



INTERNATIONAL
LAND
COALITION

UNITED
FOR LAND
RIGHTS

**Centre pour
l'Environnement et
le Développement**
DEPUIS 1994

Mécanismes intermédiaires de sécurisation des droits fonciers individuels et collectifs, urbains et ruraux, adaptés au Cameroun

Samuel NGUIFFO



POLICY BRIEF

SOMMAIRE

1. CONTEXTE	2
2. PRINCIPE DIRECTEUR : RECONNAÎTRE AVANT DE CONVERTIR.....	3
3. INSTRUMENTS INTERMÉDIAIRES PROPOSÉS.....	3
4. ARCHITECTURE INSTITUTIONNELLE PROPOSÉE	5
5. RECOMMANDATION CENTRALE	5

1. Contexte

Le régime foncier camerounais repose encore largement sur une idée forte : le titre foncier constitue la preuve centrale, presque exclusive, de la propriété. Cette architecture a sa cohérence. Elle offre, en théorie, la sécurité juridique, la publicité et l'opposabilité. Mais elle présente aussi une limite majeure : une grande partie des droits fonciers effectivement exercés au Cameroun ne figure pas dans le livre foncier.

En milieu rural, les droits sont souvent coutumiers, familiaux, lignagers, pastoraux ou communautaires. Ils portent sur des champs, des jachères, des forêts, des zones de collecte, des pistes de transhumance, des pâturages, des sites sacrés ou des espaces de pêche. En milieu urbain et périurbain, les droits sont fréquemment issus de ventes sous seing privé, d'attestations coutumières, de lotissements informels, d'occupations anciennes ou de régularisations inachevées. Entre le droit pleinement titré et l'absence totale de reconnaissance, il existe donc une large zone grise. C'est précisément cette zone qu'il faut traiter.

La réforme ne devrait pas opposer le titre foncier aux pratiques locales. Elle devrait organiser une sécurisation progressive, avec des instruments intermédiaires dotés d'une valeur juridique reconnue, sans prétendre transformer immédiatement tous les droits en titres définitifs. Cette approche est plus réaliste, moins coûteuse, et mieux adaptée à la diversité camerounaise.



2. Principe directeur : reconnaître avant de convertir

Le principe proposé est le suivant : tout droit foncier légitime, même non immatriculé, doit pouvoir être identifié, documenté, protégé et, le cas échéant, transformé progressivement en droit plus formel. La formalisation ne devrait donc pas commencer par l'exigence du titre, mais par la reconnaissance du fait foncier : qui occupe ? Depuis quand ? À quel titre ? Avec quelle reconnaissance sociale ? Selon quelles limites ? Avec quels usages concurrents ? Et avec quels risques de conflit ?

Cette logique permettrait de réduire les conflits, de mieux indemniser les personnes affectées par les projets, de protéger les communautés contre les réallocations unilatérales, et de donner à l'État une meilleure connaissance de l'occupation réelle du territoire.

3. Instruments intermédiaires proposés

Le premier instrument devrait être le certificat de possession coutumière. Il serait délivré à une personne, une famille, un lignage ou une communauté, après enquête locale, délimitation contradictoire et validation par la commission consultative, la commune et les autorités traditionnelles. Ce certificat ne serait pas équivalent au titre foncier, mais il reconnaîtrait officiellement une possession légitime, paisible et socialement acceptée. Il aurait une valeur probatoire forte dans les procédures administratives, les indemnisations, les médiations et les demandes ultérieures d'immatriculation.

Le deuxième instrument serait le certificat collectif de terroir communautaire. Il permettrait de reconnaître un espace utilisé collectivement par un village ou un groupe de villages : terres agricoles communes, forêts de subsistance, zones de chasse traditionnelle, espaces de collecte, sites culturels, zones de pêche, parcours pastoraux ou réserves foncières villageoises. Dans la zone forestière, ce mécanisme pourrait sécuriser les terroirs des communautés bantoues et autochtones, tout en documentant les droits d'usage différenciés. Dans les zones de savane, il pourrait intégrer les couloirs de transhumance et les pâturages, afin de réduire les conflits entre agriculteurs et éleveurs.

Le troisième instrument devrait être le registre foncier local. Tenu au niveau communal, mais articulé avec le MINDCAF, il enregistrerait les droits intermédiaires : certificats coutumiers, attestations d'occupation, accords familiaux, conventions de prêt de terre, droits d'usage, procès-verbaux de délimitation, servitudes locales, pistes pastorales, zones de mise en défens. Ce registre devrait être simple, peu coûteux et accessible. Il ne remplacerait pas le livre foncier national, mais il deviendrait une mémoire officielle des droits locaux. En cas de conflit, il offrirait une base de vérification plus fiable que les seuls témoignages oraux.

Le quatrième instrument serait l'attestation d'occupation urbaine ou périurbaine. Dans les quartiers informels ou les zones en voie de régularisation, de nombreuses familles occupent des parcelles depuis plusieurs années, construisent, paient parfois des taxes

locales, mais demeurent juridiquement vulnérables. L'attestation d'occupation permettrait de reconnaître provisoirement cette situation, sous réserve de conformité minimale aux règles d'urbanisme, de sécurité et de protection des zones à risque. Elle pourrait être utilisée dans les programmes de restructuration, de recasement, d'accès aux services de base ou de régularisation progressive.

Le cinquième instrument devrait être le certificat de parcelle familiale. Dans beaucoup de régions, la terre appartient moins à un individu isolé qu'à une famille élargie. L'immatriculation individuelle peut alors créer des tensions, surtout lorsqu'un membre de la famille formalise seul un bien considéré comme collectif. Le certificat de parcelle familiale permettrait d'identifier les membres du groupe titulaire, les règles internes de gestion, ainsi que les droits des femmes, des jeunes, des héritiers et des exploitants effectifs. Il pourrait être particulièrement utile dans les successions, les ventes partielles, les hypothèques futures ou les négociations avec les investisseurs.

Le sixième instrument serait la convention locale d'usage foncier. Elle permettrait de sécuriser des arrangements qui existent déjà dans les villages : prêt de terre, métayage, installation temporaire d'un migrant, accès saisonnier à un pâturage, autorisation de collecte, partage d'un bas-fond, exploitation maraîchère par un groupement de femmes. Aujourd'hui, ces accords sont souvent verbaux ou insuffisamment documentés. Les formaliser dans une convention simple, enregistrée à la commune, permettrait de protéger les parties sans rigidifier excessivement les pratiques coutumières.

Le septième instrument devrait être la cartographie participative opposable. Avant toute concession, expropriation, classement forestier, projet minier, infrastructure ou zone d'aménagement prioritaire, l'État devrait faire établir une carte des droits et usages existants. Cette carte devrait être préparée avec les communautés, les femmes, les jeunes, les éleveurs, les peuples autochtones, les autorités traditionnelles, les communes et les services techniques. Une fois validée, elle devrait être annexée aux décisions administratives. Elle ne réglerait pas tous les conflits, mais elle empêcherait au moins que les terres soient décrites comme vides alors qu'elles sont cultivées, parcourues, habitées, utilisées ou culturellement investies.

Le huitième instrument serait le récépissé de la demande de régularisation renforcée. Beaucoup de citoyens déposent des dossiers ou engagent des démarches sans bénéficier d'une protection pendant la période d'instruction. Or les délais peuvent être longs. Le récépissé renforcé donnerait au demandeur une protection temporaire contre les réattributions concurrentes, sous réserve d'une fraude ou d'une contestation sérieuse. Il serait particulièrement utile dans les zones périurbaines, où plusieurs chaînes de vente se superposent parfois sur la même parcelle.

Le neuvième instrument devrait être le registre public des concessions, des baux et des grandes affectations foncières. Il s'agit d'un mécanisme intermédiaire non pas de propriété privée, mais de transparence. Les communautés ne peuvent protéger leurs droits que si elles savent quelles terres sont demandées, attribuées, renouvelées, retirées ou mises en réserve. Ce registre devrait indiquer la localisation, la superficie, la durée, l'objet, le bénéficiaire, les obligations sociales et environnementales, ainsi que les communautés concernées. Il devrait être accessible aux niveaux national et communal.

Le dixième instrument serait la médiation foncière préalable obligatoire. Avant tout contentieux ou toute décision administrative lourde, les parties devraient passer par une instance locale de médiation reconnue, composée de représentants de l'administration, de la commune, des autorités traditionnelles, des femmes, des jeunes et, selon les cas, des groupes pastoraux ou autochtones. L'accord issu de cette médiation pourrait être homologué et enregistré. Cette étape permettrait de réduire l'engorgement des tribunaux, mais aussi de produire des solutions plus proches des réalités sociales.

4. Architecture institutionnelle proposée

Ces mécanismes intermédiaires devraient être placés sous une double garantie. D'une part, l'État, à travers le MINDCAF, conserverait son rôle de validation, de contrôle de la légalité et d'articulation avec le cadastre national. D'autre part, les communes et les autorités traditionnelles joueraient un rôle de proximité dans l'identification des droits, la conservation des registres locaux et la prévention des conflits.

Il conviendrait toutefois d'éviter deux dérives. La première serait de conférer aux autorités locales un pouvoir absolu, ce qui pourrait ouvrir la voie à des abus, à des exclusions de femmes ou à des ventes coutumières contestées. La seconde serait de maintenir une centralisation excessive, qui rendrait les instruments intermédiaires aussi lents et coûteux que le titre foncier. La bonne formule réside dans une compétence partagée : enquête et enregistrement locaux, validation administrative encadrée, recours possible et interconnexion progressive avec le cadastre national.

5. Recommandation centrale

Le Cameroun devrait consacrer, dans sa réforme foncière, un régime de sécurisation progressive des droits fonciers. Ce régime reposerait sur une échelle graduée : reconnaissance locale, certificat ou attestation, inscription dans un registre communal, cartographie participative, protection contre les réaffectations arbitraires, puis conversion éventuelle en titre foncier lorsque les conditions juridiques, techniques et financières sont réunies.

Une telle réforme aurait un avantage décisif : elle ne demanderait pas aux citoyens de choisir entre la coutume et l'État. Elle organiserait leur articulation. C'est sans doute l'une des conditions pour bâtir une gouvernance foncière à la fois plus réaliste, plus juste et plus apaisée au Cameroun.



INTERNATIONAL
LAND
COALITION

UNITED
FOR LAND
RIGHTS



Centre pour
l'Environnement et
le Développement
DEPUIS 1994



Suivez-nous

@Coalition Foncière Nationale

E-mail: coalitionfoncierenationale@cedcameroun.org

Adresse CED: 167, Rue 1.115 Etoa Meki,

BP. 3430 Yaoundé, Cameroun

Téléphone: **+237 622 55 21 22**

©2026

LE
FE
RI
B
Y
C
I
T
O
P