

Comment obtenir un titre foncier au Cameroun?

Décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier

Le Président de la République décrète :

Article premier : Les dispositions des articles 2, II, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 29, 31, 34, 35, 37, 39, 41 et 43 du décret N° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, sont modifiées et complétées ainsi qu'il suit :

Article 2 (nouveau) :

(1) Toute personne dont les droits ont été lésés par suite d'une immatriculation, n'a pas de recours sur l'immeuble, mais seulement en cas de dol, une action personnelle en dommages-intérêts contre l'auteur du dol.

(2) L'action est portée devant la juridiction civile du lieu de situation de l'immeuble.

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

(4) Le retrait du titre foncier délivré entraîne la mutation sans frais dudit titre au nom du propriétaire initial, s'il s'agit d'un immeuble immatriculé. L'immeuble est remis au même et semblable état où il se trouvait avant la délivrance du titre, s'il s'agit d'un immeuble non immatriculé.

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

(6) Un titre foncier est nul d'ordre public dans les cas suivants :

- lorsque plusieurs titres fonciers sont délivrés sur un même terrain ; dans ce cas, ils sont tous déclarés nuls de plein droit, et les procédures sont réexaminées pour déterminer le légitime propriétaire. Un nouveau titre foncier est alors établi au profit de celui-ci ;
- 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 est établi en totalité ou en partie sur une dépendance du domaine public ;
- lorsque le titre foncier est 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.

(7) La nullité du titre foncier prévue à l'alinéa 6 ci-dessus est constatée par un arrêté du ministre chargé des Affaires foncières, susceptible de recours devant la juridiction administrative compétente.

(8) Les agents publics reconnus auteurs ou complices des actes irréguliers ayant entraîné le retrait ou la constatation de nullité d'un titre foncier, sont sanctionnés conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n° 80/22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale.

Article 11 (nouveau) :

(1) Toute personne habilitée à solliciter l'obtention d'un titre foncier sur une dépendance du domaine national doit constituer un dossier comprenant :

- une demande en quatre (4) exemplaires dont l'original est timbré, indiquant ses nom et prénoms, sa filiation, son domicile, sa profession, son régime matrimonial, sa nationalité, le nom sous lequel l'immeuble doit être immatriculé ;

- la description de l'immeuble (situation, superficie, nature de l'occupation ou de l'exploitation, estimation de sa valeur, indication des charges qui le grèvent).

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

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

(4) Suivent également la procédure de concession, les demandes portant sur des mises en valeur réalisées après le 5 août 1974, sauf s'il est établi par la Commission consultative que ces mises en valeur étaient précédées par une occupation ou une exploitation non probantes réalisées avant le 5 août 1974.

Article 12 (nouveau) :

(1) Le dossier est déposé auprès du chef de district ou du sous-préfet du lieu de situation de l'immeuble.

(2) Dès réception du dossier, et dans les soixante douze (72) heures, le sous-préfet ou le chef de district délivre, sans aucune formalité préalable sur le terrain, un récépissé à l'adresse y indiquée, puis le transmet dans les huit jours à la délégation départementale des Affaires foncières.

Article 13 (nouveau) :

(1) Dès réception du dossier, le délégué départemental des Affaires foncières fait publier dans les quinze jours, par le chef de service départemental des affaires foncières, un extrait de la demande par voie d'affichage dans les locaux du service, de la sous-préfecture; du district, de la mairie et à la chefferie du village concerné.

(2) Sur proposition du chef de service départemental des affaires foncières, le sous-préfet ou le chef de district territorialement compétent, président de la commission consultative, fixe par décision, la date de constat d'occupation ou d'exploitation.

(3) Lorsqu'il y a plusieurs demandes, il est établi chaque mois, à la diligence du chef de service départemental des affaires foncières, et par décision du préfet ou du chef de district concerné, un calendrier des travaux de la Commission consultative.

(4) En vertu des dispositions de l'article 16 de l'ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier, seule la Commission consultative est compétente pour établir les constats d'occupation ou d'exploitation des dépendances du domaine national de 1ère catégorie en vue de l'obtention du titre foncier.

(5) Lorsque l'immeuble à immatriculer intéresse plusieurs circonscriptions administratives, les commissions consultatives concernées siègent ensemble, à l'initiative de celle qui détient le dossier.

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

(7) Lorsque le bornage ne peut être achevé en présence de l'ensemble des membres de la Commission consultative, le président de ladite commission désigne un comité ad hoc qui supervise les travaux de bornage jusqu'à leur achèvement.

Le chef de village et un notable du lieu font obligatoirement partie de ce comité.

(8) A peine de nullité, aucun bornage d'immatriculation ne peut être effectué par le géomètre seul.

Article 14 (nouveau) :

(1) A l'issue du bornage, un plan et un procès-verbal sont dressés par le géomètre.

(2) Le plan est signé du géomètre. Le procès-verbal de bornage est signé du géomètre, du président de la Commission consultative, du chef de service départemental des Affaires foncières, du chef du village concerné et des riverains.

Il y est fait mention :

- des nom et prénoms des participants ;
- des mises en valeur et de leurs auteurs ;
- de la description des limites reconnues, de la longueur des côtés.

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

Le plan de bornage est rattaché aux points détriangulation ou dépolygonisation.

Article 15 (nouveau) :

(1) Dans les trente (30) jours qui suivent la réunion de la Commission consultative prévue à l'article 13 ci-dessus, le délégué départemental des Affaires foncières transmet au délégué provincial des Affaires foncières le dossier comprenant outre les pièces énumérées à l'article 11 du présent décret, le procès-verbal de la Commission consultative, cinq (5) exemplaires du plan et le procès-verbal de bornage de l'immeuble.

(2) Le chef de service provincial des Affaires foncières l'inscrit dans le registre provincial de suivi des réquisitions d'immatriculation, lui affecte un numéro, examine la régularité des pièces produites, le vise le cas échéant, et établit un avis de clôture de bornage qu'il fait publier dans le bulletin des avis domaniaux et fonciers prévu à l'alinéa 4 ci-dessous.

(3) Le dossier est transmis au conservateur foncier pour suite de la procédure s'il est visé, et au délégué départemental des Affaires foncières pour redressement s'il n'est pas visé.

(4) Le bulletin des avis domaniaux et fonciers est publié par chaque délégation provinciale du ministère chargé des Domaines et des Affaires foncières.

Son organisation et-ses modalités de fonctionnement sont fixées par un décret du Premier Ministre.

Article 16 (nouveau) :

(1) A partir du jour du dépôt au district ou à la sous-préfecture de la réquisition d'immatriculation, et jusqu'à l'expiration d'un délai de trente (30) jours à compter de la publication du bulletin des avis domaniaux et fonciers de l'avis de clôture de bornage, toute personne intéressée peut intervenir :

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

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

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

La requête formée avant la séance de la commission consultative est adressée au chef de district ou sous-préfet du lieu de situation de l'immeuble qui doit la soumettre à l'examen de ladite commission le jour de la descente sur le terrain.

Article 11 (nouveau) : Les oppositions ou les demandes d'inscriptions des droits non examinées le jour du constat d'occupation ou formulées ultérieurement sont adressées au conservateur foncier qui doit les consigner dès réception et dans l'ordre d'arrivée, dans un registre spécial.

Article 18 (nouveau) :

(1) A l'expiration du délai prévu à l'article 16 ci-dessus sur la réception des oppositions ou des demandes d'inscription de droits, le conservateur foncier notifie au requérant à domicile élu, toutes les mentions inscrites au registre des oppositions.

(2) Le requérant doit, dans un délai de trente (30) jours, à compter de la date de notification,

soit rapporter au Conservateur foncier, main-levée formelle des oppositions ou des demandes d'inscription, soit lui déclarer y acquiescer, soit enfin lui faire connaître son refus d'acquiescement et l'impossibilité pour lui d'obtenir main-levée.

Article 19 (nouveau) : En cas d'absence, d'opposition, de demande d'inscription de droits ou de production de la main-levée d'opposition, le conservateur foncier procède à l'immatriculation de l'immeuble sur le livre foncier, conformément aux dispositions de l'article 35 ci-dessus.

Article 20 (nouveau) :

(1) Les oppositions ou demandes d'inscription de droits non levées à l'expiration du délai prévu à l'article 18 alinéa (2) ci-dessus, sont soumises au gouverneur territorialement compétent pour règlement après avis de la commission consultative.

(2) Sur proposition du chef du service provincial des Affaires foncières; le gouverneur peut par arrêté selon le cas, autoriser le conservateur foncier ;

- soit à immatriculer le terrain au nom du requérant, avec inscription des droits le cas échéant ;

- soit à faire exclure avant immatriculation, la parcelle contestée ;

- soit enfin à rejeter la demande d'immatriculation.

(3) La décision du gouverneur est susceptible de recours hiérarchique devant le ministre chargé des Affaires foncières.

(4) La décision du ministre chargé, des Affaires foncières est susceptible de recours devant la

juridiction administrative compétente.

Article 23 (nouveau) : Le notaire ayant établi l'acte de vente adresse au conservateur foncier du lieu de situation de l'immeuble un dossier comprenant :

- une demande timbrée indiquant les nom et prénoms, la filiation, le domicile, le régime matrimonial et la nationalité de l'acquéreur ou du cessionnaire ;

- un plan de l'immeuble dûment visé par le chef de service départemental du cadastre du lieu de situation de l'immeuble ;

- l'acte notarié établi dans le respect des dispositions de l'article 8 de l'ordonnance N° 74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier ;

- la copie du titre foncier initial, produite par le vendeur ou le cédant.

Article 29 (nouveau) :

(1) En cas de fusion d'immeubles contigus, le propriétaire obtient l'établissement d'un nouveau titre foncier sur lequel sont mentionnées toutes les inscriptions grèvant les anciens titres.

(2) Ces derniers sont nécessairement annulés par le conservateur foncier. Avis de cette annulation est inséré au bulletin des avis domaniaux et fonciers

Article 31 (nouveau) : Avant de procéder à toute transformation des actes en titres fonciers, le conservateur foncier doit vérifier sous sa responsabilité les pièces déposées et s'assurer en outre :

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

Article 34 (nouveau) : Le conservateur foncier annule et annexe à ses archives les actes produits à l'appui de la réquisition d'immatriculation.

Toutefois, si un acte concerne, outre la propriété à immatriculer, un immeuble distinct de cette propriété, le conservateur foncier remet aux parties une copie de cet acte avec une mention d'annulation relative à l'immeuble immatriculé.

Article 35 (nouveau) : Chaque cas d'immatriculation donne lieu à l'établissement par le conservateur foncier d'un titre foncier comportant obligatoirement :

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

Article 37 (nouveau) : Si la délivrance du titre foncier est consécutive à une vente, le conservateur foncier doit, avant de demander le morcellement ou d'opérer la mutation ou la fusion, s'assurer que:

- la transformation a été effectuée dans le respect des dispositions de l'article 8 de l'ordonnance N° 74/1 du 6 juillet 1974 susvisée ;

- l'immeuble est situé dans le rayon de sa compétence et qu'il est celui visé dans l'acte translatif du droit ;

- le plan annexé à l'acte a été dûment visé par le chef du service départemental du cadastre du lieu de situation de l'immeuble ;

- l'acte est régulier du point de vue de sa forme extérieure eu égard à la réglementation en matière d'enregistrement'

Article 39 (nouveau) :

(1) Lorsque (les omissions ou des erreurs ont été commises dans le titre de propriété ou dans les inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification.

(2) Le conservateur foncier peut en outre rectifier d'office, sous sa responsabilité, les irrégularités provenant de son fait ou du fait d'un de ses prédécesseurs, dans les documents ayant servi à l'établissement du titre ou à toutes inscriptions subséquentes.

(3) La rectification est autorisée par décret du Premier Ministre si elle porte atteinte aux droits des tiers. Ce décret précise le cas échéant, les modalités de sauvegarde des droits des tiers;

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

(5) Toutes inscriptions utiles opérées sur les livres fonciers conformément aux dispositions du présent décret sont portées, radiées, réduites ou rectifiées par le conservateur foncier, au moyen de mentions sommaires faites sur les titres fonciers et les duplicata délivrés. Ces mentions doivent être signées et datées.

Article 41 (nouveau) : Le conservateur foncier peut délivrer à toute personne intéressée, soit un certificat établissant la conformité du duplicatum d'un titre foncier ou des seules mentions désignées dans la réquisition, soit un certificat attestant qu'il n'existe aucune inscription sur un titre foncier.

Article 43 (nouveau) :

(1) En cas de perte du duplicatum du titre foncier, le conservateur foncier ne peuvent délivrer un nouveau qu'au vu d'une ordonnance du président du tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble, rendue à la requête du propriétaire.

(2) L'ordonnance déclare nul et sans valeur entre les mains de tout détenteur, le duplicatum perdu. Un avis est publié dans ce sens au bulletin des avis domaniaux et fonciers, à la diligence du conservateur foncier."

Article 2 : Le présent décret sera enregistré, publié selon la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais.

Yaoundé, le 16 décembre 2005

Le Président de la République

(é) Paul Biya