

REPUBLIQUE DU CAMEROUN  
Paix - Travail - Patrie

MINISTRE DES DOMAINES, DU CADASTRE ET DES  
AFFAIRES FONCIERES

CABINET DU MINISTRE

REPUBLIC OF CAMEROON  
Peace - Work - Fatherland

MINISTRY OF STATE PROPERTY, SURVEYS AND  
LAND TENURE

MINISTER'S CABINET

LETTRE-CIRCULAIRE N° 0002 /LC/MINDCAF/SG/D1/D12 DU 02 FEV 2022  
relative aux modalités d'application des dispositions réglementaires concernant  
l'acquisition, l'occupation et la jouissance des terrains relevant du domaine privé  
de l'Etat.

LE MINISTRE DES DOMAINES, DU CADASTRE ET DES AFFAIRES FONCIERES

A MESDAMES ET MESSIEURS :

- LES PREFETS ;
- LES DELEGUES REGIONAUX ;
- LES DELEGUES DEPARTEMENTAUX ;
- LES CONSERVATEURS FONCIERS ;
- LES RECEVEURS DES DOMAINES.

La présente Lettre-circulaire vise à rappeler et expliciter, compte tenu des pratiques observées et des constats opérés au cours des dernières années, la substance des dispositions réglementaires concernant les conditions et modalités d'acquisition, d'occupation et de jouissance des terrains relevant du domaine privé de l'Etat, telles qu'elles ont été consignées dans le décret n°76/167 du 27 avril 1976, modifié et complété par celui n°95/146 du 04 août 1995.

**1- S'agissant des modalités d'accès aux terrains relevant des dépendances du domaine privé de l'Etat**

En application des dispositions pertinentes des articles 8, 9, 10, 17 et 18 du décret n°76/167 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine privé de l'Etat, modifié et complété par le décret n°95/146 du 04 août 1995, les dépendances du domaine privé peuvent être cédées par voie de vente de gré à gré (a) ou attribuées en jouissance au titre de bail (b) à des personnes physiques ou morales de droit privé.

**a) Acquisition définitive des terrains relevant du domaine privé de l'Etat par voie de vente de gré à gré**

La procédure d'acquisition définitive, c'est-à-dire en propriété, par voie de vente de gré à gré, des terrains du domaine privé de l'Etat, définie par les dispositions des articles 8, 9 et 10 du décret sus cité et rappelée dans la Lettre-Circulaire du 20 novembre 2020, donne droit à l'établissement d'un titre foncier au profit des bénéficiaires, au terme du processus.

Dans le cadre de ce processus, la décision d'attribution d'une parcelle de terrain relevant du domaine privé de l'Etat est de la compétence du Ministre. Celui-ci statue sur la base d'une proposition du Préfet, laquelle ne confère, par elle-même, aucun droit au demandeur, notamment celui d'occuper, par anticipation, le site sollicité.

Selon la nature du projet envisagé sur les terrains sollicités, les dépendances du domaine privé de l'Etat peuvent être cédées à usages résidentiel, commercial, industriel, social ou culturel, culturel et agricole, à toute personne physique ou morale ayant rempli les conditions réglementaires. Les prix de vente correspondants sont calculés aux taux définis par les articles 1 et 2 du décret n°2014/3211 /PM du 29 septembre 2014 fixant les prix minima applicables aux transactions sur les terrains relevant du domaine privé de l'Etat.



septembre 2014 fixant les prix minima applicables aux transactions sur les terrains relevant du domaine privé de l'Etat.

A cet effet, les autorités administratives et tous les responsables des services centraux et déconcentrés impliqués dans la procédure y afférente doivent s'assurer, au préalable, que :

- la parcelle éligible à la vente de gré à gré est disponible, libre de toute occupation, située en dehors du périmètre du centre administratif, des zones industrielles ou des réserves destinées à la réalisation des équipements sociaux collectifs par l'Etat ou les collectivités territoriales décentralisées ;
- la superficie du terrain sollicité ou proposé en vente est compatible avec le ou les projet(s) envisagé(s) et la destination du projet envisagé sur un terrain du domaine privé de l'Etat sollicité en vente de gré à gré est clairement précisée dans tous les documents constitutifs du dossier (demande d'attribution d'un terrain, procès-verbal des travaux de la commission préfectorale chargée de l'identification et de la délimitation du terrain, plans et correspondance de transmission du dossier au Ministre en charge des domaines) ;
- le demandeur n'est pas attributaire de plus d'un lot dans le même périmètre urbain, tel que prescrit par l'article 30 du décret n°76/167 du 27 avril 1976 sus cité, sauf dérogation expresse accordée par le Président de la République ;
- des rapports circonstanciés consécutifs au constat de non-paiement du prix d'un terrain ou de la non mise en valeur dans les délais fixés par les actes autorisant ou portant approbation de la vente d'un terrain domanial, doivent être systématiquement dressés par les services compétents et transmis au Ministre en charge des Domaines par les soins des autorités administratives en vue de la prise des mesures appropriées telles que prévues par les textes en vigueur.

#### **b) Occupation temporaire des dépendances du domaine privé de l'Etat au titre de bail consenti par l'Etat**

L'occupation temporaire des dépendances du domaine privé de l'Etat ne confère qu'un droit de jouissance aux bénéficiaires des actes autorisant ladite occupation. Elle s'effectue au moyen d'un bail ordinaire (pour une durée de 0 à 18 ans) ou emphytéotique (pour une durée de 18 ans à 99 ans) consenti par l'Etat sur les terrains concernés.

Les règles de procédure relatives à l'accès aux terrains du domaine privé de l'Etat au titre de bail ainsi que les droits et obligations du preneur sont définis par les dispositions des articles 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 et 25 du décret n°76/167 du 27 avril 1976. A la lumière de ces dispositions, la procédure d'acquisition d'un terrain du domaine privé de l'Etat au titre de bail est marquée par les étapes ci-après :

- dépôt de la demande d'attribution en bail ordinaire ou emphytéotique à la Préfecture territorialement compétente ;
- identification d'un terrain à proposer dans le cadre d'une Commission et, le cas échéant, confection et transmission au Ministre en charge des domaines, du dossier technique et administratif par les services compétents de la Délégation Départementale des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières de océans ;
- instruction du dossier, sanctionnée éventuellement, selon la superficie du terrain concerné, par un arrêté ou un décret autorisant la conclusion du bail et fixant le montant de la redevance annuelle à payer à la Recette Départementale des Domaines territorialement compétente ;
- signature du contrat de bail entre le représentant de l'Etat, et le bénéficiaire.

Le montant de la redevance annuelle due au titre du bail consenti sur les dépendances du domaine privé de l'Etat est fixé, conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n°2014/3211 /PM du 29 septembre 2014, selon l'usage auquel le terrain est destiné : résidentiel, commercial, industriel, agro-pastoral, culturel, culturel et social.

Les principales obligations du preneur ou emphytéote dans le cadre de l'exécution d'un bail ordinaire ou emphytéotique consenti par l'Etat, sont les suivantes :



- loyer payable d'avance et révisable ;
- obligation de supporter toutes les charges relatives à l'immeuble, notamment, de payer les contributions foncières et les taxes accessoires ;
- possibilité pour les agents de l'Etat habilités à cet effet, de visiter l'immeuble pour contrôler l'exécution des obligations imposées au preneur ou emphytéote ;
- interdiction de céder son droit au bail ou de consentir une sous-location sans autorisation ;
- à l'expiration du bail, reprise par l'Etat de l'immeuble, avec exercice éventuel du droit de préemption de l'Etat sur tous les aménagements, constructions et installations qu'il comporte.

A titre exceptionnel, dans le cadre du bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article 24 du décret n°76/167 du 27 avril 1976, le preneur ou l'emphytéote peut être autorisé à céder son droit au bail, ou à sous-louer une partie de l'immeuble.

En vue d'assurer un strict respect des dispositions réglementaires ci-dessus rappelées et, partant, une gestion rationnelle des dépendances du domaine privé de l'Etat sollicitées par les investisseurs, les autorités administratives et les responsables compétents doivent observer, outre les dispositions pratiques prescrites pour l'acquisition des terrains par voie de gré à gré, les mesures suivantes :

- transmission du dossier relatif à l'attribution d'un bail avec un projet de cahier de charges et un projet de contrat de bail, pour l'appréciation du Ministre en charge des domaines ;
- élaboration d'une fiche descriptive du projet envisagé sur le terrain sollicité en bail renseignant, notamment, sur sa maturité, les moyens de financement et leur disponibilité, l'enjeu, les avantages ou inconvénients du projet pour l'Etat en général, et les populations riveraines en particulier ;
- insertion dans le projet d'acte autorisant la conclusion du bail, des dispositions relatives au délai de réalisation du projet envisagé sur le terrain sollicité assorti d'une clause résolutoire.

## 2. En ce qui concerne les modalités de protection du domaine privé de l'Etat

Les mécanismes de protection des dépendances du domaine privé de l'Etat contre les occupations illégales sont d'ordre administratif et judiciaire.

### a) sur le plan administratif

Les articles 9, 22 et 26 du décret n°76/167 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine privé de l'Etat, outre la création d'une commission de contrôle et de surveillance du domaine privé de l'Etat, confèrent aux autorités administratives d'importantes prérogatives pour prévenir et combattre les occupants irréguliers des dépendances du domaine privé de l'Etat. Il s'agit notamment de :

- la démolition, aux frais de l'occupant et après mise en demeure restée sans effet, de toute construction ou toute réalisation effectuée sur ledit domaine ;
- la résiliation immédiate sans indemnité du bail consenti par l'Etat, suivi, le cas échéant, de l'expulsion du preneur ou de tous occupants de son chef.

### b) sur le plan judiciaire

Les dispositions des articles 2, 3, 4, 5 et 6 de la loi n°80-22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale déterminent les sanctions qu'encourent les occupants illégaux.

Outre l'amende fixée à un montant allant de cinquante mille (50000) à deux cent mille (200 000) francs CFA et l'emprisonnement de deux (2) mois à trois (3) ans ou de l'une de ces peines seulement, la mise en valeur réalisée sur le terrain d'autrui sous forme de plantations, de constructions, ou d'ouvrages de quelque nature que ce soit est acquise de plein droit au propriétaire, sans aucune indemnité pour l'occupant. Et si le propriétaire du fonds exige la suppression desdits ouvrages, celle-ci est exécutée aux frais de l'occupant et sans aucune indemnité pour ce dernier, qui peut en outre être condamné à des dommages et intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Par ailleurs, sont passibles d'une amende de cinquante mille (50 000) francs CFA à deux cent mille (200 000) francs CFA et d'un emprisonnement de deux (02) mois à trois ans ou l'une de ces peines seulement ;

- les personnes qui exploitent ou se maintiennent sur un terrain domanial sans autorisation préalable de l'autorité compétente ;
- les agents publics convaincus de complicité dans les transactions foncières relatives au domaine privé de l'Etat de nature à favoriser une occupation irrégulière de la propriété d'autrui.

### 3. Les prérogatives de puissance publique en cas d'occupation illégale des dépendances du domaine privé de l'Etat

En vertu des pouvoirs qui leur sont reconnus par les dispositions législatives et réglementaires ci-dessus énumérées, les Préfets peuvent requérir la force publique aux fins de destruction ou démolition des réalisations irrégulièrement effectuées sur les dépendances du domaine privé de l'Etat.

Un contrôle préventif de l'occupation des terrains domaniaux a été institué, afin de préserver ces derniers des occupations anarchiques et illégales hautement préjudiciables à l'Etat eu égard aux tensions sociales que peuvent susciter les opérations de déguerpissement des occupants illégaux. Une Commission de contrôle et de surveillance du domaine privé de l'Etat a été créée, à cette fin, par les dispositions de l'article 7 de la loi n°80-22 du 14 juillet 1980.

Les Délégués Départementaux du MINDCAF et leurs collaborateurs sont instruits à l'effet de contribuer, par leurs propositions pertinentes et leurs diligences au quotidien, au fonctionnement de ladite commission départementale.

J'attache du prix à la stricte observance des prescriptions consignées dans la présente Lettre-Circulaire J-

Yaoundé, le 02 FEV 2022

#### Copie:

- MINETAT-SGPR (ATCR) ;
- SGPM (AT) ;
- SG/MINDCAF ;
- IG/MINCAF
- Gouverneurs de Région ;
- Sous-Préfets ;
- Délégués Régionaux/MINDCAF ;
- Archives/Chrono.

