

DECRET N° 76-165 DU 27/04/1976
FIXANT LES CONDITIONS D'OBTENTION DU TITRE FONCIER

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la constitution du 2 juin 1972, modifiée et complétée par la Loi n° 75-1 du 9 mai 1975 ;

Vu l'Ordonnance n° 74-1 du 16 juillet 1974 fixant le régime foncier, notamment son article 7,

DECRETE :

Chapitre Premier : DISPOSITIONS GENERALES.

Article premier - Le titre foncier est la certification officielle de la propriété immobilière.

Sous réserve des dispositions des articles 2 (al. 3) et 24 du présent décret, le titre foncier est inattaquable, intangible, définitif. Il en est de même des actes constatant les autres droits réels attachés à la propriété.

L'enregistrement d'un droit dans un registre spécial appelé Livre Foncier emporte immatriculation de ce droit et le rend opposable aux tiers.

Art. 2 - 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.

Toutefois, le ministre chargé des domaines peut, en cas de faute de l'Administration, résultant notamment d'une irrégularité commise au cours de la procédure d'obtention du titre foncier, et au vu des actes authentiques produits, procéder au retrait du titre foncier irrégulièrement délivré.

La décision du ministre est susceptible de recours devant la juridiction administrative compétente.

Le retrait du titre foncier délivré entraîne la mutation sans frais de ce titre au nom du propriétaire initial, s'il s'agit d'un immeuble immatriculé. Elle remet l'immeuble au même et semblable état où il se trouvait avant la délivrance du titre, s'il s'agit d'un immeuble non immatriculé.

Le retrait du titre foncier prévu à l'alinéa 3 du présent article ne peut, sauf cas de fraudes du bénéficiaire, intervenir que dans le délai du recours contentieux.

Chapitre II - DES MODES D'OBTENTION DU TITRE FONCIER.

Section I - DE LA TRANSFORMATION DE DIVERS ACTES EN TITRE FONCIER.

Art. 3 - La demande de transformation en titre foncier :

- des actes d'acquisition de terrains inscrits au Grundbuch,
- des actes d'acquisition de terrains selon les règles de la transcription,
- des arrêtés d'attribution définitive d'une concession domaniale,
- des livrets fonciers, ou des certificates of occupancy,

- des jugements définitifs, constitutifs ou translatifs de droits réels,
- des conventions entre Africains passées sous le régime du décret du 29 septembre 1920, abrogé par la Loi du 27 juin 1961 relative aux actes notariés,
- des actes d'acquisition des Freehold lands,

est adressée au Chef de service provincial des domaines du lieu de situation de l'immeuble.

Elle doit être timbrée et contenir les indications suivantes :

- nom, prénoms, date et lieu de naissance, filiation, profession, domicile, situation de famille
- tous renseignements permettant d'identifier l'immeuble ;
- les transferts, transactions, baux, hypothèques et autres charges qui grèvent l'immeuble.

Art. 4 - A l'appui de la demande doivent être joints, outre le plan et le procès-verbal de bornage de l'immeuble, tous les contrats et actes publics ou privés constitutifs des droits réels dont l'immatriculation est requise.

Art. 5 - Si l'immeuble n'est pas borné, le Chef de service provincial des domaines requiert son bornage aux frais du propriétaire.

Le bornage est effectué en présence des voisins, par un géomètre assermenté du cadastre.

En cas de contestation sur les limites de l'immeuble, le géomètre fait ressortir sur le plan, la partie litigieuse.

Le différend est porté selon le cas, soit devant le ministre chargé des domaines qui statue en dernier ressort, s'il s'agit de terrains domaniaux, soit devant la juridiction compétente, s'il s'agit de terrains privés.

Toute contestation portant sur la propriété du terrain est irrecevable.

Art. 6 - Les actes faisant l'objet d'un litige ne peuvent être transformés en titres qu'après notification au Service provincial des domaines compétent, de la décision définitive par l'autorité ou la juridiction qui a statué en dernier ressort.

Art. 7 - La demande de transformation du Certificate of occupancy en titre foncier doit en outre être appuyée d'un procès-verbal de mise en valeur et d'un certificat d'acquiescement auprès de l'administration des domaines des redevances ou loyers échus.

Si les redevances payées à la date de dépôt de la demande de transformation sont inférieures au prix officiel du terrain domaniaux, le requérant est astreint au paiement de la différence.

Section II - DE L'OBTENTION DU TITRE FONCIER A PARTIR DU DOMAINE NATIONAL OCCUPE OU EXPLOITE

Paragraphe premier : Des personnes habilitées à solliciter l'obtention d'un titre foncier.

Art. 9 - Sont habilitées à solliciter l'obtention d'un titre foncier sur une dépendance du Domaine national qu'elles occupent ou exploitent :

- les collectivités coutumières, leurs membres ou toute autre personne de nationalité camerounaise, à condition que l'occupation ou l'exploitation soit antérieure au 5 août 1974, date de publication de l'Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier.
- les personnes déchues de leurs droits par application des articles 4, 5 et 6 de l'Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier.

Art. 10 - Les administrateurs des biens d'une succession ne peuvent obtenir en leur nom, des titres fonciers sur ces biens.

Paragraphe II - Procédure.

Art. 11 - Toute personne habilitée à solliciter l'obtention d'un titre foncier sur une dépendance du Domaine national, doit constituer un dossier comprenant :

- une demande en quatre exemplaires dont l'original est timbré, indiquant ses nom et prénoms, sa filiation, son domicile, sa profession, son régime matrimonial, sa nationalité, le nom sous lequel l'immeuble doit être immatriculé ;
- la description de l'immeuble (situation, superficie, nature de l'occupation ou de l'exploitation, estimation de sa valeur, indication des charges qui le grèvent).

La demande signée, ne doit viser qu'un immeuble composé d'une seule parcelle. Si une route ou une rivière traverse le terrain, celui-ci fait l'objet d'autant de demandes qu'il y a de parcelles distinctes.

Les demandes portant sur les terres libres de toute occupation ou de toute exploitation sont irrecevables. Elles sont instruites selon la procédure de concession.

Art. 12 - Le dossier est déposé à la sous-préfecture de l'arrondissement où est situé l'immeuble.

Dès réception, le sous-préfet délivre un récépissé à l'adresse y indiquée, puis le transmet à la section départementale des domaines.

Art. 13 - 1° Dans le mois qui suit la transmission du dossier à la section départementale des domaines, le préfet informe le public de l'extrait de la demande, par voie d'affichage dans les locaux de la préfecture, des sous-préfectures, mairies, et au village intéressé.

2° Il prend un arrêté fixant la date du constat d'occupation ou d'exploitation. Le constat est fait par la Commission consultative prévue par l'article 16 de l'Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 et le décret fixant les modalités de gestion du domaine national.

Lorsque l'immeuble à immatriculer intéresse deux départements, les commissions consultatives concernées siègent ensemble, à l'initiative de celle qui détient le dossier.

3° En cas d'occupation ou d'exploitation effective, la Commission fait immédiatement procéder au bornage de l'immeuble par un géomètre assermenté du cadastre, en présence des riverains. Les frais de bornage sont à la charge du requérant.

Art. 14 - A l'issue du bornage, un plan et un procès-verbal sont dressés et signés du géomètre. Il y est fait mention :

- des nom et prénoms des participants,
- de la description des limites reconnues,
- de la longueur des côtés.

Chacun des sommets du polygone formé par l'immeuble est désigné par un numéro d'ordre.

Le plan de bornage est rattaché aux points de triangulation ou de polygonation.

Art. 15 - 1° Dans les trente jours qui suivent la réunion de la commission prévue à l'article 13 ci-dessus, le préfet transmet à la direction des domaines le dossier comprenant outre les pièces énumérées à l'article 11 du présent décret, le rapport de la commission consultative, cinq exemplaires du plan et le procès-verbal de bornage de l'immeuble.

2° La direction des domaines lui affecte un numéro, examine la régularité des pièces produites, le vise le cas échéant, et établit un avis de clôture de bornage, qu'elle fait publier au Journal officiel.

3° Le dossier est transmis au Service provincial des domaines compétent, pour suite de la procédure s'il est visé, et à la section départementale des domaines pour redressement, s'il n'est pas visé.

Paragraphe III - Des oppositions et des inscriptions.

Art. 16 - 1° A partir du jour du dépôt à la sous-préfecture de la réquisition d'immatriculation, et jusqu'à l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de la publication au Journal officiel de l'avis de clôture de bornage, toute personne intéressée peut intervenir :

a) soit par voie d'opposition et uniquement s'il y a contestation sur l'auteur, ou l'étendue de la mise en valeur,

b) soit par demande d'inscription, en cas de prétention élevée sur l'existence d'un droit réel ou d'une charge susceptible de figurer au titre à établir.

2° Les oppositions et les demandes d'inscription sont formées par requête timbrée comportant l'indication des nom, prénoms, domicile des intervenants, les causes d'intervention et l'énoncé des actes, titres ou pièces sur lesquels elles sont appuyées.

La requête est adressée au sous-préfet de l'arrondissement où l'immeuble est situé.

Art. 17 - 1° Les oppositions ou les demandes d'inscription formées antérieurement à la date du constat d'occupation sont examinées par la commission consultative au moment du constat.

2° Les oppositions ou les demandes d'inscription non réglées le jour du constat d'occupation ou formées ultérieurement, sont adressées au chef de service provincial des domaines qui doit les consigner dès réception et dans l'ordre d'arrivée, dans un registre spécial.

Art. 18 - A l'expiration du délai prévu pour la réception des oppositions ou des demandes d'inscription, le chef de service provincial des domaines notifie au requérant à domicile ou à domicile élu, toutes les mentions inscrites au registre des oppositions.

Le requérant doit, dans un délai de trente jours, à compter de la date de notification, soit rapporter au chef de service provincial des domaines, mainlevée formelle des oppositions ou des demandes d'inscription, soit lui déclarer y acquiescer, soit enfin lui faire connaître son refus d'acquiescement et l'impossibilité pour lui d'obtenir mainlevée,

Art. 19 - En cas d'absence ou de mainlevée d'opposition, le chef de service provincial des domaines procède à l'immatriculation de l'immeuble sur le livre foncier, conformément aux dispositions de l'article 35 ci-dessous.

Art. 20 - Les oppositions non levées à l'expiration du délai prévu à l'article 18 al. 2 ci-dessus, sont soumises au ministre chargé des domaines pour règlement, après avis de la commission consultative.

Le ministre chargé des domaines peut selon le cas, autoriser le chef de service provincial des domaines :

- soit à immatriculer le terrain au nom du requérant, avec inscription des droits le cas échéant ;
- soit à faire exclure avant immatriculation, la parcelle contestée ;
- soit enfin à rejeter la demande d'immatriculation.

La décision du ministre est susceptible de recours devant la juridiction administrative compétente.

Art. 21 - Lorsque l'opposition touche à la fois la mise en valeur et la limite des circonscriptions administratives, la commission des litiges frontaliers instituée par Décret n°74-490 du 17 mai 1974 est seule compétente pour statuer, à l'exclusion des commissions consultatives.

Section III - DE L'OBTENTION DU TITRE FONCIER A LA SUITE D E DEMEMBREMENTS OU FUSION D'IMMEUBLES IMMATRICULES

Paragraphe premier : Des cessions.

Art. 22 - La cession à titre gratuit ou à titre onéreux d'un immeuble emporte mutation du titre foncier initial au nom de l'acquéreur.

Art. 23 - Le notaire avant établi l'acte de vente adresse au chef de service provincial des domaines du lieu de situation de l'immeuble un dossier comprenant :

- une demande timbrée indiquant les nom et prénoms, la filiation, le domicile, le régime matrimonial et la nationalité de l'acquéreur ou du cessionnaire ;
- un croquis ou un plan de l'immeuble dûment visé par le chef de service du cadastre du lieu de situation de l'immeuble;
- l'acte notarié établi dans le respect des dispositions de l'article 8 de l'Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier ;
- la copie du titre foncier initial, produite par le vendeur ou le cédant.

Art. 24 - La résolution de la vente d'un immeuble entraîne la mutation du titre délivré à l'acquéreur au nom du propriétaire initial.

L'action est portée devant le tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble.

Paragraphe II - Du démembrement.

Art. 25 - Le démembrement d'un immeuble à la suite de ventes successives, de partage ou de cessions à titre gratuit, emporte morcellement du titre foncier initial au profit des acquéreurs, de copartageants ou des cessionnaires.

Art. 26 - Il est procédé au bornage de chacun des lots par un géomètre assermenté du cadastre ou agréé, qui rapporte cette opération sur le plan initial. Un titre foncier et un plan distinct, sont établis pour chacun des lots.

Toutefois, en cas de mutations partielles, il n'est pas nécessaire d'établir un nouveau titre foncier pour la partie de l'immeuble qui, ne faisant pas l'objet d'une mutation, reste en possession d'un indivisaire. Le titre déjà délivré et le plan joint sont revêtus des mentions utiles.

Art. 27 - L'obtention du titre foncier a lieu dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 23 du présent décret.

Art. 28 - Si la délivrance du titre foncier est consécutive à un partage, les copartageants produisent l'acte de partage établi par un notaire s'il s'agit d'un partage amiable, ou un jugement définitif d'un partage judiciaire.

Paragraphe III - De la fusion.

Art. 29 - En cas de fusion d'immeubles contigus, le propriétaire obtient l'établissement d'un nouveau titre foncier sur lequel sont mentionnées toutes les inscriptions grévant les anciens titres.

Ces derniers sont nécessairement annulés par le chef de service provincial des domaines. Avis de cette annulation est inséré au Journal officiel.

Chapitre III - DISPOSITIONS COMMUNES

Section I - DES PRECAUTIONS A PRENDRE AVANT L'ETABLISSEMENT DU TITRE FONCIER

Art. 30 - Les plans annexés aux actes visés à l'article 3 ci-dessus doivent, avant toute publication dans le livre foncier, faire l'objet d'un visa confirmatif du Service du cadastre qui devra s'assurer qu'ils restent en tous points concordants à la configuration initiale des immeubles concernés, et qu'ils n'empiètent pas sur des dépendances du domaine public naturel ou artificiel.

Art. 31 - Avant de procéder à toute transformation des actes en titres fonciers, le chef de service provincial des domaines doit vérifier sous sa responsabilité les pièces déposées et s'assurer en outre :

- 1° de l'identité et de la capacité des parties ;
- 2° de la disponibilité de l'immeuble.

Art. 32 - L'immeuble est tenu pour disponible lorsqu'il n'existe sur l'acte à transformer aucune inscription de nature à le mettre, d'une manière absolue ou relative, temporairement ou définitivement hors de commerce.

Ne sont pas disponibles les immeubles frappés d'expropriation.

Art. 33 - Les charges portées sur les divers actes soumis à transformation en titres fonciers doivent, lorsqu'elles ne sont pas éteintes, apparaître sur les nouveaux titres fonciers sans que leur inscription donne lieu à perception de droits supplémentaires.

Art. 34 - Le Chef de service provincial des domaines annule et annexe à ses archives les actes produits à l'appui de la réquisition d'immatriculation. Toutefois, si un acte concerne, outre la propriété à immatriculer, un immeuble distinct de cette propriété, le chef de service provincial remet aux parties une copie de cet acte avec une mention d'annulation relative à l'immeuble immatriculé.

Section II - DE L'ETABLISSEMENT DU TITRE FONCIER.

Art. 35 - Chaque cas d'immatriculation donne lieu à l'établissement par le chef de service provincial des domaines d'un titre foncier comportant obligatoirement :

- 1° la description de l'immeuble avec indication de sa consistance, sa contenance, sa situation, ses limites, ses tenants et ses aboutissants ;
- 2° l'indication de l'état civil du propriétaire ;
- 3° les droits réels existant sur l'immeuble et les charges qui le grèvent ;
- 4° un numéro d'ordre et un nom particulier ;
- 5° le plan de l'immeuble dûment signé par un géomètre assermenté et visé par le Chef de service du cadastre du lieu de situation de l'immeuble.

Art. 36 - Lorsqu'un titre foncier est établi au nom d'un mineur ou de tout autre incapable, l'âge du mineur et la nature de l'incapacité sont indiqués sur le titre.

Art. 37 - Si la délivrance du titre foncier est consécutive à une vente, le chef de service provincial des domaines doit, avant de demander le morcellement ou d'opérer la mutation ou la fusion, s'assurer :

- 1° que la transformation a été effectuée dans le respect des dispositions de l'article 8 de l'Ordonnance n° 74-1 du 06/07/1974 ;
- 2° que l'immeuble est situé dans le rayon de sa compétence et qu'il est celui visé dans l'acte translatif du droit ;
- 3° que le croquis annexé à l'acte a été dûment visé par le chef de service du cadastre du lieu de situation de l'immeuble ;
- 4° que l'acte est régulier du point de vue de sa forme extérieure eu égard à la réglementation

en matière d'enregistrement.

Art. 38 - 1° Après l'immatriculation de l'immeuble, des titres spéciaux peuvent être établis sur la demande des intéressés au nom de l'usufruitier, de l'emphytéote, du superficiaire, de l'antichrésiste, pour garantir l'inscription des droits réels qu'ils exercent sur le terrain immatriculé. Toutes références utiles sont mentionnées dans ces cas, sur le titre de l'immeuble établi au nom du propriétaire.

2° Le propriétaire, à l'exclusion de toute autre personne, a droit à un duplicatum du titre foncier et du plan y annexé. Ce duplicatum unique, est nominatif, et le chef de service provincial des domaines en certifie l'authenticité en y apposant sa signature et le timbre du service.

- Tout usufruitier, emphytéote, antichrésiste ou superficiaire a également droit à un duplicatum authentique exact et complet du titre spécial dont il a pu requérir l'établissement ;

- les autres titulaires de droits réels n'ont droit qu'à la délivrance des certificats d'inscription nominatifs portant copie littérale des mentions relatives aux droits réels ou charges inscrits.

3° Lorsque deux ou plusieurs personnes sont propriétaires indivis d'un immeuble, le titre, son duplicatum et le plan y annexé portent les noms des indivisaires. Le duplicatum est délivré au propriétaire figurant en tête de liste. Les autres propriétaires n'ont droit, sur leur demande, qu'à des copies certifiées conformes de livres fonciers.

Section III - DE LA RECTIFICATION DU TITRE FONCIER.

Art. 39 - Lorsque des omissions ou des erreurs ont été commises dans le titre de propriété ou dans les inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification. Le chef de service provincial des domaines peut en outre rectifier d'office, sous sa responsabilité, les irrégularités provenant de son fait ou du fait d'un de ses prédécesseurs, dans les documents ayant servi à l'établissement du titre ou à toutes inscriptions subséquentes.

La rectification est autorisée par décret, si elle porte atteinte aux droits des tiers. Ce décret stipule le cas échéant, les modalités de sauvegarde des droits des tiers.

Dans tous les cas, les premières inscriptions sont laissées intactes et les corrections inscrites à la date courante.

Toutes inscriptions utiles opérées conformément aux dispositions du présent décret sur les livres fonciers sont portées, radiées, réduites ou rectifiées par le chef de service provincial des domaines, au moyen de mentions sommaires faites sur les titres fonciers et les duplicata délivrés. Ces mentions doivent être signées et datées.

Art. 40 - Toutes les fois qu'une modification est portée sur le titre foncier, elle doit l'être en même temps, sur le duplicatum remis au propriétaire. A défaut de production du duplicatum par le propriétaire, après sommation restée sans effet, le propriétaire est déchu de son droit et n'en est relevé que dès accomplissement de la formalité requise. Pendant la durée de la déchéance, aucun morcellement ou mutation ne peut être effectué en faveur des tiers qui peuvent le cas échéant, se pourvoir en dommages-intérêts contre le propriétaire.

Les plans annexés au titre foncier sont modifiés en conséquence.

Section IV - DE LA CONSULTATION ET DE LA PERTE DU TITRE FONCIER.

Art. 41 - Le chef de service provincial des domaines peut délivrer à toute personne

intéressée, soit un certificat établissant la conformité du duplicatum d'un titre foncier ou des seules mentions désignées dans la réquisition, soit un certificat attestant qu'il n'existe aucune inscription sur un titre foncier.

Art. 42 - Au cas où l'immeuble visé se trouve grevé d'une hypothèque à inscription différée, mention en est faite sur le certificat requis, avec indication de la durée de validité de l'opposition, si toutefois la nature du renseignement demandé exige cette révélation.

Art. 43 - En cas de perte du duplicatum du titre foncier, le chef de service provincial des domaines ne peut en délivrer un nouveau qu'au vu d'une ordonnance du président du tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble, rendue à la requête du propriétaire.

L'ordonnance déclare nul et sans valeur entre les mains de tout détenteur, le duplicatum perdu. Un avis est publié dans ce sens au Journal officiel à la diligence du chef de service provincial des domaines.

Chapitre V - DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

Art. 44 - Les erreurs ou omissions entachant les titres fonciers délivrés antérieurement à la publication du présent décret, peuvent être corrigées conformément aux dispositions de l'article 39 ci-dessus.

Art. 45 - Les procédures d'immatriculation ou de "certificate of occupancy" en cours, sont instruites jusqu'à leur terme conformément aux dispositions du présent décret.

Chapitre VI - DISPOSITIONS DIVERSES.

Art. 46 - Le présent décret qui fera l'objet en tant que de besoin, d'arrêtés du Premier Ministre, abroge en ce qui concerne la procédure et le fonctionnement du régime de l'immatriculation :

- le Décret n° 66-307-COR du 25 novembre 1966 sur l'immatriculation des droits fonciers coutumiers ;
- le Décret du 21 juillet 1932 fixant le régime de l'immatriculation ;
- le Décret n° 71-116-COR du 7 juin 1971 et son arrêté d'application n° 620 du 3 janvier 1972 relatif à la transformation des jugements et livrets fonciers

sera enregistré et publié selon la procédure d'urgence, puis au Journal officiel en français et en anglais.
