

Enjeux et perspectives d'une réforme foncière au Cameroun (Décret 2005/481 du 16 décembre 2005)

Henri NJOMGANG, Cameroun

Les procédures foncières au Cameroun connaissent trois problèmes majeurs :

1. une centralisation excessive : tous les dossiers venant de tous les départements sont finalisés au Ministère chargé des domaines.
2. Il y a un très grand nombre d'intervenant dans la procédure, ce qui rallonge les délais de traitement des dossiers.
3. Les textes ne font aucune référence à la qualification et à la formation du personnel en charge de ces dossiers délicats.

1. ENJEUX

- le Décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 portant modification et complément de certaines dispositions du décret 76/165 du 27 août 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, produit trois innovations dans la procédure :
 - 1- une déconcentration des compétences
 2. une réduction du nombre d'intervenant.
 3. des délais fixés à chaque étape.

1.1 Une déconcentration des compétences.

Cette déconcentration se traduit par une délégation des pouvoirs à plusieurs niveaux.

- a) 1- au niveau du calendrier fixant les dates des constats dans l'ancienne procédure le Préfet fixait les dates par un arrêté préfectoral, une fois transmis aux sous Préfet et aux chefs de district ; ceux-ci prenaient souvent une décision fixant le calendrier applicable, car l'arrêté préfectoral fixait des dates sans tenir compte de la disponibilité des sous-préfets et chefs de district, présidents des commissions consultatives. Désormais la décision des sous-préfets ou des chefs de district suffit.

Il n'y a plus d'arrêté préfectoral pour établir les calendriers de constat.

- 2- le dossier était transmis au Ministère par le Préfet, désormais, c'est le délégué départemental des domaines et des affaires foncières qui transmet le dossier au délégué provincial des domaines et des affaires foncières.
L'étape des bordereaux où les dossiers s'éternisaient et s'égarait dans les préfectures est résolue.
- b) Les dossiers jadis visés par le seul Directeur du Domaines sont désormais visés dans chaque province par le chef de service provincial des affaires foncières.
- c) les titres fonciers établis précédemment par le chef de services provinciaux des domaines au niveau des chefs lieux de chaque province, sont désormais établis au niveau des départements par des conservateurs fonciers.
- d) Les décisions de règlements de litige qui relevaient du Ministre chargé des domaines sont maintenant prises par les gouverneurs dans chacune des dix provinces du pays.

Cette déconcentration non seulement allège la procédure, mais rapproche l'administration des usagers.

1.2 Certains intervenants et non des moindres n'interviennent plus dans la procédure.

- a) les étapes du préfet sont supprimées ; notamment l'arrêté préfectoral et la signature des bordereaux transmettant des dossiers.
- b) l'Étape de la Direction des domaines est délégué au chef de service provincial des affaires foncières.

La longue procédure du dossier à travers le Ministère chargé des domaines est supprimée. En effet, pour le dossier le plus rapide, le trajet de l'entrée au bureau du courrier jusqu'au bureau du chef de service chargé de traiter ce dossier, durait au moins un mois et demi et vice versa. Il fallait compter 3 à 6 mois pour le visa d'un dossier rapide, certains séjournaient plusieurs années dans les circuits du Ministère avec des rejets fantaisistes.

1.3 Les délais sont fixés à chaque étape.

- a) Le Sous-Préfet a 72 heures pour délivrer le récépissé de dépôt.
Ainsi, les pré enquêtes instituées par certains sous-préfets disparaissent.
Dès qu'une demande était introduite, il fallait déplacer une commission informelle sur le terrain pour savoir si la demande était recevable et tout ceci aux frais et à la charge du requérant, cette pré enquête pouvait se chiffrer à plus de 100 000 Fcfa, sans évaluer le coût du transport et des réceptions y afférentes.
- b) Le Sous-préfet a huit jours pour transmettre le dossier à la délégation départementale des domaines et des affaires foncières.
- c) Le chef service départemental des affaires foncières a 15 jours pour établir les avis au public.
- d) Le délai de 30 jours est maintenu pour la transmission par le délégué départemental des affaires foncières au délégué provincial des affaires foncières du dossier complet après le constat.
Ces délais s'ils sont respectés, raccourciront considérablement les délais d'obtention du titre foncier.

2. PERSPECTIVES.

Un approfondissement et une clarification paraissent nécessaires.

- 1) - la modification du décret 76/166 du 27 avril 1976 s'impose.
 - notamment les articles 12 à 15 qui fixent la composition et définissent le fonctionnement de la commission consultative qui :
 - o constate la mise en valeur des terrains pour l'obtention des titres fonciers.
 - o examine et rejette le cas échéant les litiges fonciers qui lui sont soumis dans le cadre de la procédure d'obtention du titre foncier – sur les dépendances du domaine national.

Ainsi, les responsables des nouveaux services créés, tels les chefs services départementaux des affaires foncières sont membres de cette commission, il faut les introduire dans cette commission.

D'autre part, la procédure prévue dans ce décret où les procès-verbaux des commissions sont transmis par le préfet au Ministère chargé des domaines n'est plus conforme à la nouvelle procédure.

Il faudra préciser dans un autre texte la qualification et la formation requise pour les conservateurs fonciers, si l'on veut que le titre foncier ait une valeur. Le responsable qui l'établit doit avoir une formation et une qualification requise.

2.1 Les Perspectives.

Il convient de revoir ce décret dans la forme et le fond.

Pour la forme, revoir l'intitulé des délégués départementaux et provinciaux qui ne correspondent pas à ceux prévus par l'organigramme, ils ne concordent même pas d'un article à l'autre du décret.

Préciser : délégué départemental des domaines et affaires foncières, et non délégué départemental des affaires foncières, de même délégué provincial des domaines et affaires foncières et non délégué provincial des affaires foncières.

Pour ce qui est du fond, l'article 6 alinéa 1 nécessite d'être précisé, car il tend à fragiliser tout titre foncier établi ; parce qu'un faux titre foncier établi même 50 ans après entraîne ipso facto l'annulation du premier titre foncier. Il est urgent que cet article soit rapidement revu, sinon le titre foncier n'aurait aucune valeur, il suffirait qu'on brandisse un nouveau titre foncier dans une zone pour annuler tous les titres fonciers établis dans ce secteur.

D'autre part la loi n° 90/039 du 10 août 1990 relative à l'exercice et à l'organisation de la profession de géomètre est entièrement ignorée. Le géomètre qui signe le plan doit être un géomètre agréé.

L'article 3 de cette loi prévoit que :

- le géomètre en service dans l'administration ou exerçant en clientèle privée est soumis : aux dispositions statutaires de l'Ordre National des Géomètres du Cameroun.
- D'autre part, il y a vingt ans (20) il était estimé que dans certains départements les instances ne pouvaient être apurées même en 10 ans avec le personnel existant particulièrement pour établissement des plans de bornage parcellaire. Il était alors envisagé d'ouvrir cette tâche aux géomètres agréés.

Cette ouverture est totalement ignorée dans cette réforme.

Enfin, il sera nécessaire que les dossiers soient traités avec célérité dans nos services. Ceci nécessite :

1/ un minimum de matériel de bureau et matériel technique pour le traitement des dossiers, ce qui est attendu des usagers doit être clairement défini ; que l'utilisateur ne pourvoit pas au matériel dans chaque bureau.

2/ que le principe d'antériorité soit enfin appliqué dans nos services et que les dossiers soient traités dans l'ordre d'arrivée et non selon le bon choix des agents, certains dossiers étant classés « urgent » et d'autre attendant indéfiniment sur les tables et dans des tiroirs où ils finissent par se perdre.

CONTACTS

Henri NJOMGANG

Géomètre-Expert

CAMEROUN

Email : nptgeodb@camnet.cm

DOSSIER DE DEMANDE

Décret 76/165 du 27 août 1976

Décret 2005/481 du 16 décembre 2005

Etablissement du Titre Foncier

