

La résolution juridique des conflits d'usages du foncier en contexte d'urbanisation galopante : cas du Cameroun.

Par NGO NOLLA Pauline Priscille¹

RESUME

Les conflits d'usages peuvent être appréhendés non seulement comme des différends résultant de l'utilisation concurrentielle du foncier, mais aussi constituer, des oppositions entre les normes qui organisent les rapports aux ressources foncières. Quoiqu'observables sur l'ensemble du territoire camerounais, ils sont exacerbés en milieu urbain. Leur dangerosité est telle qu'il est à craindre des risques graves d'implosion sociale, dans un pays dont la résilience aux chocs économiques et sociaux tant externes, qu'internes, est très éprouvée. Ainsi, pour optimiser les solutions juridiques à ces conflits, se pose la question de savoir quel droit mobiliser pour une résolution efficiente des conflits d'usages du foncier urbain camerounais ? C'est la raison pour laquelle, ce travail qui s'inscrit dans une perspective d'aide à la décision législative, procède par un diagnostic de l'existant sur la base duquel, est projetée la construction de l'unité d'un système juridique camerounais ayant des chances d'être reçu par ses destinataires.

Mots clés : *Cameroun, conflits d'usages, foncier urbain, résolution juridique.*

1. INTRODUCTION

Le monde entier est secoué par les effets désastreux des crises en cours et en gestation. Au surcroît de ces déconvenues, existent et de manière soutenue, des risques d'implosions d'ampleur, en pole place desquels se trouve la question foncière. Parler de foncier peut revenir à penser au sol, matière sur laquelle va s'édifier l'environnement bâti, ou contenant des ressources. Il peut également être appréhendé comme « *l'ensemble des règles définissant les droits d'accès, d'exploitation et de contrôle de la terre et des ressources naturelles renouvelables. C'est donc un rapport entre les hommes ou les groupes sociaux, à propos de la terre ou des ressources qu'elle porte* » (Guisse, 2000, 87). Si l'importance de ces droits est

¹ Docteur en droit privé et sciences criminelles, Assistante à la Faculté des Sciences Juridiques et Politiques de l'Université de Yaoundé II Soa/ Cameroun. Email : priscillenolla@gmail.com.

certaine en milieu rural, elle est décuplée en ville, où l'urbanisation² subie dresse le lit des inégalités, et remet en cause l'ordre, la santé et la sécurité tant individuels que collectifs.

L'Afrique centrale, bien que « *la moins peuplée, la plus étrangère à toute expérience urbaine précoloniale, la plus tardivement touchée par les rapports marchands et les greffes citadines qu'ils opèrent, est pourtant la plus brutalement urbanisée et sans doute celle où les villes, spécialement les plus grandes, connaissent [...] la croissance la plus forte* » (Piermay, 1993, 1). Ainsi ses villes, dont celles du Cameroun qui est « *une terre de la multiplicité et de la division socio-historique, le lieu des rendez-vous d'une variété insoupçonnable des forces centrifuges et antagonistes [...], campant face-à-face en une sorte de veillée d'armes permanente où le sens des particularismes est par trop frappante* » (Biya, 1987, 33), reflètent entre autres, un foncier urbain en proie à une conflictualité qui se rapporte invariablement à ses usages³.

Un conflit peut être cantonné à un vif désaccord ou se transformer en une action de contestation élevée réciproquement sur le même droit, la même compétence, la même attribution⁴. Pour ce qui est spécifiquement des conflits d'usages du foncier urbain, ils recouvrent deux réalités. D'une part, ils peuvent être assimilés à des différends résultant de l'utilisation divergente par plusieurs acteurs, du même territoire⁵. D'autre part, ils renvoient aux oppositions normatives plus ou moins conciliables, qui organisent les rapports aux ressources foncières. Pour remédier aux lancinants problèmes qui en résultent, certains plébiscitent la priorisation de mesures préventives visant l'évitement du conflit, tandis que d'autres suggèrent des solutions amiables qui empruntent à la négociation, au dialogue, à la participation, au consensus, lorsque le conflit est acté.

A côté de ces démarches, il y a le droit y relatif, sensé rendre cohérentes les solutions mobilisées, et ordonner les prétentions contraires. S'il est vrai que le régime foncier et domanial du Cameroun a connu plusieurs réformes⁶, celles-ci restent critiquables quant à la

² Désigne le processus qui caractérise la croissance des villes et de leur périphérie au détriment des espaces ruraux.

³ A ne pas limiter au droit d'usage en droit civil, qui pris isolément, est l'élément du droit de propriété qui donne à son titulaire la faculté de se servir d'une chose d'autrui ainsi que d'en percevoir les fruits, limitativement à ses besoins personnels et à ceux de la famille. Puisque, l'usage ici recouvre aussi l'utilisation non autorisée de la chose d'autrui et même de sa propre chose.

⁴ Sur ces différences perceptions, lire www.cnrtl.fr/definition/conflit, consulté le 10 septembre 2022.

⁵ Le territoire renvoie à une portion d'espace appropriée matériellement ou symboliquement, soit du fait d'un pouvoir politique, soit du fait de ses habitants.

⁶ Celle actuellement en vigueur est construite autour de trois textes majeurs. A savoir : l'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier (en application duquel a été pris le décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant

résolution des conflits d'usage de plus en plus préoccupants. Par conséquent, la « *nécessité pour l'Etat de repenser sa législation en la matière* » (Tjouen, 1982), doit être pensée « *sans parti pris idéologique, selon les canons de la science juridique, reflétant les conditions économiques, sociales et culturelles du pays et surtout ayant des chances d'être reçu par ses destinataires* » (Kenfack, 2009, 158). Ce qui revient à s'appuyer sur sa diversité normative afin de dégager l'ingénierie nécessaire pour susciter des solutions propres à la résolution juridique⁷ de ces conflits. Dès lors, la question qui se pose est de savoir **quel droit mobiliser pour une résolution efficiente des conflits d'usages du foncier urbain camerounais ?**

Ce travail de recherche sur le droit⁸, s'appuie sur des techniques documentaires. Il ambitionne de participer à l'organisation rationnelle et optimisée des solutions juridiques mobilisées et mobilisables, en matière de foncier urbain camerounais. Conséquemment, il revêt un double intérêt pratique et théorique. Pratique, en ce qu'il décrit le jeu réel des acteurs, au-delà des prescriptions normatives. Et théorique, parce qu'il contribue à l'exploration doctrinaire de la voie de la pluralité normative en matière foncière. Dans cette veine, la réponse à la préoccupation susmentionnée portera successivement sur le diagnostic des conflits d'usages dans les aires urbaines⁹ camerounaises (2) et les perspectives d'optimisation de la résolution juridique des conflits d'usages au Cameroun (3).

2. Le diagnostic des conflits d'usages dans les aires urbaines camerounaises

Les conflits d'usage peuvent être d'ordre matériel ou d'ordre territorial. Lorsqu'ils sont d'ordre matériel, plusieurs usages sont susceptibles d'être invoqués concurremment dans un même contexte. La discussion porte alors sur le droit à appliquer, sa teneur, sa légitimité. Lorsqu'ils sont d'ordre territorial, il se posera la question de la légitimité des utilisateurs du foncier. De ce fait, le diagnostic des conflits d'usages s'articule autour de deux pôles. D'une

les conditions d'obtention du titre foncier) ; l'ordonnance n°74/2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial et l'ordonnancen°74/3 du 6 juillet 1974 relative à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation.

⁷ Dans cette étude, elle doit être distinguée de la résolution en tant qu'anéantissent rétroactif (conventionnel, judiciaire, ou unilatéral d'un acte juridique pour cause d'inexécution ou de mauvaise exécution.

⁸ Qu'il faille distinguer d'un travail en droit cantonné dans l'interprétation de textes juridiques, ne révélant que ce que dit ou veut dire le droit positif (ensemble des règles juridiques établies par les autorités investies du pouvoir législatif ou réglementaire, et constatées par des textes officiels) ou plus justement la loi, car le droit peut être traduit par la loi (sans exclusivité, puisqu'il y a d'autres lieux d'inscription du droit), mais peut être trahi par elle.

⁹ Car l'expansion des villes camerounaises, est telle qu'il convient, pour diagnostiquer la complexité des conflits d'usages, de s'intéresser aux aires urbaines. C'est-à-dire, l'ensemble composé de la ville proprement dite, de sa banlieue et de la zone périurbaine encore appelée tiers espace.

part, le conflit des usages camerounais en matière foncière (2.1). D'autre part, les conflits émanant des multiples utilisations des territoires urbains (2.2).

2.1. Les conflits émanant des divers usages camerounais relatifs au foncier urbain

Il est généralement admis en droit, que les usages sont des pratiques habituelles et peu contestées, suivies notamment dans un lieu donné. Et qui peuvent avoir une certaine force juridique. Ils diffèrent selon (Nicoleau, 1996, 354), des coutumes qui jouissent d'une force contraignante plus importante et d'un champ d'application plus large. Au-delà de cette approche restrictive, les usages peuvent désigner « *les habitudes, les comportements qu'il convient de respecter, qui ne doivent pas être transgressés* »¹⁰. Dans ce sens, y englober toutes les normes juridiques qu'elles soient formelles ou non, est possible. C'est l'option choisie, pour faire ressortir la cohabitation de la conception traditionnelle et celle occidentale lors de la colonisation (2.1.1) traduite par l'édiction et l'application conflictuelles de normes différentes depuis les indépendances (2.1.2) en matière de foncier urbain.

2.1.1. Une opposition marquée des conceptions traditionnelle et occidentale du foncier urbain lors de la colonisation

Cette opposition se matérialise par la résistance de la conception traditionnelle dans le foncier urbain (2.1.1.1), alors même que la greffe de la perception occidentale de la gestion foncière urbaine peine à s'implanter (2.1.1.2).

2.1.1.1. Une résistance ardue de la conception traditionnelle du foncier urbain

Les « *systèmes de droits traditionnels, (sont) organisés autour des communautés ethniques. Bien que présentant des variantes [...], ont des caractéristiques communes* » (Kenfack, 2009, 156). Originellement, la conception traditionnelle du foncier « *ne valorise pas [...] l'appropriation individuelle ou familiale des biens immobiliers. L'appartenance à un groupe social puissant ou influent semble historiquement déterminante* » (Tribillon, 1993, 19). C'est qu'en effet, la terre y est conceptualisée comme une propriété collective détenue par la communauté ou la famille. Elle est mise à la disposition des individus qui peuvent l'utiliser indéfiniment selon leurs besoins. Par conséquent, une problématique comme celle de la succession se réglait au sein de la lignée familiale. Et dans l'hypothèse d'un décès d'un exploitant en l'absence d'héritier, la terre revenait à la communauté qui l'avait « *acquise soit par première colonie, soit par conquêtes. Dès lors, les diverses chefferies jouent le rôle de*

¹⁰ Source, www.cnrtl.fr/definition/usages, consulté le 10 septembre 2022.

gestionnaires, de gardiens ou de conservateurs de toutes les terres et en assumaient la responsabilité » (Fonjong, Sama-Lang, Fombe et al., 2013, 23).

Il est nécessaire de rappeler que la ville et ses conséquences n'ont pas été désirées ni pensées par les Camerounais d'alors pour qui, ce n'était pas une réalité connue. Lorsqu'elle s'est imposée, ceux qui par la force des choses voyaient leurs villages transformés en villes, ont maintenu le même cap conceptuel. C'est ce qui peut expliquer cet extrait de la lettre adressée par l'administrateur HOFFHEN au Ministre de la France d'Outre-Mer : « *[Les] autochtones demandent que [le] régime municipal tienne compte [du] statut social traditionnel et [du] particularisme local. [Les populations de race Douala] redoutent de voir la majorité leur échapper au profit [des] originaires des tribus Ewondo ou Bamileké* » (Sindjoun, 1998, p. 7). Indépendamment des particularités, la conception traditionnelle de la terre et des aménagements fonciers, va être boudée par les différents colons qui vont l'assimiler à « *un obstacle au développement* » (Melone, 1972, 126).

Ainsi, des droits fonciers individuels quasi inexistantes en raison de ce que « *l'importance de la terre [...] (allait) au-delà des enjeux de développement économique et [...] (prenait) en considération des dimensions anthropologiques et de représentation sociale* » (Tchakoua, 2021, 155), vont se démultiplier. Toutefois, le bras de fer institutionnel engagé, ne va pas sonner le glas de cette logique, qui se proclamera de manière moins retentissante, mais dont le déploiement continuera silencieusement.

2.1.1.2. Une greffe laborieuse de la perception occidentale de la gestion du foncier

La perception européenne du foncier résulte d'une tradition qui « *considère que la propriété immobilière est un fondement de l'ordre social* » (Tribillon, 1993, 19). C'est pourquoi, la propriété foncière existe avant d'être urbaine ou rurale. Si jamais une propriété entre dans le moule de l'urbanisation, aucune transformation juridique du droit de propriété n'est opérée. Les seuls changements envisageables, concernent les conditions d'exercice de ce droit. Lors de la colonisation d'ailleurs, cette approche va être imposée. C'est à ce titre que, la législation coloniale permettra à l'Administration de s'emparer sans recourir à la procédure de l'expropriation, de tous les terrains coutumiers qui lui semblent nécessaires selon le principe qui lui reconnaît une propriété éminente sur les tenures indigènes.

Spécifiquement à la configuration urbaine, « *la colonisation (a) introduit avec plus ou moins de violences, l'appropriation foncière et immobilière pour la faire participer à ses*

propres entreprises de modernisation, que sont par exemple [...] la fondation et le développement des villes » (Tribillon, 1993, 19). C'est ainsi par exemple que l'attribution des lots dans les quartiers réservés à l'habitation des indigènes, se faisait non seulement *intuiti personae*, mais était gratuite. Car, la précarité des indigènes les prédisposait à une installation en dehors des centres urbains en construction, possibilité contreproductive pour le colon. Le bénéficiaire de ce permis d'habiter avait la faculté d'y élever des constructions, mais il lui était interdit de procéder à des ventes ou des locations de son permis, sous peine de nullité de l'acte et de reprise du terrain sans indemnité, par l'Administration.

Par contre, la mise en valeur de sa parcelle pouvait participer à la transformation de son permis en droit de propriété moyennant le versement d'une somme modique. Indépendamment de ce qui précède, l'Administration se réservait la faculté de déplacer et d'étendre les villages indigènes régulièrement lotis, si l'hygiène publique ou la densité de la population l'exigeaient. A condition de pourvoir à la réinstallation des populations déplacées. C'est dans cette optique que « *les Graffi, présents en nombre hors de 'leur' terroir, dans les plaines juxtant les Hautes Terres, sur tout le couloir menant à Douala par le Moungo et au Mont Cameroun, y ont été installés pour certains par le colonisateur [...]* Ils constituent de plus la grande majorité de la population des principales villes de ces régions (Nkongsamba, Sangmélina, Douala) » (Paupert, 2010, 282-283).

2.1.2. Une cohabitation disharmonieuse des conceptions traditionnelle et occidentale du foncier urbain depuis les indépendances

La quasi méfiance entre les deux conceptions, va être maintenue lors des indépendances. Puisque le législateur camerounais va généraliser le droit de propriété de type civiliste. La cohabitation des conceptions traditionnelle et occidentale en plus d'être immatérialisée reste disharmonieuse. Mais contrairement à l'époque coloniale où les rapports de force prônaient largement du moins en apparence, un exclusivisme de l'approche civiliste, on assiste à un déploiement parallèle de celles-ci, laissant certes subsister des différences, mais convergeant de plus en plus vers un semblable culte de la propriété. Ce qui ne manque pas de féconder d'une part, des normes plus ou moins formelles (2.1.2.1) et des normes informelles (2.1.2.2), d'autre part.

2.1.2.1. Une primauté mal assumée des normes régissant plus ou moins formellement le foncier urbain

Depuis les indépendances, le foncier urbain trouve selon Tribillon (1993). son origine formelle dans la conception coloniale de la ville, comme lieu d'élaboration d'un

nouvel ordre social, de coupure de la ville par rapport à la campagne, d'octroi du sol par la puissance publique, de pluralité des statuts fonciers à mettre en rapport avec la pluralité des statuts sociaux. Ce formalisme irradie encore de nos jours sur les normes relatives au foncier, à deux égards. D'un côté, il y a les normes consubstantielles au droit de l'Administration, qui assume le leadership dans les filières foncières. Ces normes le plus souvent, n'obéissent qu'au droit récent rédigé par l'Administration par voie réglementaire, au droit prétorien et aux ordres reçus. Plus simplement dit, ces normes sont issues d' « *un mélange inextricable de bureaucratie et de navigation à vue entre les groupes de pression et d'intérêts* » (Tribillon, 1993, 28). D'un autre côté, il est question des normes inscrites dans des lois et codes. Son impact réel est négligeable, parce qu'il n'est pas très connu et que peu de personnes s'y réfèrent.

2.1.2.2. Une prolifération presque insaisissable des normes régissant informellement le foncier urbain

« *La marchandisation du sol est devenue un moteur fondamental de la production urbaine [...]. La conversion du foncier en une manne financière [...] concerne tout autant, voire davantage en termes de surfaces converties et d'habitants impliqués, des formes populaires d'investissement [...]. Ces usages capitalistiques du sol nous amènent à voir une ville en devenir, à observer les effets d'un désir de ville partagé bien au-delà des limites urbaines formelles et qui se traduit par la vente et l'achat de parcelles jusque dans les villages les plus reculés, conduisant à un débordement constant des frontières de l'urbain* » (Denis, 2016, 1). Aussi, l'évolution de la gestion actuelle des villes camerounaises, fait la part belle à l'informel qui s'appuie sur deux piliers normatifs. Le premier est celui qui fait la part belle au droit coutumier¹¹ originaire. En ce qu'il continue d'habiter bien des esprits et surtout de s'appliquer aux espaces en voie d'urbanisation qui sont par définition des espaces ex-ruraux fortement marqués par la coutume.

Le deuxième pilier est celui porté par ce qui peut être dénommé la nouvelle coutume urbaine et marchande. Cette mutation paraît évidente dès lors que « *la coutume, par l'importance qu'elle accorde au mode d'utilisation du sol, par son absence de codification, par des liens avec la pratique sociale est tout à fait susceptible d'adaptation* » (Piermay, 1993, 154). C'est une sorte de droit immanent selon lequel tout terrain, même dépourvu de tout papier peut être vendu par simple remise physique du terrain par le vendeur à l'acheteur devant témoins, après en avoir parcouru la totalité du périmètre. Cette nouvelle coutume

¹¹ Ensemble des règles juridiques nées de l'usage dans une région ou un pays, établies par la coutume.

urbaine est par ailleurs très dépendante de ce que le groupe pense de ce qui est normal ou anormal de faire. Le groupe en question est un mélange de personnes influentes¹² du quartier.

2.2. Les conflits émanant des multiples utilisations des territoires urbains

Les territoires urbains sont particulièrement marqués par un manque de cohérence de leurs multiples utilisations. Toutes choses qui induisent des conflits d'usages liés à la mosaïque des interventions dans le foncier urbain (2.2.1) et des conflits d'usages liés à la violation de la destination et du classement des territoires urbains (2.2.2).

2.2.1. Les conflits d'usages liés à la mosaïque des interventions dans le foncier urbain

La mosaïque des interventions dans le foncier urbain qui créent des conflits, est marquée par la multiplicité et l'incohérence des interactions des acteurs en présence (2.2.1.1) et l'inorganisation des filières d'accès et d'acquisition des terrains urbains (2.2.1.2).

2.2.1.1. La multiplicité et l'incohérence des interactions des acteurs en présence

Pour ce qui est des acteurs institutionnels, l'Etat et ses ramifications tant administratives que politiques, est présentement l'acteur principal autour duquel gravite les autres intervenants. Son rôle couvre entre autres, l'organisation et la garantie des mesures et outils visant le fonctionnement harmonieux, le contrôle des systèmes fonciers¹³ et la protection des détenteurs de droits fonciers. Autrement dit, il régule et il sécurise l'usage du foncier. A côté de l'Etat le rôle des Eglises ne doit pas être éludé. C'est qu'en effet, elles sont puissantes du point de vue de l'occupation foncière de l'espace urbain. En plus, elles sont parfois des structures d'encadrement d'accueil des arrivants (surtout pour celles qui procèdent par regroupement linguistique voir tribal) et d'animation des quartiers. Il ne faudrait pas négliger non plus, l'impact des entreprises. Certes leur rôle est très inégal en fonction des stratégies d'appropriation foncière. Et leur rôle s'imbrique dans la stabilisation de leur personnel par des mesures sociales, ou la polarisation urbaine autour de leurs sites de déploiement.

S'agissant des citoyens, ce sont d'abord des possesseurs coutumiers du sol qui jouissent du privilège de l'antériorité sur le territoire. Leur occupation continue de l'espace notamment, leur accorde de manière réelle ou supposée, le pouvoir des possesseurs

¹² Cette influence peut porter sur ceux qui ont gagné la légitimité pour s'exprimer sur les questions foncières soit par leur qualité de porte-paroles, de personnes connaissant le quartier, de personnes socialement et économiquement nanties, de celles qui président les tontines, de celles lettrées ou des leaders religieux.

¹³ Renvoient à l'ensemble de pratiques réglementant l'accès, l'utilisation et la transmission de la terre, et l'organisation générale. Il vise les ressources foncières et les institutions qui les gèrent

coutumiers qui tiendrait de l'ordre ancien local, qu'il ne faudrait pas outrepasser. Malgré cette apparente force, ils sont également très vulnérables, compte tenu de leur confrontation à des arrivants, plus nombreux et porteurs de coutumes différentes. Malgré ces points communs, il reste que *« les autochtones, les possesseurs coutumiers, ne réagissent pas uniformément »* (Piermay, 1993, p.3). Car, *« des collectivités formées sur des bases tribales et ethniques ; ce que l'on appelle encore collectivité coutumière »* (Nkou Mvondo, 1998, 359), vivent en grand nombre dans les grandes villes. Occasionnant de ce fait, *« la reconstruction au sein des villes, de certaines réalités traditionnelles et villageoises. On assiste alors à un prolongement fictif du village en zone urbaine. Des quartiers ont ainsi spontanément vu le jour [...], habités (parfois exclusivement) par des ressortissants d'une même ethnie ou d'une même tribu. Ces quartiers sont d'ailleurs désignés par l'origine de leurs habitants. A Douala ou à Yaoundé par exemple, on entendra parler de « quartier Bamiléké, « quartier Bassa », « quartier Haoussa »* (Nkou Mvondo, 1998, 359).

Ensuite, on dénombre les néo-citadins *« longtemps hébergés ou locataires, (qui) font d'une juxtaposition de parcelles un quartier, d'un espace une collectivité, du sol urbanisé une ville de propriétaires »* (Piermay, 1993, 3). Ils ne constituent pas un ensemble homogène dans des sociétés urbaines fortement différenciées. Car *« entre les citadins jouent [...] de multiples liens, résultant non seulement d'un ordre moderne [...] ou d'un ordre ancien [...], mais plutôt d'une combinaison des deux, fortement entrecroisés »* (Piermay, 1993, 165). En résumé, les villes camerounaises juxtaposent *« de nombreux acteurs dont aucun ne prédomine de manière indiscutable. L'Etat est partout influent, de même que les citadins, par leur nombre. Localement, d'autres groupes ont la capacité d'intervenir. Beaucoup ont des visées sur le sol, chacun voyant la ville et l'avenir avec sa propre perception, et agissant selon une logique spécifique »* (Piermay, 1993, 166).

2.2.1.2. L'inorganisation des filières d'accès et d'acquisition des terrains

Les développements précédents ont indexé les filières d'acquisition des terrains que sont la filière coutumière et la filière étatique. A celles-là, s'ajoutent des filières para-officielles mises selon Piermay (1993) en œuvre par des autorités administratives ou para administratives, sans la sanction du service habilité à la gestion foncière. *« Les filières étatiques et para-officielles se ressemblent fort, et présentent parfois des traits de parenté avec l'invasion de terre. L'action des chefs de quartier, celle de certains envahisseurs de terrains, tendent à créer des situations néo-coutumières »* (Piermay, 1993, 213). Surtout qu'à bien des égards, *« la logique spatiale est [...] avant tout ethnique et doit permettre au groupe*

de s'assurer une assise spatiale confortant son existence dans le présent et son ancrage ancestral » (Piermay, 1993, 300).

Certaines logiques soutiennent l'accès à la terre, par l'occupation d'une terre en déshérence. Dans cette lignée, le premier occupant s'octroie des droits quasi coutumiers. C'est ainsi par exemple que « *pour les Bamilékés, leur dynamisme et face à lui la passivité des populations Mbo, justifie le fait qu'ils mettent aujourd'hui en valeur et disposent de la plupart de terres de la plaine. [...]. L'absence des Mbo lors de l'installation des Bamiléké dans la plaine feraient d'eux en quelque sorte les autochtones de celle-ci* » (Piermay, 1993, 288-289). Toutes choses qui conduisent à des situations alambiquées en vertu desquelles « *les autochtones dénoncent la marginalisation dont ils sont victimes et qui les place en situation de minorité sur leur propre terre, (et) les Graffi s'estiment eux victimes de ségrégations et d'injustice de la part de ces populations qui les rejettent et les stigmatisent* » (Piermay, 1993, 283).

Ces états de choses sont d'autant plus graves qu'éclatent des « *mécontentements parfois violents, les 'indigènes' réclamant, à plusieurs reprises, le départ de ces 'étrangers' 'des terres qui ne sont pas les leurs' [...]. Il en fut ainsi en 1992 à la suite des élections présidentielles et en 1996, suite aux élections municipales, les populations 'autochtones' ont manifesté pour le 'retour chez eux' de ces 'envahisseurs'* » (Piermay, 1993, 282-283). Plus couramment, interviennent des « *contestations dégénèrent en litiges, soit au cours d'une querelle de limites, soit au moment où l'étranger veut établir un titre foncier sur le terrain qu'il croit avoir acheté à son arrivée ou pendant son séjour dans la région. Ces litiges ont à la longue rendu la cohabitation inter-ethnique malsaine, voire explosive* » (Nkankeu, 2008, 319).

2.2.2. Les conflits d'usages liés à la violation de la destination des territoires urbains

Le foncier urbain camerounais peut être classé en trois types d'espaces. Ceux relevant du domaine national, ceux appartenant au domaine de l'Etat et ceux qui font l'objet d'une propriété privée. Malgré la clarté de cette répartition, les cas de conflits d'utilisation sont manifestes sur des territoires qu'ils soient appropriés (2.2.2.1) ou non (2.2.2.2).

2.2.2.1. Les conflits d'usages sur des territoires non appropriés

Le domaine national est l'ensemble des terres non immatriculées, qui ne font pas l'objet d'un droit de propriété, et ne dépendent pas du domaine public. Ce domaine peut être localisé à l'intérieur du périmètre urbain ou en dehors. Puisqu' « *en zone urbaine, avec la*

pénurie des logements, les espaces aux alentours des centres villes sont pris d'assaut par des populations en mal de logement. Cette mainmise spontanée sur la terre permet à une grande masse de travailleurs et de petits salariés de se loger. Loin d'être éphémères, ces occupations du domaine national se transforment en installations définitives » (Nkankeu, 2008, 487). L'offre de production périurbaine en réponse à des besoins de consommation urbaines, a tendance à faire évoluer l'espace urbain vers les tiers-espaces, fortement marqués par des activités agricoles. Ainsi, la perception que les citadins se font du périurbain connaît une évolution qui dépend du type de ville habitée¹⁴.

Que l'engouement soit exponentiel ou modéré, il y a une « *compétition entre usage agricole et non agricole des ressources : espace, énergie, main-d'œuvre* » (Moustier, Pages, 1997. p. 48). Conduisant à une multiplication d'incompatibilités d'usages entre agriculteurs et éleveurs¹⁵ qui sont négligées en ville¹⁶. Cette combinaison associée « *au changement technique induit par l'urbanisation [...] peut aller jusqu'à bouleverser le paysage agraire existant, voire à l'effacer [...]. Un cas exemplaire de ces transformations est offert [...] aussi bien (par) les Hautes Terres du Sud-Ouest que l'hinterland Douala - Yaoundé. La croissance de ces villes a d'abord élargi les zones de production et par conséquent provoqué la multiplication des défrichements forestiers* » (Pelissier, 2000, 6). Ce qui constitue des désastres écologiques pour le pays entier¹⁷. Cette pression de l'avancée du front urbain n'est pas toujours pour déplaire aux villageois qui accordent des droits d'exploitation aux citadins, par la location ou la vente

¹⁴ Dans des grandes villes que sont Yaoundé et Douala, hyper congestionnées, l'évolution vers les inter-espaces est tellement décomplexée pour des besoins d'établissement ou agricoles, qu'il est de plus en plus difficile d'y trouver des terrains à vendre. Cette tendance l'est moins dans les moyennes et les petites villes, où les velléités d'extension sont plus relatives à des activités agraires.

¹⁵ Une illustration idoine est servie par les conflits entre agriculteurs et éleveurs se revendiquant du droit d'usage sur les mêmes terres, alors que le bétail des uns aura tendance à détruire les champs des autres. Cf. les massacres de Dolé (1979), de Mbeung (1989), de Goulfei (avril 1990), de Maltam (Juillet 1990), de Kousséri (janvier 1992, décembre 1993 et Mars 1994) et les conflits sanglants perpétrés en juin, Aout et début décembre 2021 entre les Arabes Choas et les Mousgoums en ligue avec les Kotoko dans le département du Logone et Chari, région de l'Extrême-Nord au sujet de disputes de terres à des fins agropastorales.

¹⁶ En effet, le décret n°78/263 du 3 juillet 1978 fixant les modalités de règlement des litiges agropastoraux, ne prévoit que des règlements en zone rurale. Alors qu'ils sont aussi visibles dans les aires urbaines à cause de la recrudescence de l'agriculture et de l'élevage urbains et même périurbains.

¹⁷ Quelques exemples de constructions anarchiques se situent sur les Monts Mbankolo et Messa à Yaoundé. De même à Ngouaché dans la ville de Bafoussam où un éboulement de terrain à la suite de pluies diluviennes, a causé la mort d'une cinquantaine de personnes en 2019. Des habitats spontanés se multiplient dans des endroits qualifiés de dangereux dans lesquels ils ne sont pas autorisés de construire des maisons.

de terres agricoles. Or, l'Etat est le gestionnaire de ces terres et les populations locales n'y gardent qu'un droit d'usage¹⁸.

Sachant que le terrain appartient au domaine national, certains citoyens possèdent des espaces, sans l'aval des exploitants coutumiers qui « *ne sont pas consultés lors de la vente de leurs terres* » (Piermay, 1993, 266), quand ils ne contestent pas l'exploitation coutumière d'autres populations installées en vertu de la politique gouvernementale d'intégration nationale Car, « *l'occupant peut se voir dépossédé violemment par un tiers. Ce qui arrive fréquemment au Cameroun où l'on assiste parfois à des affrontements armés entre des personnes ayant les mêmes prétentions sur une parcelle du domaine national* » (Nkou Mvondo, 2000, 494). C'est pourquoi, le Ministre des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières, a annoncé, le 28 avril 2022 au cours du conseil de cabinet, la suspension des transactions foncières dans 21 départements, soit près de la moitié des 58 départements que compte le pays. En cause, des ventes de terrain dans le domaine national alors même que c'est interdit par la loi¹⁹ et que les seules transactions envisageables dans ce cadre sont relatives à la concession²⁰ ou du bail des terres libres de toute occupation effective, soit de l'immatriculation²¹, dans les cas où l'occupation se traduit par une emprise évidente de l'homme sur la terre ou une mise en valeur probante qui peut être sociale ou économique par un aménagement de la terre du fait de l'homme en vue d'une exploitation capable de générer des revenus.

2.2.2.2. Les conflits d'usages sur des territoires appropriés

¹⁸ Déclinable en droits d'usage collectifs dans les forêts, les zones en friche, les zones en jachère, les zones de parcours, les zones de pâturage, les zones dans lesquelles on note une reconnaissance du droit naturel des populations d'utiliser la terre et ses ressources. Mais aussi un droit d'usage privatif.

¹⁹ Notamment, l'Ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier.

²⁰ L'accès à la terre du domaine national par la voie de la concession est réglementé par les articles 4 et suivant du décret n° 76/ 166 du 27 avril 1976. La concession est un contrat à titre onéreux entre l'Etat gestionnaire du domaine national et une personne de droit privé. Le contrat consiste en l'octroi de jouissance au profit du concessionnaire qui s'engage à mettre la terre concédée en valeur pendant une période ne pouvant excéder cinq ans. On parle alors de concession provisoire. Si la mise en valeur est satisfaisante, la concession provisoire peut se transformer en concession définitive qui débouche sur un droit de propriété ou un bail de longue durée sur la parcelle concédée

²¹ Lestatut des espaces du domaine national peut évoluer vers l'immatriculation. La procédure d'immatriculation commence par une demande que le postulant adresse à l'administration qui à son tour en informe le public. Cette publicité vise entre autres, l'occupant sans titre, qui pourra faire observer à l'administration sa présence effective sur la parcelle sollicitée par demande, dont publicité est faite. Et le cas échéant s'y opposer, sur le fondement que seul celui qui occupe ou exploite effectivement la terre peut engager une procédure d'obtention du titre foncier.

Les conflits d'usage sur les territoires appropriés concernent ceux appartenant au domaine de l'Etat et des autres personnes morales de droit public (2.2.2.2.1) et ceux relevant de la propriété privée (2.2.2.2.2).

2.2.2.2.1. Les conflits d'usages sur des territoires appartenant au domaine de l'Etat et des autres personnes morales de droit public

Le domaine de l'Etat est constitué de son domaine public et de son domaine privé. Tandis que son domaine public est un ensemble des biens et terres appropriés par l'État, affectés à l'utilité et à des services publics, son domaine privé englobe tous les biens appartenant à l'État et qui sont détenus et gérés par lui dans les mêmes conditions que les biens des particuliers. Fort de ce qui précède, il ne devrait avoir aucun conflit d'usage. Sauf qu'en raison de nombreux flous dans la gestion de ce domaine, il en existe une pléthore qui peuvent être classés en deux grandes catégories. D'une part, les conflits d'usages relatifs à la non matérialisation pendant longtemps, des domaines publics par des investissements ou des signalétiques. Cette négligence perçue comme de la rétention stérile de terrains inutilisés, engendre des installations des populations parfois à grand prix, sans qu'ils n'en soient dissuadés, jusqu'au jour de leur déguerpissement simple ou assoupli²².

D'autre part, des conflits engendrés par l'incorporation de nouvelles terres dans le domaine de l'Etat dans le cadre des expropriations pour cause d'utilité publique. Ces conflits peuvent voir s'affronter le titulaire d'un ancien titre foncier et les nouveaux habitants, en raison de l'illisibilité du motif et du processus d'expropriation. Aussi, quand les négociations de leurs conditions ne sont pas bradées, il y a des incongruités qui donnent à observer que l'utilité publique arguée, a pour finalité la desserte d'intérêts privés. C'est le cas dans l'affaire *Dikolo* qui fait état entre autres de la curiosité selon laquelle en 2005, un site est choisi pour abriter un projet hôtelier et fait pour cela, l'objet d'arrêtés de déclaration d'utilité publique en 2005, en 2019,2020, malgré les intenses contestations²³.

²² Solutions intermédiaires qui empruntent au déguerpissement sa forme purement administrative et à l'expropriation son souci d'indemniser par des compensations presque toujours négociées avec les intéressés.

²³ Débutées en 2005 par des représentants de communauté locale (notamment du canton Bell) qui relèveront des vices de formes sur le DUP. Le contentieux durera plus de 15 ans avec des rebondissants voyant des accords de DUP au profit de l'hôtel Hilton de Douala, puis au profit de l'hôtel Marriott. Enfin la signature de d'un arrêté concernant une superficie de 2 hectares situés au lieu-dit Bisséké. La cause d'utilité publique est assortie de la mention « incorporation dans le domaine privé de l'Etat ». Pour que finalement des destructions soient effectuées sous l'ordre du préfet du Wouri sur une superficie de 4 hectares en non 2 comme mentionnés sur l'arrêté du Premier Ministre. 63 familles déguerpies. Bien que Gouvernement ait ordonné l'arrêt des travaux sur ce site, le contentieux reste ouvert.

2.2.2.2. Les conflits d'usages sur des propriétés privées en milieu urbain

En raison de la mauvaise structuration des villes camerounaises et de leur très perfectible planification, les gens négocient auprès des propriétaires réels ou supposés, des achats conformément au droit populaire sus-décrit. Tout ceci, avec le risque d'une intervention ultérieure de l'Etat pour mettre l'ordre. Il arrive aussi des cas, de plus en plus légion d'inadéquation entre la propriété sur un terrain et son occupation effective. Car, des espaces interstitiels, en d'autres termes des terrains sans usage ou en sous usage situé au sein d'un tissu urbain, soient l'objet d'infiltrations individuelles appelées couramment squats²⁴, dans des terrains qui ont un détenteur. Ou d'invasions de masse caractéristiques des situations de crise aigüe.

Ces situations en milieu urbain, ont été plus ou moins maîtrisées dans le cadre de l'accueil des réfugiés issus des conflits extérieurs au Cameroun. Néanmoins, elles le sont moins avec les déplacés internes suite aux exactions de la secte islamique Boko Haram et à la crise dite anglophone. Les territoires urbains sont souvent occupés et exploités avant leur appropriation via l'immatriculation foncière. Pourtant même dans les cas de souscription à cette procédure administrative d'enregistrement, par laquelle l'État reconnaît et garantit l'existence d'un droit de propriété privée individuelle, les conflits d'usages ne manquent pas au moins pour deux raisons. Premièrement parce qu'on n'utilise pas sa chose n'importe comment. Ensuite, parce que l'indivision, qui implique un usage multiple licite du même foncier, peut apporter des conflits.

En somme, les conflits d'usage sur le foncier urbain sont d'une complexité carrément « *explosive où on peut noter trois prétentions contraires : l'Etat qui voudrait disposer des Terres pour sa politique de développement, les collectivités coutumières qui revendiquent des droits sur des vastes étendues aux limites plus ou moins certaines et des citoyens qui revendiquent sur des terres, des droits qu'on a parfois des difficultés à situer par rapport à ceux des collectivités coutumières* » (Tchakoua, 2021, 155). D'autant plus que, « *la coexistence de ces différents droits, les pratiques foncières et les stratégies d'acteurs relèvent souvent de l'opportunisme et de la recherche d'un équilibre tout à fait ponctuel et*

²⁴ Souvent relié à des personnes seules ou en familles qui investissent des logements inoccupés par leurs propriétaires absents, et dont la construction est restée inachevée. Ce phénomène est également attribué à des populations nomades comme les Mbororos. Ainsi par exemple, des incidents ont éclaté 20 mars 2022, lors desquels des individus présentés comme des agriculteurs et membres de la communauté Bamoun, ont attaqué les domiciles dans lesquels sont les familles Mbororos dans l'arrondissement de Kouoptamo, sur le prétexte que ces nomades de passage doivent quitter leurs terres.

circonstanciel. Il ne s'agit plus vraiment de la cohabitation entre les différentes sources du droit confrontant leurs logiques, mais bien plutôt d'un mélange complexe, finalement le plus incohérent, dans lequel chacun vient puiser à sa guise au gré de rapports de forces locales » (Buttod, 1995, 152-153). Quoiqu'il en soit, le juriste qui ne saurait se limiter à trouver des difficultés aux solutions, doit activement s'employer à proposer des solutions aux difficultés, c'est le sens des perspectives d'optimisation de la résolution juridique des conflits d'usages au Cameroun.

3. Perspectives d'optimisation de la résolution juridique des conflits d'usages au Cameroun

Le régime foncier en vigueur a procédé à la formalisation des droits fonciers, des modes d'accès et de transmission du foncier, des règles domaniales et d'allocation du foncier entre acteurs. Ces ébauches entreprises au mépris presque assumé des approches coutumières, contribuent à l'essor des conflits d'usages et à l'incapacité à les juguler. Car, ce régime foncier devrait représenter en plus de la relation juridique, la relation coutumière, qu'entretiennent les personnes en tant qu'individus ou en tant que groupes à l'égard des ressources foncières. Aussi, les perspectives d'optimisation de leur résolution juridique, passent d'abord par la saisie des opportunités offertes par l'existant (3.1) avant d'adresser les défis que cela comporte (3.2).

3.1. Les opportunités offertes par la résolution des atteintes à l'occupation foncière

La résolution juridique des conflits d'usage est relative à l'occupation foncière. Puisqu'elle se déploie en présence ou non d'un titre foncier. De ce fait, elle peut être exercée devant le juge civil (3.1.1.), le juge administratif (3.1.2.) et le juge pénal (3.1.3.).

3.1.1. L'opportunité de résolution des conflits d'usage du foncier urbain devant le juge civil

La question de l'admission en droit camerounais des actions possessoires dont l'occupant sans titre du domaine national, pourrait se prévaloir pour saisir le juge civil, à l'effet de se protéger des faits et actes en contradiction avec sa possession et qui impliquent une contestation de son droit d'occuper, n'est pas tranchée. Car, si la possession immobilière n'y vaut pas titre et la prescription acquisitive²⁵ n'y est pas admise, certains faits plaident en faveur du contraire. En effet, pour certains dont Minkoa She (1990), la protection possessoire qui vise prioritairement le maintien de l'ordre social, admet les actions possessoires. Car « *si*

²⁵ Principe selon lequel la possession continue et paisible d'un terrain, si elle n'est pas contestée pendant un certain nombre d'années, fait acquérir un droit réel à son détenteur.

la possession n'est pas protégée, un tiers pourrait venir la troubler en se prétendant propriétaire. Or aucune société ne peut supporter que l'on se fasse justice soi-même, ce qui incontestablement trouble l'ordre public » (Nkou Mvondo, 2000, 492). Dans le même ordre d'idées, les juridictions camerounaises n'hésitent plus à recevoir des actions possessoires.

Compte tenu de ce qui précède, et qu'il importe si l'auteur ait agi de bonne foi, il suffit que le trouble provienne d'un acte volontaire contrariant la possession, pour qu'il soit juridiquement attaché, le bénéfice d'une action particulière. Il peut s'agir de la plainte en vertu de laquelle *« l'occupant d'une parcelle du domaine national, en sa qualité de possesseur peut saisir le Tribunal de première instance pour faire condamner et faire cesser toute agression matérielle commise contre sa possession. Celle-ci peut être atteinte, non seulement par des actes matériels commis sur la parcelle occupée, mais aussi par des actes faits par l'auteur du trouble sur son propre fonds »* (Nkou Mvondo, 2000, 493). Il peut s'agir de la dénonciation de nouvelle œuvre qui vise à sanctionner un trouble simplement éventuel, de travaux en cours ou de la réintégrante qui *« offerte au possesseur actuel lorsqu'il est violemment évincé par une agression contre sa personne ou contre ses biens. Saisi, le tribunal de première instance pourra permettre au plaignant dépossédé de "réintégrer" la parcelle litigieuse »* (Nkou Mvondo, 2000, 494).

En outre, devant le juge civil *« 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. L'action est portée devant la juridiction civile du lieu de situation de l'immeuble »*²⁶. De plus, il peut être saisi d'une demande en prénotation judiciaire qui est une mesure conservatoire qui rend le titre foncier indisponible. Dans ce cas, le juge judiciaire prend une ordonnance autorisant l'inscription de prénotation dans le livre et sur la copie du titre foncier. Ceci par toute personne qui estime que ses droits n'ont pas été pris en compte lors de l'établissement d'un titre dont le contentieux est pendant devant une juridiction.

3.1.2. L'opportunité de résolution administrative des conflits d'usage

Cette opportunité est d'abord liée au rôle des commissions consultatives²⁷ qui se réunissent en principe au moins une fois par trimestre sur convocation du Préfet ou du Sous-

²⁶ Article 2 du décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

²⁷ Cf. Article 16 al. 2 de l'Ordonnance n° 74/ 1/ du 6 juillet 1974). (Participant à la gestion des terres du domaine national, les commissions consultatives sont "présidées par l'autorité administrative et comprennent

préfet, qui les préside. Et dont la compétence s'étend aussi à tout litige foncier sur les dépendances du domaine national occupées. Ainsi la loi les autorise à trancher officiellement les conflits' dont ils sont saisis, par un occupant ou exploitant sans titre troublé dans sa possession, ou lorsqu'un tiers tente de l'évincer en fait. Y faisant suite, les commissions peuvent reconnaître « à l'occupant sans titre un droit d'usage et de jouissance, absolu et exclusif. [...] On comprend alors que l'occupant sans titre a des droits. Mais il faut aussi le reconnaître, ces droits sont limités. On verra ainsi que la Commission consultative ne reconnaît pas à l'occupant sans titre le droit de vendre la parcelle qu'il possède sans titre » (Nkou Mvondo, 2000, 491).

La résolution par le contentieux administratif des conflits d'usage quant à elle, est sujette à des controverses doctrinaires. En effet, pour certains, puisque l'acquisition d'un droit de propriété implique le titre foncier qui est légalement réputé inattaquable, intangible et définitif, il relève d'un « régime particulier (qui) lui confère une immunité juridictionnelle » (Tchakoua, 2021, 155), qui devrait être restaurée. D'autant plus 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 (décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier) » (Aba'a Oyono, 458.). D'autres par contre estiment que cette analyse relève d'une lecture tronquée de ce décret qui pose des exceptions aux principes d'incontestabilité et d'irrévocabilité du titre foncier.

A la réalité, en fonction du postulat choisi, on assiste soit à la fragilisation de la sécurité acquise par ce titre en raison des « dispositions particulières de la remise en cause exceptionnelle du titre foncier avec les règles de droit commun du contentieux administratif », faisant de ce titre « l'acte administratif le plus exposé à l'anéantissement » (Tchakoua, 2021,155). Soit à l'application « du principe d'incontestabilité différée du titre foncier, compte tenu des lacunes relatives à la publicité de l'extrait de la demande d'immatriculation [...] et surtout de la forte probabilité de fautes et de fraudes qui peuvent entacher la procédure d'obtention du titre foncier » (Mpressa, 2004, 634). Ainsi, le principe reconnu par la loi²⁸ en vue de garantir la légalité dans des irrégularités procédurales consistant en une faute de l'administration ou une fraude imputable au bénéficiaire, est celui du retrait administratif du

obligatoirement les représentants de l'autorité traditionnelle". Elles ont été organisées par le Décret n° 76/ 166/ du 27 avril 1976 (articles 12 et suivants).

²⁸ Cf. l'article 2 alinéa 3 du décret n° 76-165 du 27 avril 1976.

titre foncier par le Ministre des domaines, du prononcé de la nullité d'ordre public par arrêté ministériel et de l'annulation judiciaire.

Au Cameroun, le recours contentieux doit toujours être précédé par un recours administratif²⁹. Fort de cela dans la pratique, la demande de retrait de titre foncier effectuée auprès du Ministre chargé des domaines, est un recours gracieux préalable, et l'annulation judiciaire³⁰ s'assimile à un recours contentieux contre la décision du Ministre³¹ chargé des domaines. Cette annulation juridictionnelle qui entrainera le rétablissement de celui régulièrement obtenu ou l'annulation de celui irrégulièrement obtenu. Ce dernier a non seulement un effet rétroactif, mais également un effet *erga omnes*, c'est-à-dire, qu'elle vaut à l'égard de tous.

3.1.3. L'opportunité de résolution des conflits d'usage sur la base de la protection pénale de l'occupation foncière

Au-delà des dispositions pertinentes de la loi n°80/22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale, le droit pénal en vigueur organise une protection contre les entraves à la propriété publique (3.1.3.1.) et contre celles perpétrées contre la propriété privée (3.1.3.2.).

3.1.3.1. La protection pénale contre les entraves à la propriété publique

La propriété publique est protégée contre des atteintes à l'autorité publique, précisément celles relatives aux entraves à l'exercice des services publics (3.1.3.1.1.) et aux atteintes à la sécurité publique (3.1.3.1.2.).

3.1.3.1.1. La protection pénale contre les entraves à l'exercice des services publics

L'exercice des services publics est pénalement protégé au travers de la sanction des infractions d'opposition à travaux, de dégradation de biens publics ou classés et de bris de

²⁹ Article 7 de la loi n° 7517 du 8 décembre 1975 fixant la procédure devant la Cour suprême statuant en matière administrative.

³⁰ Il doit être, conformément au régime général d'annulation des actes administratifs (auquel l'article 7 de l'ordonnance 74-1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier, renvoie) introduit dans un délai de 60 jours après le rejet du recours gracieux préalable, s'il est question de la faute de l'administration. Mais en cas de fraude du bénéficiaire, le recours est recevable à tout moment. V. sur ce dernier point, CE Set 17/6/55, sieur SILBERSTEIN : « *considérant que si, les décisions individuelles ayant créé des droits ne peuvent être légalement rapportées, dans le cas où elles seraient entachées d'illégalité, que jusqu'à l'expiration du délai du recours contentieux, cette règle ne saurait recevoir application à l'égard des décisions provoquées par des manœuvres frauduleuses* », Recueil Lebon, 1955, p. 334.

³¹ Qui peut consister soit en un refus de procéder au retrait d'un titre foncier prétendu irrégulier, soit en la révocation d'un titre foncier prétendu régulier.

scellés³². Auxquelles l'article 124 loi n°2004-003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun ajoute des comportements punissables. Ainsi, « *sont considérées comme infractions au titre de la présente loi, le non-respect des règles et obligations ci-après : alignement et servitudes publiques ; [...] présentation de l'acte pris par l'autorité compétente pour approuver ou modifier un lotissement, non-respect des documents de planification urbaine en vigueur ou, à défaut, des règles générales d'urbanisme et de construction ; l'occupation ou l'empiètement sur le domaine public ou le domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales décentralisées* »

Dans ce registre, on retrouve aussi l'infraction de détournement³³ selon laquelle « *(1) Quiconque par quelque moyen que ce soit obtient ou retient frauduleusement quelque bien [...] immobilier, appartenant, destiné ou confié à l'Etat fédéral ou fédéré, à une coopérative, collectivité ou établissement, ou publics ou soumis à la tutelle administrative de l'Etat ou dont l'Etat détient directement ou indirectement la majorité du capital* ». La sévérité particulière des peines encourues³⁴, atteste de la forte stigmatisation du comportement d'appropriation personnelle d'un bien insusceptible de l'être. Cette sévérité du législateur est d'autant plus saisissante que l'admission de circonstances atténuantes est minutieusement encadrée, et que des peines accessoires lui sont obligatoirement associées³⁵.

3.1.3.1.2. La protection pénale contre les atteintes à la sécurité publique

La sécurité publique est garantie par la pénalisation des incendies et destruction ; des activités dangereuses, des substances explosives, des voies publiques³⁶. A ces activités délictueuses punies, il faut adjoindre les contraventions sanctionnant les atteintes à la sécurité publique telles que celles prévues à l'article R. 367 CP, qui prévoit que sont punies d'une

³² Prévus respectivement aux articles 186,187 et 191 du Code Pénal (CP).

³³ Prévue Article 184 CP, elle mérite d'être distinguée du détournement de biens saisis (article 190 CP), du détournement de prêts (Article 225 CP), ainsi que de celui de détournements et recels d'effets militaires visés aux codes de justice militaire.

³⁴ « Est puni : a) Au cas où la valeur de ces biens excède 500.000 francs, d'un emprisonnement à vie ; b) Au cas où cette valeur est supérieure à 100.000 francs et inférieure ou égale à 500.000 francs, d'un emprisonnement de quinze à vingt ans ; c) Au cas où cette valeur est égale ou inférieure à 100.000 francs, d'un emprisonnement de cinq à dix ans et d'une amende de 50.000 à 500.000 francs ».

³⁵ (2) Les peines édictées ci-dessus ne peuvent être réduites par admission de circonstances atténuantes respectivement au-dessous de dix, cinq ou de deux ans et le sursis ne peut en aucun cas être accordé. (3) Dans les cas prévus à l'article 87 (2) du présent Code le minimum de la peine est respectivement de cinq ans, de deux ans et d'un an et le sursis ne peut être accordé sauf excuse atténuante de minorité. (4) La confiscation prévue par l'article 35 du présent code est obligatoirement prononcée ainsi que les déchéances de l'article 30 pendant cinq ans au moins et dix ans au plus. (5) La publication de la décision doit être ordonnée ».

³⁶ Respectivement aux articles 227,228,229 et 230 du Code Pénal.

amende de 200 à 1.200 francs inclusivement les contraventions de première classe: « *Ceux qui encombrement la voie publique en y déposant ou en y laissant sans nécessité des matériaux ou objets quelconques qui empêchent ou diminuent la liberté ou la sûreté de passage ainsi que ceux qui, contrairement aux lois et aux règlements négligent d'éclairer les matériaux par eux entreposés ou les excavations par eux faites dans les places et voies publiques* ».

De même que, « *ceux qui jettent ou exposent devant leurs maisons des choses de nature à nuire soit par leur chute, soit par des exhalaisons insalubres* »³⁷. C'est également dans cette perspective que s'inscrit l'article R. 368 CP qui prévoit au titre de contraventions de deuxième classe, que « *sont punis d'une amende de 1.400 à 2.400 francs inclusivement : Ceux qui par négligence ou imprudence dégradent de quelque manière que ce soit une installation ou les appareils d'une installation téléphonique ou télégraphique* ». A fortiori, y sont adjointes certaines contraventions de 3e classe prévues à l'article R. 369 CP selon lequel « *sont punis d'une amende de 2.600 à 3.600 francs inclusivement : Ceux qui causent les mêmes dommages par la vétusté, la dégradation, le défaut de réparation ou d'entretien des maisons ou édifices ou par l'encombrement ou l'excavation ou telles autres œuvres, dans ou près des voies publiques sans précaution ou signaux ordonnés ou d'usage. Ceux qui hors les cas prévus par l'article 230 (1) du Code Pénal, dégradent ou détériorent de quelle que manière que ce soit les chemins publics ou usurpent sur leur largeur. Ceux qui sans y être dûment autorisés, enlèvent dans les lieux domaniaux autres que les voies publiques, des terres, sables, pierres ou graviers, à moins qu'il n'existe un usage général qui l'autorise* ».

Le souci de préservation de la sécurité publique est tel que même en l'absence de dommage corporel aux personnes, l'infraction est visée. De plus, il faut que l'élément intentionnel soit constitué. A ce propos, le feu par exemple, doit être mis volontairement avec l'intention d'atteindre directement ou indirectement un des biens visés. Pour ce qui est des activités dangereuses, il est question de poursuivre des imprudences qui risquent de mettre autrui en danger et qui méritent d'être sanctionnés alors même qu'elles n'ont causé aucun accident. Pour le manque de précaution, ou d'une imprudence, aucune intention coupable n'est exigée mais il faut que l'auteur ait agi volontairement.

³⁷ Allant plus loin dans cette perspective, l'article 82 de la loi n°96/12 du 05 août 1996 portant loi cadre relative à la gestion de l'environnement. « *(1) est puni d'une amende de 1 à 5 millions de FCFA et d'une peine d'emprisonnement de six mois à un an, ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne ayant pollué, dégradé les sols et sous-sols, [...] en infraction aux dispositions de la présente loi (2) En cas de récidive le montant maximum des peines est doublé* ».

3.1.3.2. Protection pénale contre les entraves à la propriété privée

La propriété privée est protégée contre les atteintes aux biens, d'un côté (3.1.3.2.1) et des infractions contre la fortune d'autrui (3.1.3.2.2.).

3.1.3.2.1. Protection pénale contre les atteintes aux biens des particuliers

« L'article 239 du code pénal camerounais punit celui qui, dans les conditions susceptibles de troubler l'ordre public, pénètre sur les terres occupées paisiblement par autrui. On parle alors de "trouble de jouissance". Le droit pénal protège ainsi le possesseur des terres, qu'il soit ou non propriétaire. L'occupant sans titre d'une parcelle du domaine national, possesseur sans titre, est donc en droit de saisir le juge répressif s'il est troublé dans sa possession par un particulier. On lui reconnaît ainsi un droit à une occupation paisible » (Nkou Mvondo, 2000, 494). Cette protection est aussi relative à l'infraction de destruction qu'elle soit dans son énoncé général ou spécifique aux bornes et clôtures³⁸. A l'analyse, il ressort la nécessité d'une destruction totale ou partielle, opérante par n'importe quel moyen.

De plus, il est essentiel que la volonté de commettre cette infraction soit caractérisée, avec l'intention que ces faits aient pour conséquence la réalisation de l'infraction. En dehors bien évidemment des hypothèses contraventionnelles pour lesquelles la responsabilité pénale existe, alors même que l'acte ou l'omission ne sont pas intentionnels ou que la conséquence n'en a pas été voulue. S'agissant des destructions de bornes ou de clôtures, il s'agit de toute marque délimitant des propriétés et éventuellement à en interdire l'accès. Elles se distinguent de la simple dégradation qui n'est pas punissable. Cependant, l'acte matériel consistant dans leur suppression ou leur déplacement, doit intervenir après leur implantation régulière en vertu d'un titre foncier, d'une décision judiciaire ou conventionnelle par les services compétents du cadastre lors d'une opération de bornage d'un terrain.

Par ailleurs, la simple dégradation peut être une contravention de première, deuxième ou quatrième classe. C'est le sens de l'article R. 367 CP, qui prévoit que *« sont punies d'une amende de 200 à 1.200 francs inclusivement [...] ceux qui n'étant ni propriétaires, ni usufruitiers, ni locataires, ni fermiers, ni jouissant d'un terrain ou d'un droit de passage, ou qui, n'étant ni agent, ni préposés d'aucune de ces personnes passent sur ce terrain ou sur une partie de ce terrain s'il est préparé ou ensemencé »*. C'est dans la même veine que s'inscrivent certaines dispositions des articles R. 368 CP et R. 370 CP, régissant certaines

³⁸ Article 316 & 317 du Code pénal.

contraventions de 2e classe et de quatrième classe. En outre, en guise de législation pénale spéciale, la loi n°2009/010 du 10 juillet 2009 régissant la location-accession à la propriété immobilière prévoit aux articles 35 et suivants³⁹, les sanctions de la double vente.

3.1.3.2.2. Protection pénale contre les infractions à la fortune d'autrui

Cette protection est visée aux articles 318 à 324 du Code pénal camerounais portant successivement sur le vol, abus de confiance, escroquerie ; le vol et abus de confiance spéciaux ; le vol aggravé, l'abus de confiance et escroquerie aggravés, les filouteries et le recel. A ces infractions, il faut ajouter les contraventions prévues à l'article R. 367 CP, selon lesquelles « *sont punies d'une amende de 200 à 1.200 francs inclusivement [...] ceux qui, sans autre circonstance prévue par des lois, cueillent pour les consommer sur place des fruits appartenant à autrui* ». Au-delà de ce qui précède et concernant spécialement l'infraction de recel, il convient de noter qu'il doit y avoir un acte de détention peu importe qu'il ait été constitué par achat, louage ou dépôt, même d'une durée très limitée. Ainsi, si la chose n'est pas retrouvée entre les mains du receleur, il suffit qu'il l'ait détenu à un moment. Aussi, en dehors de la volonté de recevoir la chose, et la connaissance de sa réception, le délit n'est constitué que si l'auteur savait que la chose provenait d'une infraction ou qu'il avait des raisons d'en soupçonner l'origine infractionnelle. Le recel étant un délit continu, le délit de recel est caractérisé, même lorsque le receleur n'a eu connaissance de son origine délictuelle qu'après l'avoir reçue.

Au demeurant, toutes ces opportunités très généralistes, doivent être mieux densifiées dans le sens par exemple d'une spécification aux conflits d'usage de l'urbain foncier au Cameroun. Quoiqu'il en soit la politique criminelle en matière de conflits d'usage, même s'il est embryonnaire, « *s'inscrit dans un courant que l'on pourrait qualifier d'autoritaire, [...] cette caractéristique est dans la pratique quelque peu atténuée par l'influence exercée par d'autres systèmes de valeurs tels que la tradition ou les coutumes, ou encore les croyances, les usages* » (Yao,2008,202). Cette influence constitue à bien des égards, un frein à la

³⁹ Article 35 « *les peines prévues des peines prévues à l'article 318 du code pénal, sont applicables au vendeur qui ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements dépôts, souscriptions d'effets de commerce à l'occasion d'un contrat de location-accession, promet le même immeuble ou la même partie d'immeuble à une autre personne en vue d'une vente ou d'un autre contrat relatif à la jouissance ou un transfert ultérieur de propriété* ». Article 36 « *les peines prévues à l'article 318 du code pénal, sont doublées conformément aux dispositions de l'article 32 du code pénal à l'encontre du vendeur qui, ayant signé le contrat de location-accession le dénonce après la levée de l'option dans le but de proposer le même immeuble à un autre contractant* ». Article 37 « *les peines prévues à l'article 36 de la présente loi, sont doublées si le vendeur au sens de la présente loi, est un promoteur immobilier* ».

mobilisation des outils existants quoique perfectibles. Dès lors, toute politique juridique qui se veut efficace et efficiente, en matière de gestion commune des terres doit s'affranchir du monisme et du centralisme juridique. Perspective complexe, qui n'est heureusement pas impensable.

3.2. Les défis de la résolution juridique des conflits d'usages du foncier urbain camerounais

Les défis de la résolution juridique des conflits d'usage du foncier urbain camerounais sont colossaux en ce qu'ils doivent au mieux, refléter les aspirations et réalités camerounaises (3.2.1.). Fort heureusement, ils sont surmontables notamment, par la construction de l'unité du système juridique en matière foncière (3.2.2.).

3.2.1. Des défis colossaux inhérents au devoir de conciliation d'intérêts divers

Au nombre des intérêts divers qui constituent des défis, dont il faudrait impérativement prendre compte, il y a ceux liés au respect des composantes sociologique (3.2.1.1) et ceux adressant la sécurité foncière des occupants illégaux en vue d'une intégration formelle (3.2.1.2).

3.2.1.1. Le défi de prise en compte des composantes sociologiques dans la maturation des droits fonciers

La Constitution du 18 janvier 1996, a introduit la reconnaissance formelle de l'existence des populations autochtones qui se doivent d'être intégrées « *lorsqu'il s'agit de l'occupation et de l'exploitation des terres* » (Nkou Mvondo, 1998, 361). Malgré cela, le régime foncier actuel n'y réserve pas un écho favorable. Certainement en raison des nombreuses difficultés juridiques que cela suscite. A l'instar de la définition de l'autochtonie, des droits à leur conférer et des stratégies de leur préservation. S'agissant de la définition de l'autochtonie, l'appropriation juridique de cette réalité sociologique camerounaise est malaisée. C'est qu'en effet, s'il peut être admis qu'un autochtone est un individu qui vit et est établi dans un territoire où ses ancêtres ont toujours vécu, mais cette perception ne serait par opérante. Puisque de nombreuses études ethnologiques et anthropologiques ont établi une constance de la formation des populations camerounaises à la suite des flux migratoires. C'est ainsi que celles qui occupent « *un espace aujourd'hui et qui se prétendent autochtones sont bien arrivées un jour et s'y sont installées* » (Nkou Mvondo, 1998, 362); parfois en repoussant les occupants qu'elles ont trouvés sur place, peut-être véritables autochtones. Il est par exemple avéré qu'à la tribu Douala qui occupe le sol de la ville dénommée de nos jours Douala, vient du Bas-Congo et que ce n'est que vers le 15^e siècle qu'elle s'installe après avoir repoussé les

Bassas et Bakokos par des guerres tribales. Pour y répondre, certains pensent que la définition juridique de cette notion doit procéder d'un arbitraire législatif⁴⁰ qui s'appuie par exemple sur la naissance de l'Etat camerounais. Ainsi, serait « *autochtone [...] au plan des réalités historiques, sociologiques, géographiques, celui qui était installé quelque part en 1884. Il est autochtone de cet endroit* ». (Nlep, 1 993, 18).

Dans l'optique d'un accord sur la définition, il reste à déterminer les personnes faisant partie d'une population reconnue comme autochtone et les stratégies de leur préservation. La Constitution parle de populations autochtones, dont l'Etat s'engage à préserver les droits, et non de personnes ou d'individus. S'il est considéré que toute organisation collective se projette à l'effet de mieux assurer la protection individuelle, il est dès lors évident que le droit d'une population est avant tout, le droit d'un individu faisant partie de cette population. Aussi, celui qui se prétend autochtone, et voudrait revendiquer la préservation constitutionnelle des droits y afférents, doit établir son appartenance à une population reconnue comme autochtone.

Dans le même registre, il y a également urgence de garantir l'équité dans l'accès quantitatif et qualitatif à la terre, l'égalité dans l'attribution et l'exercice des droits fonciers et la sécurité de l'exploitation et des investissements aux femmes. Il est constant qu'en matière de foncier urbain, elles rencontrent sensiblement les mêmes problèmes que d'autres catégories sociales comme les jeunes hommes et les porteurs d'un handicap. Toutefois, il faut souligner que contrairement à ces derniers, la marge de manœuvre des femmes est traditionnellement plus réduite. Autrement dit, même si le droit législatif semble rétablir l'égalité du droit à la terre, les femmes restent très défavorisées en matière coutumière. Les lois règlementaires et coutumières n'étant pas complémentaires, il y a un conflit entre les autorités administratives et traditionnelles sur la question de la terre.

En somme, en vue de la maturation des droits fonciers et donc du cantonnement des prétentions qui incitent aux conflits d'usage, les questions d'autochtonie et de genre doivent être intégrées en toute équité et équilibre.

3.2.1.2. Le défi de la sécurité foncière des occupants illégaux en vue d'une intégration formelle

Le défi de sécurité foncière des occupants illégaux du foncier se pose, parce que les analyses antérieures ont établi que l'illégalité n'est pas toujours synonyme d'illégitimité. S'il

⁴⁰ Cet arbitraire est justifié d'une part, par le fait qu'un marquage temporel est nécessaire. D'autre part, quel qu'il soit, il faut s'attendre à des insatisfactions. Car en retenant une date lointaine des populations installées quelque part depuis plus d'un siècle qui se verront refuser la qualité d'autochtone. A l'inverse, en choisissant une date récente des populations installées depuis peu se verront reconnaître la qualité d'autochtone.

est vrai que « *le titulaire d'un titre foncier obtenu par la faute de l'Administration ou par fraude, ne peut plus s'en prévaloir* » (Mpessa, 2004, 657), il reste que « *ce principe de rétroactivité de l'annulation sera difficile à mettre en œuvre dans la pratique, si l'immeuble irrégulièrement immatriculé a été vendu, ou si le titre foncier a fait l'objet d'une mutation* » (Mpessa, 2004, 657).

Dans une interview publiée le 1^{er} février 2022 dans le quotidien à capitaux publics *Cameroon tribune*, le coordonnateur du Guichet unique des actes d'urbanisme à la Communauté urbaine de Douala, révélait que 87,5% des habitations dans la capitale économique du Cameroun sont érigées sur des parcelles aux titres fonciers douteux. Puisque selon lui, « *sur les 800 000 constructions érigées dans la ville de Douala, seules environ 100 000 le sont sur des parcelles au statut foncier maîtrisé. La conséquence logique est que c'est uniquement cette infime partie des constructions qui peuvent aspirer à une éventuelle régularisation* ». Ce scandaleux constat, qui doit être sûrement partagé dans d'autres villes camerounaises, même si c'est à des proportions variables, devrait inquiéter, quand on sait que la réponse accordée semble être favorable à l'idée selon laquelle l'accessoire suit le principal. Autrement dit, l'annulation du titre mère, emporte celui du titre dérivé. Pourtant, une autre perspective détachée du légalisme, pour s'attacher aux finalités de sécurité juridique du titre foncier est envisageable.

3.2.2. Des défis surmontables par la construction de l'unité du système juridique en matière foncière

Plus que le pluralisme qui « *renvoie à la dispersion, au libre mouvement, donc à la séparation de systèmes autonomes et fermés* » (Delmas-Marty, 2006, 951), il existe une pluralité normative⁴¹ en matière foncière. Le défi qu'elle induit est celui d'aménager une gestion qui permet l'optimisation et l'efficacité de la résolution des conflits d'usages. Ceci, recommande non la prétention de mettre à l'écart certaines normes ou d'imposer un type de normes au détriment des autres, mais de construire une unité. A ce sujet, en s'appuyant sur deux techniques d'exploitation de la pluralité que sont la juxtaposition (3.2.2.1) et l'harmonisation (3.2.2.2), il sera envisagé des propositions. Compte tenu de la spécificité du domaine auxquels ils s'appliquent, ces constructions n'opèrent pas de choix, mais présentent plutôt au législateur des alternatives *a minima* et *a maxima*.

⁴¹ Qui signifie l'existence au sein d'une société déterminée de mécanismes normatifs différents s'appliquant à des situations identiques.

3.2.2.1. L'officialisation de la juxtaposition des normes en matière de foncier urbain

La juxtaposition des normes *consiste à les « mettre côte à côte, [...] (et) d'attribuer à [...] (chacune) son domaine ou sa zone d'influence »* (Kenfack, 2009, 158). Cette technique s'appuie entre autres, sur la théorie du réseau selon laquelle le « *droit (est) formé en ne privilégiant pas un seul point de vue. (Ce droit) pouvant être conçu [...] comme un droit qui valorise l'interaction entre différents acteurs du droit »* (Ost, Van De Kerchove, 2000, 45). L'interaction dont il est question ici, porte sur une relation apaisée entre « *systèmes cohérents et autonomes : un système de règles formant le droit traditionnel dont l'application serait sanctionnée par des juridictions traditionnelles et un système de règles formant le droit moderne d'inspiration occidentale relevant des juridictions modernes »* (Ombiono, 1989, 32).

La cohabitation actuelle des pratiques formelle et informelle, pourrait s'y apparenter. Puisque, « *la plupart des utilisateurs des ressources ont accès aux terres sur la base de régimes fonciers locaux basés sur certaines pratiques et sur des droits fonciers coutumier. Ces régimes impliquent généralement diverses combinaisons de droits « légaux » et « coutumiers » qui se chevauchent sur la même ressource »* (Rejraji, 2020, 2). Toutefois, cette technique n'est pas un outil employable à l'envi par chaque acteur, ou un paradigme justifiant le désordre, les illégalismes et malversations qui inondent le foncier urbain camerounais. Mais, un prétexte servi au législateur pour ordonner les pratiques foncières qui relèvent du double héritage juridique colonial et traditionnel. Plus simplement dit, au lieu du libertinage ambiant, le législateur sensible à cette optique peut procéder à une codification à droit constant qui consiste par exemple, à réunir en un code, toutes les normes existantes en matière foncière, modifiables uniquement sur la forme.

Concrètement, en s'appuyant sur la difficile reconnaissance des droits fonciers coutumiers non enregistrés et de ce que « *la solidité du droit vient aussi des attentes du monde profane [qui] projette sur lui tous les idéaux de la justice »* (Bernheim, 2011, 40). Deux points d'amélioration prenant appui sur cette technique sont déjà usités. Dans certaines chefferies des régions du Nord et de l'Extrême-Nord du Cameroun, il y a délivrance « *des délibérés de justice coutumière, sorte d'actes intermédiaires entre « propriété » et droit d'usage. Ils intéressent des acquisitions de parcelles par achat ou héritage ou encore des arbitrages sur des limites. Ces papiers sont frappés aux armes de la chefferie avec tampons et libellés dans un français non juridique. 'Les papiers' qu'ils délivrent pourraient être une porte d'entrée vers des procédures légales »* (Seignobos, 2003, 5).

Par ailleurs, dans un souci de sortie de l'oralité, de remédier au manquement des systèmes de droits traditionnels qui « *relativisent l'importance des formes et de la procédure* ». (Kenfack, 2009, p.156). Et en considération de l'éventualité légale existante du droit de jouissance sur un espace, une pratique liée à la certification foncière ou du moins, de sécurisation des transactions foncières, s'est installée dans les mêmes aires géographiques. Elle consiste à établir coutumièrement des certificats de mise à la disposition d'un droit de jouissance d'un terrain. Ce document, « *est daté et co-signé par le propriétaire antérieur, des témoins et si possible le chef de village. Au dos du feuillet, il est conseillé de faire un croquis de la ou des parcelles et des marques de reconnaissances identifiables sur le terrain. Ces attestations de droit de jouissance peuvent être libellées lors d'héritage, d'achat, de prêt avec ou sans contrepartie (à la récolte) ou gagé et lors de locations, garantissant à la fois le droit du prêteur et celui du locataire* » (Seignobos, 2003, 3-4).

3.2.2.2. Le perfectionnement de l'harmonisation des règles issues des systèmes fonciers coutumiers avec ceux du droit moderne

L'harmonisation peut s'appuyer entre autres, sur la thèse du pluralisme ordonné. « *Le terme d'ordre invite à penser en termes de structuration, voire de contrainte. Pour dépasser la contradiction, il faut réussir à respecter la diversité tout en permettant une harmonie d'ensemble* » (Delmas-Marty, 2006, 951). A cet égard, « *l'harmonisation est une technique juridique qui permet d'unifier les ensembles législatifs ou des systèmes juridiques différents par l'élaboration d'un droit nouveau empruntant aux uns et aux autres* » (Kenfack, 2009, p.158). Qu'importe la mobilisation de l'une ou de l'autre théorie, le législateur doit procéder à un effacement des frontières systémiques sans faire disparaître les systèmes de manière à préserver la cohérence et à refléter les aspirations et contraintes d'un pays. Aussi, convient-il de respecter des engagements internationaux, de se soucier de l'effectivité, de l'accessibilité et d'intelligibilité du droit foncier. Car, « *l'un des inconvénients majeurs de l'introduction du système de l'immatriculation foncière au Cameroun, est d'avoir créé des inégalités entre les individus en ce qui concerne l'accès à la propriété immobilière moderne : seules des personnes nanties et maîtrisant la procédure de l'immatriculation, peuvent facilement accéder à la propriété immobilière, au détriment des personnes démunies et peu instruites* » (Mpessa, 2004, 634).

« *Dès lors que le respect des engagements internationaux aura permis de dépouiller les systèmes de droit traditionnel de leurs aspects contraires à la dignité de la personne humaine et aux droits fondamentaux en général, on devrait y puiser abondamment les*

éléments de construction du nouveau système, notamment ceux qui sont communs à un maximum de tribus ou à de régions. Ils auront d'autant plus de chances d'être appliqués que les utilisateurs s'y reconnaîtront » (Kenfack, 2009, 158), une codification réelle ou à droit nouveau pourra être faite. Il convient de souligner qu'il existe déjà de subtils penchants du législateur⁴² pour l'harmonisation des règles sublimant la propriété individuelle avec les nécessités factuelles de propriété collective. C'est par exemple le cas de certaines immunités familiales⁴³, qui protègent la propriété foncière commune, alors que la violation de la propriété foncière individuelle, est diversement sanctionnée.

Il reste tout de même de nombreuses marges d'amélioration. Par exemple sur le point la survivance du titre foncier dérivé de bonne foi, en cas de retrait ou d'annulation du titre foncier mère, contrairement au droit comparé⁴⁴, le choix a été fait d'« *assurer la 'sécurité statique', celle qui sauvegarde des droits réels authentiques issus du droit coutumier et qui préservent la paix sociale à la 'sécurité dynamique' qui protège les droits des acquéreurs de bonne foi, mais dont le maintien coûte que coûte, peut provoquer des désordres sociaux* » (Mpessa, 2004, 634). Pourtant, il apparaît très injuste qu'un droit acquis, soit définitivement spolié en raison des turpitudes de celui qui l'a régulièrement cédé. C'est dans cette lancée qu'au Cameroun, le titre foncier dérivé doit survivre à l'anéantissement du titre foncier primaire.

4. CONCLUSION

Le Cameroun dont la population est un mélange complexe de 207 groupes plus ou moins différenciés par la langue et l'histoire, est un véritable laboratoire des tensions interethniques qui minent l'Afrique, avec peut-être la différence que ces tensions n'ont pas encore débouché comme ailleurs sur des boucheries humaines. La question foncière, spécifiquement en milieu urbain, loin de juguler ces tensions, contribue à les exacerber en suscitant des conflits d'usages. Puisque « *(ces villes) constituent, plus que nulle part ailleurs,*

⁴² En droit fil, avec la Cour suprême qui a admis, que les juridictions de droit moderne peuvent valablement utiliser des règles d'origine coutumière. Cf. Affaire KEMAJOU, C.S. Arrêt n° 86/CC du 18 juillet 1985, Revue juridique africaine, n° 3, 1990, p. 75 sq. ; Affaire KOUM, C.S. arrêt n° 64/CC du 16 juillet 1987, ibid., note F. ANOUKAHA ; Juridis info, n° 3 (spécial), 1990, p. 99 sq., obs. L. ELOMO NTONGA.

⁴³ Elles sont relatives aux infractions de vol, d'escroquerie, d'abus de confiance et de filouteries, entre conjoints, entre ascendants et descendants légitimes ou adoptifs ou entre ascendants et descendants naturels jusqu'au deuxième degré s'ils vivent ensemble ou sont reconnus, à l'encontre du veuf ou de la veuve sur les biens de première nécessité ayant appartenu au conjoint décédé.

⁴⁴ En droit comparé français par exemple, il existe une lecture favorable à l'acquéreur de bonne foi. Selon laquelle, il ne tient pas son droit de propriété du propriétaire qu'il soit apparent ou véritable, mais de la conformité à la loi. Aussi la nullité d'ordre public du titre foncier du propriétaire est sans influence sur la validité de l'aliénation à lui concédée.

le creuset d'une société en rupture avec son passé et ses racines rurales, le lieu privilégié de la spéculation et de l'accumulation patrimoniale, en même temps que le théâtre d'une initiative populaire multiforme et de l'affrontement permanent entre forces sociales et appareil de l'Etat » (Piermay, 1993, p.1).

Diverses situations ont illustré la précarité et l'insécurité foncières dans les villes camerounaises. Elles sont globalement le reflet de l'ineffectivité de l'action de l'Etat, notamment sur l'émergence d'un marché foncier. Ainsi, les conflits d'usages qui en découlent sont relatifs à l'utilisation concurrentielle des mêmes ressources et au fait que la régulation foncière au Cameroun présente une diversité de systèmes non ou mal articulés. En effet, la coutume issue des « *systèmes de droits traditionnels [...] ont la préférence de la plupart des citoyens des zones rurales et de certains citoyens des zones urbaines qui les jugent plus fiables, plus rapides, plus justes et moins onéreux que les systèmes étatiques* » (Kenfack, 2009, p.156), entretient un rapport de force avec une administration affaiblie par une politique foncière très perfectible.

En dépit de ce constat peu reluisant, à la question de savoir quel droit mobiliser pour une résolution efficiente des conflits d'usage du foncier urbain camerounais ? des propositions *a minima* et *a maxima* ont été faites sous le prisme d'« *un des plus grands changements dans l'approche du droit, à savoir l'abandon progressif de son identification à une grammaire auto-suffisante pour un discours juridique dont on a fini par comprendre qu'avant d'être une technique, il est le langage que la société tient sur elle-même* » (Le Goff, 2007, p. 14). Elles consistent globalement en la construction d'un système juridique en matière foncière entre officialisation de la juxtaposition et l'achèvement de l'harmonisation des normes en matière de foncier urbain. Toutes choses qui optimiseront la résolution juridique des conflits d'usages.

BIBLIOGRAPHIE

- Biya, P. (1987). *Pour le Libéralisme communautaire*, Lausanne. Editions Marcel Fabre, 33p.
- Bres, A. (2011). Les conflits d'usages. *Journal des sociétés : mensuel du juriste et de l'entreprise*, 25-29.
- Buttod G., (1995). La forêt de l'État en Afrique sèche et à Madagascar. Edition Karthala, Paris, 152-153.
- Dzeukou, G. B. (2009). *Code de la propriété immobilière*. Editions juridiques camerounaises, 697p.
- Fonjong, L., Sama-Lang, I., Fombe, L., Thioune, R. (2013). *Pratiques de jouissance foncière et droits des femmes à la terre dans le Cameroun Anglophone : Implications pour le développement durable*. Éditions CRDI, 71p.
- Guiffo, JP. (2015). *Code de l'urbanisme, de la construction, des domaines de l'environnement, des forêts, de la faune et de la pêche*. Editions de l'Essoah, 831p.
- Guisse, P.B. (2000). Le domaine national : une figure juridique complexe. *Juridis Périodique*, 41 : 87-100.
- Kenfack, P.E. (2009). La gestion de la pluralité des systèmes juridiques par les Etats d'Afrique noire : les enseignements de l'expérience camerounaise. *CRDF*, 7 : 153-160.
- Kuate, J.P. (2017). *Code pénal du Cameroun commenté*. Editions de la documentation camerounaise, 258p.
- Mbonda, E-M. (2009). La « justice ethnique » comme fondement de la paix dans les sociétés pluriethniques. Le cas de l'Afrique. J. BOULAD-AYOUB, L. BONNEVILLE (dir.), *Souverainetés en crise*. Editions L'Harmattan et Les Presses de l'Université Laval, Coll. Mercure du Nord, 451-500.
- Minkoa She, A. (1991). La place de la possession en droit foncier camerounais. *Rapport des travaux camerounais de l'Association Henri Capitant*, Yaoundé.
- Moustier, P., Pages, J. (1997). Le péri-urbain en Afrique : une agriculture en marge ? *Économie rurale*, 41 : 48-55.
- Mpressa, A. (2004). Le titre foncier devant le juge administratif camerounais : les difficultés d'adaptation du système Torrens au Cameroun. *Revue générale de droit*, 34 : 611-659.
- Ndjere, E (2017). *Pratique du droit pénal au Cameroun, Approche analytique*, t. 2, PUCAC, 302p.
- Nguendo Yongsi, H.B. La production de l'habitat à Yaoundé (Cameroun), une ville-capitale d'Afrique centrale : entre urbanisme ségréatif, urbanisme spontané et urbanisme planifié. *Enjeux*, 34-35: 16-25.
- Nicoleau, P. (1996). *Dicojuris, lexique de droit privé*. Editions Ellipses, p. 354.
- Nkankeu, F. (2008). Occupation du sol et conflits fonciers sur les cendres volcaniques du Moungo (Cameroun). *Revue canadienne des sciences régionales*, 31(2) : 307-324.
- Nkou Mvondo, P. (1998). Le régime foncier camerounais face à l'exigence constitutionnelle de préservation des droits des populations autochtones. *Verfassung und Recht in Übersee (VRÜ)*, 31 : 343-370.
- Nkou Mvondo, P. (2000). La situation juridique de l'occupant sans titre d'une parcelle du domaine national au Cameroun. *Verfassung und Recht in Übersee (VRÜ)*, 33 : 487-503.

- Nlep, R.G. (1993). Penser J'Afrique selon nos réalités. *La Nouvelle Expression*, 88 : 18.
- Ombiono, S. (1989). Le mariage coutumier en droit camerounais. *Penant*, 99 :32-64.
- Paupert, M. (2010). Conflits fonciers et compétition ethnique au Cameroun. L'autochtonie ou le mérite aux fondements de la justice spatiale. B. BRET (dir.), *Justice et injustices spatiales*. Nanterre, Presses universitaires de Paris Nanterre, [en ligne], 281-300.
- Piermay, J.L. (1993). *Citadins et quête du sol dans les villes d'Afrique centrale*, éditions L'Harmattan, coll. Villes et entreprises, 579p.
- Pelissier, P. (2000). Les interactions rurales - urbaines en Afrique de l'Ouest et Centrale. *Bulletin de l'APAD* [En ligne], 19 :1-14.
- Plottu, B (2015). Conflits d'usage du territoire. De l'identification des enjeux à l'émergence d'une solution négociée. *Économie rurale* [En ligne], 348 : 23-41.
- Seignobos, C. (2003). *Sortir de l'oralité : un moyen de reconnaissance des droits fonciers au Nord Cameroun*. 6p.
- Sindjoun, L. (1998). *La politique d'affection en Afrique noire*, Publications du GRAF, Boston University, 47p.
- Tchakoua, J-M. (2021). En finir avec des malentendus qui fragilisent le titre foncier. *Juridis Périodique*, 127 : 155-165.
- Tchantchou, H. (2018). *Droit du contentieux foncier au Cameroun*, Paris, L'Harmattan.
- Tjouen, A.D. (1982). *Droits domaniaux et techniques foncières*. Economica,.
- Tribillon, J.F. (1993)., *Villes africaines, nouveau manuel d'aménagement foncier*, éditions ADEF, 317 p.
- Torre, A., Aznar, O., Bonin, M. al. (2006). Conflits et tensions autour des usages de l'espace dans les territoires ruraux et périurbains. Le cas de six zones géographiques françaises. *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 3 : 415-453.
- Vanier, M. (2000). Qu'est-ce que le tiers espace ? Territorialités complexes et construction politique. *Revue de géographie alpine*, 88(1) : 105-113.
- Yao, K.E. (2005). Les choix de politique criminelle dans le code pénal ivoirien. *Archives de politique criminelle* 1 (27) : 201-223.