

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix - Travail - Patrie

MINISTRE DES DOMAINES, DU CADASTRE
ET DES AFFAIRES FONCIERES

CABINET DU MINISTRE

REPUBLIC OF CAMEROUN
Peace - Work - Fatherland

MINISTRY OF STATE PROPERTY,
SURVEYS AND LAND TENURE

MINISTER'S CABINET

LETTRE - CIRCULAIRE n° 001 /MINDCAF/CAB/LC du 02 FEV 2022

proscrivant la reconnaissance et l'admission des "attestations ou certificats d'abandon des droits coutumiers" dans le cadre des procédures d'immatriculation directe ou par voie de concession concernant les dépendances du domaine national

LE MINISTRE DES DOMAINES, DU CADASTRE ET DES AFFAIRES FONCIERES

A MESDAMES ET MESSIEURS :

- LES PREFETS;
- LES DÉLÉGUÉS RÉGIONAUX ;
- LES DÉLÉGUÉS DÉPARTEMENTAUX ;
- LES CONSERVATEURS FONCIERS.

La présente Lettre - Circulaire prescrit ce qui suit :

1- Sont, à compter de la date du 02 février 2022, interdites la reconnaissance et l'admission, par les Services compétents du Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières, des "Attestations ou Certificats d'abandon des droits coutumiers" établis par des chefs traditionnels ou des représentants des collectivités coutumières voire des membres de celles - ci puis certifiées ou homologuées par les Autorités administratives territorialement compétentes, dans le cadre des procédures ayant trait aux demandes d'immatriculation directe ou par voie de concession concernant des dépendances du domaine national.

2- En effet, ces attestations ou certificats d'abandon des droits coutumiers délivrés par les autorités traditionnelles et homologuées par les autorités administratives sont dépourvus de toute base juridique et, par conséquent, nuls et de nul effet. L'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, notamment en son article 8, frappe de nullité de plein droit les cessions et locations de terrains urbains ou ruraux non immatriculés au nom du vendeur ou du bailleur et prescrit que les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers doivent, à peine de nullité, être établis en la forme notariée.

3- Les dossiers de demandes d'immatriculations directes ou de concessions provisoires concernant les dépendances du domaine national doivent, désormais et par voie de conséquence, être instruits dans le strict respect des dispositions pertinentes et combinées de l'Ordonnance n°74/1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier et du décret n° 76/166 du 27 avril 1976 fixant respectivement les conditions d'obtention du titre foncier, tel que modifié et complété par celui n° 2005/481 du 16 décembre 2005 ainsi que des dispositions relatives aux modalités de gestion du domaine national, en particulier pour ce qui est des personnes physiques ou morales et des entités auxquelles a été conférée ou reconnue la qualité de demandeurs éligibles pour les procédures en question.

4- Les procédures d'immatriculation directe des dépendances du domaine national ne peuvent être initiées, selon les dispositions juridiques en vigueur, que par :

a) les collectivités coutumières, leurs membres ou toute autre personne de nationalité camerounaise, à condition que l'occupation ou l'exploitation soit paisible et antérieure au 05 août 1974, date de publication de l'ordonnance n° 74/1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier ;

b) les personnes titulaires de livrets fonciers ou de « certificates of occupancy » sur les terrains en milieu urbain qui ont fait transformer ces derniers en titres fonciers dans un délai de six (6) ans après la date de publication de l'ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974 ;

c) les titulaires de jugements constitutifs ou translatifs des droits sur des terrains en milieu urbain ayant saisi le service des domaines compétent dans un délai de dix (10) ans après la date de publication de l'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier sus évoqué ; lesdits délais avaient été portés à 15 ans pour les terrains en milieu rural.

5- Les "attestations ou certificats de reconnaissance de droits coutumiers" ne peuvent être délivrés par les autorités coutumières ou traditionnelles dûment reconnues par les autorités administratives territorialement compétentes qu'au profit des personnes jouissant de la qualité de membres des collectivités coutumières ou communautés traditionnelles concernées.

6- Seuls les terrains régulièrement immatriculés peuvent faire l'objet de transactions immobilières privées, en application des dispositions ci-dessus rappelées de la loi.

7- Les droits acquis sur les terrains attribués en concession provisoire par les autorités gouvernementales compétentes ne peuvent faire l'objet de transaction ou de transfert qu'à la suite de l'attribution desdits terrains au titre d'un bail emphytéotique ou une concession définitive et après que celle-ci a été préalablement transformée en titre foncier.

8- Les transactions Immobilières opérées en violation de la loi ne sont pas opposables à l'Administration. De même, les titres fonciers établis et délivrés en violation des dispositions de l'ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, peuvent être retirés, pour détournement de procédure notamment, dans les conditions et modalités prévues par l'article 2 du décret fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

9- Les dossiers initiés sur la base des attestations ou certificats d'abandon de droits coutumiers, introduits dans les Services déconcentrés du Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières et non aboutis à la date du 15 février 2022, devront être acheminés au Ministre, sans délai et selon les procédures et modalités habituelles, par les Délégués Régionaux et les Délégués Départementaux, pour décisions appropriées.

Je tiendrai une main ferme au respect scrupuleux des dispositions consignées ci - dessus, pour l'application desquelles compte devra m'être rendu, par vos soins, avec diligence./-

Yaoundé, le 02 FEV 2022



YVES EYEBE AYISSI

Copie :

- MINETAT-SGPR (ATCR)
- SGPMA(T)
- MINAT (ATQ)
- SG/INDCAF
- IG/INDCAF
- Gov/Rég
- Sous-Préfets