérieuse de recherche de l'efficacité contre la délinquance foncière.

On peut citer comme infractions récurrentes contre la propriété privée devant les juridictions pénales : <sup>7</sup>

- Atteinte à la propriété foncière (loi 80-22 du 14 juillet 1980 susvisée)
- Escroquerie foncière (article 8 de l'ordonnance 74-1 du 6 Juillet 1974 fixant le régime foncier)
- Double vente (article 8 alinéa 1 de l'ordonnance susvisée)
- Vente d'une parcelle du domaine national (article 8 de l'ordonnance 74-1 du 6 Juillet 1974 susvisée)
- Trouble de jouissance (239 du code pénal)
- Destruction des bornes et des clôtures (article 317 du code pénal)
- Destruction des cultures et des ouvrages (article 316 du code pénal)
- Faux et usage de faux en écriture publique et authentique (article 205

---

<sup>7</sup>(16)Sergelin Briguel OMBOLA, le droit du contentieux pénal foncier, Edition université Européennes, Août 2023

(17)Idem P

du Code Pénal)

- Faux en écriture privée ou de commerce (article 314 du Code Pénal)
- Détérioration des lieux loués (article 322 du Code Pénal)
- Filouterie de loyers (article 322 du Code Pénal)

On peut citer comme infractions récurrentes contre la propriété publique :

- Détournement des biens publics (article 184 du Code Pénal)
- Article 4 de la loi 80-22 du 14 Juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale, ceux qui exploitent ou se maintiennent sur un domaine privé de l'Etat ou sur les domaines publics
- La loi n°2004/003 du 21 Avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun prévoit des atteintes aux biens publics punissables.  
(Servitudes publics, modification de lotissement, non-respect de la planification urbaine en vigueur, non-respect des règles générales de construction, l'occupation ou l'empiètement sur le domaine public ou le domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales Décentralisées).
- Loi 96/12 du 05 Aout 1996 relative à la gestion de l'environnement.

Est puni d'un emprisonnement de 6 mois à un an et d'une amande de 1 à 5 millions de FCFA ou de l'une de ces deux peines seulement toute personne ayant pollué, dégradé les sols et sous-sols.

En cas de récidive, les peines sont doublées.

La gestion du contentieux foncier par l'administration et les juridictions se heurte à de nombreux obstacles. On constate des errements et des dérives qui plombent l'efficacité du règlement des litiges.

**Excellences, Mesdames et Messieurs,**

Le poids des atavismes de l'administration dans le règlement des litiges fonciers suscite quelques inquiétudes.

Au regard des dispositions légales qui protègent la propriété foncière, bon nombre de litiges pouvait être réglé par les commissions consultatives, les commissions d'évaluation, les responsables des services déconcentrés du MINDCAF ou même par le Ministre des domaines, du cadastre et des affaires foncières, chargé des retraits des titres fonciers irréguliers ou du constat de la nullité des titres fonciers établis en violation de la loi.

On a toujours l'impression que certaines commissions consultatives, pourtant coiffées par les autorités administratives agissent avec complaisance et le foisonnement des procédures contentieuses en est la preuve palpable.

Par exemple, dans le cadre de l'immatriculation directe, comment comprendre que plusieurs titres fonciers soient délivrés sur un même terrain alors que la commission consultative dresse un procès-verbal de mise en valeur. En outre, les services techniques font désormais usage du « Global Positioning System » (GPS) 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 dispose que :

**« Lorsque plusieurs titres fonciers sont délivrés sur un même terrain, dans ce cas, ils sont tous déclarés nuls de plein droit et les procédures sont réexaminées pour déterminer le légitime propriétaire. Un nouveau titre**

**foncier est alors établi au profit de celui-ci ».**

Quelles sont les critères de détermination du légitime propriétaire ?

L'administration fautive ne va-t-elle pas constater la légitimité du propriétaire de son choix ?

Par le passé, l'antériorité du titre foncier permettait de départager les prétendants. De même dans certaines hypothèses, le citoyen peut être rétabli dans son titre foncier ou renvoyé à une action en dommages intérêts contre son adversaire qui s'est approprié son immeuble de force.

L'article 2 du décret n° 2005-481 du 16 Décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n°76-165 du 27 Avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, prévoit plusieurs hypothèses où le Ministre des domaines et des affaires foncières peut procéder au retrait d'un titre irrégulier établi à la suite de la faute de l'administration.

Il y a également des hypothèses énumérées par l'alinéa 6 de l'article 2 susvisé qui prévoient les cas où un titre foncier établi est nul d'ordre public. Et dans ce cas le ministre des affaires foncières constate par arrêté ladite nullité.

L'administration peut-elle constater la nullité de ses propres actes? J'en doute.

Sous le couvert de cette disposition légale, on assiste à un dérèglement de l'administration sur la gestion du retrait de titres fonciers.

Un titre foncier est retiré à la suite d'un recours, puis rétabli quelques jours après, puis retiré à **nouveau**, puis rétabli une deuxième fois, retiré une troisième

fois, puis rétabli une quatrième fois; bref il s'agit des décisions successives et contradictoires. On ose croire que le Ministre est induit en erreur par ses collaborateurs.

On se demande quel crédit accordé objectivement à ces retraits ou rétablissements. Sans juger de la pertinence de ces actes, on a l'impression que ces décisions sont dubitatives. Parfois les arrêtés authentiques cohabitent avec des arrêtés contrefaits.

Parfois aussi, le conservateur foncier fait dire à l'arrêté ce qu'il ne dit pas. Par exemple un titre foncier mère est retiré et le conservateur prend une note pour étendre ce retrait aux titres fonciers dérivés. Il ne doit pas faire dire à l'arrêté ce qu'il ne dit pas.

Il y a également une dérive perceptible dans la gestion par l'administration de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le préambule de la constitution révisée du 18 Janvier 1996 énonce au sujet de la propriété privée que :

**« 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 545 du code civil consacre le droit de propriété et ne prévoit d'expropriation que pour cause d'utilité publique lorsqu'il affirme que : **«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 ».**

La loi 85/09 du 4 juillet 1985 et ses décrets d'application définissent les contours de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'article 4 alinéa 2 de cette loi dispose que : « **en principe l'expropriation ouvre droit à une indemnisation préalable** »

Au Cameroun on assiste depuis un certain temps à un curieux phénomène : l'expropriation pour cause d'utilité privée. (18)

Il n'y a pas en droit positif Camerounais d'expropriation pour cause d'utilité privée.

Le droit de propriété immobilière est sacré.

Parfois l'Etat conclut un bail emphytéotique sur un terrain immatriculé au profit d'un particulier. C'est une forme d'expropriation pour cause d'utilité privée.

Nous sommes et devons demeurer un Etat de droit et nous soumettre à nos propres lois. <sup>8</sup>

Et même dans le cas où l'expropriation pour cause d'utilité publique est légitime, l'indemnisation est pratiquement un serpent de mer. Les commissions d'évaluations sont-elles toujours efficaces ? Sont-elles toujours suivies et écoutées ?

L'indemnisation doit être préalable et intervenir après l'expropriation qu'exceptionnellement.

Une autre source de conflit se trouve être l'attribution ou la vente de gré à gré des parcelles ou des Immeubles bâtis relevant du domaine privé de l'Etat.

---

<sup>8</sup>(18) Affaire BAT Cameroun tribune n° 13137 du 4 juin 2024 p.20

Plusieurs décisions d'attribution sont signées au bénéfice des personnes distinctes sur un même terrain. Parfois plusieurs titres fonciers sont établis sur une même parcelle du domaine privé de l'Etat. C'est une cacophonie inacceptable à l'ère de l'informatique.

**Pour les juridictions administratives, quelques errements peuvent retenir notre attention.**

Crée par la loi 2006/022 du 29 Décembre 2006 dans chaque région du pays, les Tribunaux Administratifs assurent leur mission avec efficacité.

Dans la gestion du contentieux de l'immatriculation directe ou indirecte, les grandes tendances jurisprudentielles sont observées.

La faute de l'administration entraîne l'annulation du titre foncier irrégulier.

En revanche, la faute de l'administration n'a aucun impact sur les titres fonciers dérivés issus des ventes des parcelles amputés sur le titre foncier mère.

Le juge ne peut pas apprécier la régularité de la cession qui relève du juge judiciaire et, en plus, des recours gracieux n'ont pas été introduits pour ces titres fonciers dérivés.

En dépit de la jurisprudence de la Cour Suprême, certains Tribunaux Administratifs continuent à déclarer nul le titre foncier mère et étendent la nullité à tous les titres fonciers dérivés.

Sur un tout autre plan, le juge administratif ne peut pas et ne doit pas apprécier la régularité de la cession d'un immeuble sur la base d'un acte notarié. Cela ne semble pas être toujours bien perçu par les Tribunaux Administratifs.

Cependant le juge administratif peut exceptionnellement relever une faute de l'administration dans le processus de morcellement, le lot visé dans les plans est différent de celui retenu sur le terrain. On peut estimer qu'il y a une faute de l'administration qu'il faut sanctionner; dans ce cas l'acte de vente est régulier, mais le titre foncier est irrégulier; le titre foncier peut être annulé et la possibilité est donnée à l'acquéreur de solliciter un nouveau titre foncier. Et même dans ce cas, le Juge civil peut annuler la vente pour erreur sur l'objet.

Pour le constat de la mise en valeur en vue d'obtenir le titre foncier, le Juge administratif ne peut pas et ne doit pas décider de l'auteur ou de l'effectivité de la mise en valeur par un transport judiciaire sur les lieux. Seule la commission consultative est habilitée à constater la mise en valeur et à en dresser procès-verbal.

En matière de recours gracieux, le Ministre des domaines, du cadastre et des affaires foncières a la possibilité de rejeter de manière explicite le recours dans les deux mois de sa saisine ou en cas de silence, le rejet implicite est constaté trois mois après. Après le recours gracieux, le demandeur a 60 jours pour introduire le recours contentieux ;

Lorsque l'instance est engagée devant le juge administratif, toute réponse explicite du Ministre des domaines est non avenue parce qu'intervenue hors délais. Les Tribunaux Administratifs ne semblent pas toujours avoir intégré cette subtilité.

Une autre difficulté est caractérisée par la systématisation des tierces oppositions

devant les juridictions administratives prolongeant indéfiniment le règlement des contentieux. On assiste à une pluralité de tierces oppositions étalées sciemment dans la durée. Sur le plan légal, il n'y a pas de dispositions pour contrer ces lourdeurs.

### **Pour les juridictions de l'ordre judiciaire, quelques errements peuvent être relevés**

**Primo**, on peut mentionner pour le déplorer, les errements dans les mesures conservatoires.

Par exemple, le Juge des requêtes prend des ordonnances de prénotation judiciaire, sans s'assurer de l'existence d'une action pétitoire pouvant consolider la prénotation ou la fragiliser. Le juge semble puiser le fondement de son ordonnance de prénotation judiciaire du décret du 21 juillet 1932 instituant au Cameroun francophone le régime foncier de l'immatriculation qui a été abrogé par l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial qui précise en son article 7 alinéa 2 que « la constitution des privilèges et hypothèques, le régime des inscriptions, de la prénotation et des saisies immobilières sont fixés par la loi » Or au Cameroun, aucune loi nouvelle réglant la question de la prénotation, n'est encore à ce jour entrée en vigueur. Cette importante mesure conservatoire a besoin d'un texte national applicable sur toute l'étendue du territoire national.

De même la décision d'arrêt des travaux n'a de sens que si les parties ont des actions au fond pouvant les départager. L'arrêt des travaux n'est donc pas une fin

en soi.

Il y a également les ordonnances autorisant le conservateur foncier de délivrer un duplicatum du titre foncier. Mais la spécificité de cette procédure réside dans le fait que seul le propriétaire du titre foncier peut solliciter cette délivrance. Bien souvent, les Présidents des Tribunaux de Première instance ne respectent pas rigoureusement cette exigence.

**Deuxio**, les juges ne tiennent pas toujours compte que les actes notariés consacrant les transactions immobilières ne peuvent être annulés qu'en cas d'inscription de faux.

Tout en reconnaissant la complaisance de certains notaires dont les actes sont truffés d'irrégularités et de fautes grossières, il ne faut pas oublier que les notaires sont des officiers publics et ministériels et leurs actes sont authentiques et jouissent d'une force probante incontestable.

En annulant avec légèreté les actes notariés, les Juges civils fragilisent la sécurité des transactions immobilières.

On peut aussi relever l'ambiguïté de certaines décisions rendues à la suite de la vente irrégulière d'un bien immobilier indivis.

Dans le même chapitre, on peut mentionner les actions en nullité des conventions des prêts hypothécaires formulées par la femme mariée en bien commun, au nom de son hypothèque légale.

Par ailleurs, malgré la ratification de la convention CEDEF qui n'est qu'une directive aux Etats parties, son acte d'internalisation et l'opérationnalisation n'a

toujours pas été effectué par le Cameroun sous forme d'une loi nationale applicable par les juges.

**Tertio**, on peut signaler que le rôle du Juge pénal en matière foncière doit osciller entre l'indulgence et la sévérité.

Les juges doivent utiliser ce droit pénal avec pondération pour ne pas traumatiser les citoyens, qui, de bonne foi et par ignorance de la loi se sont installés sur des parcelles de terrain appartenant à autrui.

### **Excellences, Mesdames et Messieurs,**

En plus des errements et dérives relevés, on peut observer que l'exécution des décisions de justice en matière foncière au Cameroun n'est pas aisée.

Le droit à l'exécution des décisions de justice fait partie intégrante du droit au procès équitable.

Un procès n'est véritablement achevé que si la décision rendue à la fin de la procédure est effectivement exécutée.

La décision de justice n'est pas un diplôme d'ancien combattant qu'il faut bien conserver pour contempler.

Le droit à l'exécution se heurte au quotidien à plusieurs obstacles en matière foncière au Cameroun.

Il y a une véritable rébellion au niveau des services déconcentrés du ministère des domaines, du cadastre et des affaires foncières. Les ordonnances, les jugements des Tribunaux d'instances, les jugements des Tribunaux administratifs, les arrêts exécutoires des Cours d'appels et même les arrêts de la

Cour Suprême sont signifiés et restent de fait non exécutés.

Les fonctionnaires du MINDCAF, estiment à tort que les décisions de Justice ne peuvent être exécutées qu'à la suite du feu vert de leur hiérarchie ou de la non objection de cette hiérarchie.

Ils oublient volontiers les termes de la formule exécutoire apposée sur les décisions de justice.

L'article 11 de la loi n°2006/015 du 29 Décembre 2006 portant organisation judiciaire dispose que :

« Les expéditions des arrêts, jugement, mandats de justice ainsi que les grosses expéditions des contrats et tous actes susceptibles d'exécution forcée, sont revêtus de la formule exécutoire ainsi introduite :

**« République du Cameroun »**

**« Au nom du peuple Camerounais »**

Et terminée par la mention suivante :

**« En conséquence, le Président de la République mande et ordonne à tout huissier et agent d'exécution sur ce requis, de mettre le présent arrêt (ou jugement, etc...) à exécution, aux procureurs généraux, aux procureurs de la République, d'y tenir la main : à tout commandants et officier de la force publique, de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis »**

Lorsque les voies de recours contre une décision de justice sont épuisées, il n'y a pas une autre instance pour juger le travail des Juges. Tout refus d'exécuter la

décision de justice constitue une infraction prévue par l'article 181-1 du Code Pénal qui dispose que: « **(1) est puni d'un emprisonnement de 1 à 5 ans celui qui refuse d'exécuter une décision de justice devenue définitive** ».

S'agissant de l'exécution forcée des décisions de justice, les déguerpissements et les expulsions sont confiés aux Huissiers, en cas de difficultés, ils doivent demander l'assistance des officiers de police judiciaire pour constater la rébellion. En cas de rébellion, l'huissier de justice peut solliciter l'assistance de la force publique à l'autorité administrative par l'intermédiaire du Procureur de la République.

Cette réquisition de la force publique prend souvent des mois, voire des années.

Parfois ce sont les populations à déguerpir qui s'opposent à l'exécution et menacent de troubler l'ordre public et la paix sociale.

L'exécution des décisions de justice se heurte à des obstacles de droit ou de fait ; cela n'est pas de nature à favoriser le règlement des litiges fonciers.

En revanche, les Juges doivent distiller les peines exemplaires lorsque les infractions en matière foncière sont graves.

Il faut ajouter à ces difficultés, le caractère désuet de notre dispositif juridique.

La gestion du contentieux foncier au Cameroun se heurte à la vétusté de nos textes.

Un auteur a écrit à ce propos que: «**lorsque les temps ont changé, les lois qui**



**sont demeurées sont devenues ridicules ». (19)**

Le système de règlement des litiges repartit entre l'administration et les juridictions ne répondent plus aux exigences du contexte, en raison d'un arsenal juridique désuet,(20) souvent en déphasage avec l'évolution de notre société.

Certaines dispositions légales sont dépassées, d'autres donnent lieu à des interprétations sibyllines:

- Pour obtenir une immatriculation directe d'une parcelle du domaine national, le citoyen Camerounais doit présenter une mise en valeur par les cultures ou les constructions datant avant le 05 Août 1974. Il doit donc être d'un certain âge pour que sa mise en valeur ait plus d'un demi-siècle. Cette disposition anachronique que les citoyens cherchent à contourner est à l'origine d'une multitude de contentieux. Et les commissions consultatives naviguent souvent à vue sur la question.
- Aussi trois dispositions du décret n°2005-481 déjà cite présentent trois situations identiques avec des solutions divergentes.

**Excellences, Mesdames et Messieurs,**

-Que dire en définitive ? <sup>9</sup>

Au Cameroun, la gestion du contentieux foncier est confiée à l'administration, aux juridictions administratives et aux juridictions de l'ordre judiciaire. La

---

<sup>9(19)</sup> Montesquieu, dictionnaire philosophique

<sup>(20)</sup> Tchantchou (H). Droit du contentieux foncier au Cameroun, l'Harmattan, 2018

multiplication des litiges fonciers révèle que ces structures n'accomplissent pas toujours avec efficience cette mission. Cela s'explique par l'existence de nombreux errements au niveau de l'administration, des juridictions et à la phase d'exécution des décisions de justice en matière foncière.

A cela il faut ajouter notre législation foncière dépassée, qui, sur beaucoup d'aspects, appelle une indispensable réforme.

Il ne peut y avoir de développement économique, si la propriété foncière et la gestion du contentieux ne rassurent pas. Cela est nécessaire pour redonner confiance à nos concitoyens, pour rassurer les opérateurs économiques et les investisseurs étrangers. Voilà pourquoi, son excellence Paul Biya, Président de la République et Président du conseil supérieur de la Magistrature a souligné avec emphase lors de son discours de fin d'année 2024 que:

**« Améliorer la gouvernance,... c'est garantir une sécurité juridique aux investisseurs privés. C'est assurer la protection de la propriété foncière où certaines dérives ont été constatées.**

**Soyez assurés d'une chose, des sanctions appropriées seront infligées aux auteurs des infractions qui seront établies ».**

La gestion de notre contentieux foncier doit s'inscrire dans un impératif de développement. Et nous devons tout faire pour sécuriser la propriété foncière au Cameroun. La terre doit cesser d'être un frein pour devenir plutôt un levain de notre développement économique. Cela appelle la contribution objective de tous les acteurs du système foncier.

Et les juridictions tant administratives que judiciaires doivent prendre leur

responsabilité pour veiller sur le respect de l'application des lois en matière foncière.

Il faut toujours se rappeler ce qui est gravé à l'entrée de cette salle. « **Dura Lex, Sed Lex** » « **La loi est dure, mais c'est la loi** ».

**Merci de votre aimable attention**