



POLICY BRIEF

Renforcer la sécurisation des terres coutumières dans les localités de Yoko et Nanga-Eboko

Rédigé par :

*TIDO Cladelle, TAPIMALI Diane, ENGAMBA Giovanny, NGOUBE NGOUBE
Edith Christian, MBANG ATANGANE Delor Michel*



1. Introduction

Dans les localités de Yoko et Nanga-Eboko, les terres coutumières constituent un patrimoine collectif qui façonne les modes de vie, les systèmes agricoles et la gestion traditionnelle des ressources naturelles, conformément aux règles propres aux Vutés et aux Baveuck. Elles englobent l'ensemble des terrains d'habitation, de culture, de plantation, de pâturage et de parcours en milieu rural exploités et/ou occupés avant l'ordonnance du 6 juillet 1974. Les terres coutumières revêtent des liens de vivre-ensemble et d'autorité au sein desquelles les chefs traditionnels de 2^e, 3^e degré et les notables jouent un rôle principal dans l'administration des usages, la prévention et la gestion des conflits. La reconnaissance de ces terres s'avère désormais essentielle pour améliorer la gouvernance foncière, renforcer la cohésion sociale et promouvoir un développement durable.

Sécuriser un droit ou un bien consiste à prendre des mesures matérielles ou juridiques pour garantir que le bien ne soit pas perdu, détruit, ni contesté et qu'en cas de dommage, une compensation équivalente à la valeur du bien initial puisse être garantie. Appliquée aux terres coutumières, la sécurisation implique un ensemble de mesures visant à les protéger contre toutes les dynamiques qui les menacent. Elle exige au préalable une maîtrise de l'étendue des prérogatives foncières du titulaire du droit (dimensions de la terre et de ses limites, nature des droits existants sur cet espace, ressources partagées avec d'autres ayants droit sur le même espace, etc.).

Bien que socialement légitimes, les droits coutumiers ne sont pas suffisamment protégés par la législation; en l'absence du CLIP (Consentement libre, informé et préalable) qui donnerait un droit de veto aux populations leur permettant de s'opposer aux projets menaçant considérablement leurs moyens de subsistance en droit camerounais, les terres coutumières restent vulnérables face aux logiques de bradage et d'accaparement des terres entraînant de nombreux conflits. Ces conflits ont conduit le Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières à suspendre les procédures d'immatriculation dans la zone, sous réserve de l'obtention d'une dérogation spéciale. Seulement, la pression foncière ne vient pas uniquement de ces dynamiques; elle s'intensifie aussi en raison de la croissance démographique (plus de 19 500 habitants à Yoko et 44 924 à Nanga-Eboko), des projets d'infrastructure tels que la construction de la Nationale n° 15, la création d'aires protégées, d'unités forestières d'aménagement (UFA), de zones cynégétiques (ZIC), de forêts communales et communautaires, des ventes de coupe, des concessions foncières (à l'instar du projet plaine centrale avec 609 405 hectares pour la région du Centre et les technopoles sur 574 hectares), ainsi que des permis de recherche minière ou d'élevage extensif, qui accentuent la vulnérabilité des terres coutumières qu'il faut désormais sécuriser dans l'urgence.

Dans le processus de réforme foncière, l'intervention de la Circulaire n°0003/MINDCAF/CAB/LC du 02 avril 2025, instituant une non-objection du chef de l'unité de commandement traditionnel aux transactions foncières portant sur le domaine national d'une superficie supérieure ou égale à 20 ha, constitue un début de solution pour réduire l'accaparement des terres coutumières. Seulement, des mesures plus fortes doivent être prises pour protéger le patrimoine collectif des communautés rurales exposées à la pression foncière, au vu de la stratégie de développement du Cameroun fortement appuyée sur les terres et les ressources naturelles.

Face à la faible protection institutionnelle des droits coutumiers et en l'absence d'organisations de la société civile spécialisées sur les questions foncières dans la zone, les missions du comité de vigilance ont été élargies dans quelques villages avec l'appui des comités de développement pour faire stopper le bradage des terres coutumières; ces missions sont entre autres d'interdire les mises en valeur pérennes faites par des occupants saisonniers des terres sans l'approbation du chef de village et/ou de la famille détentrice des droits fonciers coutumiers sur l'espace mis en cause; de surveiller l'évolution des dynamiques foncières dans le village en mettant l'accent sur les zones à risque (zone tampon entre villages voisins, arrière-pays du village, espaces déboisés par des ventes de coupe ou dans l'UFA 008-006, etc.); de faire déguerpir les personnes installées illégalement ou de les obliger à se conformer aux bonnes pratiques coutumières. Seulement, ces dynamiques de protection ne peuvent être durables sans un appui et un encadrement considérables qui permettraient d'éviter que les conflits fonciers ne dégénèrent.

À partir des conflits fonciers et des dynamiques de sécurisation des terres coutumières observées dans les localités de Nanga-Eboko et de Yoko pendant une année, cette note révèle l'importance d'harmoniser davantage les normes traditionnelles et juridiques, en s'appuyant sur les leçons tirées du terrain, pour proposer des recommandations qui pourront participer à une sécurisation foncière plus inclusive, équitable et adaptée aux réalités locales et pouvant être prises en compte dans la réforme foncière en cours. Fort de ce constat, l'on se propose d'appréhender les options de sécurisation par la mise en valeur et par la conservation.

2. La sécurisation des terres par la mise en valeur

2.1. Dynamiques de sécurisation coutumière

• Le bornage traditionnel

Le bornage traditionnel est un savoir-faire utilisé depuis des décennies par les communautés locales pour matérialiser les limites de leurs propriétés, gérer leur espace et prévenir des conflits au sein du village, mais aussi entre les villages, qui peuvent eux-mêmes avoir des conflits de limites à l'exemple des villages Mengoeng-Nyem ou Mbatoua-Attè. L'usage des arbres, des rivières et des collines était et demeure le plus approprié en raison de leur durabilité, ce qui renforce le sentiment de sécurité lié à la terre. En effet, ces éléments naturels outre la manifestation soudaine d'une catastrophe, ont la capacité de vivre plusieurs décennies, ce qui limite d'éventuelles contestations, contrairement à des éléments fragiles qui peuvent se détériorer rapidement, ou être déplacés frauduleusement. Par ailleurs, ces éléments naturels créent des repères visibles sur plusieurs générations, assurant ainsi la mémoire des limites de terres convenues. D'après les enquêtes menées sur le terrain, les bornes artificielles en sable et ciment, les arbres fruitiers (avocatiers et manguiers) et le teck ont été ajoutés à la liste des éléments permettant de sécuriser une terre coutumière. De même, les expérimentations de cartographie participative menées dans ces deux localités ont montré que ces repères facilitent la délimitation consensuelle des terroirs villageois. Même si, dans certains villages tels que Nyem et Mengoeng, ce savoir-faire n'est plus d'actualité face au conflit de délimitation des limites des villages qui les oppose en raison des récits concurrents sur la zone tampon qui les sépare.

Malgré son caractère informel, le bornage traditionnel, loin d'être négligeable au rang des mesures de sécurisation des terres, devrait plutôt être amélioré, car il constitue un élément important dans le processus d'attribution du Certificat de Reconnaissance de Droits Fonciers Coutumiers¹.

• La reconnaissance de l'occupation et/ou de l'exploitation par l'autorité traditionnelle

Les chefs traditionnels (1er, 2e et 3e) sont des gardiens des terres coutumières et des acteurs clés de la gouvernance foncière locale. Dans les villages enquêtés, les chefs de 3^e degré exercent un rôle influent dans la gestion des terres; l'accès aux ressources naturelles et leur exploitation sur l'ensemble de leur territoire restent soumis à leur autorité.

Lorsqu'ils reconnaissent officiellement qu'une famille ou un individu détient des droits sur une parcelle donnée, cette reconnaissance confère une forte légitimité au sein de la communauté.

La lettre circulaire n° 0001/MINCAF/CAB/LC du 02 avril 2025 et la circulaire n° 003/MIN-CAF/CAB/LC du 02 avril 2025 renforcent administrativement l'implication des chefs traditionnels dans le processus de sécurisation des terres coutumières, en particulier dans la chaîne des responsabilités de la procédure d'immatriculation directe.

Par addition, la lettre circulaire n°0002/MINDCAF/CAB/LC du 09 février 2024, qui institue un certificat de possession des droits fonciers coutumiers administrativement reconnu délivré à l'issue des travaux de la Commission consultative par la Délégation départementale du MINDCAF dans le cadre des procédures d'immatriculation directe, reste une avancée majeure, même s'il faudrait qu'à la faveur de la réforme foncière, les droits fonciers coutumiers soient davantage reconnus par un texte de loi, en vertu du parallélisme des formes juridiques pour leur donner plus de force.

¹ Ministère Des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières, juin 2025. Guide d'informations pour la Délivrance des attestations de Reconnaissance des droits Fonciers coutumiers et de jouissance paisible des terres Dans le cadre des procédures d'immatriculation foncière, juin 2025

2.2. Les étapes intermédiaires de sécurisation des terres

En plus du certificat de possession des droits fonciers coutumiers administrativement reconnu délivré dans le cadre d'une procédure d'immatriculation directe, de nouveaux documents intermédiaires au processus d'obtention d'un titre foncier notamment, l'Attestation de Jouissance Paisible des Terres (AJPT) et l'Attestation de Reconnaissance de Droits Fonciers Coutumiers (ARDFC), ont été développés et testés dans une approche pilote dans les localités de Yoko et Nanga-Eboko pour sécuriser les droits des communautés locales.

L'Attestation de Jouissance Paisible des Terres est un document signé par le chef de village qui reconnaît l'occupation ou la mise en valeur d'un terrain de manière paisible par un individu non issu de la collectivité coutumière. L'Attestation de Reconnaissance de Droits Fonciers Coutumiers, quant à elle, est un document signé par le chef de village, attestant des droits fonciers coutumiers d'un individu ou d'une collectivité coutumière sur une parcelle de terrain. Ainsi, la lettre circulaire n° 003/MINDCAF/CAB./LC du 02 février 2025 prescrit aux chefs de commandement traditionnel de 1^{er} et 2^e degré territorialement compétents de s'appuyer entre autres sur ces outils pour formuler leurs avis d'objection ou de non-objection dans le cadre des procédures d'immatriculation foncière.

Ces différentes attestations peuvent servir de preuve de possession coutumière et clarifier l'auteur de la mise en valeur d'une parcelle devant la commission consultative; protéger le terrain contre les ventes illicites et aide à clarifier l'auteur de la mise en valeur sur une parcelle de terrain devant la commission de constat et d'évaluation des biens à détruire en cas de procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

• Aperçu des limites des nouveaux outils

Testées dans une approche pilote dans les zones étudiées, il y'a un risque que le processus de délivrance de ces attestations alourdisse le coût de la sécurisation et favorise la corruption, sans garde fous efficaces.

Par ailleurs, les deux attestations délivrées par le chef de village tendraient à reconnaître les droits coutumiers des autochtones et des personnes non originaires de la zone, qui y sont installés en raison de phénomènes migratoires ou d'alliances. Cette étape faciliterait le travail de la commission consultative lors de sa descente, puisque leur procédure de délivrance aurait permis de désamorcer ou d'identifier certains conflits fonciers latents.

Malgré ces avantages, il faudrait un véritable travail d'information, d'éducation et de sensibilisation sur la valeur juridique de ces attestations. À la réalité, la signature du chef de village donne aux bénéficiaires rencontrés, une impression de sécurité étendue qu'ils n'ont pourtant pas encore. Les conditions de délivrance des attestations proposées par la lettre circulaire précisant les modalités d'implication des collectivités coutumières et des communautés familiales dans la phase préparatoire aux descentes de la Commission consultative en matière foncière rappellent que la parcelle concernée ne doit pas être déjà attribuée à un tiers (titre foncier, concession, domaine privé de l'État). Seulement, dans la démarche prévue, le chef du village n'a aucun moyen de s'assurer de la disponibilité de la terre pendant le processus, puisqu'il ne consulte pas la mappe foncière, à laquelle il n'a pas accès. La procédure de délivrance de ces attestations se distingue en cela de celle du certificat de possession des droits fonciers coutumiers administrativement reconnu, délivré dans le cadre d'une procédure d'immatriculation directe à l'issue des travaux de la commission consultative par la Délégation départementale du MINDCAF, et qui a pour effet de rendre la parcelle indisponible pour l'administration. À l'instar de la concession provisoire, ce certificat peut être utilisé comme instrument de crédit et de garantie, ce qui n'est pas le cas des deux autres attestations, dont la portée juridique demeure limitée.

Conscient du fait que les bénéficiaires de ces attestations n'engageront pas toujours immédiatement la procédure de concession provisoire ou d'immatriculation, selon le cas,

ce sentiment de sécurité étendue (illusoire) observé chez les bénéficiaires peut perdurer dans le temps. Il faut donc prendre des mesures pour que le bénéficiaire s'en tienne à la véritable portée de ces attestations délivrées au niveau local, ou trouver d'autres voies afin de ne pas alourdir la procédure de sécurisation des droits fonciers coutumiers.

2.3. Immatriculation indirecte

L'immatriculation indirecte, par voie de concession, de bail et d'affectation, concerne les terres du domaine national de 2e catégorie. Il s'agit des terres libres de toute occupation effective, au rang desquelles figurent les terres coutumières. Cette forme de sécurisation est régie par le décret n°76/166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national, l'instruction N°000009/Y.18/MINDCAF/D300 du 29 décembre 2005 relative à l'instruction des dossiers de demande d'attribution en concession ou en bail sur le domaine national, et la lettre circulaire N°0002/LC/MINDCAF/CAB du 02 mars 2020 relative à l'instruction des dossiers portant demande d'attribution en concession provisoire ou définitive sur le domaine national.

L'attribution d'une terre en concession provisoire pour la réalisation d'un projet est fixée à une durée de 05 ans renouvelable. La terre en question est attribuée en concession définitive après une mise en valeur effective du terrain. Ainsi, les concessions de moins de cinquante (50) hectares sont attribuées par arrêté du ministre en charge des Domaines, et celles de plus de cinquante (50) hectares par décret présidentiel.

2.4. Immatriculation directe

Il s'agit des terres situées sur le domaine national de première catégorie. Autrement dit, des terrains d'habitation, de culture, de plantation, de pâturage, de parcours, ainsi que des terres occupées et mises en valeur avant le 5 août 1974. Le processus d'obtention du titre foncier est régi par le décret n° 76/165 du 27 avril 1976, modifié et complété par le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005. La procédure d'obtention du titre foncier implique, dans tous les cas, une validation par les riverains. La commission consultative doit réunir des représentants de l'autorité étatique (généralement le sous-préfet), de l'autorité coutumière (le chef du village et des notables) et de la communauté villageoise (généralement les cédants et les riverains). Ce n'est qu'une fois que la mise en valeur a été établie, les limites ont été précisées, approuvées et retranscrites par écrit dans un procès-verbal visé par l'ensemble de ces parties que la procédure de bornage par un géomètre peut être conduite, aboutissant à l'édition du titre foncier.

2. Sécurisation par la conservation

Dans le système juridique camerounais, la sécurisation des terres repose essentiellement sur la mise en valeur qui, dans une certaine mesure pourrait entraîner l'accaparement des terres par les élites (qui ont la possibilité de le faire sur de grandes superficies), ou par l'Etat au profit des investisseurs. En faisant le lien entre le foncier et le forestier, dont la dernière réforme consacre les aires protégées communautaires, on réalise que des espaces sacrés peuvent être classés pour des besoins culturels et socioéconomiques, avec pour effet de rendre la terre indisponible.

En effet, la nouvelle loi n° 2024/008 du 24 juillet 2024 portant régime des forêts et de la faune a ouvert une fenêtre sur une nouvelle forme de sécurisation des terres coutumières par les communautés locales elles-mêmes, notamment par la création des Aires Protégées Communautaires (APC). Ainsi, les forêts et autres sites sacrés, qui sont des espaces de conservation des

valeurs culturelles et spirituelles des communautés, pourront devenir des moyens efficaces de sécurisation des terres face aux appétits fonciers croissants et être soustraits, dans une certaine mesure, aux logiques d'exploitation abusive et frauduleuse.

Seulement, bien que consacrés, ces espaces relèvent toujours du domaine privé de l'Etat en vertu de l'article 33 alinéa 2 de la loi forestière; de ce fait, ces espaces restent en réalité sous le contrôle de l'Etat qui pourrait les déclasser pour des motifs d'utilité publique. C'est le lieu de raviver le plaidoyer pour la consécration du CLIP et des titres fonciers collectifs sur les villages ou la création d'un domaine communautaire reconnaissant les droits coutumiers et auquel appartiendraient ces espaces de conservation.

4. Références

- Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières, juin 2025. Guide d'informations pour la délivrance des attestations de reconnaissance des droits fonciers coutumiers et de jouissance paisible des terres dans le cadre des procédures d'immatriculation foncière.
- Loi n° 2024/008 du 24 juillet 2024 portant régime des forêts et de la faune.
<https://www.minfof.gov.cm/>
- Steve Libam, 2024. Le Cameroun opte pour la mise en place des aires protégées communautaires. <https://fr.mongabay.com/2024/08/le-cameroun-opte-pour-la-mise-en-place-des-aires-protegees-communautaires/>
- Samuel Nguiffo, Victor Amougou Amougou, Brendan Schwartz, et Lorenzo Cotula, 2017. Droits fonciers des peuples autochtones au Cameroun : progrès accomplis et perspectives d'avenir. <http://pubs.iied.org/17448FIIED>
- Plan communal de développement (PCD) de Yoko, 2013. <https://share.google/RDeiTw5RU14Xq8awH>
- Plan communal de développement de Nanga-Eboko, 2013
https://pndp.org/documents/09_PCD_NANGA_EBOKO1.pdf
- Procédures d'immatriculation sur le domaine national
<https://mindcaf.gov.cm/fr/docs/>

