

PROGRAMME UMOJA

RAPPORT DE STAGE

FORMATION ET IMPREGNATION AU PROCESSUS D'ACCES AU FONCIER

Période : du 03 au 17 septembre 2009

Structure hôte : ASSOAL

Lieu : Yaoundé (Cameroun)

Rédigé par :
BAZONZILA Stella Meryl
CJJ Brazzaville

Septembre 2009

Table des matières

I – Introduction.....	3
I.1. Rappel du cadre du stage.....	6
I.2. Présentation de l’association et du stagiaire.....	6
I.3. Présentation de l’association d’accueil	6
I.4. Présentation de la méthodologie de travail	8
II Déroulement des activités.....	9
II.1. Calendrier de travail	9
II.2. Activités réalisées et Résultats obtenus	9
III -Difficultés rencontrées.....	16
IV Leçons apprises	16
V Suggestion et recommandations	16
Conclusion	16
Abréviations.....	17
Annexes	18
-Prospectus PDQUD	
-Prospectus PASEF	
-Formulaire de demande de titre	
-Formulaire de demande de concession	
-Formulaire de demande de morcellement	
-Composition du dossier de permis de bâtir	

- Dépliant comment obtenir un titre foncier ?
- Questionnaire de l'enquête
- Photos

I – Introduction

-Contexte

Le Projet UMOJA a conduit à identifier un certain nombre de thématiques, en lien avec le plan d'action du CJJ. Certaines de ces actions se positionnent autour des thématiques de développement urbain dans la perspective d'une coproduction des services sociaux de base par les élus et les habitants d'une part, et de la gestion des conflits fonciers qui menacent de plus en plus la cohésion et la paix sociale en zone urbaine, rurale et périurbaine.

-Justification

Les bénéficiaires cibles du CJJ ont souhaité être renforcés sur la question d'accès au foncier. Ainsi, les expériences en la matière au Cameroun vont permettre d'anticiper sur les risques de la précarité, voire les expropriations illégales comme dans plusieurs capitales africaines. La participation d'un membre du CJJ à ce stage avait pour finalité de donner plus de compétences opérationnelles à l'association dans la conduite des actions d'accompagnement dans le processus d'accès au foncier des populations des quartiers périurbains de Brazzaville.

-Objectifs du stage

Objectif global :

Améliorer par la pratique la capacité du stagiaire en particulier et du CJJ en général à intervenir dans le processus d'accès au foncier par les populations défavorisées des quartiers de Brazzaville.

Objectifs spécifiques :

1. S'approprier les méthodes et outils de gestion du processus d'accès au foncier par les populations et la médiation dans les conflits fonciers développés par ASSOAL.
2. Renforcer l'opérationnalité des actions du CJJ en matière de droit foncier au profit des populations des quartiers défavorisés périurbains de Brazzaville.
3. Identifier les axes de collaboration gagnante entre le CJJ et ASSOAL dans la perspective des actions communes de plaidoyer en faveur de l'accès au logement au bénéfice des populations des quartiers pauvres de Brazzaville.

Résultat (s) attendu (s) :

1. Les outils et méthodes de gestion du processus d'accès au foncier par les populations et la médiation dans un conflit foncier sont appropriés par le stagiaire.
2. Quelques pistes de collaboration entre le CJJ et ASSOAL sont identifiées ainsi que les préalables de sa mise en œuvre.
3. Un rapport de stage est rédigé et est disponible dans la structure d'accueil et d'origine du stagiaire, ainsi qu'auprès de tous les membres du projet UMOJA.

I.1. Rappel du cadre du stage

Les associations de services juridiques parties prenantes au projet UMOJA sont invitées à réaliser des stages au sein de structures membres du réseau, qui sont plus avancés sur la thématique choisie. Ces stages visent à expérimenter les enseignements tirés des ateliers d'échanges d'expériences et d'auto formation réalisés depuis 2007. Les associations bénéficiaires vont ainsi renforcer leurs compétences dans les domaines qui ont préalablement été traités lors desdits ateliers, notamment la résolution pacifique des conflits (médiation populaire) et la formation des formateurs para juristes. Les associations membres du projet sont donc invitées à soumettre leurs candidatures au Comité de Pilotage, composé de Juristes Solidarités (JS), Femmes Chrétiennes pour la Démocratie et de Développement (FCDD) et Comptoir Juridique Junior (CJJ).

I.2. Présentation de l'association et du stagiaire

Le Comptoir Juridique Junior est une association de développement des modes alternatifs de droit, de justice et de promotion des droits de l'homme.

Le CJJ mène un travail d'assistance socio- juridique, de médiation, d'information et de sensibilisation et d'accompagnement judiciaire en direction des populations en général et des groupes cibles en particulier (femmes, enfants, réfugiés, handicapés et autres personnes vulnérables). En outre il fait un travail de renforcement des capacités institutionnelles des organisations de la société civile (rédaction et appropriation des statuts et règlement intérieur des structures associatives, évaluation et capitalisation des savoirs – faire.

Contacts :

Tél: (242) 662 22 07 / 522 86 51/559 23 29

Email : comptoirjuridique@yahoo.fr

.Objectifs :

-Mettre à la disposition de la population des services de justices alternatives appropriés (assistance juridique, médiation, information et sensibilisation à proximité...);

-Renforcer les capacités et l'efficacité juridique des organisations de la société civile, des PME-PMI et de la population (formation non formelle, appui juridique, forums, séminaires, colloques...);

-Favoriser l'insertion professionnelle des jeunes juristes à travers les spécialisations du droit et la promotion de nouveaux métiers de droits ;

-Créer des cercles de réflexion et de recherche action en matière d'accès des populations au droit et de promotion des droits de l'Homme (enquêtes, publication, supports sonores et visuels....);

-Publier une revue de jurisprudence ouverte aux débats, à la recherche des professionnels et praticiens de droit, des étudiants et chercheurs.

-Mettre à la disposition de la population un centre de documentation branché sur le droit, la justice et les droits de l'Homme.

-Développer l'usage du droit pour lutter contre les phénomènes d'exclusion.

Axes de travail

1-Actions juridiques et judiciaires :

Promotion de la justice alternative c'est à dire une démarche tendant à rendre les populations concernées, actrices et productrices de droit(s) : conscientisation des populations ayant lieu dans les communautés et propositions des approches nouvelles pour trouver des solutions alternatives.

2-Résolution des conflits :

Principe commun de responsabilisation, d'ouverture à l'autre, justice douce, mode de résolution des conflits adapté aux relations quotidiennes par sa souplesse et la diversité des acteurs, propose un dialogue et contribue à renforcer les liens de solidarité : médiation, communication non violente, conciliation...

3- Accès au droit et transfert de droit :

Utilisation du droit comme outil pédagogique de développement pour aider les populations les plus défavorisées, acquérir les connaissances nécessaires afin d'identifier et protéger leurs droits en lien avec les problèmes qu'elles rencontrent dans leur vie quotidienne. Il s'agit d'un travail d'éveil au droit permettant aux populations de participer pleinement au processus de développement durable.

Actions en cours

Développement des Cliniques Juridiques à Brazzaville et Pointe-Noire (information, sensibilisation, formation, assistance juridique gratuite, médiation) ; appuis juridiques aux femmes commerçantes et vendeuses victimes de taxations frauduleuses ; assistance juridique et relais des avocats dans l'assistance judiciaire des personnes démunies et vulnérables dans le cadre du partenariat avec le barreau national, Projet d'Accès à la citoyenneté par les para juristes.

Publications/ rapports

Manuel d'utilisation des cliniques juridiques, dépliants de sensibilisation sur les violences faites aux femmes et enfants, rapports d'activités, modules de formation, lettre des Cliniques.

Principaux donateurs

- PNUD
- Programme des Nations Unies pour le Développement
- UNICEF
- Banque Mondiale

- Ambassade des USA au Congo
- SEP/CNLS - Secrétariat Exécutif Permanent/Conseil National de Lutte contre le Sida
- Union Européenne (Projet d'appui à l'Etat de Droit)
- Programme Concerté Pluri Acteurs
- Institut Vie et Paix
- Juristes solidarité

Partenaires techniques

Forum des Jeunes Entreprise du Congo, Médecins sans Frontières, Haut commissariat des Nations Unies pour les Réfugiés, Ministère de la Justice et des Droits Humains, Ministère de la Promotion de la Femme et de l'Intégration de la Femme au Développement, Médecins d'Afrique, Viluka, Handicap Afrique, Union Nationales des Handicapés du Congo. Mairie Centrale.

Appartenance à des réseaux, des fédérations, collectifs, réseaux, etc....

- Réseau UMOJA
- Réseau sur la protection du droit foncier (IIED - Angleterre, Faculté de droit du Ghana, Organisations de justice alternative du Sénégal, Mali, Afrique du Sud, Mozambique, Namibie, Zimbabwe, Tanzanie, Congo)

Situation des intervenants : Bénévoles + intervenants pris en charge sur des projets

Présentation du stagiaire :

Nom et prénoms	Responsabilité au sein de l'association	Formation de base
BAZONZILA Stella Meryl	<ul style="list-style-type: none"> • Membre du Secrétariat permanent du Comptoir juridique Junior (CJJ) • Assistante juridique et comptable 	Droit privé

I.3. Présentation de l'association d'accueil

ASSOAL est une organisation ouverte et multiculturelle qui recrute ses membres aussi bien parmi les camerounais (du Nord au Sud et de l'Est à l'Ouest) que parmi les africains et les européens. Ces membres sont de souches sociales variées : habitants des quartiers, techniciens divers, élus locaux dans quelques cas, universitaires, etc.

Contacts :

Tél/fax: (237) 22 20 10 / 99 56 95 37

Email : assoalcam@yahoo.fr

Web: www.Devloc.net, www.assoal.org

Objectif global

Contribuer à l'amélioration de l'accès des populations des quartiers défavorisés à l'habitat décent et aux services sociaux de base.

Objectifs spécifiques

- Renforcer l'organisation des habitants pour plus de participation dans le dialogue et la gestion du développement urbain;
- Renforcer l'offre et l'accès des habitants au logement et aux services sociaux de base dans les quartiers défavorisés;

Soutenir l'amélioration des revenus des habitants (jeunes et femmes) des quartiers défavorisés.

Stratégie d'intervention

Pour chaque programme, la stratégie d'intervention a été définie autour des 5 axes suivants:

-La recherche/capitalisation/documentation, dont l'objectif est la collecte et la mise sur support exploitable des informations et des expériences utiles à l'action. Pour ce qui est de la documentation, elle vise à favoriser l'exploitation, la conservation et l'accès aux documents et connaissances utiles ;

-L'appui aux organisations d'habitants dans la réalisation de leurs micro initiatives, l'objectif étant l'amélioration de leurs conditions de vie;

-L'organisation et le renforcement des capacités, dont l'objectif est d'améliorer l'efficacité et la participation des acteurs à la gestion des affaires de la communauté ;

-L'appui à la dynamique réseau est une activité qui vise à promouvoir l'animation et le développement des réseaux d'échange d'expériences au niveau local, national, sous-régional et international ;

-Quant à la communication, elle a un double objectif : promouvoir la participation, le partenariat local, la concertation multi acteurs et le partage des informations utiles à l'action, permettre une bonne articulation entre les canaux, les outils et les besoins des publics cibles (habitants, élus, professionnels) et promouvoir la communication comme étant un outil de développement local

Méthodes d'action

-Capitalisation, analyse et échange d'expériences : pour construire une parole citoyenne et renforcer le dialogue entre les acteurs ;

-Plaidoyer et lobby : pour influencer et changer les politiques publiques urbaines notamment d'habitat et de logement ;

-Budgets Participatifs pour promouvoir les droits sociaux économiques et culturels ;

-Appui aux organisations d'habitants des quartiers défavorisés : pour renforcer la participation citoyenne, l'offre des services sociaux de base, améliorer la qualité de l'habitat, l'accès au logement, l'entreprenariat des jeunes et des femmes.

Thèmes de travail

- Habitat et logement social
- Protection sociale
- Participation citoyenne

- Budget participatif
- Services sociaux de base
- Entrepreneuriat jeune et femme

Principaux partenaires d'appui

- Le MINDUH;
- La CUY;
- Les 5 communes de Yaoundé 1, 2, 4, 6 et 7
- CORDAID (Pays Bas) ;
- La Délégation de la Commission Européenne, Yaoundé ;
- L'Ambassade de France Yaoundé (Service de Coopération et d'Action Culturelle);
- Le Fonds Francophone des Inforoutes (FFI) ;
- PASOC ;
- Juristes solidarités (France) ;
- Terre des hommes; (France)
- Le Réseau Impact (France) ;
- Le réseau DRD France.

Principaux partenaires opérationnels

- Les 5 organisations relais sur les 5 communes
- Les 3 IMF ou coopératives partenaires
- Les Réseaux d'organisations d'habitants des 14 quartiers
- Les associations promotrices de projets sur les 14 quartiers
- Le groupe plaidoyer pour l'habitat et le logement social
- Les réseaux d'organisations de jeunesse sur les 5 communes
- La taxe foncière chargée de l'appui à la mise en œuvre de la stratégie nationale de promotion et de développement des mutuelles et coopératives d'habitat
- Les réseaux des artisans des 5 communes
- Le réseau des chefs de quartiers des 14 quartiers cibles
- Les Bureaux opérationnels de suivi des Budgets participatifs des 5 communes cibles
- L'AMI
- Habitat et participation
- Le Réseau national des habitants du Cameroun
- Le GIC SUPRM et la Mutuelle Communautaire de santé de Yaoundé
- La plate forme des promoteurs de mutuelles et coopératives d'habitat
- Les structures prestataires de services
- Le réseau des formations sanitaires partenaires
- Le réseau des médias et communicateurs partenaires

Les services techniques compétents des communes, du MINDUH, du MINDAF et de la CUY partenaires.

Situation des intervenants : Volontaires et intervenants pris en charge sur des projets.

I.4. Présentation de la méthodologie de travail

I.4.1 Voyage et installation

Après la mise à disposition des fonds relatif au paiement des frais de transport aller et retour par Juriste Solidarité, les dispositions ont été prise par le CJJ qui, a engagé la procédure de voyage. Parti de l'aéroport de Brazzaville à 9h 15 le 03 septembre 2009, nous sommes arrivés à Douala à 11H15. Les dispositions d'accueil avaient été prise par ASSOAL afin d'assurer le déplacement de l'aéroport à l'agence Centrale Voyage pour Yaoundé, où il m'a été réservé une chambre répondant au principes de sécurité à l'hôtel Girafe situé dans le quartier Elig Essono.

I.4.2. Introduction à la structure d'accueil :

Le lendemain à 8h accompagné du chauffeur d'ASSOAL (Pascal), je me rends au siège de l'association. Présentée aussitôt au Coordonnateur Général des Programmes. Monsieur Jules DUMAS NGUEBOU, me souhaite une chaleureuse bienvenue au Cameroun. Ensuite il rend hommage au programme UMOJA, qui a facilité une telle initiative ; le Coordonnateur Général des Programmes va terminer son propos par le choix du CJJ de venir partager son expérience, qui apparaît comme une occasion de rapprochement sous régionale des associations ayant en partage l'accès des populations pauvres au droit, avant d'inviter toute son équipe a ce joindre à lui.

Ensuite une réunion d'ensemble avec toute l'équipe d'ASSOAL m'a permis de connaître les uns et les autres, de prendre attache avec mon maître de stage ainsi que toute l'équipe en charge de la mise en œuvre de ce projet dans les quartiers de Yaoundé.

II. Déroulement des activités

Les échanges avec Monsieur Joseph Maximilien OUMOL mon maître de stage et chargé de suivi du Projet d'Appui à la Sécurisation Foncière de la ville de Yaoundé (PASEF), ont permis d'élaborer un plan opérationnel de stage.

II.1. Calendrier de travail

- Collecte et l'exploitation des données ;
- Echange interne avec l'équipe du projet ;
- Echange/ discussion avec les délégués de certains quartiers ;
- Analyse des différentes phases de la procédure foncière prévu par les textes ;
- Présentation et analyse des différentes phases du PASEF ;
- Descentes sur le terrain.

II.2. Activités réalisées et résultats obtenus

II.2.1 Collecte et exploitation des données

Il a s'agit de collecter toutes les informations, données, supports, etc..., sur la question de la sécurisation foncière. Pour cela l'équipe en charge de ce projet au sein d'ASSOAL a été approchée, ainsi que les archives et la réserve des journaux.

L'exploitation desdits documents et autres supports m'ont permis de passer en revue le concept, d'entrevoir les enjeux juridiques et judiciaires autour de cette question, de mesurer l'importance que l'accès au foncier représente pour les populations bénéficiaires dont la précarité des conditions de vie est criarde. La collecte et l'exploitation des données ont été l'occasion de me rendre compte que le processus de sécurisation foncière s'inscrit dans une démarche logique, qui respecte des étapes qui se suivent et permettent d'obtenir des résultats.

II.2.2 Echange interne avec l'équipe du projet

Les échanges avec l'équipe affectée au projet ont permis d'avoir une idée du projet ainsi que les méthodes et outils de gestion du processus d'accès au foncier au Cameroun.

Le constat fait après les échanges relève une forte propension aux litiges fonciers avec pour conséquences l'insécurité foncière permanente et source de divers conflits sociaux. Ces conséquences sont dramatiques, on peut citer entre autres : le démembrement familial, la rupture des liens sociaux et familiaux, l'exil, la perte de ressources financières et la paupérisation.

II.2.3 Echange/ discussion avec les délégués de certains quartiers

Le stage s'est voulu un moment de contact avec quelques délégués des quartiers, à l'instar de Monsieur Pierre Effa du quartier Elig Effa et Monsieur Ndjoumo Sylvestre du quartier Mvog -Betsi, Monsieur Emile Essouma du Quartier Nkoabang.

Avec ce dernier, j'ai été longuement édifié sur la stratégie de mobilisation des habitants. Pour M. Essouma les canaux de mobilisation sur lesquels il s'appuiera pour ratisser large et réunir le maximum d'habitants sont :

- la liste des ménages enquêtés lors de l'étude
- les églises et lieu de culte
- les clubs et associations de quartier
- les affiches dans les lieux publics

La mise à contribution du chef du quartier, des élites et élus locaux...

A travers les échanges, il est ressorti un certain nombre d'inquiétudes exprimées par les propriétaires terriens, dues à la sous information et la méconnaissance du processus d'accès au foncier : le risque en cas de perte du titre, la suspension du titre foncier. Il ressort également que certains délégués de quartiers sont propriétaires terriens, ceux-ci ont du mal à accepter la procédure d'accès au foncier. La question foncière reste jurisprudentielle.

II.2.4 Analyse des différentes phases de la procédure foncière prévu par les textes

- Deux procédures sont prévues pour l'obtention du titre foncier
- Existence de divers recours possibles en cas de conflits fonciers

Première procédure (avant le 5 août 1974)

La première s'est la procédure de reconnaissance des droits sur les terrains du domaine national de première catégorie, c'est-à-dire mis en valeur avant le 5 août 1974 qui est d'une durée de 6 mois. Pour cela la composition du dossier comprend la demande d'immatriculation signée en 4 exemplaires dont l'original est timbré, et mentionnant : les noms, prénoms, filiation, domicile, profession, régime matrimonial, nationalité, noms et description détaillée de l'immeuble. L'imprimé de demande se retire à la sous préfecture ou au bureau du District ou au service départemental des affaires sociales. La demande remplie est déposée à la sous préfecture ou chez le chef de district. Celle-ci est transmise dans les 8 jours qui suivent au chef de service départemental des affaires foncières qui fera publier dans les 15 jours qui suivent, un extrait de la demande. De concert avec le sous préfet ou le chef de district, il fixera la date de descente de la commission consultative pour constater l'effectivité de la mise en valeur du terrain. Seule la commission au sein de laquelle se trouve un géomètre assermenté au cadastre est compétente pour constater l'occupation ou l'exploitation du terrain. Des frais de bornages sont payés auprès du receveur départemental des domaines contre quittance. Trente jours après le délégué départemental du MINDAF transmet le dossier complet au délégué provincial à l'attention du chef de service provincial des affaires foncières qu'il inscrit dans le registre provincial de suivi des réquisitions d'immatriculation en y affectant un numéro. Un avis de donner de bornage est établi après examen de la régularité, publié par

le délégué provincial dans le bulletin provincial des avis domaniaux et fonciers. Le dossier est alors transmis au conservateur foncier du lieu de situation du terrain. Trente jours après la publication de l'avis de clôture de bornage, et en l'absence de toute opposition ou de tout litige, le conservateur foncier du ressort procède à l'immatriculation de votre terrain sur le livre foncier, et délivre une copie (duplicatum) de titre foncier après paiement de la redevance foncière auprès du receveur ainsi que les limites y afférents.

Deuxième catégorie (domaine acquis à la 5 Août 1974).

C'est une procédure par laquelle l'Etat autorise toute personne qui le désire et qui a un projet de développement à le réaliser sur une période de cinq ans.

S'agissant de la procédure, une demande en trois exemplaires sur des formulaires spéciaux à laquelle il faut joindre : la photocopie de la carte nationale d'identité ou du permis de séjour, les statuts de la société le cas échéant et le mandat de celui qui la représente, le croquis du terrain en quatre exemplaires, le programme de mise en valeur faisant ressortir les étapes de sa réalisation un devis descriptif et estimatif des travaux à réaliser. Ce dossier est à déposer auprès du chef de service Départemental des domaines compétent contre récépissé. La concession se déroule en deux phases sur la base provisoire, d'abord et ensuite définitive. En ce qui concerne la concession provisoire, sur convocation du préfet saisi par le chef de service départemental des domaines qui a reçu le dossier, la commission consultative descend sur le terrain, et transmet au Ministre en charge des domaines un procès verbal avec un avis motivé sur la statut juridique du terrain et la faisabilité du projet sur cette parcelle. Le Ministre en charge des domaines concède les terrains de 50 hectares, le Président de la République plus de 50 hectares. Le requérant a cinq ans pour réaliser son projet selon le cahier des charges signé avec la Préfet. Au vu du procès verbal de constat par la commission, le Préfet peut proposer soit la prorogation de la durée de la concession provisoire par le bénéficiaire, soit lui de mander de quitter les lieux. Dès que la commission constate que les clauses sont respectées, le Préfet propose la concession définitive si vous êtes de nationalité Camerounaise, ou un bail emphytéotique si vous êtes étranger. La concession définitive donne à ce moment droit au titre foncier.

Divers recours possibles

- Recours en retrait de titre foncier pour irrégularité de procédure
- Recours en constat de nullité d'ordre public de titre
- Recours en rectification du titre foncier
- Recours hiérarchique contre les décisions de règlement des litiges par les gouverneurs

II.2.5 Présentation et analyse des différentes phases du PASEF

Expériences du Projet d'Appui à la Sécurisation Foncière dans les 16 quartiers de Yaoundé

ETAPES	METHODES	INDICATEURS	OUTILS	PBOBLEMES RENCONTRES	ACTEURS	TYPES DE MEDIATION /solutions	RISQUES
Etude	<ul style="list-style-type: none"> -Activités préparatoires vérification /interprétation commune des TDR -Collecte documentaire sur le thème de l'étude -Enquête auprès les groupes cibles, lecture et analyse des documents disponibles sur le thème -Entretiens avec les responsables du programme -rédaction du rapport 	-Rapports sur la situation foncière disponibles	<ul style="list-style-type: none"> -Termes de Référence de l'étude - Loi, -décret, -doctrine, -Livres, -documents, -publications sur le thème foncier 	-Vide juridique en matière de co-propriété	ONG, Bénéficiaires, administration, commune, Techniciens (géomètre, etc.)	Présentation du projet Communication aux cibles des enjeux de l'étude	<ul style="list-style-type: none"> -Inaccessibilité aux documents -Refus de fournir les documents -Monnayage de l'obtention des documents
Enquête et analyse de la situation foncière	<ul style="list-style-type: none"> - Atelier de formation des enquêteurs et test du questionnaire - Réunions d'informations publiques au sein des quartiers - Rencontres d'imprégnation des chefs -Enquête auprès des potentiels bénéficiaires de ce programme dans les quartiers concernés ; -Analyse et traitement des fiches d'enquêtes selon les problèmes rencontrés par le bénéficiaire, le niveau de vie du bénéficiaire et ses connaissances sur le droit foncier ; -Identification de tous les types de cas et d'une méthodologie 	- La situation foncière de la zone enquêtée est connue ainsi que les solutions possibles, au terme de l'analyse	<ul style="list-style-type: none"> -Fiches d'enquête, - Badges d'identification pour les enquêteurs -Dépliant du programme ASSOAL, PDQUD sur les services sociaux de base -Affiches 	<ul style="list-style-type: none"> -Confusion des enquêteurs avec les agents de l'Etat -la réserve de certaines personnes enquêtées du fait de la Psychose causée par les casses dans la ville de Yaoundé, -Ignorance des textes juridiques sur le foncier ; - période de l'enquête, -Le choix des enquêtés ; - 	ONG, Bénéficiaire (chef de ménage, propriétaire terrien, acheteurs,etc) -administration, -commune, -Enquêteurs, -Organisations de quartiers - Intermédiaires,	<ul style="list-style-type: none"> - Convaincre les enquêtées sur le bien fondé de l'initiative et de la fiche -Accompagnement simplifiée en fonction des problèmes rencontrés et des besoins sollicités par le type de bénéficiaires -communication autour du thème -Conseils -Confrontation d'idées (échanges 	<ul style="list-style-type: none"> -Réticence de certaines personnes -l'information mal comprise - Récupération politique

	d'accompagnement simplifiée en fonction des problèmes rencontrés et des besoins sollicités par les bénéficiaires -Elaboration du répertoire d'identification de tous les bénéficiaires					avec les acteurs)	
Restitutions : Sensibiliser les habitants sur la problématique foncière et les Droits Sociaux Economiques (DESC)	-Présentation du rapport d'étude -Identification des personnes ressources et animateurs délégués pour la sensibilisation au sein des quartiers -Identification des professionnels, avocats et huissiers pour mener les entretiens avec les habitants lors des travaux - Atelier d'échange et de formation des personnes identifiées sur la méthodologie de déroulement des ateliers de restitution - Montage des Kits de travail - Exposés sur power point, échanges, validation de l'étude, présentation power point / tableau visualisation	- Le rapport d'analyse de la situation foncière est restitué aux bénéficiaires et les enrichissements faits et pris en compte dans le rapport final	-Invitations et/ou Appels téléphoniques - Vidéo projecteur - Dépliants Fiches de présentation du projet - Synthèse résumé du rapport sur les problématiques foncières au sein du quartier - Dépliant sur les procédures foncières -Tableau de présentation	Mauvaise distribution des invitations -Faible Mobilisation des bénéficiaires -Influence des leaders -Querelle de leadership - etc	ONGs locales, Bénéficiaire, administration du domaine foncier, commune, Enquêteur, service du cadastre, chefs de quartier, leaders politiques.... -propriétaires terriens -élus locaux Les héritiers fonciers Comités de développement des quartiers	- Communication sur les enjeux de l'étude -Confrontation d'idées (échanges avec les acteurs)	- absence et ou insuffisance des bénéficiaires -difficultés à mobiliser les habitants -implication insuffisante des délégués de quartier -réticence des propriétés terrains
Mise en oeuvre :	- Montage d'un plan de renforcement des capacités de la cible en fonction des besoins. Planification et suivi des études de faisabilité -Exécution du plan d'action des Mutuelles d'Habitat - Constitution du comité de suivi. -Ateliers d'échange, de formalisation et de formation	- Plus de 90% des actions programmées sont exécutés et les rapports disponibles dans les délais	Matrice de suivi Séance d'évaluation et monitoring Varié en fonction de l'activité	Résistance des acteurs (propriétaire terrain, bénéficiaire, administration foncière) Financement de l'action Organisation de l'action Leadership Retard dans les procédures	ONG, Chef de ménages, chef de quartiers, topographes, notaires, accompagnateurs de processus	Diverses et variées en fonction du problème	-Détournement de fonds Absence de compétences qualifiées au sein de ces structures Découragement Lenteur administrative dans les procédures Absence de l'initiative

	-Appui conseil aux mutuelles d'habitat et Formation						
Suivi et évaluation	<ul style="list-style-type: none"> -Rédaction des rapports d'activités semestrielles, finaux -Visite de terrain en fonction du plan d'action - Analyse des indicateurs de suivi -La tenue de réunions d'évaluation des activités de médiation pour résoudre les potentiels conflits qui naissent <ul style="list-style-type: none"> - l'accompagnement -Mise en place des mécanismes de gouvernance 	- le Comité de Pilotage est mis sur pied et fonctionne dans une périodicité arrêtée d'accord parties	<ul style="list-style-type: none"> -Compte rendu de réunions -Listes de présence -Fiches de suivi Fiches d'évaluation -photos 	<ul style="list-style-type: none"> -Respect des délais -Qualité de l'action menée -Mobilisation des ressources 	ONG, BACOMH Mutuelles d'Habitat de Mal Logés, accompagnateurs, bénéficiaires, prestataires	Concertation/Dialogue permanent	<ul style="list-style-type: none"> -Non respect du plan d'action -D'absence de financement par les parties prenantes
Capitalisation	Elaboration d'un guide pratique (Mise en commun des leçons apprises)	- Toutes les leçons et enrichissement issues du processus sont rassemblées et compilées dans un document (guide) et mis à la disposition de tous ;	Fiches de capitalisation	Capacité à capitaliser Absence de financement	ONG, BACOMH Mutuelles d'Habitat de Mal Logés, accompagnateurs, bénéficiaires, prestataires	Faire appel à un professionnel et ou former un personnel interne	Production d'un guide sans intérêt

ANALYSE DES ETAPES DE MISE EN ŒUVRE DU PROCESSUS D'ACCES AU FONCIER

1. **Sur le processus**, il est simple, pratique et linéaire. Les étapes se suivent par vague successive et se tiennent et les acteurs sont variés et divers en fonction des centres d'intérêts.
2. **En rapport à chaque étape**, le processus qui conduit à l'accès au foncier dans les quartiers défavorisés, est complexe et intégrateur de plusieurs autres facteurs (sociologiques, économiques, culturels et politiques, etc.). Certains acteurs (intermédiaires, héritiers des propriétaires terriens) ont une influence forte dans la réussite de l'opération en ce sens que si leurs intérêts semblent menacés, ils peuvent devenir un obstacle au projet.
3. **Sur les méthodes de travail**, il est à remarquer que plusieurs méthodes sont appliquées en fonction de l'étape, de l'activité et des objectifs visés. Toutefois, les méthodes dites participatives semblent privilégiées et montre par là que la question foncière est cruciale dans la vie de l'homme, et que les hommes et femmes qui sont les acteurs sont à gérer avec beaucoup de professionnalisme.
4. **Sur la formulation des indicateurs**, ils sont SMART (Spécifique, Mesurable, Atteignable, Réaliste dans le Temps) et intègrent bien les principes de gestion axée sur les résultats. Il permet aussi à l'utilisateur de faire des ajustements judicieux et opportunément réalistes avec en ligne de mire l'apaisement dans les esprits des populations défavorisés des quartiers pour qui la sécurité foncière est et reste un enjeu de survie.
5. **Sur les outils utilisés**, simples, et pratiques. Excepté quelques uns à concevoir en fonction de l'activité à réaliser, ceux-ci sont pratiques et ajustable en rapport avec les objectifs visés.
6. **Sur les problèmes rencontrés**, l'on note ceux qui sont des faiblesses internes à la structure (préparation, capacités de mobilisation, faible communication, etc.) et ceux qui sont des obstacles extérieurs (réticence, incompréhensions, mauvaise foi, lenteurs administratives, la méconnaissance de loi, etc.). fondamentalement ces difficultés et problèmes semblent gérables en ce sens que les personnes qui sont la cause ou le fait sont parties prenantes à part entière du processus, et dont pas adversaires. Cette lecture nous amène à positiver dans notre perception des problèmes rencontrés.
7. **Sur les acteurs dans le processus**, une typologie large des acteurs est ressortie après le déroulement des étapes dans la mise en œuvre du processus, tous aussi importants les uns que les autres. Mais une analyse froide permet de mettre en exergue trois grands types d'acteurs : **les bénéficiaires** (chefs de ménages, les propriétaires terriens, les intermédiaires, les notaires, géomètres, etc.), ensuite **l'Etat** (administration des domaines et affaires foncières, du cadastre, du développement urbain et de l'habitat), et les **organisations d'appui au développement** (ONG, Associations de développement, Comités de développement des quartiers, partenaires d'appui au développement, etc.).
8. **Sur le type de médiation**, il ressort après analyse que le dialogue, la concertation permanente, les explications approfondies, le partage de la conviction avec les parties prenantes, la confrontation des documents juridiques en la matière sont entre autres armes de gestion des multiples conflits et malentendus qui jonchent le processus qui conduit à la sécurisation foncière. Il ressort tout de même un fort besoin de renforcement des capacités des volontaires et bénévoles qui travaillent sur le thème, en gestion des conflits et médiation.
9. **Sur les risques potentiels et avérés**, la mauvaise foi, la réticence, le leadership, l'incompétence des animateurs, etc. sont à prendre en compte dans la construction de la

stratégie de mise en œuvre du projet sur ce thème. Le changement de comportement est le principal challenge avec une incidence réelle sur le bien-être des bénéficiaires.

Globalement, la mise en œuvre du processus de sécurisation du foncier, passe par une bonne connaissance du sujet, une parfaite connaissance des questions juridiques qui entourent le sujet, l'appropriation des méthodes et outils utiles dans la mise en œuvre, une bonne capacité à gérer les intérêts des acteurs présents, etc. pour cela l'organisation qui s'engage doit être dotée des capacités en ingénierie sociale, doublée des réflexes d'animateur talentueux et imaginatif.

II.2.5 Descentes sur le terrain

Les descentes dites Universités itinérantes ont été prévues par les projets dans 16 quartiers de la ville de Yaoundé.

En raison de la non atteinte du quorum des bénéficiaires, l'activité de restitution de l'étude n'a pu avoir lieu. Toutefois quelques leçons ont été tirées en rapport avec la stratégie de mobilisation des bénéficiaires.

III – Difficultés rencontrées

- La descente sur le terrain n'a pas permis de participer à la restitution dans les quartiers. - L'activité a été ajournée faute d'insuffisance de participants à l'activité.
- La courte durée du stage n'a pas permis d'aller en profondeur dans le processus d'accès au droit foncier à travers le projet PASEF exécuté par ASSOAL.
- Les rendez-vous de préparation non honorés par les délégués de quartiers
- Les querelles de leadership entre les délégués chargés de sensibiliser le même quartier
- La réticence de certains propriétaires terriens
- le retard dans la disponibilité des supports de sensibilisation

IV – Leçons apprises

- Le processus d'accès au foncier est dynamique et participatif ;
- La diversité d'acteurs dans l'intervention dans le processus ;
- Le processus nécessite une communication accrue ;
- Les méthodes s'adaptent en fonction des étapes.

V – Suggestion et recommandations

- Une procédure comme celle-ci doit être préparée de façon méthodique et coordonnée ;
- Les enquêteurs doivent être suffisamment qualifiés et volontaristes ;
- Adapter le message à l'environnement et au contexte local dans lequel il se réalise.

Conclusion

Le PASEF en cours d'exécution dans les quartiers de Yaoundé est une réponse efficace au besoin réel des populations, il cadre avec les politiques nationales en matière d'habitat et les améliore. Toutefois, le processus de sécurisation foncière nécessite une meilleure appropriation par tous les acteurs.

L'enjeu est d'autant plus important que ASSOAL a mis une équipe dans la mise en œuvre et apporte aussi sa contribution à l'amélioration du bien-être des populations des quartiers défavorisés. Le séjour au Cameroun vient de trouver en cette initiative une réponse qui prendra corps en République du Congo en général et particulièrement à Brazzaville.

Abréviations

PDQUD : Programme de Développement des Quartiers Urbains Défavorisés

PASEF : projet d'Appui à la Sécurisation Foncière

CJJ : Comptoir Juridique Junior

ASSOAL : Association Solidaire de Soutient aux organisations et d'Appui aux Libertés

MINDAF : Ministère des Domaines et des Affaires Foncières

MINDUH : Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat

CUY : Communauté Urbaine de Yaoundé

PASOC : Programme d'Appui à la Structuration des Organisations de la Société Civile

CORDAID: Catholic Organization for Relief and Development and Aid

ANNEXES

QUESTIONNAIRE ENQUETE

Nous menons une enquête dont l'étude vise à identifier des personnes en situation de vulnérabilité et victime de violation de leur droit à la terre dans le but de mettre en place un dispositif cohérent d'accompagnement juridique à leur profit.

Guide d'identification et d'entretien du bénéficiaire

Nom de l'enquêteur : _____ Numéro de fiche : _____/

Date de l'enquête : ____/____/____/

Province de : _____

Arrondissement de : _____

Quartier : _____

Bloc : _____

Date de collecte : ____/____/____

I- Identification du bénéficiaire

1. Nom et prénom _____

2. Date de naissance : ____/____/____ Age /____/____/ Contact téléphonique : _____/

3. Sexe : Masculin Féminin

4. Situation du bénéficiaire :

Célibataire Marié Divorcé Veuf (ve) Orphelin

5. Niveau d'instruction :

Sans niveau Primaire Secondaire Supérieure

6. Exercez-vous une activité ? OUI NON

6.1. Si OUI, laquelle ?

Fonctionnaire Informel Commerçant Employé au privé

Autre à préciser : _____/

7. Possédez-vous un terrain au sein du quartier ? OUI NON

Si OUI, selon quel droit êtes-vous propriétaire ?

Droit traditionnel, quel document légal en votre possession peut l'attester ?

Droit moderne, quel document légal en votre possession peut l'attester ?

Titre foncier Document de morcellement

Droit de succession sur la terre sans titre foncier

Autres à préciser : _____/

8. Comment avez-vous eu accès à cette terre ?

Chef coutumier Etat Propriétaire terrien Agent intermédiaire

Droit de succession

Droit d'usufruit (Démembrement du droit de propriété du défunt à plusieurs personnes)

Autres _____ (spécifier)

9. Etes-vous satisfaits des preuves que vous avez en votre possession à l'heure actuelle ?

OUI NON

10. Si OUI, cette preuve est-elle une garantie suffisante de propriété et vous épargnant de tout problème foncier OUI NON

11. Si NON, quels sont les problèmes que vous rencontrez à l'heure actuelle ?

- Détournement d'héritage
- Erreur généalogique entre parentés
- Vente abusive de terrain
- Modalité d'usage non respectée en cas d'agriculture, d'habitation ou d'exploitation
- Contestation de la superficie cédée

- Escroquerie et occupation illégale de terrain
- Le possible excès de pouvoir des chefs traditionnels sur les terrains
- Conflits entre autochtones et allogènes
- Autres problèmes rencontrés à préciser : _____

12. Quels sont les conflits que les problèmes ont pu engendrer ?

- Démembrement familial
- Perte en vie humaine
- Rupture de liens sociaux et/ou familiaux entre les belligérants
- Perte de ressources financières
- Suspension de certaines terres de culture et de pêche
- La paupérisation.
- Cycle de répercussions incontrôlées
- Autre à préciser : _____/

13. Quels sont les solutions actuellement en cours pour résoudre vos conflits et aller vers l'acquisition de droit légitime sur votre terre ?

- Spirales de violences et de représailles
- Négociation personnelle
- Médiation, arbitrage d'une tierce personne
- Recours au conseil familial
- Intervention du chef traditionnel du quartier
- Intervention judiciaire et aide d'un avocat
- Autres à préciser : _____/

14. En fonction du recours utilisé, exprimez votre niveau de satisfaction ?

- BIEN ASSEZ BIEN PASSABLE MAUVAIS NUL

15. Si vous n'avez encore utilisé aucune voie de recours, expliquez pourquoi :

- Manque de ressources financières
- Manque de confiance
- Manque d'information et d'éducation sur les procédures
- Peur des représailles
- Autres à préciser : _____

16. Pour vous, quelle est l'importance de la terre ?

17. D'après vous, quel lien étroit y a-t-il entre les habitants et la terre. Sont-ils :

- Conservateurs de la terre
- Libérales dus quelques peu à la pauvreté ambiante

18. De quel type de service auriez vous besoin pour garantir votre accès durable au droit foncier ?

- Formation sur les textes et régimes fonciers au Cameroun
- Médiation communautaire et règlements de conflits
- Appui et facilitation de l'accès au droit de propriété
- Accompagnement judiciaire
- Appui à la prise en charge des frais judiciaires
- Autres (spécifier) _____

Merci de votre disponibilité.

L'enquête

Les Outils Opérationnels

- Les Livrets sur les 100 questions de l'usager concernant le Titre Foncier
- Les Dépliants sur les procédures d'obtention du Titre Foncier
- Les Tracts et supports sur les procédures d'obtention du Permis de Batir
- Des Modèles d'imprimés de Demande du Titre Foncier
- Des Modèles d'imprimés de Demande d'Attribution en Concession d'une Parcelle du Domaine National
- Des Modèles d'imprimés de Demande de Morcellement, Mutation...
- Des Modèles de Certificat de Propriété
- Des Modèles de Procès -Verbal de Bornage

LES PRINCIPAUX RESULTATS ATTENDUS

- 1) 100 ménages sont effectivement enquêtés dans chacun des 16 quartiers;
- 2) Les fiches d'enquête sont traitées et analysées puis classées suivant les catégories de problèmes socio-économiques et fonciers.
- 3) Résultat de l'étude d'impact sur l'environnement dû au mouvement des habitants et de l'homogénéité allogènes autochtones disponible; Exploitation du résultat sous son rapport chefs traditionnels/ conflit foncier
- 4) Tous les cas sont identifiés et une méthodologie d'accompagnement des habitants est adoptée
- 5) Les besoins en renforcement des capacités sont identifiés et comblés
- 6) Le rapport d'analyse générale sur la situation foncière est élaboré et analysé
- 7) Les 16 UIC de restitution, d'échanges et de renforcement des capacités des bénéficiaires sont effectivement tenues
- 8) La planification et le suivi de la mise en place des Mutuelles d'Habitat sont réellement opérés
- 9) Les 16 AGC des Mutuelles d'Habitat sont organisées et 16 Mutuelles d'Habitat sont ainsi créées, la médiation sociale et administrative est conduite; et les mutuelles d'habitat sont suivies et accompagnées dans le cadre de la Gestion Axée sur les Résultats.

-A terme le Projet voudrait être étendu pour toucher 1500 autres habitants

QUELS SONT LES PRINCIPAUX BENEFICIAIRES?

- Près de 1500 habitants sur les 16 quartiers,
- Les Professionnels (05)
- Les Avocats et Juristes (03)
- Les Volontaires Intervenant au BACOMH (10)
- Les Autorités de chaque Mairies (15)
- A terme le Projet voudrait être étendu pour toucher 1500 autres habitants

QUELLE EST L'ORGANISATION MISE EN PLACE POUR LA GESTION ?

Un Comité de Pilotage

Un Représentant de la CUY
Un Représentant d'Assoal
Un Représentant du Mindaf
Un Représentant de la DCE
Un Représentant de CORDAID
Un Représentant du RNHC
Un Représentant d'Assoal
Un Représentant de la Coopérative de Nkolo
Un représentant de chaque Commune partenaire
Un Représentant du Bureau de Développement des quartiers

Un Comité Technique

- Le Chargé du Suivi du Projet
- Le Mindaf
- Les Consultants

DES ORGANISATIONS RELAIS TRANSVERSALES

- ✓ GIC MAHAMUM
- ✓ MSORAD
- ✓ GIC HANKOL
- ✓ GIC DYAPAC
- ✓ SOPOCINO
- ✓ AJADES
- ✓ CECID
- ✓ Réseau National des Habitants du Cameroun
- ✓ LE Réseau des Médias et communicateurs

LES PARTENAIRES

A/ LES PARTENAIRES D'APPUI FINANCIER

- CORDAID: Pays-Bas
- DCE: Délégation de la Commission Européenne au Cameroun
- RNHC : Réseau National des Habitants du Cameroun
- ASSOAL

B/ LES PARTENAIRES INSTITUTIONNELS

- MINDAF: Ministère des Domaines et des Affaires Foncières
- MINDUH: Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat
- CUY : Communauté Urbaine de Yaoundé
- Les Communes Urbaines d'Arrondissement de Yaoundé 1, 2, 4, 6, et 7

C/ LES PARTENAIRES OPERATIONNELS

- ✓ Réseau National des Habitants du Cameroun
- ✓ Les Structures prestataires de service
- ✓ LE Réseau des Médias et communicateurs
- ✓ Les services Techniques et compétents des Ministères concernés
- ✓ GIC MAHAMUM
- ✓ MSORAD
- ✓ GIC HANKOL
- ✓ GIC DYAPAC
- ✓ SOPOCINO
- ✓ AJADES
- ✓ CECID



Cordaid

PASEF

Titre du projet:

PROJET D'APPUI A LA SECURISATION FONCIERE



COMMENT CONTACTER LE PROJET D'APPUI A LA SECURISATION FONCIERE ?

Bp :5268 Yaoundé

Tél/ Fax: 22 20 10 12 mail: assoalcam@Yahoo

CONTEXTE DU PROJET

● La planification de l'extension des villes et l'urbanisme

- ✓ Absence de nouveau plan d'urbanisme et exécution des plans anciens non rigoureusement suivis;
- ✓ Délivrance des documents fonciers de façon limitative et abandon de l'aménagement urbain aux constructeurs et lotisseurs;
- ✓ D'où le constat logique de la «Stratégie Intérimaire» déclarant: «la quasi-absence de l'Etat du secteur (...) n'a fait qu'aggraver la situation et les retards se sont ainsi accumulés dans la construction des infrastructures et la fourniture des services urbains de base»
- ✓ Non affectation des moyens financiers aux tâches de contrôle de la croissance et de canalisation de l'occupation de l'espace urbain;
- ✓ Quasi-absence de l'Etat et Abandon par l'Etat aux Communes incompétentes juridiquement et aux ressources humaines, techniques et financières limitées des missions de contrôle et d'occupation de terrain dans l'espace urbain par la population en augmentation rapide.

● La production informelle d'espace urbanisé

- ✓ L'acquisition sans titre de terrain au statut mal défini, vendus par les occupants traditionnels;
- ✓ L'appropriation de façon progressive des bas-fonds, zones marécageuses, fortes pentes, zones soumises à des fortes nuisances d'origine industrielle, des terrains non occupés et mal surveillés, appartenant souvent au Domaine Privé ou Public de l'Etat ou au domaine national, dans des zones délaissées, souvent impropres à l'habitat
- ✓ les lotissements sauvages (non autorisés et sur des terrains non immatriculés) puis par des lotissements (toujours sans titre foncier et avec des droits de propriété mal établis) autorisés de façon irrégulière sur des parties du domaine national

→ localisation:

Le Programme est localisé dans la ville de Yaoundé
Dans 05 Communes Urbaines d'Arrondissement de la ville

- Commune de Yaoundé Ier
- Commune de Yaoundé IIème
- Commune de Yaoundé IVème
- Commune de Yaoundé VIème
- Commune de Yaoundé VIIème

→ Dans 16 quartiers

Mokolo, Carrière, Nkolbisson, Nkoabang, Messassi, Eman, Etoa-Meki, Elig-Effa, Oyom-Abang, Nkolo, Ekoumdoum, Etoug-Ebe, Mvog-Beti, Mimboman, Cité-Verte, Nkol-Bikok

→ But du projet

- Faciliter l'appropriation des problématiques foncières, de la méthodologie d'Obtention d'un titre foncier à au moins 1000 habitants sur 16 quartiers

- Créer et accompagner la structuration de 16 Mutuelles d'Habitat de Mal Logés

⇒ OBJECTIFS GENERAUX

- Faciliter l'appropriation des problématiques foncières, de la méthodologie d'Obtention d'un titre foncier à au moins 1000 habitants sur 16 quartiers
- Créer et accompagner la structuration de 16 Mutuelles d'Habitat de Mal Logés

⇒ OBJECTIFS SPECIFIQUES

- Mener une analyse de la situation foncière dans 16 quartiers de la ville de Yaoundé
- Sensibiliser les habitants sur la problématique foncière et les droits sociaux économiques (DSEC)
- Appuyer et Accompagner la mise en place de 16 Mutuelles ou Coopératives d'Habitat de Mal Logés dans ces Quartiers de Yaoundé.

- Quelles sont les Principales Activités ?

- Enquêter auprès de 100 potentiels bénéficiaires de ce programme dans les quartiers concernés;
- Analyser et traiter les fiches d'enquête selon les problèmes rencontrés par le bénéficiaire, le niveau de vie du bénéficiaire et ses connaissances sur le droit foncier;
- Mener une étude sur les changements intervenus dans l'environnement des quartiers ciblés au regard du flux de nouveaux résidents entrants, au regard de l'homogénéité entre allogènes et autochtones, en enfin au regard du rôle que joue les chefs traditionnels dans l'obtention d'un terrain et la médiation des conflits fonciers qui peuvent intervenir dans le domaine.
- Identifier tous les types de cas et proposer une méthodologie d'accompagnement simplifiée en fonction des problèmes rencontrés et des besoins sollicités par les bénéficiaires
- Elaborer des répertoires d'identification de tous les bénéficiaires
- Identifier et proposer les besoins de renforcement des capacités de la cible
- Sur la base des 16 rapports sur la situation foncière, élaborer un rapport d'analyse générale sur la situation foncière
- Préparer et organiser 16 ateliers de restitution, d'échanges et de formation des bénéficiaires au sein des quartiers (UIC)
- Planifier et suivre les études de faisabilité pour la mise en place des Mutuelles d'Habitat
- Appuyer et accompagner la tenue des Assemblées Générales Constitutives de 16 Mutuelles d'Habitat et la légalisation
- Mettre en place des systèmes de Gestion Axé sur les Résultats (GAR), ainsi que des outils de suivi et d'évaluation, de reporting et de comptabilité.
- Appui conseil aux Mutuelles d'Habitat

- Suivi des Mutualistes
Médiation Sociale et Administrative

QUELLE EST LA METHODOLOGIE PROPOSEE ?

- Réunion du Groupe de Suivi du Projet
- Conception des Outils de Suivi
- Elaboration du Dépliant du projet
- Actualisation des supports de restitution
- Actualisation des supports de sensibilisation: Procédure Foncière et Permis de Batir
- Réalisation des BD des deux Supports
- Elaboration des Fiches de Présence aux Réunions
- Reproduction des Supports
- Distribution des supports de sensibilisation
- Organisation des UIC (Restitution et sensibilisation sur les procédures foncières et sur le permis de bâtir
- Mise en place des groupes de travail pour la création des mutuelles et coopératives d'habitat de chaque quartier
- Rapports des UIC
- Rapport final de l'étude du statut foncier
- Organisation d'un atelier de formation à la création d'une coopérative d'habitat
- Elaboration d'une fiche de renseignement sur les bénéficiaires
- Actualisation fiche de souscription aux coopératives ou mutuelles
- Explication et recensement des bénéficiaires au porte à porte
- Elaboration des Statut et Règlement intérieur des Mutuelles ou Coopératives d'habitat de chaque quartier
- Négociation avec les Maires
- Faisabilité et rédaction des business plans de chaque mutuelle ou Coopérative
- Collecte des cotisations au sein du quartier
- Organisation d'une réunion d'explication; AGC coopératives ou mutuelles
- Légalisation des coopératives
- Ouvertures des comptes bancaires
- Organisation d'une réunion des activités de la coopérative niveau de chaque quartier
- Mise en place d'un fonds de soutien aux coopératives et mutuelles d'habitat
- Suivi des coopératives
- Rapports de suivi des travaux
- Rapports d'Activités du projet

LES OUTILS

Les Outils de Conception

- Etude, Analyse et Exploitation documentaire
- Actualisation documentaire
- Constitution des « Focus groups »
- Enquête auprès des ménages
- Entretiens ciblés
- Entretiens Individuels
- Organisation des UIC...

DELEGATION REGIONALE DU CENTRE

DELEGATION DEPARTEMENTALE
DU MFOUNDI

A Monsieur le Délégué Départemental des Domaines
et des Affaires foncières DU MFOUNDI

- DEMANDE DE :
- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> MORCELLEMENT | <input type="checkbox"/> CERTIFICAT DE PROPRIÉTÉ |
| <input type="checkbox"/> MUTATION | <input type="checkbox"/> RENSEIGNEMENTS : |
| <input type="checkbox"/> RECONSTITUTION DES LIMITES | • du T.F n° |
| <input type="checkbox"/> ETAT DES LIEUX | • de la Propriété Administrative |
| <input type="checkbox"/> LOTISSEMENT OU DECOPAGE | <input type="checkbox"/> RELEVÉ DES BIENS IMMOBILIERS |
| <input type="checkbox"/> COMMANDEMENT DE SAISIES
IMMOBILIÈRES | <input type="checkbox"/> MUTATION PAR DÉCÈS |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> DUPLICATUM |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> PRENOTATION JUDICIAIRE |
| | <input type="checkbox"/> |

(Cocher la case concernée)

Nom et prénom du propriétaire du Titre Foncier (Demandeur).....

Adresse complète :

CNI N°..... Délivré à..... le.....

Sis à du Titre Foncier N°.....

Département.....

Superficie du Titre Foncier Mère.....

Superficie cédée..... environ

Au profit de M :

Adresse.....

Le Titre Foncier mère a-t-il un plan de lotissement ?..... de découpage

Le plan est-il approuvé ?..... si oui n° de l'Arrêté Préfectoral.....

Fait à YAOUNDE, le.....

Signature du propriétaire du Titre Foncier.

N.B : Pièces à présenter au moment du dépôt
de la présente demande

Ordonnance

Titre Foncier mère

Plan de lotissement/Découpage (s'il y a lieu)

Arrêté d'attribution

Photocopie du T.F

Jugement d'hérédité

Certificat de non appel et déclaration de succession + copie du T.F

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix-Travail-Patrie
MINISTERE DES DOMAINES
ET DES AFFAIRES FONCIERES
DIRECTION DES DOMAINES

REPUBLIC OF CAMEROON
Peace-Work-Fatherland
MINISTRY OF STATE PROPERTY
AND LAND TENURE
DEPARTEMENT OF STATE PROPERTY

**DEMANDE D'ATTRIBUTION EN CONCESSION OU BAIL (1)
D'UNE PARCELLE DU DOMAINE NATIONAL**

Application du décret n°76/166 du 27 avril 1976 sur la gestion du domaine national

APPLICATION FOR THE ALLOCATION OF A PARCEL OF NATIONAL
LAND TEMPORARY GRANT OF LEASE,

In application of decree n°76/166 of 27 April 1976 on the administration of national land

Nom(s) et Prénom(s) ou raison sociale(en entier) : _____

Name of applicant or firm (in full) _____

Fils/Fille de : _____ et de _____

Son/daughter of _____ and of _____

Date de naissance : _____ lieu de naissance _____

Date of birth _____ Place of birth _____

Nationalité : _____

Nationality _____

Profession : _____

Occupation _____

Adresse _____

Address _____

Adresse de siège social (S'il s'agit d'une société) : _____

Complete address (if corporate body state address of registered office) _____

Lieu de situation du terrain : _____

Situation of land _____

Superficie approximative : _____

Approximative area _____

Projet envisagé _____

Purpose for which land is required _____

a) Construction _____

Building _____

b) Agriculture : _____

Agriculture _____

c) Industrie : _____

Industry _____

Coût du projet : _____

Amount of improvements _____

Source de financement : _____

Source of income _____

Etes-vous déjà attributaire d'une parcelle du domaine national ? _____

Have You any plot on national land ?

Indiquer leur nombre et leur situation _____

Indicate number and where situated

Je soussigné, certifie exacts, sous peine des sanctions prévues par la loi, les renseignements indiqués

The undersigned here by certify, under pain of punishment as provided by the law, that information given above is correct,

Pièces annexes :

Supporting documents attached

- Fiche descriptive des travaux envisagés ;
Programme of the work envisaged
- Croquis du terrain ;
Sketch plan of land
- Copie carte d'identité ou des statuts:
Copy of identity card or articles an memorandum of association

Date _____

Signature

(2) Rayer la mention inutile

Delate as necessary

NOTE : Le présent imprimé doit être soigneusement rempli en quatre exemplaires

NOTE : This form should carefully be completed in 4 copies

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix Travail Patrie

REPUBLIC OF CAMEROON
Peace - Work - Fatherland

MINISTÈRE DES DOMAINES
ET DES AFFAIRES FONCIÈRES

MINISTRY OF STATE PROPERTY
AND LAND TENURE

DIRECTION DES AFFAIRES FONCIÈRES

DÉPARTEMENT OF LANDS

DEMANDE DE TITRE FONCIER

Sur une parcelle du Domaine National occupée ou exploitée
(application de l'article 11 du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 sur les conditions d'obtention du
titre foncier)

Application for land certificate over a parcel of occupied or exploited national land, in application
Of article decree for obtaining land certificate

Nom et Prénoms du requérant (en entier) _____
Name of applicant (in full) _____

Fils/Fille de _____ et de _____
Son/daughter of _____ and of _____
Nationalité- Nationality _____

Date et lieu de naissance _____
Date and place of birth _____

Profession _____
Occupation _____

Domicile et adresse complète _____
Residence and complete address _____
Situation de famille: marié, célibataire, polygame, monogame
Marital status: married, single, polygamous, monogamous

Régime matrimonial (séparation ou communauté des biens)
Matrimonial system (séparation or joint-possession of property)

Lieu de situation du terrain: _____ Arrondissement _____
Situation of land: subdivision _____
Département _____
Division _____

Limites : au Nord _____
boundaries bounded on the North by _____
à l'Est par _____
on the east by _____
à l'Ouest par _____
on the West by _____
au Sud par _____
on the South by _____

Ce que supporte le terrain: Maison d'habitation, plantation de café, cacao, caoutchouc, etc. Existing
developments on the land houses buildings, permanent crops.

Montant approximatif de l'investissement _____
Approximatif value of existing developments _____

D'autres personnes habitent-elles le terrain ? _____
Is the land occupied by other persons ? _____

Ont-elles les mêmes droits? _____
Do they have equal rights with you ? _____

Je déclare à titre personnel
I hereby declare as follows

- Occuper ou exploiter (1)
That I occupy or exploit the said land
Et être depuis

Membre de la communauté villageoise de

And that I been a member of village community since
Ou bien je déclare avoir été déchu de mes droits coutumiers
Reconnus par le livret n° du

Ou par jugement n° du
Or by judgement n° of

Le tout en application or articles 4 and 5 ordonnance 74 : 1 of the 6th July 1974 establishing the rules
Governing land tenure in Cameroon

J'ai nettoyé le pourtour du terrain avant les travaux topographiques et de bornage et acheté les bornes-nécessaires.
That I have cleared the surroundings of the land before demaration, and bought the necessary pillars

Je déclare être seul autour de toute ou partie de la mise en valeur du terrain
That all development on the land been carried out by me

Compte tenu de ce qui précède, je prie Monsieur le Ministre chargé des Affaires Foncières de faire établir un titre
foncier, après les formalités légales d'usage sur le terrain décrit ci-dessus, au nom de

In consequence thereof, I wish to request the Minister in charge of lands to approve the issue of a land certificate
to me over the said parcel of land after the usual legal formalities,

Je soussigné certifie exacts, sous peine des sanctions prévues par la loi, les renseignements énoncés plus haut
I the undersigned hereby certify under pain of punishment as provide by the laws, that information given above is
correct.

Pièces annexes

Date:

Date:

Signature

Signature

Liste des personnes ayant les droits individuels sur le terrain demandé
List of joint owners on the land applied for:

Signatures

- 1°)
- 2°)
- 3°)
- 4°)
- 5°)
- 6°)
- 7°)
- 8°)
- 9°)

(1) Rayer la mention inutile

(1) Delete as necessary

(2) Joindre le livret ou le jugement précité

(2) Attach deed of judgement concerned

- 5500f par borne reconstituée, rectifiée ou implantée.

90- Combien dois-je payer pour les travaux dits altimétriques (plans de masse et de situation pour permis de bâtir, relevés avec courbes de niveau et points cotés, etc) ?

38500FCFA/ pour une superficie = 1000m²
770FCFA/ are supplémentaire pour une superficie > 1000 m²

91- Combien dois-je payer pour tirer un plan de bornage ?

Cela dépend du format. Un tirage coûte :

21 x 31 : 150F ; 26 x 37 : 250F
37 x 52 : 300F ; 52 x 105 : 1000F

92- Combien coûtent les plans spéciaux ?

Feuille de plan cadastral (105 x 75) : 10.000 F
Fiche de point géodésique de canevas national : 3000F
Fiche de point de triangulation locale : 1000F
Contre-calque d'une feuille de plan cadastral : 50.000F
Plan de situation pour débit de boisson : 10.000F

93- Dois-je verser toute cette somme au géomètre ?

Pas du tout. Tous les paiements se font chez le receveur des Domaines au vu de l'état de cession signé par le Chef de service du Cadastre.

6. Litiges et conflits

Les divers actes susceptibles d'être attaqués

1. quels sont les actes que je peux contester si mes droits sont violés ?

Immatriculation des terrains dans le livre foncier (délivrance des titres fonciers)

- Arrêtés prononçant le retrait de titre foncier ;
- Arrêtés constatant la nullité d'ordre public de titre foncier décret autorisant les rectifications de titre fonciers ;
- Arrêtés approuvant les ventes de terrains de gré à gré ou par adjudication ;
- Arrêtés portant attribution des terrains en conservation provisoire ou définitive ;
- Arrêtés autorisant la conclusion des baux ordinaires ou emphytéotiques sur le domaine privé de l'Etat ;
- Décret autorisant la conclusion des baux emphytéotiques ;
- Décision autorisant règlement des oppositions ou autres litiges foncier ;
- Décisions prononçant la déchéance des droits fonciers terrains domaines ;
- Arrêté de déclaration d'utilité publique.

1. Quels sont les divers recours possibles ?

Le recours au retrait de titre foncier : pour une irrégularité commise au cours de la procédure d'obtention du titre foncier.

Délais : deux mois à compter de la date de délivrance du titre foncier

Le recours en constat de nullité d'ordre public de titre foncier

Lorsque plusieurs titre fonciers sont délivrés sur un même terrain

Lorsque le titre foncier est délivré arbitrairement sans suivi d'une quelconque procédure, ou obtenu par une procédure autre que celle prévue à cet effet ;

Lorsque le titre foncier établi en partie ou en totalité sur une parcelle du domaine privé de l'Etat, d'une collectivité publique ou d'un organisme public, en violation de la réglementation.

Délais : même délais que pour le recours en contentieux.

Les divers recours

Recours en Rectification du Titre Foncier : Régularisation des omissions ou erreurs commises dans le titre foncier de propriété ou dans les inscriptions.

Délai : Délai de Recours Contentieux

Recours hiérarchiques contre les décisions de règlement de litiges par les gouverneurs : Délai : délai de recours contentieux

Recours contentieux : Possibilité offerte à toute personne victime d'un acte Administratif lui faisant grief, de saisir le juge pour en solliciter l'annulation et/ ou la réparation. Délai : 60 jours après le rejet du recours gracieux par le Ministre.

Recours Gracieux Préalable : Adressé à l'autorité compétente en vue de corriger une irrégularité commise avant la saisine du juge Administratif. Délai : dans les 02 mois suivant la publication de l'acte attaqué ; dans les 06 mois en cas de recours en indemnisation ; dans les 04 ans en cas d'abstention d'une autorité ayant compétence liée.

2. Quel est domaine de compétence du Juge ?

On peut saisir le tribunal :

- En cas de Dol (fraude)
- Pour la résolution d'une vente
- Pour les litiges nés des transactions immobilières privées et portant sur des terrains déjà immatriculés
- Pour des recours en indemnisation à une mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique
- Pour des atteintes à la propriété foncière
- Pour des recours en matière de voie de fait Administrative et d'emprise
- Pour la validité de tous les documents civils et judiciaires ayant servi à l'établissement du Titre Foncier
- Pour l'édiction des mesures conservatoires comme la prénation judiciaire

3. Quel est le domaine de compétence de l'Administration ?

On peut saisir le Ministère des Domaines et des Affaires Foncières :

- En cas de constat d'abus ou d'excès de pouvoir
- En cas de responsabilité orientée dans la prise d'un acte de gestion du régime foncier et domanial, avant d'engager un recours contentieux devant le juge
- Pour toute autre situation en dehors du champ de compétence du juge tel que décrit à la question 111.

4. Que faut-il pour instruire un dossier auprès de l'Administration des Domaines et des Affaires Foncières ?

Il faut :

- Déposer les dossiers souches des titres fonciers contestés en vue de vérifier la conformité des pièces aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- Avoir un plan d'état des lieux ou de situation des parcelles concernées en cas d'empêchement ou pour vérifications si lesdits titres fonciers sont établis sur un même terrain.

5. Comment procède l'Administration pour régler les litiges sur le terrain ?

L'autorité Administrative peut créer des commissions administratives Ad Hoc pour le traitement des recours en matière domaniale et foncière.

6. S'agit de la Commission Consultative ?

Non. Cette commission est distincte de la Commission Consultative, dont la composition est fixée par les textes, et elle est dissoute de plein droit dès que le rapport est transmis au Ministre en charge des Domaines.

7. Quel est l'organe chargé de l'examen des recours gracieux et contentieux au Ministère des Domaines et des Affaires Foncières ?

C'est la Division des Affaires juridiques

8. Doit-on s'adresser directement à cette structure ?

Non, la requête est adressée à Monsieur le Ministre des Domaines et des Affaires Foncières.



Délégation
de la Commission
Européenne

RNHC SCAC Cordaid

GIC MAHAMUM

COMMENT OBTENIR UN TITRE FONCIER?

Contact

BP: 5268 Yaoundé

Tel:(237)22 20 10 12 Cel:(237) 99 94 79 53

e-mail: assoalcam@yahoo.fr site web: www.devloc.net

immédiatement votre copie de titre foncier à la commission.

Le domaine public

- Est-on autorisé à occuper le domaine public ?

En définition, le domaine public (voir lexique) ne peut être occupé par une personne car il appartient au public, et les biens de ce domaine sont « susceptibles d'appropriation privée », c'est à-dire personne ne peut en devenir propriétaire.

- Pourquoi parle-t-on alors de redevance pour occupation du domaine public ?

Le gestionnaire de ce domaine, l'Etat peut en autoriser l'occupation provisoire. On parle d'occupation temporaire et précaire du domaine public naturel ou artificiel. Et l'occupant paie en conséquence une redevance pour cette occupation privative qui ne peut être qu'en atériaux provisoires et démontables.

- Une tierce personne peut-elle aider l'Etat à gérer ce domaine ?

Effectivement. L'article 8 de l'ordonnance 74/2 du 6 Juillet 1974 parle que cette gestion « peut être assurée, sous le contrôle de l'Etat, par d'autres personnes morales de droit public ou par des concessionnaires de service public ».

Attention ! Le marécage fait partie du domaine public naturel, géré par l'Etat. Je ne suis pas autorisé à l'occuper.

Expropriations et indemnisations

- Que signifie le décret d'expropriation ?

Le décret d'expropriation confirme que votre propriété est transférée à l'Etat, et si vous aviez un titre foncier, il est automatiquement muté au profit de l'Etat.

- L'Etat a-t-il le droit de m'exproprier alors que je dispose d'un titre foncier ?

Oui. Lorsque l'Etat déclare d'utilité publique les travaux devant être réalisés sur votre propriété, il vous exproprie et compense ce préjudice par une indemnisation pécuniaire ou en nature.

- La déclaration d'utilité publique a-t-elle une durée de validité ?

La loi dit qu'elle a une durée de 2 ans susceptible de prorogation d'un an. Après le terrain retrouve son état initial.

- Quel est l'effet de la déclaration d'utilité publique ?

Elle avertit le public que l'Etat a déclenché la procédure d'expropriation, et que toutes les opérations sur le terrain concerné sont suspendues.

- Puis-je récupérer ma propriété si après expropriation, l'Etat ne réalise pas le projet ?

Oui. Il faut savoir que l'Etat ne dispose pas d'un délai pour réaliser le projet sur la propriété déjà expropriée. En outre certaines circonstances peuvent causer un retard à la mise en place du projet concerné.

- Cela veut-il dire que la procédure de rétrocession n'est pas applicable ?

Non. Elle ne repose sur aucune base juridique, malgré les usages anciens.

- Que dois-je faire de la copie du titre foncier que je détiens entre mes mains lorsque je suis exproprié et indemnisé ?

Envoyez la copie du titre foncier qui est déjà invalide doit être déposée auprès de la commission d'évaluation. En aucun cas, je ne dois la garder par moi-même et m'en servir pour d'autres transactions.

67- Quand serai-je indemnisé ?

La loi dispose que l'indemnisation doit en principe être préalable au déguerpissement sur la propriété concernée, sauf en cas d'urgence.

68- Qui décide du montant de l'indemnisation ?

Un décret fixe le montant des indemnisations, sur proposition d'une commission de constat et d'évaluation présidée par le Préfet territorialement compétent qui évalue les préjudices et applique les barèmes en vigueur.

69- Les populations concernées ont-elles le droit de participer aux travaux de la commission de constat et d'évaluation ?

Absolument. Le Préfet est tenu de les informer au moins 15 jours à l'avance et elle doivent participer à toutes les phases de l'enquête.

70- Et si je ne suis pas satisfait du montant de l'indemnisation ?

Je dois saisir le juge dans un délai d'un mois à compter de la date de notification de la décision confirmant le montant de mon indemnisation.

71- Sur quelle base évalue-t-on les terrains nus ?

Plusieurs cas se présentent :

- terrain urbain acquis sur un domaine privé de l'Etat : l'indemnité ne peut dépasser le prix officiel des terrains domaniaux du centre concerné
- terrain privé acquis à un privé : l'indemnité est égale au prix d'achat majoré des divers frais d'acquisition et de conservation.
- terrain coutumier ayant donné lieu à un titre foncier : l'indemnité ne peut dépasser le montant des frais engagés pour l'obtention du titre foncier.

Attention ! La forêt vierge fait partie du domaine national, géré par l'Etat. Je ne peux la vendre que si j'y ai obtenu un titre foncier !

4. LES PROCEDURES CADASTRALES

A propos du bornage

72- Qu'est-ce qu'une procédure de bornage ?

C'est la voie à suivre quand il faut placer des bornes sur une parcelle de terrain.

73- Qu'entend-t-on par bornage simple ?

C'est un bornage qui se fait en dehors de la commission consultative pour connaître juste la configuration et la superficie du terrain.

74- Qu'est-ce qu'un bornage en coordonnées arbitraires ?

C'est lorsque les bornes d'un terrain sont rattachées à un système local.

75- Qui faut-il saisir pour une procédure de bornage ?

- Pour l'immatriculation directe : le Sous-préfet
- Pour le morcellement : le Délégué départemental du MINDAF
- Pour la concession définitive : le Préfet

76- Tous les géomètres peuvent-ils conduire une procédure de bornage ?

Oui. Cependant les géomètres du Cadastre assermentés travaillant pour l'administration sont les seuls autorisés à procéder au bornage dans le cadre de l'immatriculation directe et de la concession définitive. Les géomètres privés peuvent procéder au bornage pour des morcellements, sous réserve de validation par le cadastre du plan produit.

77- Cela veut-il dire que les travaux des géomètres privés sont soumis à l'approbation des géomètres du cadastre ?

Les géomètres privés travaillent sous le contrôle de l'administration du cadastre qui vise les plans.

78- Puis-je borner mon terrain en compagnie du seul géomètre ?

Jamais, dans le cas de l'immatriculation directe. Le bornage se fait toujours en compagnie des membres de la commission consultative et des riverains, et jamais la nuit ou un jour non ouvrable.

79- Même s'il s'agit d'un simple morcellement ?

Même en cas de morcellement, il est toujours conseillé d'associer les riverains pour éviter des conflits inutiles, et surtout respecter le lotissement ou le découpage.

80- Y a-t-il un modèle de bornage qu'il faut absolument avoir pour faire borner son terrain ?

Non. Cependant, il faut disposer de bornes suffisamment grandes et solides pour être visibles et pouvoir résister à l'usure du temps.

81- Combien de bornes faut-il pour borner une parcelle ?

Il n'y a pas un nombre déterminé de bornes pour une parcelle. Tout dépend de la forme et de la dimension du terrain.

82- Puis-je remplacer moi-même une borne endommagée ou détériorée ?

Non. Toute intervention sur une borne doit toujours être faite avec le concours du géomètre du Cadastre qui est le seul capable de reconstituer sa position initiale.

83- Puis-je déplacer une borne de mon terrain si mon voisin consent à me céder du terrain ?

Non. C'est une opération relevant des services du Cadastre et des services d'immatriculation. Déplacer une borne est un délit réprimé par la loi.

84- Dois-je verser les frais des travaux topographiques au géomètre ?

Non. Le service du Cadastre vous donnera un état de cession. Il faut verser l'argent à la Recherche des Domaines.

85- Les géomètres exigent que les frais à payer soient majorés de 10% qui vont dans leurs poches. Est-ce normal ?

Oui. Les 10% à majorer sur tous les travaux topographiques sont fixés par la loi des finances en vigueur et sont alloués effectivement au personnel ayant effectué les travaux.

86- Dois-je verser aussi les frais de rédaction des procès verbaux ?

Non. Les frais fixés pour les travaux planimétriques incluent les frais de rédaction des procès-verbaux.

Les frais topographiques

87- Combien dois-je payer pour les travaux de bornage si mon terrain est situé dans le périmètre urbain ?

27500FCFA/ pour une superficie = 5000 m²
550FCFA/ are supplémentaire pour une superficie > 5000 m²

88- Combien dois-je payer les travaux de bornage si mon terrain est situé hors du périmètre urbain ?

27500FCFA/ pour une superficie = 5 hectares
50000FCFA pour une superficie comprise entre 5 et 20 ha
100000FCFA/ha supplémentaire au-delà de 20 ha

89- Combien dois-je payer pour les travaux dits planimétriques (mise à jour des plans, implantation, vérification des limites, reconstitution des bornes, expertise foncière, etc) ?

- Frais fixes de 27500f avant toute descente sur le terrain

L'immatriculation directe : dossier et procédures

Qu'est-ce que l'immatriculation directe ?

Il s'agit de la procédure des reconnaissances des droits fonciers sur les terres du domaine national de première catégorie, c'est-à-dire mis en vigueur le 5 Août 1974.

Quelle est la composition du dossier ?

Il s'agit d'une demande d'immatriculation signée en quatre exemplaires dont l'original est timbré, et mentionnant :
- Nom, prénoms, filiation, domicile, profession, régime matrimonial, âge, nom et description détaillée de l'immeuble.

- Localisation : tout terrain traversé par une route ou une rivière fait l'objet de la demande qu'il y a de parcelles.

Comment retirer la demande ?

L'imprimé de demande d'immatriculation se retire à la Sous-préfecture ou au bureau du chef de district, ou au service départemental des affaires foncières.

Comment faire pour obtenir un titre foncier en six mois ?

La demande bien remplie à la Sous-préfecture ou chez le chef de district. Attendez au plus trois jours pour réclamer un récépissé. Ce récépissé, car l'autorité transmettra votre dossier à notre service départemental des affaires foncières dans un délai de huit jours.

Le service départemental des affaires foncières fera publier dans le bulletin provincial un extrait de votre demande. De concert avec le chef de district, il fixera la date de la descente de la commission consultative pour constater l'effectivité de la mise en valeur de votre terrain. Après le récépissé, vous devez payer les frais de bornage auprès du receveur provincial des domaines contre quittance.

30 jours après, le délégué départemental du MINDAF transmet le dossier complet au délégué provincial à l'attention du chef de district des affaires foncières qui l'inscrit dans le registre provincial de suivi des réquisitions d'immatriculation, lui affecte un numéro d'examen sa régularité, le vise le cas échéant et établit un avis de bornage qui est publié par le délégué provincial dans le bulletin provincial des avis domaniaux et fonciers. Votre dossier est alors transmis au conservateur foncier du lieu de situation de votre terrain.

30 jours après la publication de l'avis de clôture de bornage de votre terrain, et en l'absence de toute opposition ou de tout litige, le conservateur foncier de votre ressort procède à l'immatriculation de votre terrain dans le livre foncier, et vous délivre une copie (duplicatum) de titre foncier que vous aurez payé la redevance foncière auprès du conservateur foncier ainsi que les timbres y afférents.

La commission consultative est-elle un passage obligé ?

Oui ! Seule cette commission au sein de laquelle se trouve un représentant du cadastre, est compétente pour constater l'occupation du terrain ou l'exploitation du terrain.

Qu'est-ce que le géomètre procède au bornage du terrain ?

Dès que la commission consultative constate que l'occupation du terrain est effective.

Comment peut-il procéder seul au bornage ?

Non, toujours au sein de la commission, et en présence des représentants du cadastre, il ne peut non plus procéder au bornage les samedis et dimanches, les jours fériés, ou bien la nuit.

Comment suivre le dossier entre temps pour que ce délai de six mois ne soit pas dépassé ?

Normalement, vous ne devez pas courir après votre dossier et vous ne devez pas presser sur les agents publics d'une manière ou d'une autre. Il est souvent lieu à des trafics et des arnaques dont vous pouvez être victime. Cependant veillez à ce que toutes les pièces et tous les frais nécessaires à chaque étape soient disponibles à temps.

Comment le processus, quel est le document que le conservateur

doit me remettre ?

Il doit vous remettre une copie du titre foncier encore appelé duplicatum.

10- Et s'il m'arrive de perdre ma copie de titre foncier, puis-je en obtenir une autre ?

Oui mais il faut auparavant saisir le tribunal d'un dossier comprenant le certificat de propriété et du certificat de perte, pour qu'il vous soit délivré une ordonnance vous autorisant à demander une autre copie du titre foncier. Muni de cette ordonnance, vous vous rendez chez le conservateur foncier.

L'immatriculation directe : qui fait quoi ?

11- Que fait le sous-préfet ?

Il reçoit votre demande, délivre le récépissé, transmet le dossier au service départemental des affaires foncières, et préside les travaux des commissions consultatives.

12- Que fait le service départemental des affaires foncières ?

Il instruit le dossier d'immatriculation, rapporte les travaux de la commission consultative, veille à l'effectivité de l'avis au public, participe au règlement des litiges, met en forme le dossier administratif.

13- Que fait le service provincial des affaires foncières ?

Il contrôle la régularité du dossier et oppose le visa réglementaire, prépare la publication de l'avis de clôture de bornage dans le bulletin provincial des avis domaniaux et fonciers, instruit le dossier de règlement de litige à soumettre au gouverneur de la province.

14- Que fait le conservateur foncier ?

Inscrit vos droits fonciers dans le grand livre foncier, délivre une copie du titre foncier (duplicatum) au requérant individuel ou au chef de collectivité des requérants.

15- Que fait le Gouverneur ?

Il examine et tranche les litiges fonciers nés à l'occasion de la procédure d'immatriculation.

16- Quel est le rôle du ministre des domaines ?

Il examine et tranche les recours contre la décision du Gouverneur.

17- Quel est le rôle de la Cour Suprême ?

Elle examine et tranche les recours contre la décision du ministre des domaines.

18- Le titre foncier peut-il être annulé ?

Une fois établi, ce document devient intangible, inattaquable et définitif. Cependant sa nullité peut être constatée par le ministre des domaines et des affaires foncières si :

- 1) plusieurs titres fonciers ont été établis sur un même terrain
- 2) le titre foncier a été établi arbitrairement sans suivre la procédure réglementaire ou sur la base d'une procédure autre que celle prévue à cet effet
- 3) le titre foncier a été établi en parti ou en totalité sur le domaine public, le domaine privé de l'Etat ou d'une collectivité publique.

L'immatriculation directe : les principales étapes

Le titre foncier : particularités

19- Le titre foncier peut-il être retiré ?

Un titre foncier peut-être retiré par le Ministre des Domaines et des Affaires foncières seulement s'il constate qu'il y a eu une faute de l'administration au cours de la procédure de son établissement, dans le strict respect des délais réglementaires.

20- Les titres fonciers annulés ou retirés deviennent-ils tous invalides ?

Oui, seule la procédure pour les rendre invalide diffère.

21- Mes droits ont été lésés par une immatriculation, que dois-je faire ?

Vous ne pouvez malheureusement pas avoir de recours sur le terrain concerné. S'il y a eu dol (i.e fraude), vous ne pouvez engager qu'une action en dommages-intérêts contre le fraudeur.

22- Peut-on rectifier un titre foncier ?

Oui, en cas d'erreur matérielle (voir lexique) ou d'omission commises dans le titre de propriété produit par le conservateur ou dans les inscriptions opérées par ce dernier. Celui-ci est la personne habilitée à effectuer ces rectifications. Toutefois, seul le Premier Ministre peut autoriser une rectification qui porte atteinte aux droits d'autres personnes.

23- Puis-je faire une opposition à l'immatriculation d'un terrain dès que j'en prends connaissance à travers la publicité faite à la Sous-préfecture ?

Oui. Dans ce cas, il faut saisir immédiatement le Sous-préfet président de la commission consultative.

24- Comment puis-je faire une opposition à l'immatriculation d'un terrain après la publication de l'avis de clôture de bornage ?

Il faut saisir le conservateur dans un délai de 30 jours après la parution de l'avis de clôture de bornage dans le bulletin provincial des avis domaniaux que publie mensuellement chaque délégation provinciale.

25- Combien coûte la descente de la commission consultative ?

Un projet de texte est actuellement en cours d'élaboration pour réglementer les frais. Ces frais tiennent compte de l'éloignement du terrain par rapport au service local du MINDAF, et porte sur le transport des hommes et du matériel. Pour l'instant, il est demandé au Président de la commission de fixer des taux raisonnables.

Les divers frais à payer

26- Quels sont les autres frais payables selon le cas ?

- Ouverture du dossier d'immatriculation : 3000FCFA payable chez le receveur des Domaines de la localité.

- Redevance foncière : c'est la somme qu'il faut payer pour retirer sa copie de titre foncier, fixé aux taux suivants :

- Immatriculation directe :

- 5F/m² dans la zone urbaine (minimum à percevoir 5000FCFA)

- 1F/m² dans la zone rurale (minimum à percevoir 3000FCFA)

- Morcellement des propriétés existantes :

- 2% du prix d'achat en cas d'acquisition onéreuse

- 1% de la valeur vénale énoncée par le notaire en cas d'acquisition gratuite

- Transformation d'un acte en titre foncier :

- 1% de la valeur de l'immeuble calculé sur la base des terrains domaniaux dans la localité

- Fusion des titres fonciers : -1% de la valeur vénale des immeubles à fusionner

- hypothèques et privilèges :

- De 1FCFA à 10 millions FCFA : 1%

- De 10 millions à 100 millions : 0,75%

- De 100 millions à 500 millions : 0,50%

- A partir de 500 millions : 0,3%



PHOTOS DES MAISONS DETRUITES





