

UNIVERSITÉ DE YAOUNDÉ I  
THE UNIVERSITY OF YAOUNDE I

CENTRE DE RECHERCHE ET DE  
FORMATION DOCTORALE EN  
SCIENCES HUMAINES, SOCIALES  
ET ÉDUCATIVES  
\*\*\*\*

UNITÉ DE RECHERCHE ET DE  
FORMATION DOCTORALE EN  
SCIENCES HUMAINES ET SOCIALES  
\*\*\*\*

DÉPARTEMENT DE GÉOGRAPHIE



POST GRADUATE SCHOOL FOR  
SOCIAL AND EDUCATIONAL  
SCIENCES  
\*\*\*\*

DOCTORAL RESEARCH UNIT  
FOR SOCIAL SCIENCES  
\*\*\*\*

GEOGRAPHY DEPARTMENT

**CONTRAINTES ET STRATÉGIES D'ACCÈS AU TITRE  
FONCIER DANS LA COMMUNE DE BIKOK (DANS LA  
RÉGION DU CENTRE-CAMEROUN)**

*Mémoire de Master en géographie soutenu le 09 Septembre 2024*

Par

Philomène MENGUE NGOUMOU

Matricule : 18B762

Spécialité : Marginalités, Stratégies de Développement et Mondialisation

Jury :

Pr Roger NGOUFO, président

Pr Moïse MOUPOU, rapporteur

Dr NDAM, membre



*Septembre 2024*

## **ATTENTION**

Ce document est le fruit d'un long travail approuvé par le jury de soutenance et mis à disposition de l'ensemble de la communauté universitaire élargie.

Il est soumis à la propriété intellectuelle de l'auteur. Ceci implique une obligation de citation et de référencement lors de l'utilisation de ce document.

Par ailleurs, le Centre de Recherche et de Formation Doctorale en Sciences Humaines, Sociales et Éducatives de l'Université de Yaoundé I n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans ce mémoire ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

## SOMMAIRE

<b>DÉDICACE</b> .....	5
<b>REMERCIEMENTS</b> .....	6
<b>RÉSUMÉ</b> .....	7
<b>ABSTRACT</b> .....	8
<b>Liste des Abréviations</b> .....	9
<b>Table des figures</b> .....	10
<b>Table des tableaux</b> .....	11
<b>Table des planches</b> .....	12
<b>Table des encadrés</b> .....	12
<b>INTRODUCTION GÉNÉRALE</b> .....	13
<b>CHAPITRE 1 :</b> .....	41
<b>LES CONTRAINTES D'ACCÈS AU TITRE FONCIER DANS LA COMMUNE DE BIKOK</b> .....	41
<b>INTRODUCTION</b> .....	42
<b>CONCLUSION</b> .....	74
<b>CHAPITRE 2 :</b> .....	75
<b>LES ACTEURS INTERVENANT AU PROCESSUS DE SÉCURISATION DES TERRES A BIKOK</b> .....	75
<b>INTRODUCTION</b> .....	76

<b>CONCLUSION</b> .....	89
<b>CHAPITRE 3 :</b> .....	90
<b>STRATÉGIES DE FACILITATION DE L'ACCÈS AU TITRE FONCIER A BIKOK</b>	90
<b>INTRODUCTION</b> .....	91
<b>CONCLUSION</b> .....	106
<b>CONCLUSION GÉNÉRALE</b> .....	107
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	110
<b>ANNEXES</b> .....	116

## **DÉDICACE**

À

Mes grands parents

Nkono Alaka et Ngoumou Agathe, qu'ils retrouvent en ce travail le résultat des efforts  
consentis à mon égard...

## REMERCIEMENTS

Les remerciements vont à l'endroit de toutes les personnes qui m'ont accompagnée de près ou de loin durant le processus de rédaction de ce mémoire. Je tiens tout d'abord à exprimer ma reconnaissance et à remercier mon encadrant, le Professeur Moïse MOUPOU (Université de Yaoundé I) pour m'avoir encadrée, guidée, conseillée durant tout le processus de rédaction de ce mémoire. J'adresse par la suite mes remerciements à l'endroit de l'ensemble des enseignants du département de Géographie de l'Université de Yaoundé I ; en l'occurrence, le Professeur Tchawa, le Professeur Ngoufo Roger, le Professeur Kengne FODOUOP (de regrettée mémoire), le Professeur ENCHAW Gabriel pour les différentes orientations méthodologiques données lors des différents séminaires.

Je remercie par la suite le sous-préfet de l'arrondissement de Bikok pour sa disponibilité lors des entretiens semi-directifs. Nous n'oublions pas le chef de Bikok Centre qui nous a bien accueilli et a également répondu à nos multiples questions. J'exprime ma profonde gratitude à l'endroit de Manga Mvondo Hubert Aristide pour son soutien lors des travaux de terrain, ainsi que dans l'analyse et le traitement des données de cette étude.

Je remercie ma mère BILOA NGOUMOU Appolonie, mon fiancé Kamdem DJOKO RODRIGUE, mon amie TCHATCHA Minette Flore pour son accompagnement et encouragements.

## RÉSUMÉ

La problématique de la sécurisation des terres est une préoccupation majeure pour les populations de la Commune de Bikok. Le présent travail de recherche sur le *sujet « contraintes et stratégies d'accès au titre foncier dans la commune de Bikok »* a été mené dans le but de montrer les contraintes auxquels font face les populations de la Commune de Bikok, tout en mettant en exergue les stratégies de facilitation de l'acquisition des titres fonciers. Plusieurs aspects ont été évoqués liés notamment aux contraintes, aux acteurs et leurs rôles avec les différents enjeux liés à la sécurisation des terres et les stratégies à mettre en place pour faciliter l'acquisition du titre foncier aux populations de la Commune de Bikok.

Partie du constat selon lequel, malgré l'existence des textes de lois, de décrets ou des ordonnances, une population de plus en plus croissante et compte tenu du fait que les populations locales possèdent des terres sans pour autant les sécuriser, une majorité de population demeure dans une situation d'insécurité foncière, défaut de possession des titres fonciers. Face à ce constat, nous avons posé une question principale qui est celle de savoir quelles sont les contraintes rencontrées par les populations de Bikok dans l'acquisition des titres fonciers et quelles sont les stratégies à implémenter pour surmonter ces obstacles ? L'hypothèse principale, corollaire à la question principale, stipule que le manque de moyens est la principale contrainte qui ne permet pas aux populations de Bikok de sécuriser leurs terres mais qu'une réadaptation des politiques foncières aux réalités socio-économiques des populations locales permettrait de surmonter ces obstacles. À partir de là, nous nous sommes fixés comme objectif principal de déterminer les contraintes et les stratégies d'accès au titre foncier dans la Commune de Bikok. Pour vérifier cette hypothèse et les hypothèses spécifiques y afférentes, l'approche hypothético-déductive a été utilisée pour cette recherche. Cette méthode a permis de confronter les hypothèses de départ, à la réalité de terrain, et de les valider ou de les réfuter. On a également interrogé 168 ménages par questionnaire et fourni un guide d'entretien.

82% des enquêtés, ayant des titres fonciers, ont révélé avoir rencontré des difficultés dans sécurisation de leurs terres à Bikok. Le manque de moyens es identifié comme principal obstacle ; En effet, moins de 66% des enquêtés ont révélé gagner moins de 100.000fcfa par mois mais possèdent, pour certains, plus de 5 hectares de terres héritées mais non titrées. Plus encore, on a 75 % et 25% des enquêtés qui ne connaissent ni l'existence des textes de lois ni des procédures en matière de sécurisation foncière. L'insécurité foncière qui naît de l'absence des titres fonciers fait place aux litiges. 51,2% des enquêtés ont révélé qu'il y a tout le temps des querelles foncières dans la Commune de Bikok, contre 41,1% qui ont révélé qu'il y en a parfois. Il s'agit en effet de ceux qui ont pour habitude de participer à des litiges fonciers comme témoins, pour certains. Par contre, 7,7% des enquêtés ont révélé qu'il y a rarement des litiges fonciers à Bikok. Au-delà de l'attribution des titres de propriété individuelle ou collective aux populations de Bikok, des stratégies ont été plébiscitées par les populations locales, parmi lesquelles, la réduction les coûts d'accès au titre foncier (24%) ; la résolution du problème des lenteurs administratives et appliquer la transparence (6%) ; la sensibilisation populations locales et vulgariser des lois foncières (12%) ; la reconnaissance des droits de propriété coutumière (15%) ; la gestion impartiale des conflits (18%) ; la réduction de la durée d'acquisition des titres fonciers (12%). L'implémentation des stratégies d'acquisition des titres fonciers à Bikok est porteuse d'enjeux importants, liés notamment à la protection des droits fonciers des populations locales, à la manifestation de la maîtrise de la gouvernance foncière en prenant en compte les réalités locales et à la promotion des villes durables.

**Mots clés :** *sécurisation des terres, titre foncier, contraintes, stratégies, Bikok*

## ABSTRACT

The issue of securing land is a major concern for the populations of the Bikok council. This research work on the subject “constraints and strategies of access to land titles in the Bikok council was carried out with the aim of showing the constraints faced by the populations of the Bikok council, while highlighting strategies to facilitate the acquisition of land titles. Several aspects were mentioned, notably linked to constraints, actors and their roles with the various issues linked to securing land, and the strategies to be put in place to facilitate the acquisition of land titles for the populations of the Bikok council.

Based on the observation that, despite the existence of texts of laws, decrees or ordinances, an increasingly growing population and because local populations own land without securing it, most of the population remain in a situation of land insecurity, lack of possession of land titles. Faced with this observation, we asked a main question which is to know what are the constraints encountered by the populations of Bikok in the acquisition of land titles and what are the strategies to implement to overcome these obstacles? the main hypothesis, corollary to the main question, states that the lack of means is the main constraint which does not allow the populations of Bikok to secure their land but that an adaptation of land policies to the socio-economic realities of the local populations would allow to overcome these obstacles. From there, we set ourselves the main objective of determining the constraints and strategies for accessing land titles in the Bikok council. To verify this hypothesis and the specific hypotheses related to it, the hypothetico-deductive method was used for this research. This method made it possible to compare the initial hypotheses with the reality on the ground, and to validate or refute them. We also interviewed 168 households by questionnaire and provided an interview guide.

82% of respondents, having land titles, revealed having encountered difficulties in securing their land in Bikok. The lack of means is identified as the main obstacle: Indeed, less than 66% of respondents revealed earning less than 100,000 FCFA per month but own, for some, more than 5 hectares of inherited but untitled land. Furthermore, there are 75% and 25% of respondents who are not aware of the existence of laws or procedures for securing land. The land insecurity that arises from the absence of land titles gives way to disputes: 51.2% of respondents revealed that there are land disputes all the time in the Commune of Bikok, against 41.1% who revealed that there are sometimes. These are in fact those who are used to participating in land disputes as witnesses, for some. On the other hand, 7.7% of respondents revealed that there are rarely land disputes in Bikok. Beyond the allocation of individual or collective property titles to the populations of Bikok, strategies were favored by local populations, including reducing the costs of access to land titles (24%); resolving the problem of administrative delays and applying transparency (6%); raising awareness among local populations and popularizing land laws (12%); recognizing customary property rights (15%); impartial conflict management (18%); reducing the duration of acquisition of land titles (12%). The implementation of land title acquisition strategies in Bikok carries important issues, linked in particular to the protection of the land rights of local populations, the demonstration of control over land governance by taking into account local realities and the promotion of sustainable cities.

***Keywords: land security, land title, constraints, strategies, Bikok***

## Liste des sigles

BUCREP : Bureau Central des Recensements et des Études de Population

FAO: *Food and Agriculture Organization*

FALSH: Faculté des Arts, Lettres et Sciences Humaines

INS : Institut National de la Statistique

MINDCAF : Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières

MINAT : Ministère de l'Administration Territoriale

MINADER : Ministère de l'agriculture et du développement rural

PCD : Plan Communal de Développement

SMIG : Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti

## Liste des figures

Figure 1 : localisation de la commune de Bikok .....	18
Figure 2 : problématique de l'étude .....	26
Figure 3: répartition des titres fonciers par genre en 2021 .....	45
Figure 4 : âges des enquêtés .....	49
Figure 5 : occupation des enquêtés .....	50
Figure 6 : revenu mensuel des enquêtés .....	51
Figure 7 : principaux modes d'acquisition des terres à Bikok .....	53
Figure 8 : usages des terres à Bikok .....	55
Figure 9 : les fonctions du foncier .....	56
Figure 10 : les principaux types de spéculations pratiquées à Bikok .....	57
Figure 11 : propriétaires de terrains par tranche d'âge .....	59
Figure 12 : superficies des terrains .....	60
Figure 13 : superficies des terrains détenus par les hommes et les femmes à Bikok .....	62
Figure 14 : procédure d'obtention du titre foncier au Cameroun .....	79
Figure 15 : perception du rôle des acteurs fonciers par les populations .....	86
Figure 16 : les enjeux de l'implémentation des stratégies de sécurisation foncière à Bikok ...	92
Figure 17 : enjeux de l'acquisition des certificats de propriété .....	96

## Liste des tableaux

Tableau 1 : opérationnalisation du concept de contraintes.....	28
Tableau 2 : opérationnalisation du concept de stratégies .....	29
Tableau 3 : opérationnalisation du concept de titre foncier .....	30
Tableau 4 : les raisons des entretien/interviews .....	35
Tableau 5 : durée des interviews .....	36
Tableau 6 : taille de l'échantillon.....	37
Tableau 7 : répartition des questionnaires par village.....	37
Tableau 8 : cadre synoptique de l'étude.....	40
Tableau 9: aperçu annuel de la conservation foncière dans la Mefou et Akono en 2021 .....	44
Tableau 10: statistiques de la conservation foncière dans la Mefou et Akono en 2022.....	46
Tableau 11: Statistiques de la conservation foncière dans la Mefou et Akono en 2023 .....	47
Tableau 12: Les transactions sur les titres fonciers en 2023 .....	48
Tableau 13 : occupation et revenu mensuel des enquêtés .....	52
Tableau 14 : propriétaires et principaux usages des terrains à Bikok .....	57
Tableau 15 : revenu mensuel et possession de terrain.....	58
Tableau 16 : propriétaires de terrains par groupe de genre .....	61
Tableau 17 : modes d'acquisition du terrain chez les hommes et femmes à Bikok.....	63
Tableau 18 : nombre d'hommes et femmes détenteurs de titres fonciers à Bikok.....	64
Tableau 19 : pourcentage des personnes ayant ou non rencontré des difficultés dans l'acquisition des titres fonciers à Bikok .....	66
Tableau 20 : fréquence des querelles foncières.....	66
Tableau 21 : les catégories d'acteurs concernés par les querelles foncières à Bikok .....	67
Tableau 22 : revenu mensuel (%) des enquêtés .....	70

Tableau 23 : frais associés aux travaux techniques d'immatriculation .....	71
Tableau 24 : objets liés à la procédure d'obtention du titre foncier .....	80
Tableau 25 : frais de prise en charge de la commission consultative .....	83
Tableau 26 : superficies et nombre de jours destinés à l'immatriculation .....	83
Tableau 27 : revenu mensuel et superficies des terrains des enquêtés .....	84
Tableau 28 : connaissance (%) des textes de lois régissant le foncier .....	87
Tableau 29 : connaissances des procédures requises pour l'obtention du titre foncier .....	88
Tableau 30 : localisation des terrains détenus par les enquêtés .....	95
Tableau 31 : raisons de l'augmentation du prix du foncier .....	99
Tableau 32 : avis des enquêtés sur les stratégies de facilitation de l'accès au titre foncier ...	100
Tableau 33 : facteurs de bonne gouvernance foncière .....	102
Tableau 34 : durée d'obtention du titre foncier .....	105

### **Liste des planches**

Planche 1 : habitat personnel et de location à Bikok ville .....	58
--	----

### **Liste des encadrés**

Encadré 1 : témoignage d'une enquêtée sur l'existence des litiges fonciers à Bikok.....	67
Encadré 2 : deuxième témoignage sur un conflit foncier intrafamilial à Bikok.....	68

## **INTRODUCTION GÉNÉRALE**

## I- CONTEXTE GÉNÉRAL DE L'ÉTUDE

Les réflexions sur le foncier font couler beaucoup d'encre dans de nombreux champs scientifiques. En effet, qu'il s'agisse du droit ou dans les sciences sociales en général, la géographie s'est particulièrement prêtée au jeu des débats sur le foncier compte tenu de l'objet qui est principalement mis en débat, à savoir la terre. Ces débats posent généralement la même question de fond, celle centrée sur les droits fonciers, les méthodes, les modes et les stratégies de leur sécurisation légale.

À l'échelle mondiale et d'après les travaux de la Banque Mondiale (2017), l'insécurité foncière est une réalité qui touche environ 70% de la population mondiale car 30% seulement des habitants dans le monde détiennent un titre officiel de propriété foncière. D'ailleurs, les participants à une conférence sur la terre et la pauvreté, la sécurisation des droits fonciers est un enjeu important pour la réduction de la pauvreté et le partage de la prospérité, au niveau des pays mais aussi des populations. La Banque Mondiale aide les pays à sécuriser les droits fonciers de leur population, en ciblant en particulier leurs efforts sur les femmes, les populations autochtones et les autres groupes vulnérables.

L'insécurité foncière est un concept abstrait pour beaucoup. Mais pour la majorité des populations pauvres du monde, c'est une réalité très concrète : les droits fonciers sont un luxe, quand on sait que 30 % seulement des habitants dans le monde détiennent un titre de propriété officielle. Toutefois, la sécurisation des droits fonciers est un enjeu important pour la réduction de la pauvreté et le partage de la prospérité, au niveau des pays mais aussi des populations. Cette problématique était au cœur de l'édition 2017 de la conférence de la Banque mondiale sur la terre et la pauvreté qui s'est tenue à Washington aux États-Unis d'Amérique (USA). La reconnaissance des droits fonciers est essentielle pour stimuler l'investissement et la croissance, en particulier dans les domaines de l'agriculture et de l'infrastructure. Elle permet aussi de lutter contre les expropriations et les migrations forcées et contribue ainsi à la résilience des pays et de leur population face aux chocs. D'après Ede Vasquez, directeur principal du pôle Développement social, « *Pour bâtir des sociétés durables, il faut résoudre les problèmes fonciers : les pays, les régions, les villes et les villages ont besoin de droits de propriété bien établis, de frontières claires et de services fonciers accessibles pour pouvoir croître économiquement* ». D'après un rapport de la Banque Mondiale (2013), peu de défis du développement en Afrique sont aussi urgents et controversés que la propriété foncière et l'écart persiste dans ce domaine entre les communautés riches et pauvres. Plus encore, avec les mutations démographiques actuelles en Afrique, marquées par l'exode rural où la moitié de la

population du continent vivra à l'horizon 2050, ces écarts deviendront de plus en plus prononcés. Cependant, la problématique de la sécurisation des droits fonciers ne concerne plus que les populations des zones urbaines.

D'après Lazaar (2019), la question des droits fonciers, à l'échelle de l'Afrique, est une problématique majeure. En effet, 60% et 80% des populations africaines, selon les pays, ne possèdent aucun acte justifiant l'attribution des terres sur lesquelles (elles) vivent ou qu'(elles) exploitent (Harisson, 2011) ; il s'agit d'après Lazaar (2019, *Op.cit.*) d'une situation qui implique une insécurité rendant ainsi les populations très vulnérables aux expulsions, surtout quand les terres sur lesquelles elles vivent suscitent la convoitise des certains investisseurs. D'après Le Roy et al (1996), « l'appropriation de la terre en Afrique Noire fait l'objet d'une réflexion de longue date, dans le but de promouvoir une nouvelle approche de la question foncière dans une perspective de recherche de développement. Le besoin de faire émerger de nouvelles formes de régularisations susceptibles de sécuriser les producteurs dans les contextes de crise que connaît l'Afrique est en effet le point commun de toutes les réflexions contemporaines, tant à l'échelle nationale que locale, à la suite des politiques dites de développement ».

Le problème d'accès aux droits fonciers est une réalité dans de nombreux pays africains en général, le Cameroun, en particulier. La problématique relative à l'accès au titre foncier n'est pas récente au Cameroun. Il s'agit d'une réalité dont les débats datent bien avant l'indépendance, précisément à l'ère du protectorat allemand avec les différents traités signés avec les chefs Douala et par la suite à l'époque coloniale. Cette problématique, toujours d'actualité, implique à la fois des propriétaires de terres ou de domaines et également de ceux qui veulent en disposer. En effet, les problèmes fonciers, sur le plan national, sont nombreux et fréquents et constituent le centre des débats généralement organisés dans les services du Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF), qui renseigne d'ailleurs à cet effet qu'en plus du nombre important des affaires, le contentieux foncier et domanial occuperait environ 85% du rôle des juridictions administratives et 65% de celui des juridictions judiciaires (Journal du Cameroun, 2016).

D'après Tchammegni (2003), la propriété foncière au Cameroun constitue le théâtre des conflits sociaux sans pareils, qui sévissent dans la société camerounaise contemporaine, mais aussi coloniale. De plus, la problématique foncière est au centre de toutes les préoccupations relatives au développement durable. Les problèmes fonciers ont cours aussi bien en zone

urbaine qu'en zone rurale. Cependant, avec la réforme juridique du cadre foncier, le gouvernement camerounais entend assurer une réelle protection des droits fonciers ruraux dans un contexte où les investissements et les projets à grande échelle augmentent l'insécurité foncière à travers le pays (Nguiffo et al, 2021).

Après l'indépendance du Cameroun du 1<sup>er</sup> Janvier 1960, le décret de 1932 est abrogé par l'ordonnance n°74/1 fixant le régime foncier qui consacre le titre foncier (Mongbat, 2021). Il s'agit d'une innovation qui vient à point nommé dans le but de réorganiser le système foncier et la gouvernance foncière concernant le processus et les modalités d'acquisition des titres fonciers au Cameroun. En effet, l'article 7 de cette ordonnance stipule que « les conditions d'obtention du titre foncier ainsi que les règles relatives à son annulation sont fixés par décret présidentiel. » Avec le décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier adopté deux ans après l'ordonnance de 1974, le titre foncier est la certification officielle de la propriété foncière au Cameroun (Mongbat, 2021, *Op.cit.*). Le problème de la sécurisation des droits fonciers se pose dans les zones péri urbaines ou encore rurales. C'est, du reste, ce dont fait face la Commune de Bikok dans le département de la Méfou et Akono. Dans une perspective de développement durable, la question de l'accès équitable au titre foncier est importante dans le but, non seulement de favoriser une meilleure gouvernance foncière dans les pays d'Afrique en général et au niveau des communautés locales en particulier, mais aussi de promouvoir le développement socio-économique et communautaire des populations locales de Bikok où, comme dans d'autres villes camerounaises faisant face à cette problématique, les dynamiques foncières ont inéluctablement un impact considérable sur la vie des populations et sur la durabilité de leurs ressources.

## **II- JUSTIFICATION DE L'ÉTUDE**

L'étude des contraintes et des stratégies d'accès au titre foncier à Bikok est nourrie par le constat des difficultés des populations locales de pouvoir acquérir un titre foncier ; ceci, compte tenu des contraintes réglementaires et administratives. En effet, la Commune de Bikok, comme toutes les autres Communes au Cameroun, fait face à des enjeux fonciers plus ou moins complexes, allant des litiges fonciers à la difficulté d'accès à un titre foncier pour les populations locales en passant par les difficultés liées à la gouvernance foncière durable. Il s'agit donc là d'une opportunité qui donne matière à réflexion et cerner les obstacles ainsi que les moyens possibles à l'amélioration de l'accès équitable au titre foncier ou à la terre à Bikok est primordial pour garantir une gestion équitable des ressources foncières, du développement local et de la promotion de la justice sociale à Bikok.

### **III- DÉLIMITATIONS DE L'ÉTUDE**

#### **III-1- Délimitation temporelle**

Mener une étude sur la problématique liée aux contraintes et à l'accès au titre foncier dans la Commune de Bikok nous amène à la situer sur la période de 2000. Cette date représente la période à laquelle on a observé une fréquence accrue de querelles foncières dans ladite Commune. Cependant, il sera également question pour nous de voir la situation qui prévalait dans ladite Commune avant l'année 2000. La présente étude s'étend jusqu'en 2023. Car les problèmes fonciers sont toujours d'actualité dans la Commune de Bikok.

#### **III-2- Délimitation thématique**

L'étude que nous menons porte sur les contraintes et stratégies d'accès au titre foncier dans la Commune de Bikok. Pour ce faire, nous allons tout d'une part mettre en évidence et analyser les contraintes liées à l'accès du titre foncier tout en présentant au préalable l'état des lieux des litiges fonciers dans ladite Commune. D'autre part, nous analyserons les stratégies et les logiques d'acteurs dans le processus d'acquisition du titre foncier dans la Commune de Bikok.

#### **III-3- Délimitation spatiale**

La Commune de Bikok est située entre 11°18.00' latitude Nord et 3°36.00' longitude Est. Elle est limitée au Sud par la Commune de Mengueme, au Sud-ouest par la Commune de Ngomedzap, à l'Ouest par la Commune de Mbalmayo, au Nord-ouest par la Commune de Mfou. Au nord par les Communes de Yaoundé III et IV. Au nord-est par la Commune de Mbankomo et à l'Est par la Commune d'Akono.



KEPYA HERMANN, TSEF

SOURCE: Carte topo du cameroun  
 SCR: WGS 84 REALISATION NOVEMBRE 2017

Source : PCD Bikok

Figure 1 : localisation de la commune de Bikok

## **IV- INTÉRÊTS DE L'ÉTUDE**

### **IV-1 - Intérêt scientifique**

La présente étude a pour ambition de servir de référence pour les chercheurs qui aborderont la question en cause dans l'avenir. Et partant du postulat que toute étude a pour vocation d'identifier un problème, de le cerner, de l'analyser, de le comprendre pour pouvoir proposer des voies de sorties afin de résoudre le problème identifié. C'est donc dans cette optique que cette modeste contribution aux questions foncières s'inscrit dans une perspective de favoriser une meilleure gouvernance foncière afin de promouvoir le développement local à Bikok.

### **IV-2- Intérêt social et environnemental**

Les rapports homme/nature ont toujours occupé une place de choix dans les débats en géographie. Il est donc question dans étude de suivre cette tendance en proposant cette modeste contribution dans le débat lié au foncier ( élément de la nature/ environnement) en relation avec les hommes qui tente d'acquérir les droits fonciers de façon équitable dans la Commune de Bikok, et ce, malgré les multiples contraintes auxquelles font face ces populations locales.

### **IV-3- Intérêt juridique et/ou institutionnel et local**

L'attribution du titre foncier au Cameroun est réglementée par le décret n°76/165 du 16 avril 1976. Ce décret fixe l'ensemble des conditions légales prévues pour faciliter l'accès équitable du titre foncier à tous les camerounais. Il est donc question dans cette étude d'évoquer les textes de lois en la matière, ainsi que l'ensemble des outils dont certaines populations de la Commune de Bikok, ignorent l'existence afin de pouvoir obtenir et/ou de garantir la sécurité de leur terre, fut elle d'origine héréditaire.

## **V- REVUE DE LITTÉRATURE**

L'intérêt que suscite le foncier est perceptible à travers les multiples publications traitant des questions foncières avec les angles d'approches particuliers et selon les auteurs. Il s'agit pour Colin et al.(2023) d'une façon de renouveler les savoirs sur les questions foncières en général. La revue de littérature de cette étude est thématique. Elle propose deux approches de lecture basées d'une part sur les contraintes et d'autre part sur les stratégies développées par des auteurs liées à l'accès aux titres fonciers.

## **V-1- Approche basée sur les problèmes ou contraintes d'accès au titre foncier**

La problématique foncière a suscité un grand intérêt pour de nombreux chercheurs et ceci a conduit à constituer une littérature importante chacun abordant ladite problématique de façon particulière. Dans le souci de replacer le foncier au centre des débats en Afrique en général et dans les zones rurales en particulier, il faudrait procéder à cette sécurisation qui est une garantie légale afin d'éviter les menaces par des revendications et des expulsions (FAO, 2003).

Seulement, Tchamagni (2008) fait remarquer que la cause du difficile accès au titre foncier au Cameroun est inhérent aux politiques et à la gouvernance foncières qui y sont pratiquées et appliquées. L'auteur pense en effet qu'il est impossible d'appliquer la législation foncière malgré toutes les réformes qui ont été opérées depuis 1960, date de l'indépendance du Cameroun. La cause essentielle réside dans l'incohérence du dispositif normatif actuel ainsi que sur les difficultés des pouvoirs publics à élaborer des politiques foncières concertées. Les barrières sont tant légales, réglementaires, sociales, économiques dans le processus d'acquisition du titre foncier aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain. Outre ces différentes barrières, Tadjue (2008) voit au problème d'accès au titre foncier au Cameroun, une sorte de mystification dans le processus d'acquisition dudit document pour les citoyens. En effet, l'auteur a abordé la question foncière en rappelant la profondeur de la cause liée à cette difficulté d'accès au titre foncier.

Selon Mediebou (2022), la sécurisation foncière au Cameroun se heurte à beaucoup d'obstacles qui sont parfois d'ordres institutionnel et socio-économique. Les obstacles ne favorisent pas la sécurisation foncière dans le monde rural et d'après l'INS (2008), à peine 5% des ruraux au Cameroun détiennent des titres fonciers qui constituent l'un des outils légaux de la sécurisation foncière. Cette situation de non-possession des titres fonciers par les ruraux favorisent leur vulnérabilité foncière, mais dans un contexte d'une amélioration de la gouvernance foncière durable et de la promotion du développement durable, les droits fonciers d'origine héréditaires pourraient être pris en considération afin de permettre aux populations autochtones de pouvoir franchir le cap de la modernité foncière par le biais de la sécurisation de leurs propriétés sur la base des titres fonciers. Les études du Centre international pour l'Environnement et le Développement (CED, 2020) montrent aussi que la mauvaise superposition des différents droits fonciers en cours dans le milieu rural camerounais favorise l'insécurité foncière (Mediebou, 2022, *Op.cit.*).

Ndami (2017) voit au problème d'accès et de sécurisation des droits fonciers, une marginalisation basée sur le sexe en postulant sur la difficulté des femmes à accéder aux titres fonciers. D'après l'auteur, la dynamique de l'appropriation foncière reste largement influencée par les inégalités de sexe qui structurent la société camerounaise aujourd'hui dans son ensemble. La cause est profonde et peut remonter à l'époque coloniale des pays d'Afrique. D'ailleurs, en Afrique subsaharienne, les régimes coloniaux ont introduit dès le XIXe siècle, une législation foncière qui s'est superposée aux pratiques coutumières d'appropriation (et de sécurisation) des terres.

D'après Coquery-Vidrovitch (1982) cité par Ndami (2017), cette législation a d'ailleurs servi à légitimer des expropriations des communautés africaines et des spoliations fondées sur le concept de terres « vacantes et sans maîtres ». À partir de là, on constate que le problème d'accès au titre foncier n'est que la résultante des actions coloniales subies par les pays colonisés. Ce qui est, sans doute, une contrainte incontestable du problème du foncier en Afrique. Au-delà de l'empreinte coloniale qui a rendu difficile, à un moment donné de l'histoire de l'Afrique, l'accès aux titres fonciers, Lawali et al (2014) pointent du doigt, la pauvreté des populations, car d'après eux, les populations éprouvent des difficultés pour avoir accès aux titres faute des moyens adéquats de fonctionnement au niveau des institutions spécialisées. De plus, selon les études de l'INS (2008), près de 52.1% des populations rurales vivent sous le seuil de pauvreté. Cette situation de paupérisation socio-économique est de nature à compromettre toute opération de sécurisation moderne des terres qui nécessite des coûts financiers énormes.

Tientcheu Njiako (2004) cité par Mbira (2019) pose une réflexion critique sur l'état du droit foncier camerounais au regard de l'évolution des pratiques. Il en conclut une difficile cohésion entre les textes et l'évolution des pratiques. Nkankeu et Bryant (2010) cités par Mbira (2019), les crises foncières reflètent la pénurie ou la fin de terres dans certaines régions du pays engendrant des conflits, soit entre les locaux eux-mêmes, soit entre les autochtones et les allochtones, ou sur les fronts pionniers, entre agro-industries, autochtones et migrants anciens ou de retour (Nkankeu et Bryant, 2010).

Pour Lawali et al (2014), la question de la sécurisation des droits fonciers n'est pas extérieure au monde rural. Plus encore, le taux d'acquisition des titres et d'actes fonciers dans des pays comme le Niger est très faible du fait que les commissions foncières se heurtent à des difficultés qui entravent l'acquisition massive d'outils modernes de sécurisation. On comprend dès lors le long processus qui entoure l'acquisition du titre foncier et qui constituent de ce fait

une contrainte. Ngono et al.(2023), ont abordé la question du foncier en mettant en évidence les problèmes y relatifs, l'une des difficultés liées à l'accès au titre foncier est l'inadéquation entre les lois en vigueur au Cameroun qui ne reconnaissent pas les droits fonciers collectifs et coutumiers. Ce qui rend les peuples autochtones particulièrement vulnérables aux expropriations, aux déplacements, et aux violations des droits humains. Toutefois, la difficulté ne se situe pas seulement au niveau de la non prise en compte des droits coutumiers et collectifs, les peuples autochtones contribuent quelques fois à alimenter des conflits qui, opposant deux parties pour l'accès à un domaine foncier, conduisent souvent à la difficulté d'accès au titre foncier.

Mediebou (2022, *Op.cit.*) dans ses travaux a constaté que la complexité du cadre juridique en matière de sécurisation des terres est renforcée par la présence d'un environnement hostile à l'immatriculation des terres. En effet, les Camerounais dans leur écrasante majorité sont très liés à leur terre et aux pratiques traditionnelles en matière du droit foncier. Ils manifestent des réticences coutumières à toute modernisation de la gestion du foncier national. Ces populations du fait de leur ancrage socio-culturel manifestent peu d'intérêt pour la titrisation des terres. D'ailleurs, Les principales causes de cette réticence sont multiples et sont soulignés par Ndam (2016):

- Les frais des travaux topographiques et cadastraux sont inaccessibles pour l'immense majorité des ruraux qui sont financièrement démunis. Ces frais sont acquittés par l'utilisateur à la caisse des domaines territorialement compétente sur présentation de l'ordre de versement ou de l'état de cession établi par le service habilité à cet effet
- L'attachement des ruraux à la gestion coutumière du foncier freine l'engouement des populations rurales à opter pour les formes légales de sécurisations foncières;
- La main mise des autorités traditionnelles sur la terre: dans l'imagerie de la plupart des Camerounais, les autorités traditionnelles sont les « propriétaires et détenteurs » des terres de leurs fiefs. Dans ce cas, les populations éprouvent très peu d'intérêt à s'adresser aux services administratifs en matière foncière;
- La méconnaissance de la réglementation en vigueur : au Cameroun, l'éducation et la sensibilisation juridique en matière foncière est très défailante. Les populations rurales et mêmes urbaines ne sont pas toujours au courant des procédures à suivre pour l'immatriculation des terres.

## **V-2- Approche basée sur les stratégies d'accès au titre foncier**

Étant donné le vaste patrimoine foncier du Cameroun et qui attire plus que jamais la convoitise ( Nnomenko'o, 2019 a), il est urgent que des stratégies durables soient mises en place afin d'éviter des litiges ou des conflits fonciers. C'est ainsi que dans de nombreux pays d'Afrique francophone surtout, à l'instar du Cameroun...Les décideurs publics réfléchissent à des nouvelles politiques, lois et réglementations pour redéfinir les modes d'accès à la terre et aux ressources naturelles (Nnomenko'o, 2019 b).

Pour pallier au souci de la « *recherche des solutions miracles* » vers lesquelles les réflexions des États se retournent souvent, Nnomenko'o (2019, b, *Op.cit.*) préconise qu'il est nécessaire de redéfinir préalablement des orientations foncières, à partir desquelles on pourra ensuite identifier les mécanismes de sécurisation et de régulation foncières les plus adaptées et ce, en partant du principe que les multiples enjeux motivent la mise en place des politiques liées au foncier, dont certaines peuvent apparaître contradictoires. Afin de faciliter la sécurisation de leurs droits fonciers, les populations ont souvent recours à des stratégies en fonction de leur appartenance culture ou ethnique ; c'est du reste le résultat des travaux menés au Niger par Lawali et al.(2014). En effet, pour ces auteurs, les populations ont tendance à développer des stratégies de sécurisation de leur terre. Ainsi, en dehors de ceux qui optent pour la sécurisation formelle et celle coutumière, de nombreux ruraux ont tendance à développer des initiatives et innovations en mettant en valeur le savoir local pour sécuriser leurs ressources.

Fondamentalement, l'appropriation de la terre voit le jour en occident à partir de la déclaration française des droits de l'homme de 1789. Il s'agit d'un moyen d'encadrer et de sécuriser les droits et pratiques des citoyens. Ceci suppose donc qu'il soit important d'assurer l'accès simple et facile d'un plus grand nombre ( de populations ou citoyens) aux titres fonciers. D'où l'idée de démystification de son obtention clamée par Tadjuje (2008). Pour cet auteur, c'est conscient des difficultés qu'éprouvait l'utilisateur sous l'emprise de l'ancienne procédure d'immatriculation que le juriste de 2005 a facilité l'accès et l'obtention du titre foncier au Cameroun. En effet, à cette époque, obtenir un titre foncier relevait d'un pur mystère, compte tenu des difficultés qui entouraient la délivrance de ce document (Tadjuje, 2008).

D'après Mediebou (2022), certaines stratégies sont mises sur pied dans le monde rural au Cameroun. Il s'agit précisément des stratégies liées aux relations sociales, à l'achat des parcelles par un tiers avec la certification de vente, à la sécurisation foncière via la mise en valeur à l'instar de l'agroforesterie. Les ressources foncières étant un important capital qui a

permis à certains pays d'atteindre un niveau de développement satisfaisant (Le Roy, 2007), d'où l'intérêt de sa sécurisation. Pour Moisant (2017), la sécurisation des terres est un processus visant à garantir, à tranquilliser ou à mettre quelque chose à l'abri du danger. La FAO estime que « la sécurité des droits fonciers est la certitude que les droits d'une personne seront reconnus par les tiers et protégés en cas de contestation spécifique. Si cette sécurité n'est pas garantie, les droits correspondants risquent d'être menacés par des revendications concurrentes et même d'être perdus par suite d'une expulsion ».

Suivant une étude réalisée deux années plus tôt par Nnomenko'o (2021), la problématique du foncier doit être abordée en tenant en compte les composantes du développement durable. Il s'agit pour l'auteur de prendre globalement en compte l'aspect ou la facette culturelle voire traditionnelle dans le processus de développement durable et partant de la gouvernance foncière. Il préconise ainsi une gouvernance foncière qui prenne en compte les diversités et la complexité sociales. L'acquisition d'un titre foncier est une étape complexe pour de nombreuses populations, qu'il s'agisse de celles du Cameroun ou de celles de l'Afrique en général. Plus encore, Ngono et al (2023) préconise l'aspect dialogue multi-acteurs dans l'optique de règlement des querelles relatives au foncier ou des conflits liés à la terre entre les peuples autochtones, les communautés locales et des investisseurs agro-industriels à grande échelle.

Pour Tchammegni(2008), le droit foncier camerounais se caractérise par une centralisation de la gestion des terres par l'État qui contrôle tout le processus d'acquisition, de répartition et de sécurisation des droits fonciers. Dans la conception selon laquelle le titre foncier constitue l'élément juridique qui atteste l'appartenance légale d'une terre, l'auteur préconise la prise compte de deux conditions « minimales » afin de faciliter l'accès des populations au titre foncier : lever tous les obstacles à l'immatriculation et renoncer au domaine national et au rôle de l'État en qualité de « maître de la terre ».

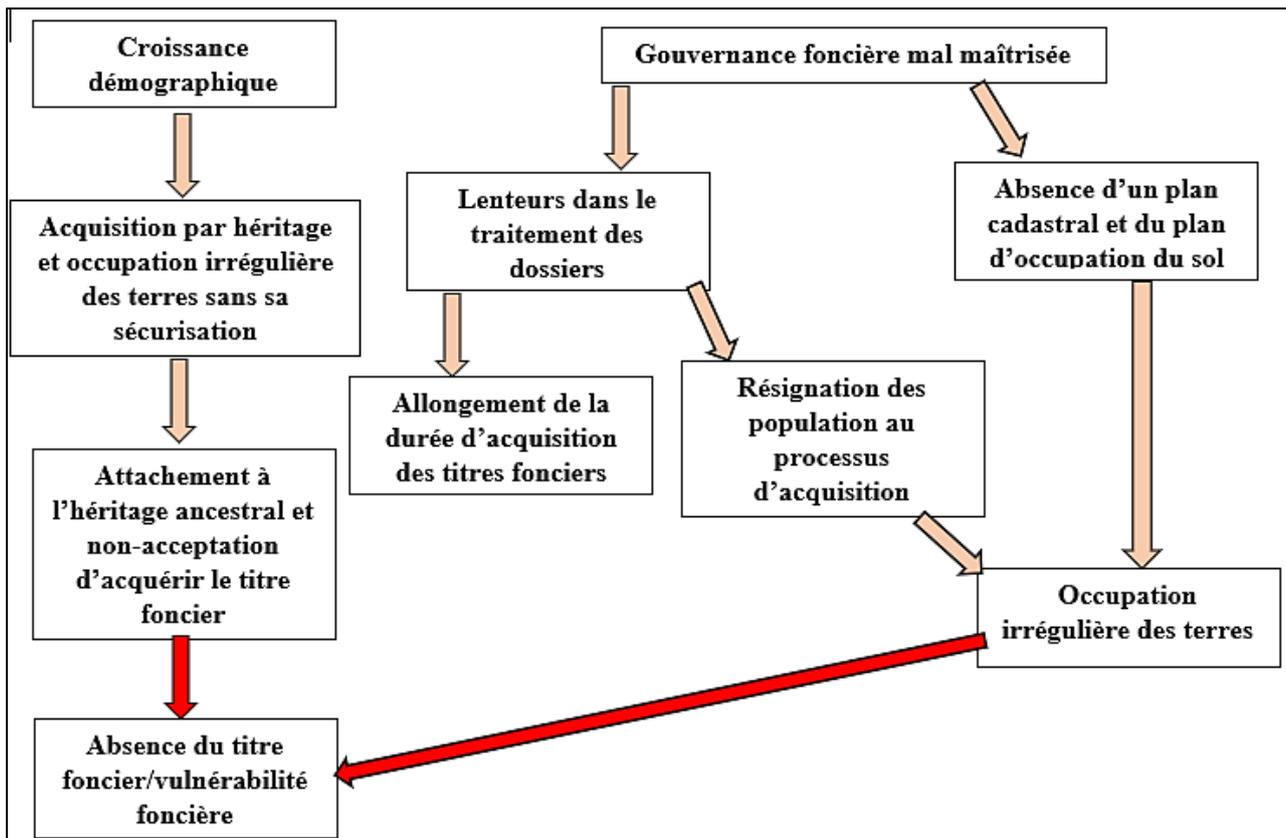
Avec le décret n°2005/481 modifiant et complétant certaines dispositions du décret 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, le Cameroun a opté pour la déconcentration de la gestion foncière. Ce qui tend à faciliter l'acquisition du titre foncier par les usagers (Tadjudje, 2005). Pour améliorer la situation de la sécurisation foncière des zones rurales au Cameroun quelques solutions sont envisagées: l'accompagnement administratif et financier des ruraux pour l'établissement des titres fonciers; la simplification des procédures d'obtention des titres fonciers; l'instauration d'un dialogue permanent entre les populations, la formation des populations sur la maîtrise du code foncier, etc. Toutes ces

mesures ne seront efficaces que si l'État met en place une politique foncière qui lève l'ambiguïté entre le droit foncier positif et le droit coutumier (Mediebou, 2022).

Tous les travaux des auteurs sus cités se sont positionnés de façon particulière pour mettre en exergue les problèmes qui entravent l'accès au titre foncier, tout en suggérant des stratégies qui pourraient être implémentées pour tenter de régler les problèmes d'accès au titre foncier, surtout en milieu rural. En considérant donc ces travaux antérieurs, notre modeste contribution vise à apporter des données statistiques liées à la question foncière en général à Bikok, tout en évoquant bien évidemment les problèmes spécifiques que rencontrent les populations de ladite Commune ; et d'envisager des stratégies de titrisation durable des terres au niveau de la Commune de Bikok.

## **VI- PROBLÉMATIQUE**

Suivant le rapport de la Banque Mondiale (2017), le problème d'accès au titre foncier touche environ 70% de la population mondiale. Cette marge se trouve dans une situation d'insécurité foncière du fait de plusieurs facteurs. Les populations de la Commune de Bikok n'échappent pas à cette situation d'insécurité foncière, et comme dans d'autres Communes au Cameroun, ces populations font face à une réalité liée au problème d'accès au titre foncier et même à l'acceptation d'entamer le processus d'acquisition de ces titres compte tenu du fait que l'accès à la terre est d'origine héréditaire. Du fait d'une gouvernance foncière mal maîtrisée dans la Commune de Bikok et pour les populations qui souhaitent obtenir leurs titres fonciers, l'on note des lenteurs dans le processus de traitement des dossiers d'accès ou de sécurisation des droits fonciers à Bikok ; plus encore, avec une population, en grande partie, pauvre, le problème d'accès au titre foncier est de plus en plus important car ces populations ne sont pas à mesure de pouvoir se payer les frais relatifs à l'obtention du précieux sésame. Face à cette situation d'insécurité foncière, certaines populations sont souvent contraintes d'abandonner le processus d'acquisition du titre foncier en se retrouvant dans une situation de vulnérabilité foncière. Ce problème soulève donc un certain nombre de questionnements qu'il est important d'élucider.



**Figure 2 : problématique de l'étude**

Source : conception auteure

## VII- QUESTIONS DE RECHERCHE

### VII-1- Question principale

Quelles sont les contraintes et les stratégies d'accès au titre foncier dans la commune de Bikok ?

### VII-2- Questions secondaires

**Question secondaire 1 :** Quelles sont les difficultés que rencontrent les populations de Bikok dans le processus d'acquisition du titre foncier dans la Commune de Bikok ?

**Question secondaire 2 :** Quels sont les acteurs impliqués dans la chaîne de délivrance des titres fonciers dans la Commune de Bikok ?

**Question secondaire 3 :** Quelles stratégies à adopter face à cette difficulté d'accès au titre foncier dans la Commune de Bikok ?

## **VIII- HYPOTHÈSES DE LA RECHERCHE**

### **VIII-1- Hypothèse principale**

Les contraintes d'accès au titre foncier sont liées au manque de moyens. Toutefois, de nombreuses stratégies peuvent être mises sur pied pour surmonter ces obstacles.

### **VIII-2- Hypothèses secondaires**

**Hypothèse secondaire 1** : La corruption et le manque de moyens financiers constituent les principales difficultés que les populations rencontrent dans le processus d'acquisition du titre foncier à Bikok ;

**Hypothèse secondaire 2** : L'État du Cameroun est le principal acteur dans le processus de délivrance du titre foncier dans la commune de Bikok ;

**Hypothèse secondaire 3** : l'accès à un certificat de propriété collectif ou individuel faciliterait l'acquisition des titres fonciers à Bikok.

## **IX- OBJECTIFS DE LA RECHERCHE**

### **IX-1- Objectif principal**

Déterminer les contraintes ainsi que les stratégies d'accès au titre foncier dans la Commune de Bikok.

### **IX-2- Objectifs secondaires**

**Objectif secondaire 1**: Identifier les difficultés que rencontrent les populations dans le processus d'acquisition du titre foncier dans la Commune de Bikok ;

**Objectif secondaire 2** : Identifier les acteurs impliqués dans le processus d'acquisition du titre foncier à Bikok ;

**Objectif secondaire 3** : identifier des stratégies qui pourraient être adoptées dans le processus du difficile accès au titre foncier par les populations de la Commune de Bikok.

## X- CADRE CONCEPTUEL ET THÉORIQUE

### X-1- Cadre conceptuel

#### X-1- a- Contraintes d'accès au titre foncier

Il s'agit des obstacles, des barrières légales, administratives, économiques ou sociales qui entravent la capacité des individus, des communautés ou des groupes humains à obtenir légalement des droits fonciers. Ces contraintes peuvent inclure des dispositions juridiques imprécises, des processus bureaucratiques complexes, des prix coûts élevés associés à l'acquisition du titre foncier, des conflits de propriété, la marginalisation de certains groupes sociaux ou d'autres défis qui limitent les droits d'accès à la terre de manière équitable, durable et sécurisée. Le tableau 1 ci-dessous présente l'opérationnalisation du concept de « contraintes ».

**Tableau 1 : opérationnalisation du concept de contraintes**

Concept	Dimensions	Composantes	Indicateurs
Contraintes d'accès au titre foncier	Législation et réglementation	Clarté juridique	Nombre de textes de lois, décrets, arrêtés et décisions
	Fiscalité/économique	Procédure d'acquisition du titre foncier	-Revenu mensuel par ménage -coût moyen des procédures d'acquisition du titre foncier
	Conflit de propriété	Les litiges fonciers	-Nombre de cas de litiges fonciers -Pourcentages des cas résolus par rapport au total -Temps nécessaire pour la résolution d'un litige foncier -Taux de litiges fonciers non résolus -Taux de litiges fonciers en cours de résolution

Source : enquêtes de terrain, décembre 2023

## X-1-b- Stratégies d'accès au titre foncier

Brunet et Ferras (2003) définissent le concept de stratégie comme l'art de parvenir à un but par un système de dispositions adaptées. Étymologiquement, stratégies vient du mot grec « *stratos* » qui signifie « armée ».

Brand et Dousset (2002) perçoivent le concept de stratégie comme un ensemble de jugement, des tendances et des pratiques des ruraux devant une situation préoccupante. C'est donc en adéquation avec cette conception du concept de stratégie que nous l'adoptons dans notre étude. En l'appliquant à notre étude sur les stratégies d'accès au titre foncier, il s'agit d'un ensemble de pratiques, d'approches, de politiques, des actions ou des programmes conçus pour faciliter l'accès au titre foncier dans la Commune de Bikok. Ces stratégies peuvent viser à simplifier les procédures d'enregistrement, à réduire les coûts et les obstacles administratifs, à résoudre les conflits fonciers, à garantir les droits des communautés locales et à favoriser la gouvernance foncière plus inclusive et participative. Les stratégies déployées par les populations pour l'obtention du titre foncier rentrent dans ce qu'on désigne communément de la sécurisation foncière qui, d'après Basserie et Aquino (2011), désigne un ensemble de processus où les mesures, les stratégies et les outils sont mis en œuvre par les propriétaires terriens pour bénéficier de leurs droits sans aucune contestation par les tiers. Le tableau 2 ci-dessous présente l'opérationnalisation du concept de « stratégies ».

**Tableau 2 : opérationnalisation du concept de stratégies**

Concept	Dimensions	Composantes	Indicateurs	
Stratégies d'accès au titre foncier	Accessibilité juridique	Simplification des procédures d'enregistrement	-Nombre de procédures nécessaires pour l'enregistrement d'un titre foncier -Durée moyenne des procédures d'enregistrement	
	Accessibilité financière	Réduction des coûts associés à l'acquisition du titre foncier	-Pourcentage des dépenses totales des ménages nécessaires pour acquérir le titre foncier	
	Soutien communautaire et sensibilisation	Programmes de sensibilisation et d'éducation		-Nombre de campagnes - Nombre de personnes touchées
		Participation communautaire		-Degré de participation des communautés locales dans le processus d'enregistrement des titres fonciers -Nombre de femmes -Nombre d'hommes

Source : enquêtes de terrain, décembre 2023

### **X-1-c- Quelques définitions en lien avec la sécurisation des terres**

- La sécurité foncière se définit comme le droit appartenant à un individu ou groupe à être protégé par l'État contre des expulsions abusives.
- La sécurisation foncière définit le processus menant à cette sécurité. Ce processus s'appuie sur un ensemble de mesures et d'outils qui permet d'une part aux détenteurs de droits fonciers d'en jouir et d'être protégés contre d'éventuelles contestations (sécurisation de l'occupation ou de l'exploitation) et d'autre part à l'administration foncière de disposer d'un système permettant d'établir juridiquement chaque droit foncier.
- L'insécurité foncière caractérise un état dans lequel les utilisateurs ou les détenteurs de la terre, qu'elle soit rurale ou urbaine, considèrent que leurs droits sur la terre sont menacés par d'autres acteurs (absence de protection) et incertains quant à leur durée (précarité).
- La Légitimité foncière repose sur la reconnaissance des droits fonciers de l'occupant ou de l'utilisateur par la communauté et par les tiers. En pratique c'est la perception d'un droit de propriété et/ou d'usage sur un terrain.

### **X-1-d- Le titre foncier**

Le titre foncier est un outil légal et administratif de la sécurisation foncière au Cameroun (Mediebou, 2022). Le titre foncier constitue au Cameroun l'unique document qui certifie la propriété sur les terres. En vertu de l'article 1er du décret n° 76-165 du 27 avril 1976 fixant les conditions de son obtention, modifié et complété par le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005, le titre foncier est inattaquable, intangible, définitif. Cette disposition consacre le principe de l'absoluité du titre foncier (Mongbat, 2021). Le tableau 3 ci-dessous présente l'opérationnalisation du concept de « titre foncier ».

**Tableau 3 : opérationnalisation du concept de titre foncier**

<b>Concept</b>	<b>Dimension</b>	<b>Composantes</b>	<b>Indicateurs</b>
Le titre foncier	Physique	Identification de la propriété	-Superficie de la parcelle -Numéro de la parcelle
		Les droits de propriétés	-coordonnées géographiques -Nombre d'hypothèques
		Historique des transactions	-Montant des transactions
		Situation juridique	-coût des services juridiques

**Source :** enquêtes de terrain, décembre 2023

## **X-2- Cadre théorique**

Dans le cadre de cette étude, nous avons mobilisé 4 théories qui s'adaptent à chaque et aux différentes analyses effectuées durant l'étude.

### **X-2-1- La théorie de la justice sociale**

Afin de montrer l'applicabilité de cette théorie dans le cadre de cette étude, deux approches inhérentes à cette théorie seront évoquées à savoir l'approche de la justice sociale développée par Rawls (1971) et celle de Sen (2010).

#### **- L'approche de la justice sociale selon Rawls**

Fondamentalement, Rawls perçoit et conçoit la société comme le lieu par excellence où les droits aux ressources devraient être équitables. Plus précisément, Rawls explore les principes de la répartition équitable des biens et services. Il s'agit donc d'une conception d'une société parfaite avec des institutions parfaites sans inégalités et sans aucune discrimination.

Pouvant s'appliquer à étude, cette théorie nous offre une perspective pour évaluer les contraintes d'accès au titre foncier dans la Commune de Bikok dans le prisme d'une justice dite « distributive ». En offrant donc cette perspective d'amélioration des politiques de gestion des ressources et l'offre des services sociaux, elle nous permettra de mieux visualiser la gestion foncière et d'envisager les stratégies durables d'accès à la terre et à sa sécurisation dans la Commune de Bikok.

#### **- L'approche de la justice sociale selon Sen**

D'après Sen (2010) cité par Picard et al (2015), l'idée de justice ne renvoie pas à une implémentation d'une institution parfaitement juste, comme le soutient Rawls, mais plutôt à l'examen attentif de la liberté réelle qu'ont les populations ou les individus d' « être » ou de « faire », ce qu'ils ont raison de valoriser ce qui correspond à la définition du concept de « Capabilités ». De ce fait, l'approche par les capabilités de Sen se démarque ainsi d'une approche ressourciste de la justice dans laquelle on tenterait plutôt d'égaliser les ressources ou les droits entre les individus.

Cette approche de la conception de la justice sociale d'après Sen est applicable dans le cadre de cette recherche car elle nous permet, non pas de clamer l'équité *stricto sensu* dans le processus d'acquisition des titres fonciers, mais d'analyser, de prime à bord, les capacités des

populations local à pouvoir remplir les conditions, tant financières qu'administratives, afin de pouvoir obtenir un titre foncier légale dans la Commune de Bikok.

### **X-2-2- La théorie de la gouvernance foncière**

La théorie de la gouvernance foncière propose un cadre qui vise à analyser le processus de prise de décisions et de gestion des ressources foncières. Elle tend à mettre l'accent particulièrement sur la manière dont les ressources foncières sont utilisées, gérées et réglementées, ainsi que sur les relations de pouvoir et les dynamiques sociales qui influent sur ces processus. Bien plus, la théorie de la gouvernance foncière est une idée qui met en lumière l'importance des politiques et des cadres juridiques solides pour garantir la sécurité des droits fonciers, prévenir les conflits liés à la terre et promouvoir un développement durable et équitable.

Pouvant donc s'appliquer à cette étude sur les contraintes et les stratégies d'accès au titre foncier dans la Commune de Bikok, cette théorie nous est utile car elle nous permet de pouvoir examiner les processus de décisions et de gestion des ressources foncières dans la Commune de Bikok. Elle nous permet en outre de de comprendre les dynamiques sociales et les relations de pouvoir qui influent sur l'accès au titre foncier, ceci, en mettant l'accent particulier sur la transparence, la responsabilité et la participation des parties prenantes dans le processus d'acquisition du titre foncier à Bikok. Bien plus, à l'aide de cette théorie, nous analysons, dans cette contribution aux questions foncières, les politiques et les cadres juridiques en place à Bikok pour garantir la sécurité des droits fonciers, et identifier les différentes contraintes liées à l'accès au titre foncier non seulement pour les populations locales mais aussi pour les populations allogènes.

### **X-2-3- Théorie du droit de propriété**

Elle est appliquée dans la nouvelle économie environnementale par Amann en 1995 qui affirme que « les droits de propriété, pour être efficaces, doivent remplir deux conditions : d'une part, être exclusifs, d'autre part, être transférables ». Cette théorie s'est constituée lorsque la nécessité de s'interroger sur les effets des formes de propriétés et des formes institutionnelles sur le fonctionnement de l'économie s'est manifestée. Sur une base juridique, on peut dire que les droits de propriétés se définissent à partir de trois attributs :

- 1- Usus : utilisation du bien dont l'individu est propriétaire ;
- 2- Fructus : attribution des bénéfices du droit d'usage au propriétaire ;

3- Abusus : transmission des droits sur la propriété à travers la vente, la destruction, ou le don.

Cet outil d'analyse s'est construit pour montrer la supériorité des systèmes de propriété privée sur toutes les formes de collectivités. Pouvant être appliquée à notre cette théorie permet de comprendre facilement comment les populations entrent en possession des terres. Suite à la délivrance d'un titre foncier obtenu par les uns et les autres, ils peuvent décider de vendre leurs terres, de les transmettre par affinité à quelqu'un ou encore de les confier à une tierce personne. On parle, dès lors, de l'appropriation individuelle qui est monnaie courante dans la commune de Bikok. Un propriétaire peut ainsi décider de vendre ses terres, de les louer, de jouir des fruits de sa terre etc. Il s'agit, dès lors, du droit aliénable et inaliénable des terres.

#### **X-2-4- La théorie systémique**

On doit cette théorie à Ludwig Von Bertalanffy qui, en 1968, a développé la théorie des systèmes ou théorie systémique basée sur le postulat selon lequel tout type de phénomène doit être considéré comme un système, ou peut être conceptualisé selon une logique de système, c'est-à-dire comme un ensemble complexe d'interactions (Dutriaux, 2019 cité par Manga, 2023).

Dans le cadre de cette étude, nous optons pour cette théorie dans la mesure où elle nous a permis d'établir des liens entre différents éléments issus de nos enquêtes de terrain. Ces liens ont été matérialisés par le biais des schémas systémiques.

### **XI- MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE**

Afin de parvenir à nos différents résultats et atteindre nos objectifs fixés dans cette étude, il a été question pour nous d'adopter plusieurs méthodes ou démarches spécifiques afin de collecter les différentes données, les traiter et intégrer les différents résultats dans nos différents chapitres. La démarche hypothético-déductive est adoptée dans ce travail. Elle consiste à partir d'une, ou de plusieurs hypothèses de travail vers les résultats qui permettront de valider ou d'infirmer ces hypothèses. Bien plus, la démarche hypothético-déductive en question inclut à la fois les techniques et instruments de collecte et d'analyse des données de sources secondaires et primaires.

## **XI-1- Les méthodes de la collecte des données**

### **X-1-1- Les données de source secondaire**

Dans le but de constituer une base de données qualitatives pouvant nous permettre de mener à bien cette étude, principalement sur les questions foncières en général, et particulièrement sur les publications traitant des contraintes et des stratégies d'accès au titre foncier, il a été question pour nous de recenser les publications scientifiques ayant abordé cette thématique. Cet exercice nous a donc permis de faire une revue de littérature liée à notre thème. Il a, particulièrement été question de consulter des documents tels que les articles scientifiques, les mémoires, les journaux, les documents de la Mairie de Bikok, en occurrence, le Plan Communal de Développement (P.C.D) de Bikok. Cette collecte s'est effectuée dans les bibliothèques, les archives, les résultats des colloques d'origine diverse, quelques sites internet. Les bibliothèques que nous avons visitées sont entre autres : la bibliothèque de la Faculté des Arts, Lettres et Sciences Humaines (FALSH), du département de géographie de l'Université de Yaoundé I. À côté des données recueillies dans les bibliothèques, il a aussi été question pour nous de parcourir des liens destinés à la recherche scientifique, ces liens nous ont redirigé vers des revues en ligne, où nous avons cherché des articles ayant abordé la thématique étudiée.

### **X-1-2- Les données de source primaire**

Cette étape nous a permis de mener des travaux de terrain proprement dit, elle nous a permis de nous familiariser avec notre terrain d'étude. Plusieurs méthodes ou démarches nous ont permis de recueillir des données de source primaire pour cette étude.

#### **X-1-2-a- Les observations directes sur le terrain**

Étant donné que l'œil est un important outil dans la recherche, pour un géographe, il s'est avéré nécessaire d'observer, quelques fois, le déroulement des litiges foncières dans la Commune de Bikok. Ceci nous a permis de constituer un grille d'observation. La méthode d'observation directe sur le terrain est l'une des phases essentielles à toute recherche géographique parce qu'elle permet de capter les faits au moment où ils se produisent sans aucun intermédiaire, elle comprend l'ensemble des opérations par lesquelles le modèle théorique est confronté à des données observables sur le terrain. Elle implique le contact direct et immédiat du chercheur avec la réalité et invite ce dernier à observer en temps réel les faits qui se présentent à ses yeux.

### **XI-1-2-b- La préparation des enquêtes de terrain**

À partir de la recherche documentaire et de la connaissance de cette zone d'étude, nous avons canalisé cette recherche autour des hypothèses et objectifs préalablement énoncés et de l'opérationnalisation des concepts. Ainsi, nous avons mis sur pied des questionnaires et interviews qui nous ont permis d'atteindre les objectifs escomptés et de vérifier nos hypothèses. S'agissant des entretiens exploratoires, nous avons préparé un guide d'entretien et des questionnaires d'enquête qui ont été administrés à toutes les personnes cibles.

### **XI-1-2-c- Les descentes sur le terrain**

Compte tenu de la taille de nombre échantillon, plusieurs descentes sur le terrain ont été effectuées. Nous avons, tout de même, préalablement obtenu l'assentiment du sous-préfet de Bikok afin de pouvoir mener ces enquêtes en sécurité, nous avons également su compter sur la participation des populations de la Commune de Bikok afin de nous fournir des informations ou leurs expériences dans les questions foncières au sein de la Commune de Bikok. Les descentes sur le terrain se sont déroulées au cours du mois de décembre 2023, les raisons de ces entretiens sont évoquées dans le tableau 4 ci-dessous.

**Tableau 4 : les raisons des entretien/interviews**

<b>Concerné(s)</b>	<b>Raison (s) de l'entretien/Interview</b>
Sous-préfet	Informations sur les procédures d'acquisition du titre foncier, données sur l'état des lieux de la question foncière dans la Commune de Bikok
Populations locales/Autochtones	Perceptions sur les questions foncières en général, les points de vue sur les procédures d'acquisition du titre foncier, fréquences des litiges fonciers, acteurs concernés, témoignages d'un litige foncier à Bikok
Chef du village	État des lieux des litiges fonciers à Bikok, modes de résolution
Allogènes	Point de vue sur les litiges fonciers à Bikok
Le conservateur foncier du département de la Mefou et Akono	Statistiques de la conservation foncière

**Source** : enquêtes de terrain, décembre 2023

Au total, nous avons effectué 6 descentes sur le terrain, au cours du mois de décembre 2023 afin d'obtenir les données de source primaire via l'administration des questionnaires, les observations directes sur le terrain et les entretiens semi directifs. Les descentes ont été effectuées les week-end (dimanche 4 fois) et un jour ouvrable (Mardi, 2 fois). Le nombre de descentes est dû au fait que la Commune de Bikok est en grande partie constituée de personnes qui pratiquent l'agriculture comme activité principale. Il a donc été question pour nous de faire des descentes sur le terrain en soirée afin de pouvoir rencontrer les populations après le retour de leurs travaux champêtres et pouvoir ainsi les interroger.

Par contre, les entretiens, au niveau de la sous-préfecture (deux au total de plus de 2 heures chacun) ainsi qu'au niveau de la chefferie de Bikok ville (une fois) ont été effectués en matinée. Les entretiens avec les populations locales et autochtones de Bikok ont été effectués en langue locale afin de permettre à ces populations de mieux partager leurs expériences en ce qui concerne la problématique des contraintes et les stratégies d'accès au titre foncier. Ainsi, plusieurs interviews ont été réalisées avec les populations ayant eu une expérience personnelle dans les litiges fonciers, considérés comme contrainte à l'établissement des titres fonciers. Le tableau 5 ci-dessous présente le résumé du nombre d'interviews réalisées à la fois en zone urbaine et rurale à Bikok.

**Tableau 5 : durée des interviews**

<b>Zones</b>	<b>Quartiers/Villages</b>	<b>Nombre de personnes interviewées</b>	<b>Durées des interviews</b>
<b>Zone Urbaine</b>	<b>Bikok centre</b>	<b>3</b>	<b>15 minutes</b>
			<b>40 minutes</b>
			<b>2 heures (sous-préfecture)</b>
	<b>Ékombitié</b>	<b>1</b>	<b>10 minutes</b>
<b>Zone rurale</b>	<b>Akok bekoe</b>	<b>1</b>	<b>8 minutes</b>
	<b>Nkolngok</b>	<b>1</b>	<b>10 minutes</b>
	<b>Ntouessong</b>	<b>1</b>	<b>20 minutes</b>

Source : enquêtes de terrain, décembre 2023

### **XI-1-2-d- La méthode d'échantillonnage**

La détermination de la taille de l'échantillon a été une étape importante avant toute enquête, car elle permet de fixer la précision de l'analyse. Cette phase consiste en la sélection du nombre de personnes à interviewer. « La collecte des données primaires par enquête, exige

l'adoption d'une méthode de sondage qui présente le mieux possible la population mère... » J. YAHO,(2005).

Dans ce travail de rédaction, nous avons procédé par la méthode d'échantillonnage systémique, cette méthode consiste à dresser la liste de tous les éléments de la population visée et de déterminer le rapport suivant : nombre d'éléments de la population / taille de l'échantillon. Mais alors dans ce cas, nous raisonnons en termes de ménage donc on aura : nombre de ménages /taille d'échantillon. Puisque l'administration d'un questionnaire est plus facile à être réalisée à travers les ménages, nous avons choisi de le faire avec les ménages. Cette formule a été appliquée pour trouver le nombre de ménages à enquêter sur le terrain. La technique d'échantillonnage utilisée pour ce travail est basée sur la formule de Nwana (1982) qui stipule que :

- si la population est constituée de plusieurs milliers de personnes, 5% au moins est représentative.
- Si cette population est de plusieurs centaines, 20% seront représentatifs
- Enfin si la population d'étude est de quelques dizaines, 40% seront représentatifs

**Tableau 6 : taille de l'échantillon**

<b>Villages</b>	<b>Taille totale des ménages</b>	<b>Répartition des questionnaires par groupement</b>
<b>Bikok ville</b>	283	28
<b>Bikop</b>	762	28
<b>Evindissi</b>	799	28
<b>Meyila</b>	459	28
<b>Nyomo</b>	530	28
<b>Oman</b>	540	28
<b>Total</b>	<b>3373 (5%= 168)</b>	<b>168</b>

**Sources :** noms des villages= PCD de Bikok (2018) + enquêtes de terrain, décembre 2023

L'administration des questionnaires d'enquête sur le terrain s'est faite à la fois en milieu urbain et rural comme le présente le tableau 7 ci-dessous.

**Tableau 7 : répartition des questionnaires par village**

<b>Zones</b>	<b>Groupements</b>	<b>Villages</b>	<b>Nombre de questionnaires administrés</b>
<b>Zone urbaine</b>	Bikok ville	Bikok centre	10
		Nkol melen	10

		Ékombitié	8
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>28</b>
<b>Zone Rurale</b>	Bikop	Melen	9
		Nkolngok	6
		Manmenyi	9
		Nkongnen 1	4
	Evindissi	Abangmindi	8
		Akok bekoe	11
		Ntouessong	9
	Meyila	Mbadoumou 1 et 2	10
		Bikolog Bikome 2	9
		Nkongdougou 1	9
	Nyomo	Abili	10
		Ebakoa et Ebang-Mengong	18
	Oman	Abang	9
		Alen	9
		Eboug-Menyou	10
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>17</b>	<b>168</b>

**Sources :** noms des villages= PCD de Bikok (2018) + enquêtes de terrain, décembre 2023

### **XI-3- Le traitement des données**

Après avoir collecté des données de sources primaire et secondaire, l'étape qui a suivi a consisté à procéder à leur traitement. Les données ont donc été traitées en fonction de leurs natures ; d'une part les données quantitatives ou statistiques et d'autre part les données qualitatives ou données textes. Pour ce qui est des données textes ou qualitatives obtenues par le biais de lecture des documents ayant abordé notre thématique, et donc le condensé a été présenté dans une grille de lecture, la suite office en particulier Word 2010 a été utilisé à cet effet. Il a été précisément question de faire des résumés des travaux antérieurs et de rédiger ce travail.

Pour le traitement des données statistiques, le logiciel SPSS23 a été utilisé pour les analyses descriptives univariées et bivariées et statistiques. En effet, Il a été question pour nous de choisir un certain nombre de variables de notre questionnaire d'enquête pour créer des tableaux croisés qui nous ont permis de faire une lecture d'ensemble de certains faits liés notamment au sexe de l'enquêté ainsi que la tranche d'âge et le fait d'avoir un titre foncier à Bikok, plusieurs autres variables ont été croisées pour parvenir à démontrer statistiquement des faits saillants de cette étude sur les contraintes et les stratégies d'accès au titre foncier à Bikok. Le Microsoft Word10 a été utilisé pour la création de tableaux et des graphiques. Le traitement

des données iconographiques qui a consisté à rendre les photos et les cartes claires a été rendu possible par le logiciel GPWL16 (les photos de terrain ). Le tableau 8 ci-après présente le cadre synoptique de l'étude.

**Tableau 8 : cadre synoptique de l'étude**

<i>Contraintes et stratégies d'accès au titre foncier dans la commune de Bikok</i>					
<b>Question principale</b>		<b>Hypothèse principale</b>		<b>Objectif principal</b>	
Quelles sont les contraintes et les stratégies d'accès au titre foncier dans la commune de Bikok ?		Les contraintes d'accès au titre foncier sont liées au manque de moyens. Toutefois, de nombreuses stratégies peuvent être mises sur pied pour surmonter ces obstacles.		Déterminer les contraintes ainsi que les stratégies d'accès au titre foncier dans la Commune de Bikok.	
<b>Qs1</b>	Quelles sont les difficultés que rencontrent les populations de Bikok dans le processus d'acquisition du titre foncier dans la commune de Bikok ?	<b>Hs1</b>	La corruption et le manque de moyens financiers constituent les principales difficultés que les populations rencontrent dans le processus d'acquisition du titre foncier à Bikok.	<b>Os1</b>	Identifier les difficultés que rencontrent les populations dans le processus d'acquisition du titre foncier dans l'arrondissement de Bikok.
				<b>Méthodes</b>	<b>Chapitres</b>
				Observations directes, descentes sur le terrain,	Chapitre 1 : contraintes d'accès au titre foncier à Bikok
<b>Qs2</b>	Quels sont les acteurs impliqués dans la chaîne de délivrance des titres fonciers dans la commune de Bikok ?	<b>Hs2</b>	L'État du Cameroun est le principal acteur dans le processus de délivrance du titre foncier dans la commune de Bikok.	<b>Os2</b>	Identifier les acteurs impliqués dans le processus d'acquisition du titre foncier à Bikok.
				Descentes sur le terrain, Questionnaires d'enquête, interviews,	Chapitre 2 : Acteurs intervenants dans le processus d'acquisition du titre foncier à Bikok
<b>Qs3</b>	Quelles stratégies adopter face à cette difficulté d'accès au titre foncier dans la commune de Bikok ?	<b>Hs3</b>	l'accès à un certificat de propriété collectif ou individuel faciliterait l'acquisition des titres fonciers à Bikok.	<b>Os3</b>	: identifier des stratégies qui pourraient être adoptées dans le processus du difficile accès au titre foncier par les populations de la commune de Bikok.
				Descentes sur le terrain, Observations directes, questionnaires	Chapitre 3 : Stratégies de facilitation de l'accès au titre foncier à Bikok

Source : conception auteure, décembre 2023

**CHAPITRE 1 :**  
**LES CONTRAINTES D'ACCÈS AU TITRE FONCIER DANS LA**  
**COMMUNE DE BIKOK**

## INTRODUCTION

La Commune de Bikok est en pleine évolution socio-spatiale marquée par une croissance démographique importante, le développement des infrastructures, et partant, à une occupation et des usages progressifs des terres aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural. L'occupation progressive des terres à Bikok suggère de s'interroger sur la problématique de la sécurisation foncière entendue comme étant un ensemble de processus où les mesures, les stratégies et les outils sont mis en œuvre par les propriétaires terriens pour bénéficier de leurs droits sans aucune contestation par les tiers (Basserie & Aquino, 2011).

Seulement, sécuriser les terres, par le biais des titres fonciers, demeure une épreuve complexe pour les populations de la commune de Bikok. Partant de la première hypothèse spécifique de cette étude qui suppose que la corruption et le manque de moyens financiers constituent les principales difficultés que les populations rencontrent dans le processus d'acquisition du titre foncier à Bikok, le but de ce chapitre est d'examiner, de façon approfondie, les différentes contraintes qui complexifient le processus d'accès au titre foncier pour les populations de Bikok.

En prenant pour appui sur les théories qui s'appliquent à cette étude, telle que celle de la justice sociale avec les approches développées par Rawls (1971) avec l'approche par l'équité dans l'offre des services dans les sociétés et Sen (2010) avec son concept des « *capabilités* », il est question dans ce chapitre de les appliquer pour analyser la possibilité d'une équité dans l'acquisition des titres fonciers à Bikok d'une part, et d'autre part, d'analyser les capacités des populations de Bikok à pouvoir remplir les conditions pour obtenir les titres fonciers dans le cadre légal.

Par ailleurs, dans l'objectif d'examiner les différentes contraintes qui entravent l'accès au titre foncier à Bikok, la théorie de la gouvernance foncière qui est une idée qui met en lumière l'importance des politiques et des cadres juridiques solides pour garantir la sécurité des droits fonciers, prévenir les conflits liés à la terre et promouvoir un développement durable et équitable, il est donc question dans ce premier chapitre d'examiner la gouvernance foncière quitte à déterminer si elle favorise un accès difficile au titre foncier pour les populations de Bikok.

## **1.1. LA SITUATION DE LA CONSERVATION FONCIÈRE DANS LA COMMUNE DE BIKOK**

La problématique de la sécurisation des terres dans les pays en développement est un enjeu crucial dans les politiques de promotion de la gouvernance foncière durable, surtout lorsqu'on se situe en milieu rural, considérée comme zone où la question foncière semble animer le vécu des populations qui voudrait, soit acquérir les terres, soit sécuriser celles dont elles possèdent déjà.

Cette situation est palpable dans la Commune de Bikok. En effet, pour aborder la question des contraintes et des stratégies d'accès au titre foncier dans la Commune de Bikok, il nous paraît impératif de faire un état des lieux rapide de la situation de la conservation foncière globale de la Commune de Bikok qui est rattachée à la conservation foncière de la Mefou et Akono. Mais, du fait de l'absence des données sur une longue période, nous nous en sommes tenue aux données qui étaient disponibles lors de nos enquêtes de terrain ; c'est-à-dire les données des années 2021, 2022 et 2023, relative à la conservation foncière.

### **1.1.1. État de la situation de la conservation foncière de la Mefou et Akono en 2021**

Les données sur la conservation foncière de la Mefou et Akono à laquelle la Commune de Bikok est rattachée, font état d'une existence de nombreux titres fonciers établis durant l'année 2021. Le tableau ci-après en fait état.

Tableau 9: aperçu annuel de la conservation foncière dans la Mefou et Akono en 2021

<b>N° d'ordre</b>	<b>Nature des dossiers</b>	<b>Nombre de dossiers entrés</b>	<b>Dossiers traités</b>
01	Immatriculation directe	<b>180</b>	<b>306</b>
02	Morcellements	<b>530</b>	<b>543</b>
03	Certificats de propriété	<b>3058</b>	<b>3058</b>
04	Duplicata	<b>14</b>	<b>08</b>
05	Opposition	<b>388</b>	<b>388</b>
06	Main levée d'opposition	<b>23</b>	<b>23</b>
07	Prénotation judiciaire	<b>13</b>	<b>13</b>
08	Radiation de Prénotation judiciaire	<b>07</b>	<b>07</b>
09	Mutation	<b>52</b>	<b>63</b>
10	Hypothèques	<b>40</b>	<b>40</b>
11	Radiation hypothèque	<b>04</b>	<b>04</b>
12	Retrait d'indivision	<b>30</b>	<b>50</b>
13	Débistement	<b>06</b>	<b>05</b>
14	Rectificatif	<b>10</b>	<b>08</b>
15	Attribution en concession définitive	<b>09</b>	<b>08</b>
16	Annulation/retrait de titre foncier	<b>11</b>	<b>11</b>
17	Commandement aux fins de saisie immobilière	<b>03</b>	<b>03</b>
18	Réhabilitation	<b>06</b>	<b>06</b>
	<b>Totaux</b>	<b>4384</b>	<b>4544</b>

Source : conservation foncière de la Mefou et Akono

Les données du tableau 9 rend compte de la multitude des dossiers reçus et traités au niveau de la conservation foncière dans l'ensemble du département de la Mefou et Akono et particulièrement dans la Commune de Bikok. cette multitude de dossiers traduit la réalité et l'intérêt qu'accordent les populations du département de la Mefou et Akono et général et particulièrement celles de la Commune de Bikok, à la question foncière. Ce sont au total, 4384 dossiers reçus contre 4544 dossiers traités ; parmi lesquels des dossiers traitant de l'immatriculation directe (180 dossiers reçus contre 306 traités) ; des certificats de propriété (3058 dossiers reçus contre 3058 traités), etc. L'état global de la possession des titres fonciers en dit long sur l'intérêt qu'accordent les populations sur la nécessité de sécuriser leur terres. le figure ci-dessous le renseigne suffisamment.



Figure 3: répartition des titres fonciers par genre en 2021

Source : conservation foncière de la Mefou et Akono

La figure 3 renseigne globalement que 600 hommes sont majoritairement propriétaires de titres fonciers dans l'ensemble du département de la Mefou et Akono. Ils sont suivis par 250 femmes et 57 particuliers. Dans la Commune de Bikok, les informations recueillies au niveau de la conservation foncière lors des entretiens semi directifs nous renseignent qu'il y a 750 titres fonciers dans ladite Commune.

### 1.1.2. Statistiques de titres fonciers établis à la conservation foncière de la Mefou et Akono en 2022

Tout comme l'année 2021, les données de la conservation foncière de l'année 2022 renseigne également sur un certain nombre d'informations. Le tableau 10 ci-dessous le précise spécifiquement.

Tableau 10: statistiques de la conservation foncière dans la Mefou et Akono en 2022

Procédure d'obtention du titre foncier	Hommes	Femmes	Collectivités	Personnes morales	Total titres fonciers	Opposition	Superficies totales des terres immatriculées
Immatriculation directe	<b>78</b>	<b>16</b>	<b>176</b>	<b>00</b>	<b>270</b>	<b>135</b>	<b>10 664 165m<sup>2</sup></b>
Morcellement	<b>377</b>	<b>223</b>	<b>62</b>	<b>15</b>	<b>677</b>	-	<b>2 042 317 m<sup>2</sup></b>
Fusion de titre foncier	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>00</b>	-	<b>00</b>
Transformation en titre foncier	<b>61</b>	<b>27</b>	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>88</b>	-	<b>26 889 m<sup>2</sup></b>
Total	<b>516</b>	<b>266</b>	<b>238</b>	<b>15</b>	<b>1035</b>	-	<b>12 733 371m<sup>2</sup></b>

Source : conservation foncière de la Mefou et Akono

De la lecture des données du tableau 10 ci-dessus, il en ressort qu'en matière de conservation foncière, l'année 2022 se caractérise par une multitude de titres fonciers obtenus par les populations du Département de le Mefou et Akono en général, et celles de la Commune de Bikok en particulier. Ce sont par exemple, 270 titres fonciers par immatriculation directe, soit 78 obtenus par les hommes, 16 par les femmes et 176 par les collectivités ; pour une superficie globale de 10 664 165 m<sup>2</sup> des terres immatriculées. D'autres formes de procédures ont également été menées par les populations pour l'obtention du titre foncier. Il s'agit des morcellements soit 677 au total, avec 377 hommes, 223 femmes, 62 avec les collectivités et 15 personnes morales. On constate que les populations ne s'intéresse pas à la procédure de fusion de titres fonciers en 2022.

### 1.1.3. Statistiques de titres fonciers établis à la conservation foncière de la Mefou et Akono en 2023

Le tableau 11 ci-dessous résume les données de la conservation foncière en 2023 dans l'ensemble du Département de la Mefou et Akono et précisément dans la Commune de Bikok.

Tableau 11: Statistiques de la conservation foncière dans la Mefou et Akono en 2023

Année 2023				N° du dernier titre foncier établi 13 600				
Procédure d'obtention du titre foncier	Dossiers reçus	Dossiers traités	Dossiers rejetés	Dossiers en instance	Titres fonciers établis			
Immatriculation directe	279	350	41	46	Nombre de titres fonciers		Superficies immatriculée en m <sup>2</sup>	
					Hommes	76	3756661	
					Femmes	38	1374610	
					Collectivités	236	8832546	
					<b>TOTAL (A)</b>		<b>350</b>	<b>13963817</b>
<b>Nombre d'opposition</b>		<b>112</b>						
Morcellement	709	1339	25	65	Hommes	(15-35) ans	310	663387
					Hommes	(36+) ans	491	1090162
					Femmes	(15-35) ans	164	442034
					Femmes	(36+) ans	254	607544
					Collectivités	120	1169703	
Fusion des titres fonciers	<b>0</b>							
Transformation d'un acte en titre foncier	139	112	15	0	Hommes	(15-35) ans	36	52925
					Hommes	(36+) ans	59	112624
					Femmes	(15-35) ans	23	14124
					Femmes	(36+) ans	28	13849
					Collectivités	1	249	
					<b>TOTAL</b>	<b>112</b>		<b>193771</b>

Source : conservation foncière de la Mefou et Akono

Les données du tableau 11 renseignent que dans le département de la Mefou et Akono, ce sont au total, 1801 titres fonciers qui ont été établis en 2023 sur une superficie totale de 18130418 m<sup>2</sup>. Dans le même ordre d'idées, plusieurs transactions foncières ont été observées comme le renseigne le tableau 12 ci-dessous.

Tableau 12: Les transactions sur les titres fonciers en 2023

Transaction sur le titre foncier	Dossiers reçus	Dossiers traités	Dossiers en attente	Dossiers rejetés	MUTATIONS TOTALES ÉTABLIES		
					Nbre de mutation	Superf. Mutée en m <sup>2</sup>	
Mutation totale	31	98	8	15			
					Hommes	<b>58</b>	<b>104550</b>
					Hommes	<b>21</b>	<b>24810</b>
					Collectivités	<b>19</b>	<b>38880</b>
					<b>TOTAL</b>	<b>98</b>	<b>168240</b>
<b>Nombre d'hypothèques</b>		<b>4</b>	<b>322749</b>				
Rectification	4	7	0	1	Nombre		
					<b>7</b>	<b>2530</b>	
Retrait de titre foncier	11	11		0	0	<b>11</b>	
Annulation de titre foncier	3	3				<b>3</b>	
Certificat de propriété	922	922				<b>922</b>	
Duplicatum	18	25			<b>25</b>		
					Superficie		
					<b>758481</b>		
					<b>254627</b>		
					/		

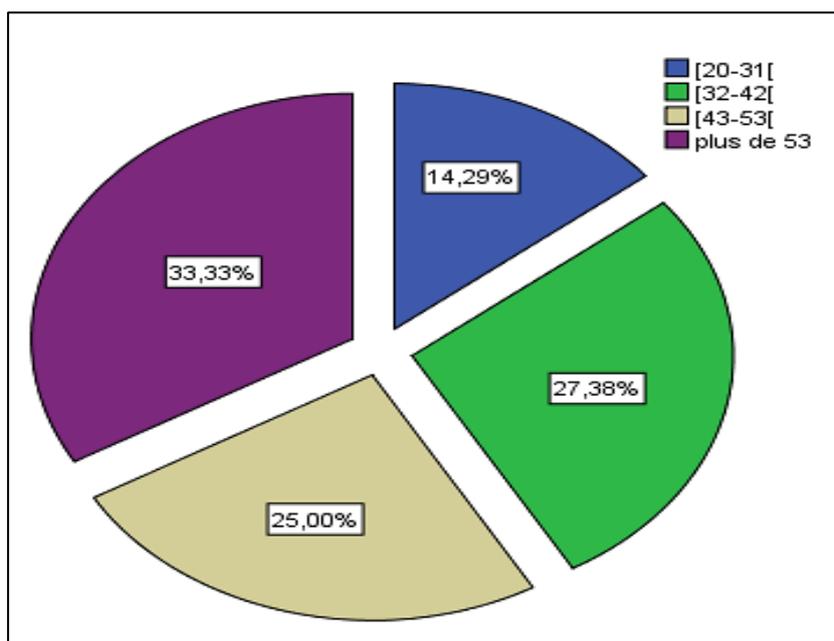
Source : conservation foncière de la Mefou et Akono

## 1.2. SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DES POPULATIONS DE BIKOK

### 1.2.1 Données démographiques

La Commune de Bikok, qui est en pleine mutation socio-économique regorge une population diversifiée. En effet, d'après le Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2005 (R.G.P.H, 2005), la population de la Commune de Bikok s'élevait à 16 278 habitants. En appliquant à ce chiffre le taux de croissance annuelle fourni par le BUCREP, source par excellence au Cameroun pour les données démographiques, le taux de croissance annuel qui est de 2,80 %, aujourd'hui la population de Bikok serait d'environ 23.000 habitants. C'est ainsi que, l'on a pu distinguer que dans cette population, les autochtones majoritaire et les allogènes et/ou les étrangers qui représente une faible minorité.

En outre, se référant de nouveau aux données du BUCREP qui postule que les femmes en milieu rural représentent 45,13 % et les hommes 46,18 % de la population, l'on déduit aisément que le sexe féminin est légèrement majoritaire dans la Commune de Bikok et s'élève à 11 474 âmes et le sexe masculin 11 315 âmes. Il faut également souligner une population de jeune âgé de 0 à 5 ans est de 19 045 âmes soit 16,9 % à raison de 20 022 individus âgés 6 à 14 de ans soit 23,4 % de la population et 21 813 individus âgés de 15 à 34 ans soit 34,7% de la population totale (PCD, 2018). Spécifiquement, l'étude sur les contraintes et les stratégies d'accès au titre foncier à Bikok a permis de constituer la catégorisation des enquêtés en fonction des tranches d'âge comme le montre la figure 3 ci-dessous.



**Figure 4 : âges des enquêtés**

**Source :** enquêtes de terrain, décembre 2023

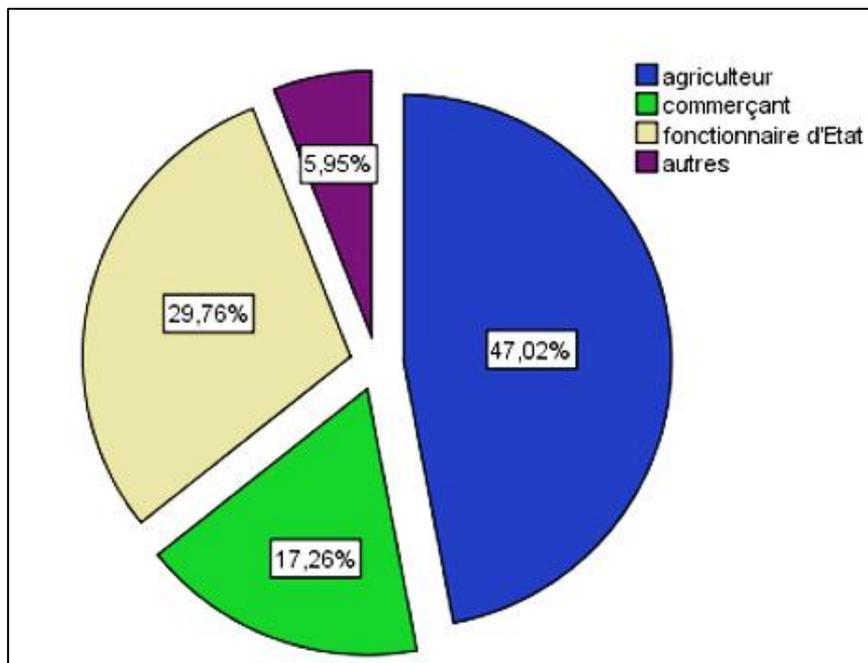
La figure 3 renseigne ainsi que 33,33% des enquêtés ont plus de 53 ans ; associés à 25% des enquêtés qui ont entre 43 ans et 53 ans, il s'agit de ceux-là qui ont manifesté le plus d'intérêt par rapport à la thématique à travers des explications précises concernant notamment quelques genèses des litiges fonciers, facteur important constituant une contrainte à l'accès au titre foncier pour les populations de Bikok souhaitant sécuriser les terres. Par ailleurs, il est important de souligner que l'étude a aussi intéressé les populations ayant entre 20 ans et 31 ans ainsi que celles ayant entre 32 ans et 42 ans. L'étude a été marquée par une participation fortement dominée par les hommes avec 71,4% des enquêtés soit 120 personnes contre 28,6 % de femmes, soit 48 femmes enquêtées. La forte participation des hommes est due au fait que, la

problématique foncière, dans son ensemble, dans la Commune de Bikok est beaucoup plus une affaire des hommes, chefs de famille, c'est d'ailleurs ce qu'ont révélé certaines femmes qui ont été interviewées durant nos travaux de terrain.

## 1.2.2. Situation socio-économique et l'accès à la terre à Bikok

### 1.2.2.1. Situation socio-économique

Dans l'ensemble, l'économie de la Commune de Bikok est fortement basée sur l'agriculture tant des cultures vivrières que les cultures de rente. D'ailleurs, d'après nos enquêtes de terrain, l'agriculture est la principale occupation des populations de Bikok. Cependant, d'autres activités ou fonctions y sont pratiquées, comme le présente la figure 4 ci-dessous.



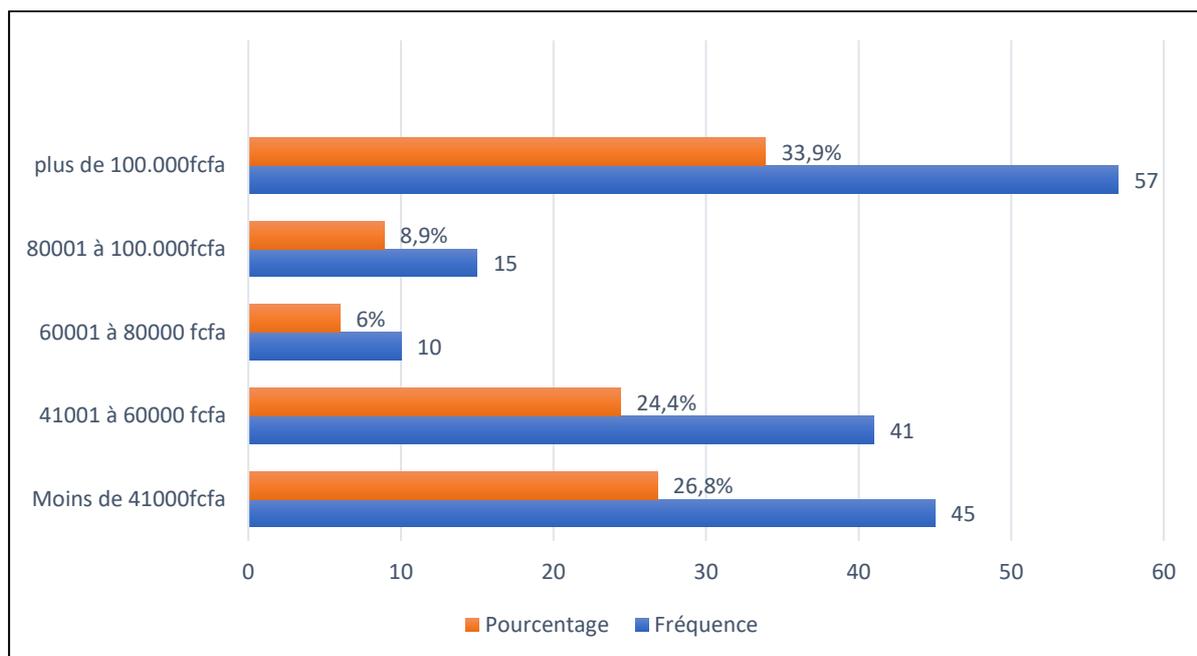
**Figure 5 : occupation des enquêtés**

**Source :** enquêtes de terrain, décembre 2023

D'après la figure 4, sur 168 personnes enquêtées dans la Commune de Bikok, 79 ont pour occupation principale, l'agriculture, soit 47,02 %. Pour la plupart, il s'agit d'une agriculture de subsistance à base du manioc, du plantain ou encore du macabo. Les commerçants quant à eux occupent une marge de 17,26 % soit 29 personnes. En effet, cette catégorie se concentre beaucoup plus en milieu urbain ; l'activité concerne à la fois, la vente

des produits vivriers, des buvettes (5 au total), des salons de coiffure pour hommes et femmes (3 au total).

Dans la Commune de Bikok, on dénombre également des fonctionnaires qui représentent 29,76 % des enquêtés de cette étude. Il s'agit des personnes qui ont été détachées dans la Commune de Bikok pour remplir leur fonction dans différentes structures (sous-préfecture, mairie, poste, gendarmerie, ou encore dans les établissements scolaires). Enfin, d'autres fonctions ou activités constituent l'occupation principale des populations de Bikok qui s'investissent par exemple dans l'élevage. L'ensemble de ces activités génère des sources de revenus et contribue à accroître le tissu socio-économique (PCD, 2019), de la Commune de Bikok tout en permettant à certains de pouvoir investir sur le foncier par l'achat des terrains à Bikok. Les revenus mensuels estimés par les populations enquêtées à Bikok font état de ce que ces revenus ne sont pas stables dans l'ensemble, hors mis les fonctionnaires en service à Bikok comme le présente la figure ci-dessous.



**Figure 6 : revenu mensuel des enquêtés**

**Source :** enquêtes de terrain, décembre 2023

De la lecture de la figure 5, il ressort que 26,8% des enquêtés soit 45 personnes gagnent moins de 41 000 fcfa par mois, ce qui est inférieur au salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG). 24,4% soit 41 enquêtés à Bikok gagnent entre 41001 à 60000 fcfa. 6% gagnent entre 60001 à 80.000 fcfa. 8,9% gagnent entre 80001 à 100.000 fcfa. Et 33,9% des enquêtés gagnent plus de 100.000 fcfa de revenus mensuels à Bikok. Afin d'avoir une vue d'ensemble

sur les activités que mènent les populations et leur source de revenus, le tableau 9 croisé ci-dessous a été élaboré à cet effet.

**Tableau 13 : occupation et revenu mensuel des enquêtés**

		à combien estimez-vous votre revenu mensuel?					Total
		Moins de 41000fcfa	41001 à 60000 fcfa	60001 à 80000 fcfa	80001 à 100.000fcfa	plus de 100.000 fcfa	
quelle est votre occupation ?	Agriculteur	30	23	10	5	11	79
	Commerçant	10	13	0	6	0	29
	fonctionnaire d'État	0	0	0	6	44	50
	Autres	0	5	0	3	2	10
	Total	40	41	10	20	57	168

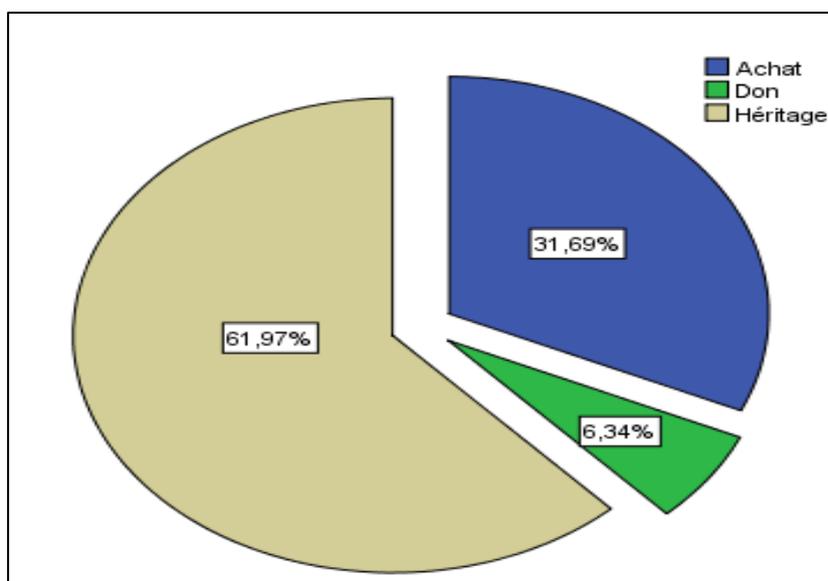
**Source** : enquêtes de terrain, décembre 2023

D'après les informations fournies par le tableau croisé 9 ci-dessus, on constate que le revenu mensuel des agriculteurs varient ; ceci s'explique par le type de culture qui est pratiquée et des usages que l'on en fait. Ainsi, sur 79 personnes enquêtées à Bikok, 30 gagnent moins de 41.000 fcfa par mois, 23 gagnent jusqu'à 60.000 fcfa ; 10 gagnent jusqu'à 80.000 fcfa ; 5 jusqu'à 100.000 fcfa et 11 plus de 100.000 fcfa. Les revenus issus de l'agriculture pratiquée à Bikok sont fonctions du type de spéculation. En effet, la majeure partie des populations interrogées (agriculteurs) pratiquent une agriculture de subsistance destinée principalement à l'autoconsommation. Avec une marge de 84,5% des enquêtés qui possèdent un terrain à Bikok contre 15,5% qui n'en disposent pas, la plupart des terres dont disposent les populations sont beaucoup plus destinées à l'agriculture et aux constructions. Cette agriculture se pratique généralement sur des terres avec des modes d'acquisition bien spécifiques.

### 1.2.2.2. L'accès à la terre

L'accès à la propriété foncière est fonction d'un certain nombre de acteurs, surtout en zone rurale. Dans son sens large, l'accès à la terre peut être défini comme l'ensemble des procédés qui permettent aux citoyens d'acquérir les droits et les opportunités d'occupation et d'utilisation des terres, sur une base temporaire et permanente (Boto et al, 2012). D'après Mbira (2014), il existe plusieurs modes d'accès à la terre en zone rurale au Cameroun ; il s'agit de :

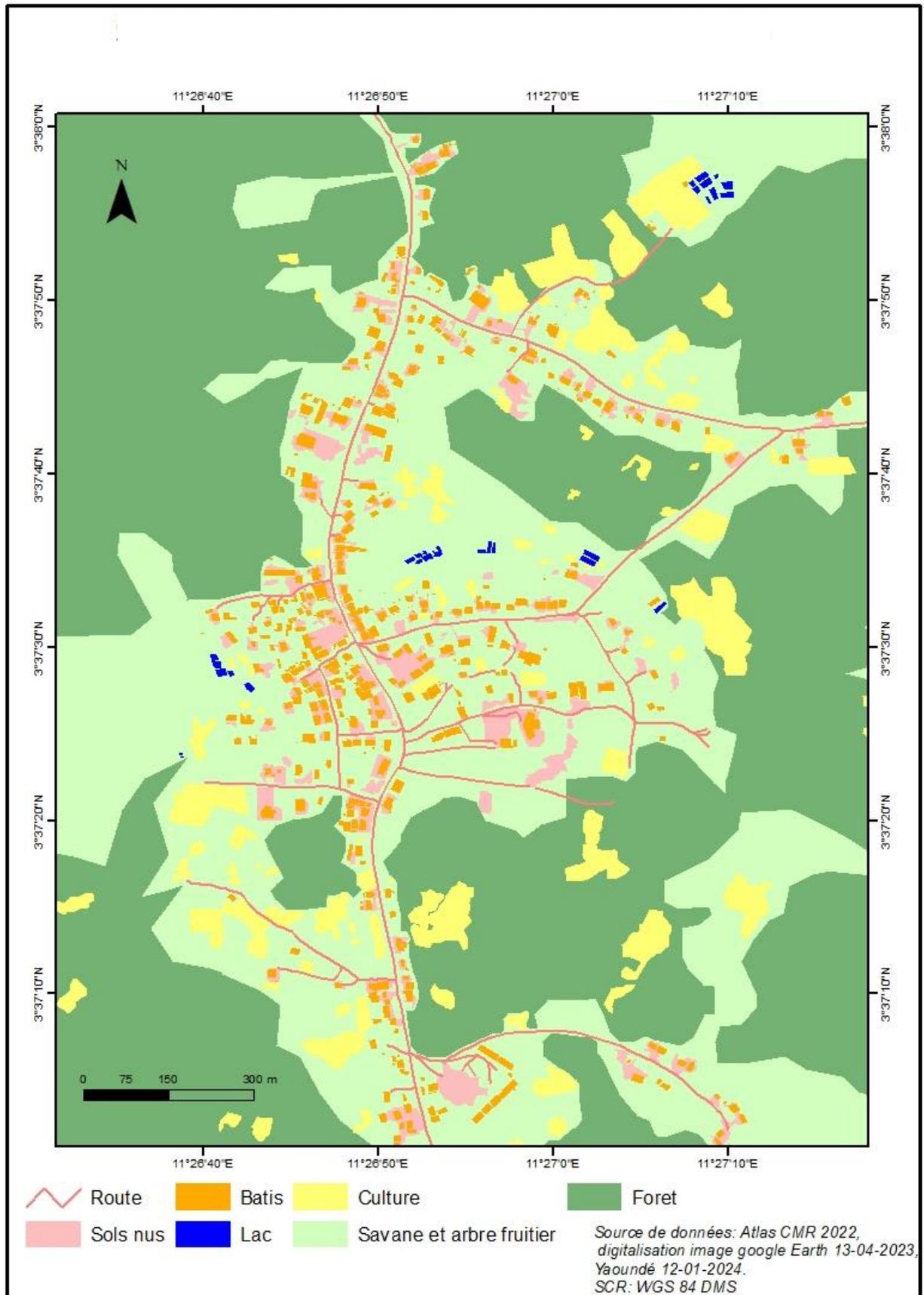
- **La succession** qui est la reprise ou la poursuite d'une exploitation par les ayants droit du défunt. De leur nombre et de leur maturité va considérablement dépendre la sécurité des terres acquises.
- « **L'achat** » : mode idéal par défaut. Il garantit une relative sécurité du moment où la vente est validée par l'autorité traditionnelle et « reconnue » par l'autorité administrative. Le prix est fonction des usages, de la fertilité du sol, de la superficie... et même de la tête du client (allochtone, autochtone).
- **Le travail** : beaucoup plus répandu dans les zones forestières, c'est « la force du bras ».
- **La location** : pratiquée pour l'essentiel dans les bassins de production (riz par exemple); est souvent liée à la campagne agricole (juin – décembre), liberté de culture encadrée.
- **La donation** : très peu courante de nos jours à cause de l'augmentation de la pression foncière. Tous ces modes fonctionnent sous le régime de la coutume tant que les parcelles concernées n'ont pas fait l'objet d'une immatriculation en bonne et due forme. Or il s'agit d'un ensemble complexe de droits allant des plus faibles (droits d'accès, d'utilisation/retrait et de gestion) aux plus forts (droits d'exclusion des tiers et d'aliénation/cession). Situation de précarité permanente, de « *no man's land* » favorable aux autorités traditionnelles et administratives locales qui conservent ainsi une autorité sur la gestion de ces terres. Cependant, pour le cas de Bikok, il existe trois modes d'acquisition des terres (figure 6).



**Figure 7 : principaux modes d'acquisition des terres à Bikok**

**Source** : enquêtes de terrain, décembre 2023

D'après la figure 7 ci-dessus, la plupart des terres acquises par nos enquêtés est d'origine héréditaire, soit les 61,97%. D'autres populations de Bikok, pour acquérir un lopin de terre procède par un achat, c'est-à-dire les 31,69% des enquêtés. Cette option concerne généralement les allogènes de Bikok et même certains autochtones ; ceci pour mener des activités agricoles ou alors pour se construire un logement personnel. Par contre, 6,34% ont révélé avoir eu accès à un terrain à la suite d'un don ; ce qui traduit des liens sociaux bien prononcés qu'entretiennent les populations de Bikok. L'acquisition d'un terrain dans la Commune de Bikok, implique d'y affecter un certain nombre d'usages spécifiques. Dans l'ensemble, le milieu urbain et rural de Bikok offre une occupation des terres assez remarquable.



**Figure 8 : usages des terres à Bikok**

Le terrain acquis par les différentes voies d'accès suscitées, sont destinées à des usages précis, correspondant aux fonctions qu'offre le foncier de façon générale. Tout comme dans le reste du monde rural, le foncier, dans la Commune de Bikok remplit plusieurs fonctions. En effet, les ressources foncières rurales sont le socle du développement de toute activité en milieu rural comme ailleurs. Dans le monde rural camerounais, les producteurs participent activement au développement de production rurale pour nourrir les familles et subvenir à d'autres besoins (Mediebou, 2022).



**Figure 9 : les fonctions du foncier**

Source : Conception Nanfack (2020)

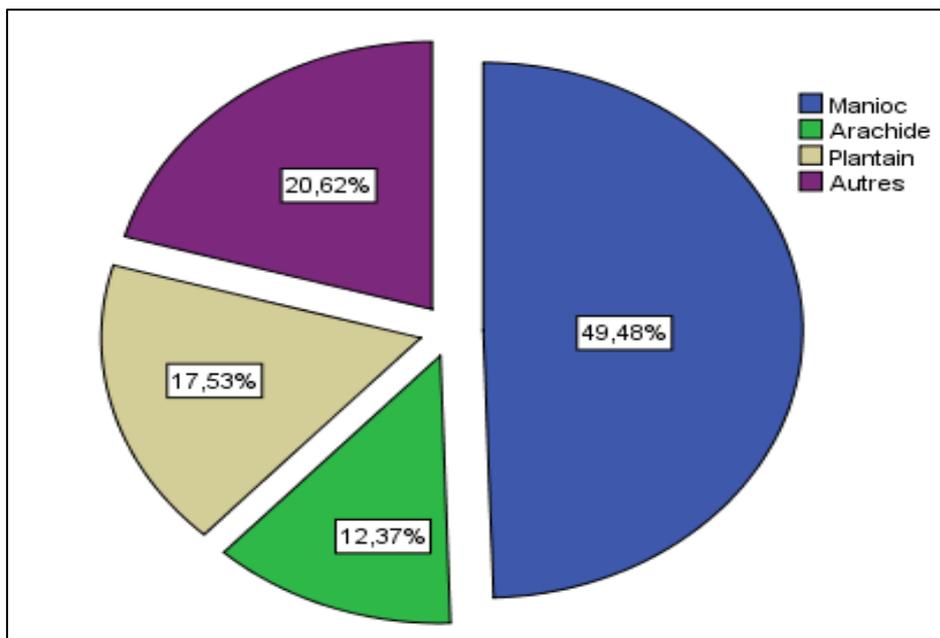
La figure 9 ci-dessus rend compte des usages fait des terres acquises en milieu rural. Malgré les multiples fonctions que remplit le foncier, les enquêtes de terrain nous ont permis de constater que les usages du foncier à Bikok se concentrent autour de deux activités tel que le démontrent les données du tableau 14 ci-après.

**Tableau 14 : propriétaires et principaux usages des terrains à Bikok**

	Quels usages faites-vous de ce terrain?		Total
	Agriculture	Construction	
<b>Êtes-vous propriétaire d'un terrain à Bikok?</b> Oui	72	70	142

**Source :** enquêtes de terrain, décembre 2023

Du tableau 10 ci-dessus, on constate que les terres sont considérées comme des supports pour les pratiques agricoles ; dans le monde rural, l'accès à la terre est une condition essentielle pour l'agriculture, sa maîtrise ou son contrôle étant synonyme de bien être, statut, pouvoir (FAO, 2010). Les pratiques agricoles dans la Commune de Bikok sont largement tournées vers les cultures vivrières destinées primordialement à l'auto-consommation et quelques fois, à la commercialisation.



**Figure 10 : les principaux types de spéculations pratiquées à Bikok**

**Source :** enquêtes de terrain, décembre 2023

Au regard des données de la figure 10 ci-dessus, l'on constate que la majorité des populations enquêtées, soit 49,48%, cultivent le manioc dans leur champ. 17,53% cultivent le plantain, 12,37% cultivent les arachides et 20,62% s'investissent dans la pratique d'autres cultures soit de rente (cacao) ou vivrières. L'autre fonction reconnue au foncier à Bikok fait d'elle un support pour le bâti personnel ou familial ou pour les locations (Planche 1).

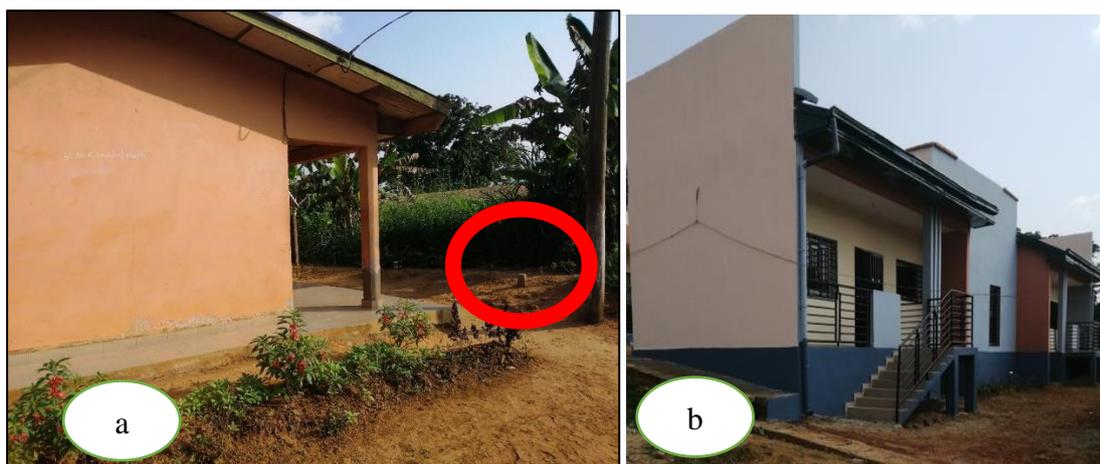


Planche 1 : habitat personnel et de location à Bikok ville

©Mengue Ngoumou, décembre 2023

La planche ci-dessus présente deux photos. Sur la photo (a), on voit une maison familiale (en bordure de route) dans le centre-ville de Bikok. On observe en avant plan, une barrière constituée de fleurs et qui marque la limite du terrain du propriétaire. En arrière-plan, on voit la maison. On peut également apercevoir une borne (encerclée en rouge en arrière-plan) qui démontre que le terrain est immatriculé et titré. Sur la photo (b), on voit des maisons (studios modernes) qui ont été construits pour la location au centre-ville de la Commune de Bikok.

L'acquisition d'un terrain à Bikok dépend du revenu mensuel du requérant. Les données recueillies lors des enquêtes de terrain nous ont permis de créer un tableau croisé 11 entre deux variables à savoir le revenu mensuel et la situation de la possession d'un terrain à Bikok.

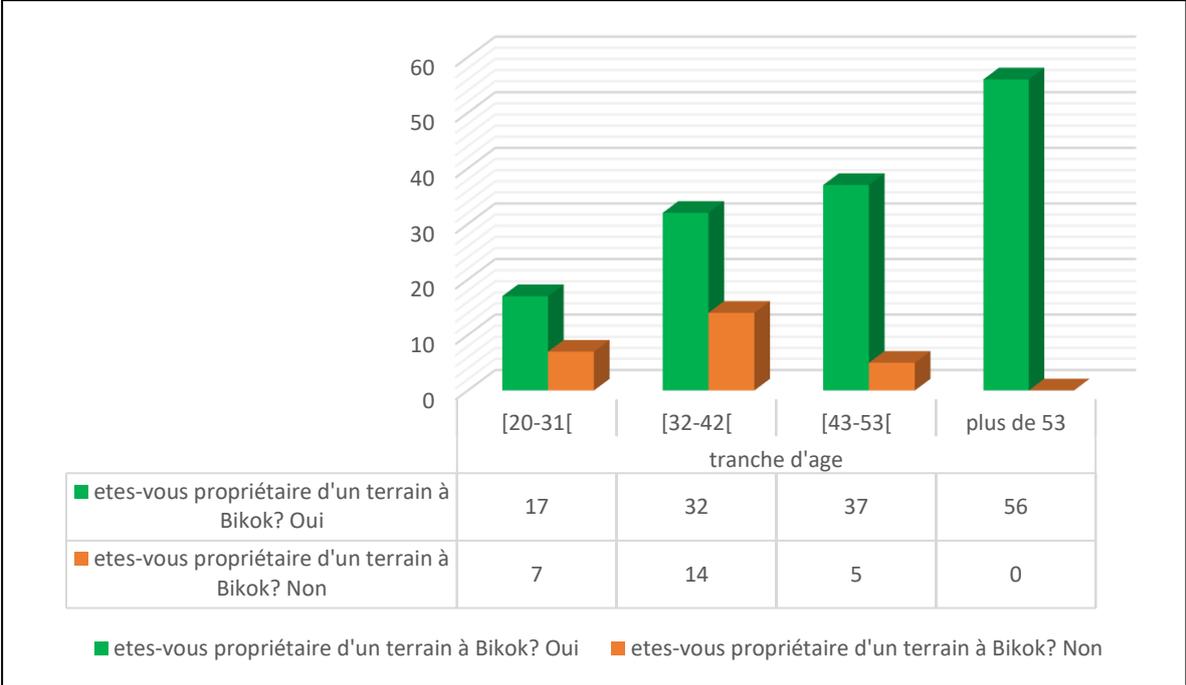
**Tableau 15 : revenu mensuel et possession de terrain**

		Êtes-vous propriétaire d'un terrain à Bikok?				Total
		Oui		Non		
À combien estimez-vous votre revenu mensuel?	Moins de 41000fcfa	33	23%	12	46% 0	45
	41001 à 60000 fcfa	41	29%	0	0	41
	60001 à 80000 fcfa	10	7%	0	0	10
	80001 à 100.000fcfa	15	11%	0	0	15
	plus de 100.000fcfa	43	30%	14	54%	57
	Total	142	100%	26	100%	168

Source : enquêtes de terrain, décembre 2023

Le tableau croisé 15 nous permet de faire une double interprétation. D'une part, l'accès à la terre est fonction du revenu mensuel : plus le revenu est important, plus les populations peuvent économiser pour pouvoir se payer un lopin de terre à Bikok. Ainsi par exemple, la marge des populations qui gagnent plus de 100.000 fcfa le mois, 30% de nos enquêtés, est plus susceptible de pouvoir facilement acquérir un terrain ; ceci inclut les 11% des enquêtés qui gagnent entre 60.000 et 80.000 fcfa.

D'autre part, 23% de nos enquêtés qui gagnent, mensuellement, moins de 41.000 fcfa ont plus de difficulté de pouvoir acquérir un terrain par achat. Cette catégorie constituée en majeure partie de petits agriculteurs, qui ont tout de même un terrain à Bikok, l'ont acquis par héritage voire par un don. Pour ce qui est de la catégorie des personnes qui ne disposent pas de terrain à Bikok, c'est-à-dire ceux qui gagnent moins de 41.000 fcfa soit les 46% des enquêtés et ceux qui gagnent plus de 100.000 fcfa les 54% évoquent le fait de ne pas vouloir acquérir un terrain à Bikok. La possession du terrain dans la Commune de Bikok concerne toutes les tranches d'âge (figure 11), ce d'autant plus que la majeure partie des populations l'acquiert par le biais de l'héritage.

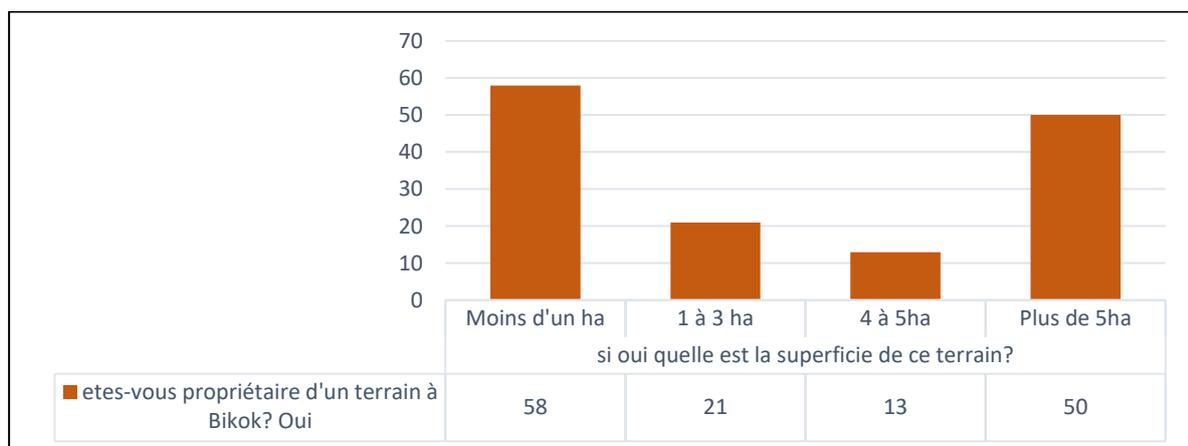


**Figure 11 : propriétaires de terrains par tranche d'âge**

**Source :** enquêtes de terrain, décembre 2023

D'après les données de la figure 11 ci-dessus, on remarque parmi ceux qui ont révélé avoir un terrain, 12% sont dans la tranche d'âge [20-31[ soit 17 personnes enquêtées sur le terrain. 22,5% sont dans la tranche d'âge [32-42[, c'est-à-dire 32 personnes ; 26% sont dans la tranche d'âge [43-53[ soit 37 personnes enquêtées à Bikok, et enfin, 39,5% ont plus de 53 ans, soit 56 personnes enquêtées. Par contre, 27% soit 7 des personnes se situant dans la tranche d'âge [20-31[ ont révélé ne pas avoir de terrain dans la Commune de Bikok. 54% soit 14 personnes qui n'ont de terrain à Bikok se situent dans la tranche d'âge [32-42[. 19% soit 5 personnes se situant dans la tranche d'âge [43-53[ et aucune personne parmi nos enquêtés ayant plus de 53 ans n'a révélé ne pas avoir de terrain dans la Commune de Bikok. Ces données permettent d'établir le constat selon lequel, l'accès et la possession des terres à Bikok concerne beaucoup les autochtones et les personnes âgées qui ont spécifiquement plus de 50 ans.

Il est cependant important de noter qu'une grande partie de ceux ne disposant pas de terres à Bikok, sont des allogènes voire même des autochtones qui n'ont pas pu acquérir le terrain suivant les trois modes d'acquisition classiques, c'est-à-dire l'achat, le don et l'héritage. En réalité, selon nos enquêtes de terrain, la possession d'un terrain suite à un héritage ne tient pas, forcément, compte de l'âge. C'est ainsi que l'on peut retrouver des jeunes de 20 ans avec un terrain dans la Commune de Bikok. Ces derniers évoquent le bon vouloir de leurs parents ou grands-parents à pouvoir leur laisser des legs pour en jouir. Par ailleurs, certains jeunes de Bikok qui se trouvent dans la tranche d'âge de [20-31[ ont révélé avoir récupéré des terrains automatiquement, suite aux décès de leurs parents sans aucune autre procédure. Bien qu'il y ait des possibilités d'acquérir des terres dans la Commune de Bikok, les sécuriser, par le biais des titres fonciers, met les populations face à certaines difficultés.



**Figure 12 : superficies des terrains**

**Source :** enquêtes de terrain, décembre 2023

Les superficies des terres, pour ceux qui les possèdent dans la Commune de Bikok, varient en fonction des modes d'acquisition. Bien que les superficies ne soient pas connues de manière exacte par la majeure partie de nos enquêtés, la figure 12 nous permet cependant de comprendre que la majeure partie des enquêtés sur le terrain à Bikok possède moins d'un hectare de terrain, c'est-à-dire 41% soit 58 personnes enquêtées. Par ailleurs, 35% soit 50 personnes enquêtées ont révélé détenir plus de 5 hectares de terrain. Il s'agit, pour la plupart, de ceux qui ont acquis les terrains par le biais des lègues. Par contre, 15% et 9% soit respectivement 21 et 13 personnes enquêtées ont révélé avoir entre 1 hectare et 4 hectares de terrain dans la Commune de Bikok.

### 1.2.2.3. Genre et accès à la terre

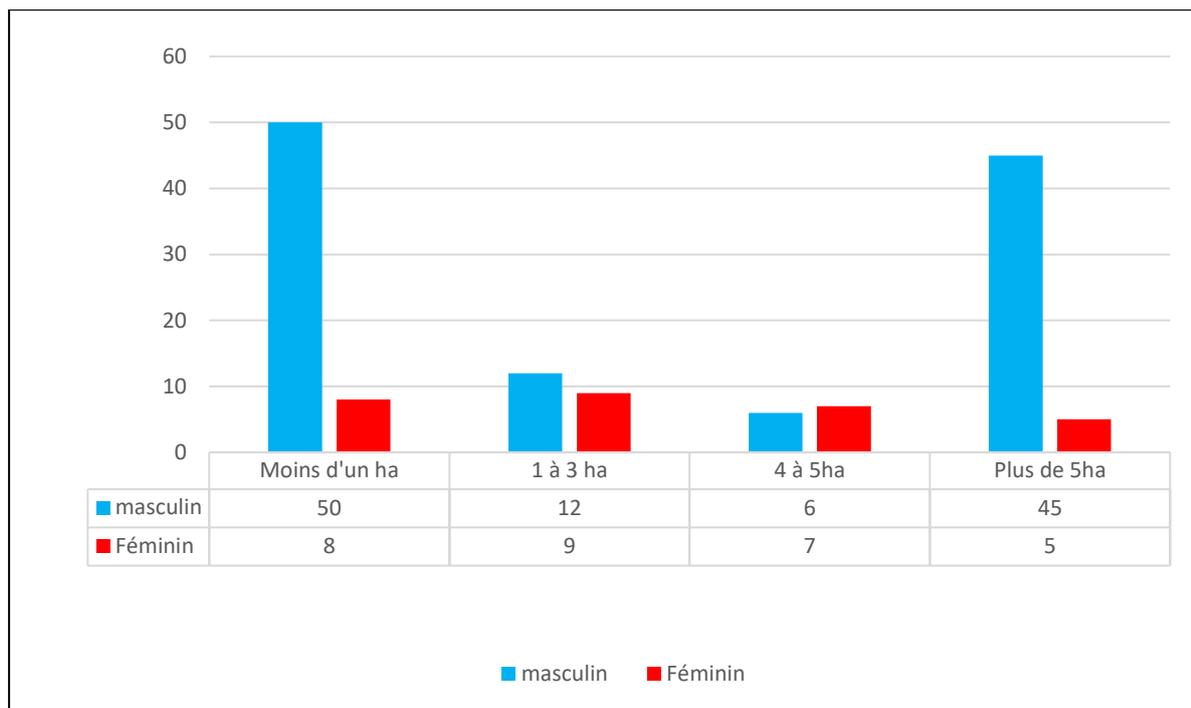
Depuis de nombreuses décennies, la question du genre dans les questions foncières se pose avec insistance. De nombreuses études ont essayé de mettre en évidence l'existence d'une réalité qui invite à s'interroger à ce sujet, faisant état des inégalités de genre en ce qui concerne l'acquisition des terres et/ou de la propriété foncière. Dans la Commune de Bikok, les enquêtes de terrain nous ont permis d'établir un constat, permettant de comprendre qu'il existe également des inégalités de genre de l'acquisition des terrains dans cette Commune.

**Tableau 16 : propriétaires de terrains par groupe de genre**

		êtes-vous propriétaire d'un terrain à Bikok?				Total
		Oui	%	Non	%	
sexe de l'enquêté	Masculin	113	80	7	27	120
	Féminin	29	20	19	73	48
Total		<b>142</b>	<b>100%</b>	<b>26</b>	<b>100%</b>	<b>168</b>

**Source** : enquêtes de terrain, décembre 2023

Le tableau croisé 16 ci-dessus nous permet d'apprécier les inégalités de genre dans la possession des terres dans la Commune de Bikok. Il en ressort clairement que la majorité de nos enquêtés, soit les 80% qui possèdent des terres sont de sexe masculin contre seulement 20% de sexe féminin. Les terrains dont disposent les personnes de sexe masculin et féminin varient également en termes de superficies comme le montrent les données de la figure 13 ci-après.



**Figure 13 : superficies des terrains détenus par les hommes et les femmes à Bikok**

**Source :** enquêtes de terrain, décembre 2023

La figure 13 ci-dessus nous permet une fois de plus de comprendre l'existence des inégalités de genre dans les possessions des terrains au niveau de la Commune de Bikok. D'après cette figure, on constate que les hommes qui possèdent des terres à Bikok ont plus de superficies en terres, par rapport aux femmes. Il s'agit précisément de 50 hommes soit 86% des hommes enquêtés qui ont au moins 1 hectare de terrain contre seulement 14% des femmes (8). Plus encore, pour ce qui est toujours de très grandes superficies, la figure nous permet de constater que 45 hommes, soit exactement 90% possèdent plus de 5 hectares de terres contre 10% des femmes enquêtées. Ce défaut d'équilibre dans la possession des terres soulève le problème de l'accès au foncier par les femmes de la Commune de Bikok. Pourtant, l'accès des femmes à la terre, est crucial pour lutter, contre la faim et la pauvreté (Onana, 2020).

Cependant, seulement 8% des femmes ont accès à une propriété foncière au Cameroun (MICS, 2014). En effet, en 2010, une étude de l'Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture (FAO), indique que dans le monde, moins de 20% des propriétaires foncières sont des femmes. D'après Ouedraogo (2009) cité par Onana (2020), il y a un certain nombre de facteurs qui justifient cela ; il s'agit : « des facteurs tels : la multiplicité des acteurs et des pratiques dans ce secteur et aux tensions occasionnées par la rareté croissante de la ressource financière, les critères historico-culturels fortement dépendants des rapports

sociaux de sexe où la position prééminente de l'homme est de mise, déterminant ainsi, les conditions d'accès ; le fort taux d'illettrisme des femmes limitent l'accès des femmes à la propriété foncière ».

À sa suite, Coumba (2015) ajoute que : « du fait de sa double identité : sœur dans sa famille d'origine et épouse dans sa famille d'alliance, qu'elle est appelée à se marier et quitter la famille ; le système traditionnel de la tenure foncière estime alors que leur donner les droits d'accès au foncier pourrait entraîner une dislocation du patrimoine foncier de la famille ». Dans la Commune de Bikok, le mode d'acquisition des terres diverge, selon les sexes comme l'indiquent les données du tableau croisé 17 ci-dessous.

**Tableau 17 : modes d'acquisition du terrain chez les hommes et femmes à Bikok**

		Comment avez-vous acquis le terrain?						Total
		Achat		Don		Héritage		
Sexe de l'enquêté	Masculin	31	69	9	100	73	83	113
	Féminin	14	31	0	0	15	17	29
Total		<b>45</b>	<b>100%</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>	<b>88</b>	<b>100%</b>	<b>142</b>

Source : enquêtes de terrain, décembre 2023

La lecture du tableau 17 ci-dessus nous permet davantage de constater les inégalités liés à l'accès et à la possession des terres par les femmes au niveau de la Commune de Bikok. Pour le cas spécifique des femmes, les principaux modes d'acquisition des terres sont l'achat (31%) des enquêtés et l'héritage (17%). En effet, la femme rurale de la Commune de Bikok n'échappe à la situation socio-culturelle pesante dans le contexte africain en ce qui concerne l'accès des femmes à la terre. Bien que la Constitution camerounaise du 18 janvier 1996 proclame dans son préambule : « l'être humain, sans distinction de race, de religion, de sexe, de croyance possède des droits inaliénables et sacrés ». Et en plus du texte constitutionnel « affirme son attachement aux libertés fondamentales inscrites dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, la Charte des Nations, la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples, et toutes les conventions internationales y relatives et dûment ratifiées ». Ce texte consacre le droit de propriété et l'égalité de tous en droits et en devoirs (Tchapmegni, 2008). On observe toujours des inégalités dans l'accès à la terre, pour les femmes.

En s'appuyant sur une approche systémique, l'une des conséquences du faible accès ou de possession des terres, par les femmes, dans la Commune de Bikok est celui du désintéressement de toutes les questions foncières, ce qui conduit à leur vulnérabilité foncière.

Par ailleurs, Onana (2020, *Op.cit.*) voit plutôt une multitude d'autres conséquences sur le faible taux d'accès à la terre par les femmes, pour lui, le faible niveau d'accès des femmes à la propriété foncière à de nombreuses conséquences néfastes sur le développement. En effet, il est identifié comme cause majeure de l'insécurité alimentaire et nutritionnelle. Par ailleurs, le faible accès des femmes à la terre, limite sérieusement leurs capacités à mener des activités économiques et réduit ainsi considérablement leurs moyens de subsistance de même que la contribution qu'elles apportent au développement de leur pays. Cela se traduit par :

- \* L'insécurité alimentaire avec impact sur la santé et sur la mortalité maternelle et infantile ;
- \* La stagnation du statut de la femme ;
- \* La dépendance des femmes ;
- \* La surcharge de travail ;
- \* La sous-scolarisation des enfants, la vulnérabilité accrue par rapport au VIH/SIDA et aux violences domestiques et sexuelles, l'exode féminin et le trafic des enfants.

Pour ce qui est de la possession des titres fonciers, on observe toujours un contraste de genre. Les enquêtes de terrain nous ont permis d'établir le constat suivant.

**Tableau 18 : nombre d'hommes et femmes détenteurs de titres fonciers à Bikok**

Sexe de l'enquêté	Avez-vous un titre foncier?		
	Oui	Non	Marge active
<b>Masculin</b>	<b>23</b>	<b>90</b>	<b>113</b>
<b>Féminin</b>	<b>11</b>	<b>23</b>	<b>34</b>
<b>Marge active</b>	<b>34</b>	<b>113</b>	<b>147</b>

**Source :** enquêtes de terrain, décembre 2023

Du tableau 18 ci-dessus, on constate que le nombre d'hommes, ayant participé à l'enquête, et qui possèdent un titre foncier est largement supérieur au nombre de femmes qui ont des titres fonciers dans la Commune de Bikok, soit 23 contre 11. Par ailleurs, on constate que le nombre de personnes qui n'ont pas de titres fonciers est assez important, car c'est au total

113 enquêtés qui ont révélé ne pas avoir de titre foncier à Bikok, pour des raisons liées au manque de moyens, au manque d'intérêt d'acquérir un lopin de terre à Bikok, etc.

### **1.3. LES CONTRAINTES DE SÉCURISATION DES TERRES A BIKOK**

Protéger ses terres par le biais d'un titre foncier est une tâche de plus en plus complexe de nos jours. Suivant l'étude menée par Moisant (2017), la question foncière est cruciale pour l'avenir des pays les moins avancés où ces droits sont encore loin d'être reconnus et sécurisés. Car si le droit à la terre est bien un droit<sup>1</sup>, il est pourtant refusé à des millions d'hommes et de femmes, par défaut de titre de propriété. 60 à 80 % des populations africaines, selon les pays, ne possèdent aucun acte justifiant l'attribution des terres sur lesquelles ils vivent et/ou qu'ils exploitent. La Commune de Bikok n'échappe pas au constat selon lequel l'insécurité foncière est très répandue en milieu rural camerounais, notamment à cause du mauvais alignement des systèmes coutumiers et formels de gestion du foncier (Kouba, 2020).

D'après Mediebou (2022), le titre foncier est un outil légal et administratif de la sécurisation foncière au Cameroun. Le processus pour l'obtention de ce document passe par plusieurs étapes. L'article 544 du code civil dresse quelques prérogatives de ce document en ces titres : « le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ». Ces principales étapes sont très fastidieuses, les populations rurales qui ne manifestent aucun engouement pour la titrisation des terres. Mais les contraintes d'accès au titre foncier sont inhérentes même au niveau de la nature du « *titre foncier* » car apparu à l'époque de la colonisation et porté par la logique capitaliste. Il est étranger aux traditions foncières des collectivités tribales camerounaises. Le droit foncier camerounais méconnaît la propriété traditionnelle qui continue pourtant d'être légitimée par la majorité des camerounais, ruraux pour la plupart. Les formes traditionnelles d'appropriation de la terre sont reniées au profit du seul système d'immatriculation (Tchapmegni, 2008). Cette situation témoigne de la réticence des peuples ruraux de Bikok à titriser leurs lopins de terres, car le concept même du titre foncier est étranger à leur culture.

---

<sup>1</sup> L'article 14 de la Charte africaine protège le droit de propriété et prévoit : « Le droit de propriété est garanti. Il ne peut y être porté atteinte que par nécessité publique ou dans l'intérêt général de la collectivité (...) »

### 1.4.1. La Commune de Bikok à l'image des zones rurales camerounaises

Le problème lié à la sécurisation des terres dans la Commune de Bikok sont conformes à ceux rencontrés dans les zones rurales au Cameroun. La sécurisation des terres dans les villes et villages au Cameroun se heurte à beaucoup d'obstacles qui sont parfois d'ordres institutionnel et socio-économiques. Les obstacles ne favorisent pas la sécurisation foncière dans le monde rural et d'après l'INS (2008), à peine 5% des ruraux au Cameroun détiennent des titres fonciers qui constituent l'un des outils légaux de la sécurisation foncière. Dans la Commune de Bikok, les enquêtes de terrain ont permis d'établir des constats faisant état des avis des enquêtés sur le fait d'avoir rencontré ou non des difficultés dans le processus d'acquisition de leur titre foncier. Le tableau 19 ci-dessous résume ces avis.

**Tableau 19 : pourcentage des personnes ayant ou non rencontré des difficultés dans l'acquisition des titres fonciers à Bikok**

		Si oui, avez-vous rencontré des problèmes dans l'acquisition de votre titre foncier ?				Total
		Oui	%	Non	%	
<b>Avez-vous un titre foncier?</b>	Oui	23	82	11	100	34
	Non	5	18	0	0	5
<b>Total</b>		<b>28</b>	<b>100%</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>	<b>39</b>

**Source :** enquêtes de terrain, décembre 2023

Du tableau 19 ci-dessus, 82% des enquêtés, qui ont des titres fonciers, ont révélé avoir rencontré des difficultés dans le processus de sécurisation de leurs terres. Ces difficultés concernent dans l'ensemble les longues procédures administratives/lenteurs administratives, le coût des procédures, les querelles foncières, qui, d'après les enquêtés constituent la contrainte majeure dans le processus de sécurisation des terres dans la Commune de Bikok.

**Tableau 20 : fréquence des querelles foncières**

<b>Y'a-t-il des querelles foncières à Bikok?</b>	Fréquence	Pourcentage
Tout le temps	86	51,2
Parfois	69	41,1
Rarement	13	7,7
<b>Total</b>	<b>168</b>	<b>100,0</b>

**Source :** enquêtes de terrain, décembre 2023

D'après les données contenues dans le tableau 20 précédent, il en ressort globalement l'omniprésence des querelles foncières dans la Commune de Bikok. Il s'agit en effet d'une situation que certaines personnes enquêtées et interviewées sur le terrain ont qualifié du « quotidien » de la Commune. D'ailleurs, une maman de la cinquantaine a été très explicite à ce sujet tel que le démontre l'encadré 1 ci-dessous :

**Encadré 1 : témoignage d'une enquêtée sur l'existence des litiges fonciers à Bikok**

hum ! ma fille, il y a les querelles foncières ici tout le temps ! c'est même parce que on n'est pas vendredi aujourd'hui, si non j'allais te demander de partir seulement à la sous-préfecture, parce que chaque vendredi, de nombreuses familles se retrouvent souvent là-bas pour parler des problèmes de la terre, donc pour ça, il y a ça ici beaucoup(...)

(traduction langue locale (ewondo)-français/interview d'une maman d'une cinquantaine d'années à Bikok ville, décembre 2023).

Source : enquêtes de terrain, décembre 2023

Ainsi, 51,2% des enquêtés ont révélé qu'il y a tout le temps des querelles foncières dans la Commune de Bikok, contre 41,1% qui ont révélé qu'il y en a parfois. Il s'agit en effet de ceux qui ont pour habitude de participer à des litiges fonciers comme témoins, pour certains. Par contre, 7,7% des enquêtés ont révélé qu'il y a rarement des litiges fonciers à Bikok. Les litiges fonciers dans la Commune de Bikok opposent plusieurs catégories d'acteurs comme l'indiquent les données du tableau 21 ci-après .

**Tableau 21 : les catégories d'acteurs concernés par les querelles foncières à Bikok**

		Les querelles opposent quelles catégories d'acteurs ?						Total
		Les membres de la même famille		Les membres de familles différentes		Les membres d'une famille avec les autorités administratives de Bikok		
<b>Y'a-t-il des querelles foncières à Bikok?</b>	Tout le temps	53	48%	33	72%	0	0	86
	Parfois	55	50%	8	17%	6	50%	69
	Rarement	2	2%	5	11%	6	50%	13
	<b>Total</b>	<b>110</b>	<b>100%</b>	<b>46</b>	<b>100%</b>	<b>12</b>	<b>100%</b>	<b>168</b>

Source : enquêtes de terrain, décembre 2023

Le foncier constitue de plus en plus un élément incontournable dans l'analyse des tensions ou des problèmes intrafamiliaux, interfamiliaux, intercommunautaires voire entre les acteurs en présence en milieu rural (Biyo'o, 2024). Selon la FAO (2003), les problèmes fonciers regroupent l'ensemble des désaccords portant sur les droits fonciers, les limites foncières ou encore le mode d'utilisation d'un terrain ; ils subsistent lorsqu'il y a incompatibilité entre plusieurs intérêts individuels ou collectifs concernant un terrain.

Ainsi par exemple, les données issues du tableau 17 nous permettent de comprendre la fréquence des conflits mettant en scène des acteurs différents. Ainsi, les résultats de nos enquêtes font état de ce que 48% des litiges fonciers à Bikok opposent tout le temps les membres de la même famille. Ceci témoigne à suffisance à quel point le foncier peut être un moyen d'intensification des désaccords au sein des familles. Pour la plupart, il s'agit généralement des problèmes de limites et du non-respect de la répartition voire d'un abus de pouvoir économique d'un membre de la famille dans le partage des terres entre les membres d'une même famille à Bikok.

- **Cas d'un litige foncier ayant opposé les membres de la même famille à Bikok**

Il s'agit ici d'un témoignage d'une maman, désemparée, interviewée dans la commune de Bikok le 19 décembre 2023. Le litige oppose l'un des frères possédant assez de moyens contre la majorité familiale (nucléaire) qui n'en possède pas, ou peu. La maman interviewée a été expressive à cet effet lorsqu'elle raconte :

**Encadré 2 : deuxième témoignage sur un conflit foncier intrafamilial à Bikok**

Ça tombe bien parce que tu parles l'ewondo\* comme moi, ça me permet de mieux t'expliquer ce que je veux dire...tu sais que les problèmes de terrain sont toujours compliqués, il y a mon frère qui a abusé de ma confiance, jusqu'à ce qu'on l'eût amené le problème chez le sous-préfet. Je précise que nous sommes orphelins. Le problème survient lorsqu'on décide de vendre une parcelle de terrain au village. Étant donné que c'est lui qui a fait beaucoup l'école, on a décidé lui et moi de vendre la parcelle pour pouvoir subvenir à nos besoins. Seulement, à un moment donné, il a commencé à mal se comporter, j'ai alors commencé à soupçonner qu'il veut fuir avec l'argent du terrain, parce qu'il ne donnait aucune information liée à la vente, il ne voulait rien me dire. Je suis donc allé à la sous-préfecture, on est même d'abord parti voir le chef du village...à la fin on a pu résoudre le problème et il a fini par accepter de partager l'argent du terrain qu'il a vendu...

**Source :** enquêtes de terrain, décembre 2023

*Notes : (\*) l'Ewondo est une des langues nationales du Cameroun qui est parlée par une catégorie de personnes appartenant au peuple Beti, dans la Région du Centre Cameroun et donc dans la Commune de Bikok.*

Les litiges fonciers à Bikok ne concernent pas que les membres de la même famille, les enquêtes de terrain ont pu nous permettre d'identifier l'existence des conflits opposant les membres de familles différentes tout le temps ( 72%). Pour la plupart des cas, il s'agit des problèmes de limites. D'après Mediebou (2022), les causes des conflits sont multiples, surtout pour le cas des zones rurales. Ils reposent sur :

- La croissance démographique qui accélère la pression sur le foncier et favorise l'exploitation des zones géographiquement sensibles comme les vallées inondables et les pentes escarpées ;
- Les atouts agroécologiques d'un espace peuvent le prédisposer à être victime d'incessants conflits fonciers. Ces espaces fertiles et moins occupés sont très sollicités pour l'agriculture.
- La forte demande urbaine en produits vivriers et maraîchers met aussi la pression sur les terres agricoles. Le système monoculturel était plus pratiqué, cède progressivement place à la polyculture. L'aire des champs est un paramètre à intégrer, car dans une même parcelle, les cultures sont talonnées de près par les autres. Ce contexte crée une forte compétition foncière ;
- Les crises identitaires et la mauvaise hospitalité des autochtones envers les migrants agricoles engendrent aussi des conflits fonciers en zone rurale.

Mais de manière globale, Ndam (2016) dans ses travaux a relevé des difficultés liées au problème de sécuriser les terres en zone rurale au Cameroun. Ces contraintes sont dues à un certain nombre de facteurs.

#### **1.4.1.a. Le facteur économique**

S'il est admis par une boutade populaire selon laquelle « l'argent fait le bonheur », il serait tout aussi judicieux, en évoquant les questions foncières, de la transposer dans la réalité des ruraux qui n'en disposent pas assez pour pouvoir vivre le bonheur, en sécurisant leurs terres par le biais des titres fonciers légaux, fussent-elles d'origine ancestrale. Contrairement aux affirmations de gratuité et de souplesse, la procédure d'obtention du titre foncier se révèle être plutôt onéreuse, complexe et ouvre la voie à un système de corruption généralisée, où seuls les

nantis peuvent en pratique accéder à la propriété foncière. Il se pose donc un problème de justice sociale (Tchapmegni, 2008). D'après nos enquêtes de terrain, le revenu mensuel des populations de Bikok n'est pas stable comme l'indiquent les données du tableau 22 ci-dessous.

**Tableau 22 : revenu mensuel (%) des enquêtés**

Revenu mensuel	Fréquence	Pourcentage
Moins de 41000fcfa	45	26,8
41001 à 60000 fcfa	41	24,4
60001 à 80000 fcfa	10	6,0
80001 à 100.000fcfa	15	8,9
plus de 100.000fcfa	57	33,9
<b>Total</b>	<b>168</b>	<b>100,0</b>

**Source :** enquêtes de terrain, décembre 2023

Le tableau 22 ci-dessus présente les revenus mensuels des enquêtés. On constate par exemple que 26,8% gagnent généralement moins de 41 000 fcfa le mois. Ce qui est par exemple inférieur au Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti (SMIG) du Cameroun. Ce qui démontre à suffire la précarité financière, des populations rurales de Bikok qui gagnent ladite somme. Ceux des enquêtés qui gagnent jusqu'à 100000 fcfa le mois à Bikok sont également dans une situation d'instabilité salariale, car exerçant, pour la plupart dans le secteur informel. Cependant, on constate que certains des enquêtés ont révélé gagner plus de 100.000 fcfa (33,9%) le mois ; et cette catégorie concerne les fonctionnaire en service dans l'arrondissement de Bikok. Seulement, compte tenu des frais liés aux travaux topographiques et cadastraux, on constate qu'ils sont quasiment inaccessibles pour l'immense majorité des ruraux qui sont financièrement démunis. Toutefois, lesdits frais sont acquittés par l'utilisateur à la caisse des domaines territorialement compétente sur présentation de l'ordre de versement ou de l'état de cession établi par le service habilité à cet effet (Ndam, 2016).

#### **1.4.1.b. Le mode d'acquisition et l'appropriation des terres**

Parmi les modes d'acquisition des terres en milieu rural, figure majoritairement le mode d'acquisition par le biais de l'héritage. D'ailleurs, 61,97% de nos enquêtés ont révélé posséder des terrains qu'ils ont acquis par héritage à Bikok. Cependant, ce mode d'acquisition tend à constituer un frein à l'idée de sécuriser lesdits terrains, dans la mesure où il y a un fort attachement des ruraux dans la gestion coutumière du foncier freine l'engouement des populations rurales à opter pour les formes légales de sécurisations foncières. Par ailleurs, on peut évoquer la main mise des autorités traditionnelles sur la terre, où dans l'imagerie de la

plupart des ruraux, les autorités traditionnelles sont les « *propriétaires et détenteurs* » des terres de leurs fiefs. Dans ce cas, les populations éprouvent très peu d'intérêt à s'adresser aux services administratifs en matière foncière (Ndam, 2016, *Op.cit.*).

Cette situation rend ainsi difficile la sécurisation des terres et cause parfois des litiges fonciers entre les membres d'une même communauté. Le chef-traditionnel, qui jouit d'un pouvoir ancestral peut parfois avoir tendance à s'assurer d'avoir de grande superficie de terrain. Les problèmes liés à la sécurisation des terres par le biais des titres fonciers, se situent aussi dans la méconnaissance qui fixe les conditions financières à remplir pour obtenir un titre foncier.

**Tableau 23 : frais associés aux travaux techniques d'immatriculation**

<b>TYPES DE TRAVAUX</b>	<b>TYPES D'OPERATIONS</b>	<b>VALEUR EN F CFA</b>
<b>TRAVAUX TOPOGRAPHIQUES</b>	Bornage d'immatriculation d'un terrain situé dans le périmètre urbain	25000 F CFA pour une superficie inférieure ou égale à 5000m <sup>2</sup>
	Bornage d'un terrain hors du périmètre urbain	-25000 F CFA pour une superficie inférieure ou égale à un hectare - 50000 F CFA pour une superficie comprise entre 5 et 10 hectares
	Divers travaux planimétriques : rétablissement et suppression des limites, vérification et rectification des limites	-un droit fixe de 25000 F CFA avant toute descente sur le terrain -5000 F CFA par borne reconstituée
<b>TRAVAUX ALTIMÉTRIQUES</b>	Ce groupe concerne les relevés avec points cotés et éventuellement le traçage des courbes de niveaux	-35000 F CFA pour une superficie inférieure ou égale à 1000m <sup>2</sup> -700 F CFA par are supplémentaire pour une superficie supérieure à 1000 m <sup>2</sup>
<b>TIRAGE DE PLANS DE BORNAGE PLANIMÉTRIQUE</b>	Format 21 x 31 cm	150 F CFA par tirage
	Format 26 x 37 cm	250 F CFA par tirage
	Format 37 x 52 cm, etc.	300 F CFA par tirage
<b>TIRAGE ET CESSION DE PLANS SPÉCIAUX</b>	Feuille de plan cadastral 105 x 75 cm	10000 F CFA par tirage
	Fiche de point géodésique de canevas national	3000 F CFA par tirage
	Fiche de triangulation locale	1000 F CFA par tirage

Source: Décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005

Le tableau 23 présente les types de travaux et des opérations associées ainsi que les prix y afférents pour le processus d'immatriculation directe des terres au Cameroun. On constate que les prix se situent entre 150 fcfa et 50.000 fcfa, en fonction du type d'opération à effectuer. On constate que le mode d'appropriation des terres est assez coûteux pour des populations qui ne gagnent pas assez d'argent dans la Commune de Bikok.

#### **1.4.2. Un cadre légal et juridique incompris**

De manière globale, le régime foncier du Cameroun, est régi par l'Ordonnance N° 74-1 du 06 Juillet 1974 sur le régime foncier et domanial et les procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique, elle fut complétée par la Loi n° 85-09 du 04 juillet 1985 et le Décret 76-165 du 27 avril 1976, sur les conditions d'obtention des titres fonciers. Elle fut modifiée et complétée par le Décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 qui reconnaît à l'Etat la prérogative d'être « le gardien de toutes les terres. Il peut, à ce titre, intervenir en vue d'en assurer un usage rationnel ou pour tenir compte des impératifs de la défense ou des options économiques de la nation » Ntampaka (2008).

Il y a enfin la Loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun qui comporte des dispositions relatives au Plan d'Occupation du Sol, au Plan d'Aménagement Foncier et des dispositifs relatifs aux lotissements. Le décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 a modifié l'ordonnance du 6 juillet 1974 et permis une généralisation de la propriété et une sécurisation des droits fonciers. Cependant, la réalité et à la complexité de la question foncière permettent de douter de la mise en œuvre des réformes entreprises. En effet la réforme ne tient pas compte des droits fonciers coutumiers, pourtant légitimés par les populations. Les collectivités traditionnelles veulent maintenir les droits coutumiers sur la terre. Comme partout en Afrique Centrale, l'adoption des lois ne traduit pas leur application effective (Ntampaka, 2008, *Op.cit.*).

Le cadre légal régissant l'accès au titre foncier demeure, jusqu'ici, un véritable obstacle pour l'obtention de titres fonciers, notamment pour le cas des populations rurales camerounaises, et particulièrement celle de l'arrondissement de Bikok. D'ailleurs, les différentes enquêtes effectuées auprès des populations de Bikok font état de ce que les populations émettent des réserves pour ce qui est notamment de ce qu'ils qualifient de « *tracasseries légales* » dans le processus de sécurisation de leurs terres, en grande partie d'origine héréditaire. Au-delà de cet aspect, il y a lieu de mentionner l'inadéquation entre le vécu et les opinions des populations (rurales) et l'application du régime foncier. L'homme rural,

au sens stricte du terme n'a pas la maîtrise des outils pouvant lui permettre de cerner le cadre légal et juridique en matière de sécurisation de ses ou sa propriété foncière. L'éducation et la sensibilisation juridique en matière foncière est très défailante. Les populations rurales et mêmes urbaines ne sont pas toujours au courant des procédures à suivre pour l'immatriculation des terres (Ndam, 2016). Ce qui tend davantage à mettre les populations dans une situation d'insécurité foncière.

Pour Tchamagni (2008), la difficulté de sécurisation des terres au Cameroun, résulte en une incohérence de la mise en œuvre d'une véritable politique cohérente de sécurisation des droits fonciers. Et les ruraux en pâtissent. D'après l'auteur, deux phénomènes expliquent ces difficultés dont l'inflation législative observée en matière foncière, et la résistance systématique des populations à toute réforme foncière entreprise. Pour ce qui est de l'inflation législative, les textes en matière foncière sont nombreux, tellement nombreux que même le professionnel du droit s'y perd. La difficulté s'aggrave du fait que ces textes sont éparés. Il s'en suit une « abrogation désordonnée » des uns par les autres, au point que la question de la législation applicable en matière foncière au Cameroun n'est pas des plus évidentes, on ne serait pas très loin d'une énigme. Dans ce contexte, le sacro-saint principe selon lequel « nul n'est censé ignorer la loi » serait difficilement applicable dans un contexte de confusion généralisée.

Pour ce qui concerne la résistance systématique des populations à toute réforme foncière, Tchamagni (2008), on note de véritables divergences et des désaccords entre l'État, les collectivités coutumières, les membres et les citoyens en général, au sujet des politiques d'administration des terres, et surtout sur la question de l'accès à la propriété foncière, et partant, à leur sécurisation. La réalité est d'autant plus frappante en milieu rural. En effet, d'après nos enquêtes de terrain à Bikok, seulement 75% des enquêtés ont connaissance de l'existence des textes de Lois qui réglementent le secteur du foncier, des procédures d'acquisition des terres et de leur sécurisation légale par le biais des titres fonciers. Cependant, une minorité, soit 25% des enquêtés ont révélé ne pas avoir une connaissance parfaite de ces textes de Lois. Cette situation indique à suffisance une réticence des populations rurales de Bikok qui n'engagent pas les procédures de sécurisation ou de titrisation de leurs terres.

## CONCLUSION

Au terme de ce chapitre 1 qui portait sur les contraintes d'accès au titre foncier dans la Commune de Bikok, il en ressort que les populations de ladite commune sont confrontées à de multiples difficultés liées aux lenteurs administratives, à une situation économique défavorable à entamer les démarches liées à la sécurisation de leurs terres, le mode d'accès et d'appropriation des terres. L'un des obstacles les plus en vue est celui des difficultés de l'État à implémenter de véritables politiques foncières pouvant permettre de faire une cure dans ce secteur et de faciliter les procédures d'acquisition des titres fonciers, surtout pour les ruraux de Bikok, qui en pâtissent véritablement. Toutefois, les obstacles entravant l'accès au titre foncier invitent à se questionner sur la question de savoir qui sont les véritables acteurs qui entrent dans la chaîne du processus d'obtention des titres fonciers à Bikok et quelles sont les responsabilités de chacun de ces acteurs ?

**CHAPITRE 2 :**

**LES ACTEURS INTERVENANT AU PROCESSUS DE  
SÉCURISATION DES TERRES A BIKOK**

## **INTRODUCTION**

Le processus qui oriente les populations de la Commune de Bikok dans l'acquisition de leurs titres fonciers est assez complexe. Il nécessite par là même plusieurs acteurs. Chacun avec des rôles et intérêts variés. En effet, qu'ils s'agisse des acteurs institutionnels, traditionnels ou communautaires, les rôles sont partagés, pour ce qui est du suivi et de la délivrance des titres fonciers aux populations de Bikok ayant, au préalable, entamé les démarches de titrisation de leurs terres. La corrélation des actions des acteurs intervenant dans le processus de titrisation des terres à Bikok a, indubitablement, un impact sur la gouvernance foncière ainsi que la cohésion sociale au sein des populations de Bikok. Afin de mieux apprécier les rôles des acteurs intervenant dans le processus d'acquisition des titres fonciers pour les populations de la Commune de Bikok, ce chapitre s'appuie sur la théorie de la gouvernance foncière qui propose un cadre visant à analyser le processus de prise de décisions et de gestion des ressources foncières ; et qui met l'accent particulièrement sur la manière dont les ressources foncières sont utilisées, gérées et réglementées, ainsi que sur les relations de pouvoir et les dynamiques sociales qui influent sur ces processus. C'est avec un objectif visant à analyser et à explorer la multitude d'acteurs qui interviennent dans le processus de sécurisation des terres des populations de la Commune de Bikok, que ce chapitre 2 se justifie.

### **2.1. L'ÉTAT ET SON RÔLE DANS L'ACQUISITION DES TITRES FONCIERS A BIKOK**

La question de la sécurisation des terres est au centre des politiques de la gouvernance foncière au Cameroun. Quoique ardue, la sécurité dans le domaine du foncier est une entreprise qui nécessite la collaboration, voire un complémentarité des acteurs, bien qu'ayant des rôles singuliers (Amougou, 2021). D'après Ebang Mve (2011), la question de la sécurité foncière qui intéresse les pouvoirs publics et qui est réglementée, se matérialise, au final par un certificat de propriété que constitue le titre foncier, même si ses caractères intangibles sont remis en cause du fait qu'il soit un acte administratif unilatéral spécifique.

Qu'ils s'agissent des terres des zones urbaines ou rurales, l'Etat du Cameroun, à travers un cadre législatif prédéfini, a réglementé et continue à trouver les voies et moyens pour dynamiser le secteur du foncier tout en indiquant les conduites à tenir pour procéder à une sécurisation foncière légale au Cameroun. D'après Mongbat (2021), le titre foncier constitue au Cameroun l'unique document qui certifie la propriété sur les terres. En vertu de l'article 1er du

décret n° 76-165 du 27 avril 1976 fixant les conditions de son obtention, modifié et complété par le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005, le titre foncier est inattaquable, intangible, définitif. Cette disposition consacre le principe de l'absoluité du titre foncier. On comprend dès lors la nécessité, pour les populations, de sécuriser leurs terres de façon légale. Afin de mieux gérer les questions foncières, le Cameroun a procédé à la création d'un Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF), qui joue un rôle prépondérant, sinon spécifique en matière de sécurisation foncière. Le MINAT y intervient également à travers ses autorités déconcentrées que sont les gouverneurs de région, les préfets, et les sous-préfets, tous Administrateurs Civils. À côté de ces 2 administrations régaliennes, on retrouve particulièrement le MINADER dans les zones rurales qui est représenté à l'intérieur des commissions consultatives par ses délégués d'arrondissement ou chefs de poste agricole. Enfin, il importe de relever la présence des autorités traditionnelles, chefs de village ou de quartier plus deux notables à l'intérieur desdites commissions consultatives (Mbira, 2019).

### **2.1.1. L'existence de nombreux textes de lois foncières**

Depuis la période coloniale, le secteur du foncier est au centre des préoccupations. Mais dans l'ensemble, le secteur du foncier est régi par une pléthore de textes (Biyo'o, 2022). Le recueil des textes juridiques du Cameroun (2011, annexe 3) associé au décret n°2016/1430/PM du 27 mai 2016, nous ont permis d'avoir une connaissance de quelques textes de lois régissant le secteur du foncier au Cameroun. La lecture de ce recueil a permis de se rendre compte de l'existence d'une panoplie de textes de lois, décrets ou d'ordonnances régissant le secteur du foncier au Cameroun. Quoique non exhaustifs, les 17 textes recensés démontrent l'intérêt des pouvoirs publics à assainir le secteur du foncier. Seulement, le foisonnement de ces normes est forcément un facteur d'insécurité juridique (Ripert, 1949).

D'après nos enquêtes de terrain auprès des populations de la Commune de Bikok, le trop plein de textes régissant le secteur du foncier vise à dissuader les populations locales à ne pas trop s'y intéresser, du reste, pour ceux ne possédant pas la capacité de cerner les contours de ces textes de lois foncières. Le souci de régulariser le secteur du foncier est donc très peu bien perçu par les populations de Bikok, surtout des ruraux qui, pour la plupart, sont en déphasage avec la législation foncière en vigueur.

Néanmoins, l'ensemble de ces textes de lois vise, non pas à dissuader véritablement les populations, mais davantage leur offrir la possibilité de sécuriser leurs terres de manière légale suivant des normes établies. Certaines de ces lois sont donc spécifiques à cet effet ; c'est le cas

avec le Décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, modifié et complété par le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005. L'acquisition d'un titre foncier suit une procédure précise prévue par la réglementation en vigueur. Ce décret dans son paragraphe premier précises les catégories des personnes habilitées à solliciter l'obtention d'un titre foncier ; dans son article 9, il est précisé que :

- a) Les collectivités coutumières, leurs membres ou toute autre personne de nationalité camerounaise, à condition que l'occupation ou l'exploitation soit antérieure au 5 août 1974, date de publication de l'ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier.
- b) Les personnes déchues de leurs droits par application des articles 4, 5, et 6 de l'ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier.

Les procédures d'obtention des titres fonciers par immatriculation directe passe primordialement par l'introduction d'un dossier auprès de la commission consultative. Tel que prévu dans l'article 2 (2) du Décret n°2016/1430/PM du 27 mai 2016 fixant les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission consultative en matière foncière et domaniale. La commission consultative :

- a) Examine et règle le cas échéant, tous les litiges qui lui sont soumis dans le cadre de la procédure d'obtention du titre foncier sur les dépendances du domaine national occupées ou exploitées ;
- b) Reçoit toutes les observations et informations en rapport avec la gestion du domaine national et fait des recommandations au Ministre chargé des affaires foncières ;
- c) Examine et règle le cas échéant, tous les litiges fonciers se rapportant aux terrains non immatriculés du domaine national ;
- d) Constate la mise en valeur des terrains pour l'obtention du titre foncier.

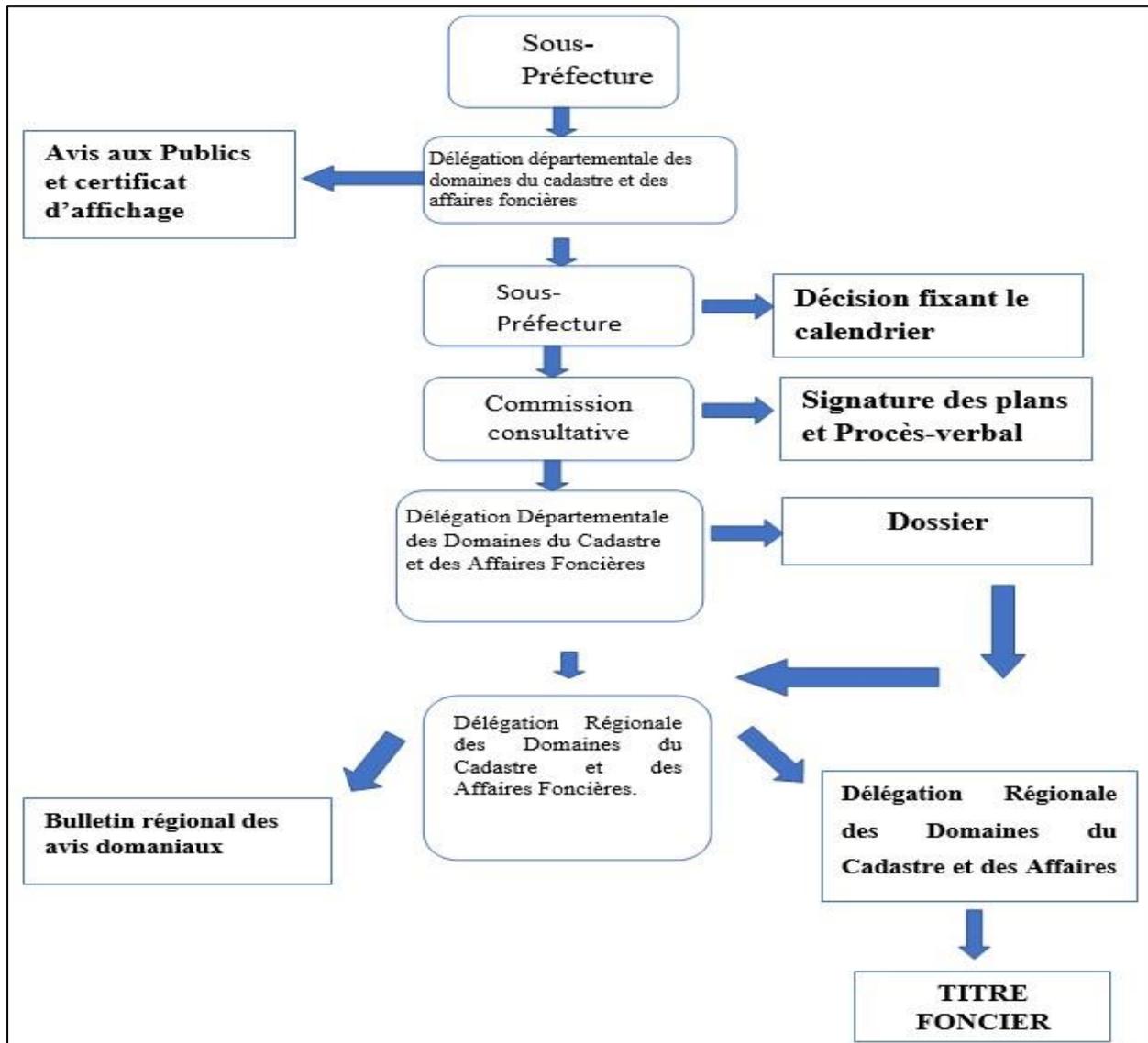
Ladite commission consultative est constituée de :

Président : le Sous-préfet ;

Membres :

- a) Le délégué départemental chargé des domaines, du cadastre et des affaires foncières ;
- b) Le Maire ou un de ses Adjoints;
- c) Le chef de service départemental des domaines;

- d) Le chef de service départemental du cadastre;
- e) Un représentant du service de l'urbanisme ;
- f) Un représentant du Ministre dont la compétence a un rapport avec le projet;
- g) Le Chef et deux (2) notables du village ou de la collectivité où se trouve le terrain.



**Figure 14 : procédure d'obtention du titre foncier au Cameroun**

**Source :** Décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier modifié et complété par le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005

De l'observation de la longue procédure d'obtention du titre foncier, on se rend compte à première vue qu'il y a un peu trop d'étapes pour parvenir à sécuriser légalement ses terres. De plus, c'est une procédure qui est assez longue et coûteuse pour les populations de la Commune de Bikok. Ceci sans compter le fait qu'à chaque étape, différents acteurs

interviennent dans le processus ce qui a tendance à davantage être une tâche difficile, tant pour les personnes qui comprennent les lois foncières, que ceux qui s’y perdent, lorsqu’ils veulent même essayer de comprendre. Compte tenu des lenteurs qui entravent ledit processus, les enquêtes sur le terrain ont permis de constater que l’acquisition des titres fonciers ne se fait pas selon le temps ou la durée prévue. Ce qui a tendance à davantage mettre les populations dans une situation d’insécurité foncière.

**Tableau 24 : objets liés à la procédure d’obtention du titre foncier**

<b>Étapes</b>	<b>Procédures depuis 2005</b>	<b>Objet</b>
<b>1</b>	Sous-préfecture	Dépôt du dossier de demande et retrait du récépissé de dépôt
<b>2</b>	Service départemental des domaines et des affaires foncières	Avis au public, certificat d’affichage, projet de calendrier de la commission consultative
<b>3</b>	Sous-préfecture	Fixation du calendrier de descente de la commission consultative
<b>4</b>	Commission consultative	Descente sur le terrain, procès-verbal de constat d’occupation et de la mise en valeur du terrain et transmission du dossier à la délégation régionale
<b>5</b>	Délégation régionale des domaines	Visa de retour du dossier à la délégation départementale pour l’établissement du titre
<b>6</b>	Délégation départementale des domaines	Établissement du titre foncier et affichage chez le conservateur

**Source :** Décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d’obtention du titre foncier modifié et complété par le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005

### **2.1.2. Les rôles spécifiques des membres de la commission consultative**

Tel que présenté dans le tableau 24 ci-dessus, le sous-préfet joue un rôle majeur si non, indispensable dans le processus de sécurisation des terres pour les populations de la Commune de Bikok. En réalité, il est en aval de ce processus car, conformément à l'article 12 nouveau du décret de 2005 (Amougou, 2021). Avec le processus de décentralisation que connaît le

Cameroun, le rôle du sous-préfet, dans les questions foncières, a connu une nette évolution, ceci dans le but de déconcentrer la gestion des affaires foncières au niveau local.

À ce titre, c'est au niveau de la sous-préfecture, de la Commune, que le dossier de demande d'immatriculation est soumis. D'après le décret en vigueur sur les conditions d'obtention du titre foncier, le sous-préfet est en effet, la première autorité administrative saisie en cas d'immatriculation. Il préside les commissions consultatives et de règlement des litiges, il est un maillon incontournable des descentes sur le terrain pour le constat des mises en valeur et le règlement des litiges relatifs à l'immatriculation. Il est par conséquent, la pompe aspirante et refoulante en matière de gestion du domaine national, et donc de sécurité foncière au Cameroun (Amougou, 2021).

Au-delà du rôle purement administratif que joue le sous-préfet dans le processus d'acquisition des titres fonciers, l'une des composantes à intégrer dans le dossier de l'immatriculation, en vue de l'obtention du titre foncier, est le dossier technique, et c'est le chef service départemental des domaines et des affaires foncières qui en a la charge car son rôle est beaucoup plus technique et pratique qu'administratif. Il contrôle et vise les plans et procès-verbaux de délimitation et de bornage et établit les programmes annuels des travaux topographiques et cadastraux. L'importance de son rôle se perçoit encore dans sa participation aux travaux des commissions en matière de gestion du domaine national ou des expropriations pour cause d'utilité publique.

Le chef service départemental du cadastre confectionne les plans cadastraux, procède au suivi de l'établissement des registres cadastraux et de la délivrance des extraits des documents cadastraux. En outre, il est chargé de la mise à jour des mappes foncières, du contrôle des travaux en entreprise, du suivi de liaison entre le cadastre et le livre foncier, ainsi que de l'exécution des actes administratifs, des actes notariés et des jugements définitifs en matière foncière.

En définitive, le chef service départemental du cadastre a la responsabilité de la conservation des archives. Il est donc la mémoire du processus de sécurisation foncière. Cette dynamique d'acteurs a pour rôle de manière globale, de permettre à ce que les dossiers de requérants aboutissent à l'obtention du titre foncier, c'est-à-dire à une sécurité foncière. Cette dernière est assurée par deux acteurs capitaux qui consacrent cette sécurité foncière en procédé, c'est-à-dire en un document qui certifiera de manière officielle la propriété immobilière. C'est là tout le rôle des acteurs de la sécurité foncière.

L'un des acteurs qui joue un rôle important dans le processus de délivrance des titres fonciers, est le conservateur. C'est en effet lui qui est considéré comme le point d'achèvement de la procédure. L'institution de la conservation foncière dans le système foncier camerounais s'avère capitale, en ce qui concerne la délivrance du titre foncier et la sécurité foncière. Le conservateur foncier est la pierre angulaire de l'institution de la conservation foncière, car, il intervient dans la procédure d'immatriculation et d'inscription des droits réels dans le livre foncier et il a la charge de la conservation des documents (Amougou, 2021).

En effet, le conservateur foncier est le personnage principal dans la procédure d'établissement du titre foncier ou dans la procédure d'immatriculation des immeubles. L'immatriculation est l'opération juridique qui consiste à dégager de façon nettement définie, les droits individuels de l'emprise communautaire et à les placer sous l'emprise du régime foncier dont l'aboutissement est pour les droits immobiliers, la délivrance du titre foncier. À ce titre, le conservateur foncier a un double pouvoir de vérification et de délivrance. Vérification, car celui-ci est tenu de contrôler l'existence de la régularité des pièces nécessaires dans un dossier de réquisition d'immatriculation en vue de la titrisation légale des terres.

Ainsi, dès réception du dossier, il l'enregistre dans un « registre d'arrivée », puis s'assure que le dossier a été visé et fait une vérification de toutes les pièces annexées au dossier de demande d'immatriculation. Après avoir vérifié la régularité de toutes ces pièces, le conservateur foncier a, ensuite, un pouvoir de délivrance. Il procède si tout est régulier, à l'immatriculation de l'immeuble sur les livres fonciers et délivre au demandeur une copie du titre foncier. De plus, le conservateur foncier est chargé de la transformation des divers actes en titre foncier qu'il saurait dans l'ensemble entretenir et conserver à titre d'archives.

Au-delà des rôles qui lui sont assignés dans le Décret n°2016/1430/PM du 27 mai 2016 fixant les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission consultative en matière foncière et domaniale, la commission consultative peut être aussi une commission de règlement de litige tel que prévu dans l'article 2 dudit décret. De façon concrète, cette commission est un prolongement de la commission consultative, qui se concentre cependant à examiner et régler le cas échéant, tous les litiges fonciers se rapportant aux terrains non immatriculés du domaine national.

## 2.1.2. Les implications financières de la procédure de titrisation des terres

Le processus d'immatriculation directe des terres nécessite un certain nombre de dépenses aux frais du requérant, qui, selon le décret n°2016/1430/PM du 27 mai 2016, doit verser certaines sommes aux membres de la commission consultative et par jour.

**Tableau 25 : frais de prise en charge de la commission consultative**

Qualité	Montant	Nombre de jours
Président	25 000 FCFA	par jour
Secrétaire	20 000 FCFA	par jour
Membre	15 000 FCFA	par jour

**Source :** Décret n°2016/1430/PM du 27 mai 2016 fixant les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission consultative en matière foncière et domaniale.

Les frais dépendent cependant du nombre de jours possibles et ceci dépend du nombre d'hectares que possède le requérant, de la distance à parcourir (article 8).

**Tableau 26 : superficies et nombre de jours destinés à l'immatriculation**

Superficie	Nombre de jours
Inférieur ou égale à 1 ha	1 jour
>1 ha inférieur ou égale à 5 ha	2 jours
Supérieur à 5 ha inférieur ou égale à 10 ha	3 jours
> 10 ha inférieur ou égale à 50 ha	10 jours
> 50 ha inférieur ou égale à 100 ha	20 jours
Au-delà de 100 ha, pour tous les 10 ha supplémentaires	majorer d'1 jour

**Source :** Décret n°2016/1430/PM du 27 mai 2016 fixant les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission consultative en matière foncière et domaniale.

Cependant, lorsque nous essayons de croiser deux variables de notre étude que sont le revenu mensuel et les superficies des terrains que possèdent les populations de la commune de Bikok que nous avons préalablement enquêtées, un constat s'en dégage comme le démontrent les données du tableau 27 ci-après.

**Tableau 27 : revenu mensuel et superficies des terrains des enquêtés**

		si oui quelle est la superficie de ce terrain?				Total
		Moins d'1 ha	1 à 3 ha	4 à 5ha	Plus de 5ha	
à combien estimez-vous votre revenu mensuel?	Moins de 41000fcfa	7	11	5	10	33
	41001 à 60000 fcfa	15	10	1	15	41
	60001 à 80000 fcfa	0	0	0	10	10
	80001 à 100.000fcfa	8	0	0	7	15
	plus de 100.000fcfa	28	0	7	8	43
<b>Total</b>		58	21	13	50	142

**Source :** enquêtes de terrain, décembre 2023

Des données du tableau 27 ci-dessus, on constate que la majorité des enquêtés gagnent moins de 100.000 fcfa par mois. Ceci signifie donc qu'ils ne peuvent pas assurer la prise en charge d'une commission consultative ; car ils sont, pour la plupart, démunis et surchargés par d'autres postes de dépenses tels que la scolarisation des enfants et autres charges des ménages. En s'appuyant sur les données du tableau, la commission consultative ne coûte pas moins de 150.000 fcfa par jour à tout requérant voulant obtenir un titre foncier.

Par exemple, un enquêté de la Commune de Bikok qui a une source de revenu mensuel inférieur ou égal à 41000 fcfa et qui possède plus de 5 hectares de terrains hérités va devoir prévoir pas moins de 450.000 fcfa pour déplacer la commission consultative sur le terrain. Or suivant les articles 10 et 11 du Décret n°2016/1430/PM du 27 mai 2016 fixant les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission consultative en matière foncière et domaniale, il est clairement spécifié que :

**Article 10.-** Les opérations foncières donnent lieu à perception de droits dont les montants sont fixés par la législation ou la réglementation en vigueur.

**Article 11.-** (1) Avant toute descente sur le terrain, le requérant est tenu de verser les frais auprès du secrétaire de la Commission consultative territorialement compétent, contre reçu et pour redistribution aux membres contre décharge.

S'appuyant donc sur les coûts de la procédure de titrisation des terres, par immatriculation directe, il est clair que cela entraîne des conséquences non-négligeables au sein des populations de la Commune de Bikok.

Dans les grandes lignes, les coûts élevés du processus de titrisation des terres pour les populations de la Commune de Bikok, entraînent :

- **L'exclusion économique des populations locales** : les données du tableau 24 qui montre la situation économique mensuelle des populations de la Commune de Bikok, permet d'établir ce constat. Pour dire que les coûts élevés de la procédure de titrisation des terres à Bikok donnent lieu à une exclusion économique des populations, surtout pour des personnes ayant des ressources financières limitées et qui disposent des terrains hérités. Cette situation conduit inexorablement aux inégalités économiques car la procédure longue et très coûteuse pour les démunis, va davantage permettre à la minorité aisée de pouvoir s'accaparer les terres.

- **L'instabilité foncière** : dans la procédure de sécurisation des terres, on a l'impression que le législateur n'a pas pris en compte les capacités financières des populations à pouvoir se le permettre. La logique largement partagée dans l'approche théorique de Sen (2010) sur « *les capacités* » peut donc être évoquée ici. Compte tenu du fait que les populations de la Commune de Bikok, qui voudraient, malgré tout, sécuriser leurs terres, et qui se rendent compte que la procédure est très coûteuse, ont tendance à se déverser vers les pratiques informelles et illégales ; compte tenu d'un « vide » au niveau de ce qui est prévu dans le Décret n°2016/1430/PM du 27 mai 2016 fixant les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission consultative en matière foncière et domaniale, concernant les coûts à payer pour sécuriser les terres. L'instabilité foncière ici multiplie les litiges fonciers, l'incertitude juridique impactant la gouvernance foncière locale.

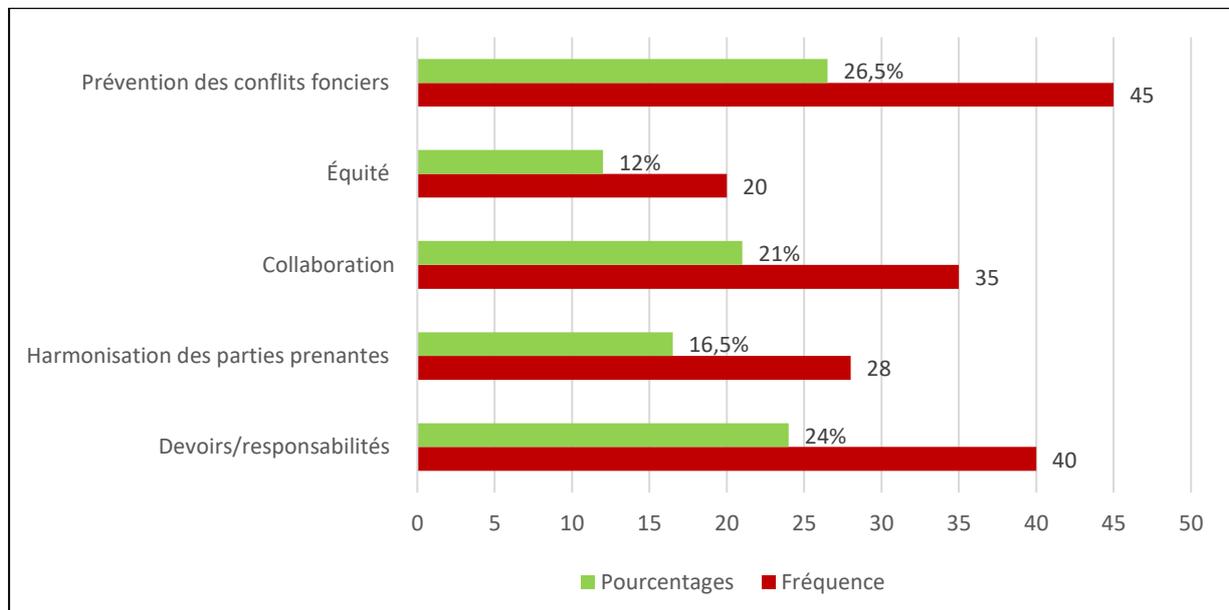
## **2.2. LE CONTRASTE ENTRE LES TEXTES DE LOIS FONCIÈRES ET RÉALITÉS A BIKOK**

La sécurisation des terres passe d'abord par la connaissance des textes de lois et procédures qui régissent le secteur du foncier au Cameroun. Les populations locales sont des acteurs à part entière dans le processus d'obtention des titres fonciers, compte tenu du fait que ce sont elles qui initient, individuellement, les procédures de titrisation de leurs terres.

### **2.2.1. La perception du rôle des acteurs dans le processus de sécurisations des terres par les populations locales de Bikok**

D'emblée, la question du rôle des acteurs dans le processus d'acquisition des titres fonciers, par les populations se pose fort opportunément. Les enquêtes de terrain ont permis d'évaluer la perception et de comprendre le rôle que jouent les différents acteurs dans ledit

processus. Cette compréhension se situe à des dimensions différentes, mais imbriquées et qui permettent de cerner les différents apports des acteurs dans le processus de délivrance des titres fonciers aux populations de la Commune de Bikok. Les enquêtes de terrain ont prouvé que les populations de la Commune de Bikok accordent de l'importance à la connaissance des acteurs intervenant dans la processus de délivrance des titres fonciers.



**Figure 15 : perception du rôle des acteurs fonciers par les populations**

**Source :** enquêtes de terrain, décembre 2023

De la lecture des données de la figure 15 ci-dessus, on constate que les avis divergent d'un groupe d'enquêtés à un autre, et pour des raisons différentes également, 26,5% des enquêtés pensent que la connaissance des acteurs intervenants dans le processus de délivrance des titres fonciers permet d'éviter ou de prévenir les conflits fonciers au sein de la Commune. Cette prévention devrait donc passer par la clarification des rôles que doivent jouer les acteurs légaux dans la résolution des conflits fonciers. Par ailleurs, 12% des enquêtés ont révélé que la connaissance des acteurs garantit l'équité dans le processus d'acquisition des titres fonciers. Cette équité passe par une résolution des inégalités non seulement dans l'acquisition des terres, mais aussi des titres fonciers à Bikok. De plus, 21% des enquêtés pensent qu'il y aurait une meilleure collaboration lorsque les rôles des différents acteurs sont connus et bien définis. Plus encore, 16,5% pensent que la connaissance des acteurs intervenants dans le processus d'acquisition des titres fonciers à Bikok met en exergue une harmonisation des parties prenantes dans le processus. En fin, 24% des enquêtes pensent que la connaissance des acteurs permet de connaître précisément les différentes responsabilités et devoirs de chaque acteur, selon son

niveau d'intervention, dans le processus de sécurisation des terres pour les populations de la Commune de Bikok.

Dans l'ensemble, les enquêtes de terrain ont permis de constater que les populations de la Commune de Bikok ne sont pas assez sensibilisées sur les questions foncières, et notamment sur le processus de titrisation de leurs terres. C'est ce qu'ont révélé les 68,3% de nos enquêtés sur le terrain. La question de la maîtrise des acteurs pouvant favoriser l'accès au titre foncier à Bikok se pose également ; et d'après nos enquêtes, 47,7% des enquêtés ont révélé ne pas savoir les différents acteurs qui interviennent dans le processus de délivrance des titres fonciers. La connaissance de ces acteurs garantit a pourtant pour importance de limiter les différentes arnaques dont peuvent faire sujets les populations de Bikok en général et ceux de la zone rurale en particulier.

### 2.2.2. Le problème de la communication des lois foncières aux populations locales

Les multiples tracasseries qui entourent la gouvernance foncière dans les Communes rurales soulèvent un problème de l'intensification de la communication liée à l'éducation foncière dans les zones rurales et particulièrement dans la commune de Bikok. Cependant, selon qu'on se trouve en zone rurale ou en zone urbaine à Bikok, la connaissance de l'existence des textes de lois régissant le secteur du foncier varie comme le montrent les données du tableau 28 ci-dessous.

**Tableau 28 : connaissance (%) des textes de lois régissant le foncier**

		Avez-vous connaissance de l'existence des textes de lois qui règlementent le secteur du foncier au Cameroun?				Total
		Oui		Non		
Où est situé ledit terrain?	En zone rurale	34	30,7	21	87,5	55
	En zone urbaine	77	69,3	3	12,5	80
	<b>Total</b>	<b>111</b>	<b>100%</b>	<b>24</b>	<b>100%</b>	<b>135</b>

Source : enquêtes de terrain, décembre 2023

De la lecture du tableau 28 ci-dessus, on constate que 30,7% des enquêtés qui possèdent un terrain en zone rurale et 69,3% en zone, ont également une connaissance de l'existence des textes de lois qui régissent le secteur du foncier au Cameroun. Par contre, 87,5% et 12,5% des enquêtés ne possédant un terrain, ni en zone rurale ou encore en zone urbaine, ne connaissant

l'existence des textes lois en matière du foncier. Ces statistiques permettent de corréler une possibilité du désintéressement aux questions foncières et la possession des terres dans la Commune de Bikok. Ce qui, à contrario place les populations locales dans une situation d'insécurité foncière flagrante dans la Commune de Bikok.

Par ailleurs, le fait de ne pas connaître l'existence des textes de lois en matière foncière par les populations de la Commune de Bikok se justifie par le manque, voire l'insuffisance de communication en la matière, qu'ils s'agissent des acteurs institutionnels que locaux. En sus des données mentionnées dans le tableau, il convient de signaler que la connaissance des textes de lois s'accompagne logiquement de la connaissance des procédures d'obtention du titre foncier comme l'indiquent les données du tableau 29 ci-dessous.

**Tableau 29 : connaissances des procédures requises pour l'obtention du titre foncier**

		avez-vous connaissance des procédures requises pour l'obtention d'un titre foncier		Total
		Oui	Non	
où est situé ledit terrain?	En zone rurale	33	20	53
	En zone urbaine	66	12	78
	Total	99	32	131

Source : enquêtes de terrain, décembre 2023

D'après les données du tableau 29 ci-dessus, sur 99 personnes enquêtées, 33 personnes enquêtées possédant un terrain à zone rurale contre 66 en zone urbaine à Bikok ont, par ailleurs, révélé connaître l'existence des procédures requises pour obtenir un titre foncier. Par contre, 20 et 12 autres personnes enquêtées qui ont révélé ne pas posséder de terrain, ni en zone urbaine ou en zone rurale ne connaissent pas les procédures requises pour procéder à la sécurisation des terres. Notons toutefois que cette dernière catégorie des enquêtés concentre plus les allogènes qui sont en location à Bikok, que les autochtones. La méconnaissance des textes juridiques en matière foncière par les populations devrait constituer davantage une opportunité, d'éducation foncière de ces populations par les pouvoirs publics locaux.

## CONCLUSION

Dans ce deuxième chapitre , il était question de présenter les différents acteurs et leurs différents rôles dans le processus de sécurisation des terres des populations de la commune de Bikok. L'hypothèse spécifique de départ était que l'État est le principal acteur dans le processus de sécurisation des terres des populations de la Commune de Bikok. Au terme donc de notre analyse, il en ressort que l'hypothèse susmentionnée a été vérifiée et validée. Seulement, il est important de noter que le rôle prépondérant de l'État met en mal les populations locales de la Commune de Bikok, notamment en ce qui concerne les frais liés à la procédure d'immatriculation et de titrisation de leurs terres. Par ailleurs, il a été mentionné dans l'étude que les textes de lois qui régissent le secteur du foncier en général et particulièrement ceux liés à l'accès au titre foncier sont très peu connus et parfois peu ou pas compris par les populations locales de la Commune de Bikok qui, malgré tout, souhaitent sécuriser leurs terres, majoritairement acquises par héritage. D'où la nécessité d'implémenter des stratégies pour mieux gérer la question foncière locale à Bikok.

**CHAPITRE 3 :**  
**STRATÉGIES DE FACILITATION DE L'ACCÈS AU TITRE**  
**FONCIER A BIKOK**

## INTRODUCTION

Comme nous l'avons précisé dans le chapitre 2, le processus de sécurisation des terres semble être une tâche ardue pour les populations de la Commune de Bikok, compte tenu des multiples étapes à braver avec des exigences différentes que comporte chaque étape, ce qui, pour une catégorie d'enquêtés, constitue un véritable parcours de combattant<sup>2</sup> une fois le titre foncier obtenu. Nonobstant l'existence des lourdeurs financières inhérentes au processus de sécurisation des terres pour les populations de Bikok et en prenant en considération leur situation socio-économique, qui semble de ne pas corrélérer avec la capacité de titriser leurs terrains ; l'incapacité, fondamentalement financière d'une majorité des populations de la Commune de Bikok, les met de plus en plus dans une situation d'insécurité foncière, si l'on s'appuie sur les exigences du droit moderne. Il semble donc nécessaire d'envisager des stratégies visant à faciliter l'acquisition du titre foncier aux populations de la Commune de Bikok. C'est dans le but d'analyser les stratégies à mettre en œuvre pour une facilitation de l'acquisition des titres fonciers par les populations nécessiteuses, de la Commune de Bikok, que ce chapitre 3 se justifie.

### **3.1. LES ENJEUX DE L'IMPLÉMENTATION DES STRATÉGIES DE SÉCURISATION FONCIÈRE A BIKOK**

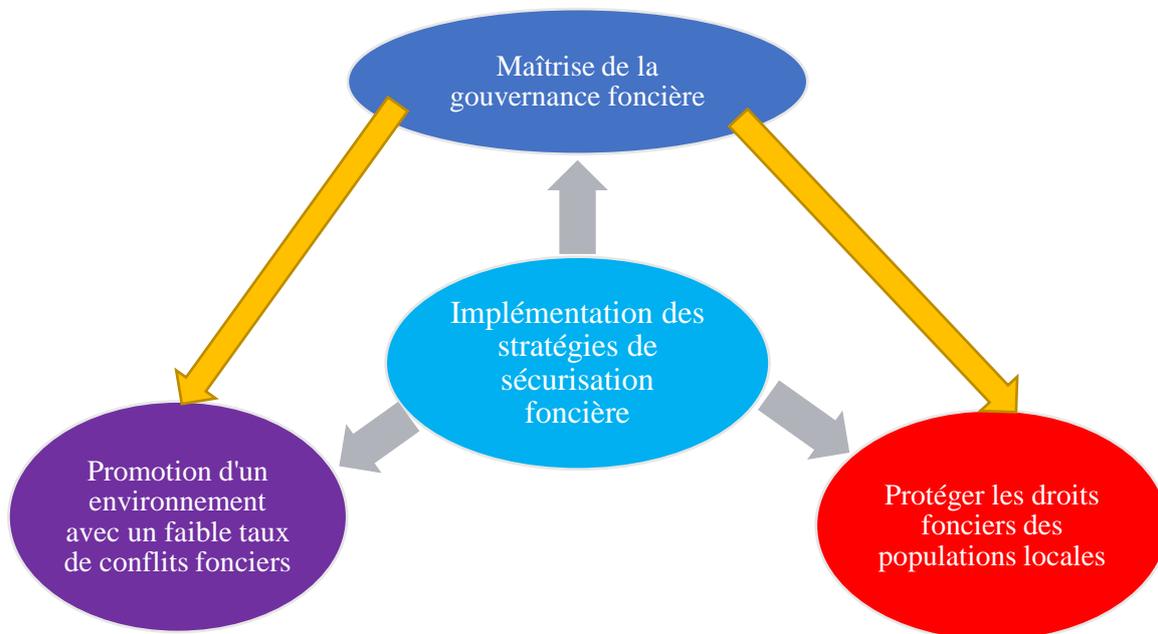
De manière fondamentale, la sécurisation des terres est un enjeu crucial dans le processus de développement durable des membres d'une communauté, cet enjeu ressort comme un défi primordial revêtant une importance spécifiquement particulière pour les populations de la Commune de Bikok, faiblement engagées dans la voix du processus de la titrisation de leurs terres, compte tenu des multiples obstacles ou problèmes qui entourent ledit processus et qui ont été largement évoqués dans le chapitre 2 de cette étude. Avec une fréquence accrue de conflits fonciers dans la Commune de Bikok et une urbanisation progressive entraînant de nouveaux arrivants dans la Commune de Bikok, il semble impératif d'implémenter des stratégies spécifiques pour permettre aux populations, tant locales qu'allogènes, de pouvoir sécuriser les terres acquises au niveau de la Commune de Bikok. Ainsi, les enquêtes de terrain et les

---

<sup>2</sup> D'après la parution du journal Le Messenger du 17 septembre 2018, évoquant le rapport de Transparency International sur la question foncière et de la sécurisation des terres au Cameroun.

<https://www.farmlandgrab.org/post/view/28434-selon-transparency-international-le-titre-foncier-est-un-foyer-de-corruption-le-plus-devastateur-au-Cameroun> consulté le 04 mars 2024

entretiens semi directifs nous ont permis de constater que l'implémentation des stratégies de sécurisation foncière à Bikok, pourrait permettre de régler un certain nombre de problèmes liés au foncier en engageant par la même occasion, la possibilité d'un développement durable local à Bikok.



**Figure 16 : les enjeux de l'implémentation des stratégies de sécurisation foncière à Bikok**

**Source :** enquêtes de terrain, décembre 2023

La figure 16 ci-dessus, obtenue sur la base des entretiens semi directifs à la sous-préfecture, et les avis des populations enquêtées, nous permet d'analyser les enjeux qui entourent la nécessité de la mise en place des stratégies de sécurisation des terres aux populations de la Commune de Bikok.

Dans les grandes lignes, la facilitation des procédures d'obtention du titre foncier, dans la Commune de Bikok, impliquerait et/ou entraînerait donc inéluctablement à l'expression de la manifestation d'une maîtrise des politiques de gouvernance foncière, et ce, en tenant compte des réalités des populations locales. Cette maîtrise permettrait concomitamment une protection des droits fonciers des populations locales et une promotion d'un environnement sans conflits fonciers, et donc d'un développement durable, au niveau de la Commune de Bikok. Pour ce qui des politiques à implémenter par les gouvernements, Nnomenko'o ( 2019 b) considère qu'il s'agit d'une certaine façon de résoudre non seulement les problèmes fonciers, en amont, mais au final, de faciliter l'accès au titre foncier aux populations locales.

### **3.1.1. La révision des politiques foncières au niveau local**

L'acte de maîtrise d'une gouvernance foncière passe par une contextualisation des politiques foncières en fonction des réalités concrètes dans le monde rural. À partir des entretiens semi directifs réalisés sur le terrain, la maîtrise de la gouvernance foncière à Bikok, constitue un enjeu fondamental dans l'implémentation des stratégies facilitant l'accès au titre foncier aux populations. Il semble donc nécessaire de réviser les politiques foncières locales afin de parvenir à cet objectif.

D'après Leonard et Lavigne Deville (2022), les politiques foncières ont pour finalité d'organiser les droits de propriété sur les terres (et les ressources naturelles) et les processus d'acquisition et de transfert de ces droits. Elles désignent les autorités ayant juridiction sur ces droits et orientent leur répartition entre différents groupes sociaux. Fondamentalement, les politiques foncières ont des objectifs opérationnels explicites (assurer un bon fonctionnement des marchés ; favoriser une gestion durable et efficace des ressources naturelles ; sécuriser les droits fonciers ; etc.

L'une des nécessités rattachées à la révision des politiques foncières dans la Commune de Bikok, réside en la nécessité d'intégrer le volet social dans la gouvernance foncière. Ce qui pourrait davantage passer par une éducation des populations locales sur les questions foncières, en les impliquant davantage à la question, elles pourraient ainsi connaître les tenants et les aboutissants du processus, allégé, de la sécurisation de leurs terres.

Toutefois, impliquer davantage les populations locales signifierait de doter des ressources ou des moyens conséquents aux acteurs fonciers locaux, tout en mettant en œuvre des mécanismes de suivi-évaluation ; dans le but de procéder à une évaluation de l'efficacité des actions déployées localement par les institutions foncières dans la délivrance des titres fonciers aux populations de la Commune de Bikok. Cela permettra d'identifier les lacunes et les problèmes potentiels et de prendre des mesures correctives pour améliorer le processus de délivrance des titres fonciers et de garantir une meilleure gouvernance foncière à Bikok. D'après Kouba (2020), il est nécessaire de procéder à une réforme foncière car les outils de sécurisation foncière prévus par la loi actuelle sont clairement inadaptés. L'auteure émet certaines suggestions parmi lesquelles :

- Reconnaître les droits fonciers coutumiers à travers un régime de propriété collective, et protéger les droits fonciers d'accès et d'usage des groupes semi-nomades ;
- Soutenir efficacement les autorités traditionnelles et renforcer les institutions de gouvernance existantes pour assurer davantage d'inclusion et de redevabilité auprès des communautés qu'elles représentent, notamment les femmes et les groupes défavorisés tels que les peuples autochtones, les migrants et les réfugiés ;
- Promouvoir la création de plateformes multipartites soutenues par les autorités locales (traditionnelles, communales et administratives), pour que les différents usagers et détenteurs de droits s'accordent sur des règles de gouvernance et puissent avoir recours à des mécanismes de résolution des différends adaptés aux contextes locaux, réduisant ainsi les conflits ;
- Harmoniser les textes régissant le foncier, les forêts et autres secteurs afin de coordonner un régime unique de propriété qui protège adéquatement les droits et inclue les détenteurs légitimes dans la gestion locale des terres et des ressources naturelles.

### **3.1.2. La protection des droits fonciers des populations**

La Commune de Bikok connaît une mutation socio-spatiale lente mais progressive. Cette mutation se traduit par le développement des infrastructures socio-administratives (établissements scolaires, bâtiments administratifs parmi lesquels la gendarmerie, la sous-préfecture, la mairie, la Campost, etc., les boutiques, etc.), et qui, entraînent avec elles l'arrivée des populations d'autres horizons qui y mènent des activités tant administratives que socio-économiques.

Seulement, d'après nos enquêtes de terrain, la majorité des « nouveaux » arrivants (qui sont en location) de la Commune de Bikok, résident en zone urbaine compte tenu du fait qu'elle concentre plusieurs infrastructures socio-économiques et administratives. Toutefois, d'après les données générales de la répartition de la population de la Commune de Bikok, on peut établir un constat selon lequel 91% des populations de la Commune de Bikok résident en zone rurale contre seulement 9% en zone urbaine (PCD Bikok, 2019). Par contre, les données obtenues lors de l'enquête de terrain nous ont permis de réaliser que la majorité des enquêtés ont des terrains en zone urbaine.

**Tableau 30 : localisation des terrains détenus par les enquêtés**

	Où est situé ledit terrain?		Total
	en zone rurale	En zone urbaine	
<b>êtes-vous propriétaire d'un terrain à Bikok?</b> Oui	<b>55</b>	<b>80</b>	<b>135</b>

Source : enquêtes de terrain, décembre 2023

D'après les données du tableau 30 ci-dessus, la majorité, soit 80 des personnes enquêtées à Bikok ont affirmé posséder un terrain en zone urbaine. Contre 55 en zone rurale. Ces terrains sont utilisés pour des constructions, les pratiques agricoles, la location, etc. Cette situation vise à comprendre l'intérêt croissant de la conquête des terres en zone urbaine de Bikok, ce qui replace au centre des débats, la question de l'enjeu d'une implémentation de stratégies durables de gestion et d'accompagnements des populations détentrices des terres, dans le processus de la titrisation de leurs terrains. Ainsi, en implémentant des stratégies de facilitation de l'obtention du titre foncier, les pouvoirs publics contribueraient à maîtriser la gouvernance foncière au niveau local, en prenant en considération les conditions socio-économiques des populations de la Commune de Bikok engagées dans le processus de titrisation des terres.

### **3.1.3. La réduction des conflits fonciers**

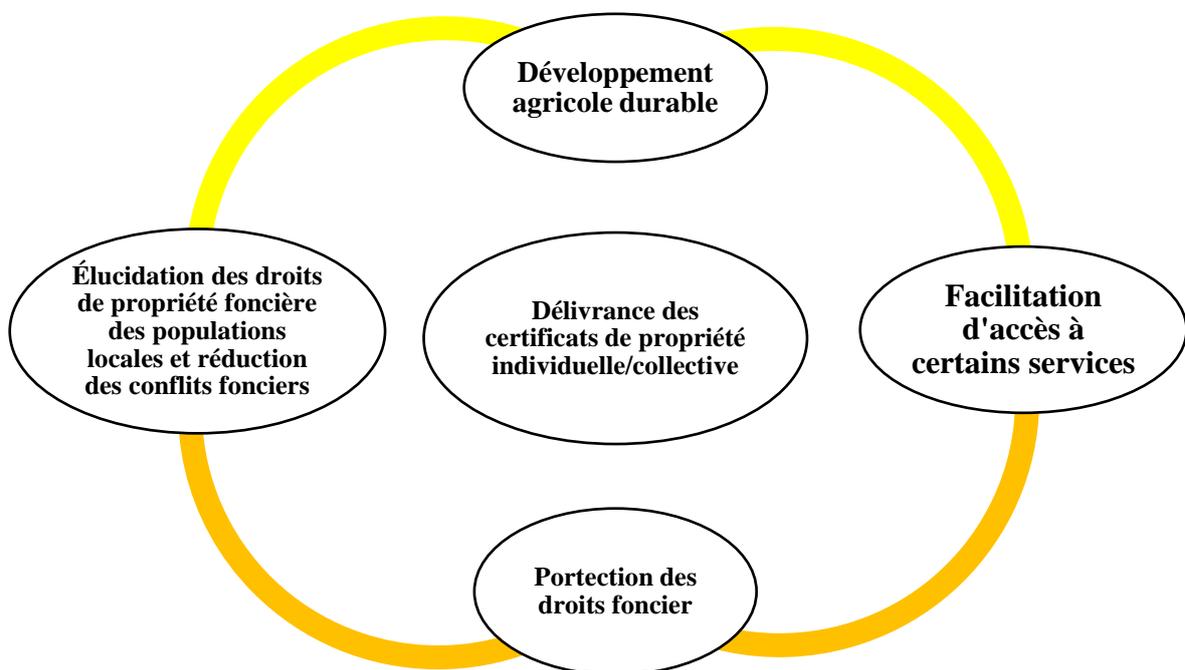
Le moins que l'on puisse dire est que ce qui caractérise la Commune de Bikok, lorsque l'on évoque la question foncière, est la récurrence des litiges fonciers. Découlant de la non-existence de documents de planification d'occupation de l'espace de la Commune, les conflits fonciers ne cessent de croître. Surtout pour ce qui est des conflits inter et intrafamiliaux, obstacle considérable dans le problème d'accès au titre foncier. Cette situation qui marque une forte existence des conflits fonciers, invite à questionner la gouvernance foncière au niveau de la Commune de Bikok. De ce fait, l'implémentation des stratégies visant l'amélioration de la gouvernance foncière à Bikok permettrait non seulement la réduction de la fréquence des conflits fonciers, mais aussi, permettrait une facilitation de la sécurisation des terres par le biais des titres fonciers.

## 3.2. LA FACILITATION DE L'ACCÈS AU TITRE FONCIER A BIKOK

Connaissant les enjeux qui entourent l'implémentation des stratégies de facilitation de la sécurisation foncière dans la Commune de Bikok ; il semble nécessaire de penser à un certain nombre de stratégies qui pourraient être mises sur pied, par les acteurs institutionnels ou locaux, afin de faciliter l'accès au titre foncier aux populations de la Commune de Bikok.

### 3.2.1. La délivrance des certificats de propriété individuelle ou collective

D'entrée de jeu, définissons ce que l'on entend par certificat de propriété individuelle et collective. En effet, le certificat de propriété individuelle ou collective est un document légal qui atteste la propriété d'un bien foncier ou immobilier par une personne ou un groupe de personnes. Par-là, il confère un droit indéniable à la propriété foncière d'un individu. Nos différentes investigations de terrain nous ont permis de comprendre que les populations, enquêtées à Bikok, ne disposent pas de certificats de propriété. Cependant, plusieurs enjeux entourent la délivrance des certificats de propriété individuelle ou collective aux populations de la Commune de Bikok.



**Figure 17 : enjeux de l'acquisition des certificats de propriété**

Conception auteure, source : enquêtes de terrain, décembre 2023

La figure 17 ci-dessus nous permet d'analyser les enjeux de l'acquisition et/ou de la possession des certificats de propriété individuelle ou collective au niveau de la Commune de Bikok. Cinq principaux enjeux constituent cette analyse.

### **3.2.1.a. L'élucidation des droits de propriété et réduction des conflits fonciers**

Du point de vue globale, la question foncière dans la Commune de Bikok se pose avec un intérêt particulier ; compte tenu de la situation d'insécurité foncière régnante dans ladite Commune. Avec, bien évidemment, une fréquence permanente de conflits fonciers intrafamiliaux, dont la principale cause réside en la non-reconnaissance de la légitimité du droit de jouir des terres d'une famille, il semble judicieux d'envisager des mécanismes d'élucidation des droits de propriété foncière, afin de promouvoir une justice foncière équitable et réduire par la même occasion les conflits fonciers intrafamiliaux.

Ainsi par exemple, un certificat de propriété collectif ou individuel fournirait une preuve légale et indéniable de la propriété d'une personne ou d'un groupe sur une parcelle de terrain spécifique, ce qui suppose une possibilité de répartition de nombreuses parcelles dont peut disposer les membres d'une famille et réduire ainsi les conflits fonciers éventuels. Cet état des lieux pourrait davantage clarifier les droits de propriété de chaque individu et éliminer les ambiguïtés qui pourraient exister, ce qui faciliterait le processus d'obtention d'un titre foncier au niveau de la Commune de Bikok et montrerait la maîtrise de l'implémentation des stratégies durables de gouvernance foncière.

### **3.2.1.b. Le développement agricole durable**

La terre est un support fondamental dans les pratiques agricoles pour les populations de la Commune de Bikok. D'ailleurs, nos résultats d'enquêtes ont montré que la majorité, soit les 47% de nos enquêtés, sont des agriculteurs, et sont principalement tournés vers la pratique des cultures vivrières destinées à l'auto-consommation et à la commercialisation. C'est d'ailleurs, d'après Mediebou (2022), l'une des stratégies déployées, par les populations du monde rural pour sécuriser les terres. D'après l'auteure, la productivité agricole est menacée dans un contexte d'insécurité sociale et foncière, d'où la quête des stratégies paisibles d'accès et de sécurisation du foncier rural. Les investissements ruraux rentables ont besoin d'un environnement paisible où les outils juridiques et cadastraux permettent de sécuriser le foncier. Certaines études tendent à démontrer l'impact négatif de l'insécurité foncière sur la productivité agricole dans certaines zones au Cameroun comme le soulignent Nee Foning et al. (2015).

L'insécurité foncière, qui se manifeste par les conflits multiformes entre les producteurs ruraux tend à les décourager à investir, d'où la baisse de la performance du secteur agricole (Feder & Noronha, 1987) et Niece Foning et al. (2015).

Toutefois, malgré les multitudes tracasseries qui entourent le processus de sécurisation des terres au niveau de la Commune de Bikok et ce, du fait d'innombrables conflits fonciers interfamiliaux, la reconnaissance des droits de propriété par les certificats de propriété peut avoir tendance à pallier ce problème à Bikok, et permettrait donc le développement agricole durable à Bikok. Plus précisément, pour ce qui est de la prise en compte de l'aspect du développement durable dans l'acquisition ou la possession des certificats de propriété individuelle ou collective, les autorités institutionnelles ou locales faciliteraient l'impulsion ou le développement économique de la Commune de Bikok, en attirant les investisseurs. Car ces derniers seront plus enclins à investir dans des terres sans litiges et où les droits de propriété sont sécurisés, ce qui peut stimuler la croissance économique et la création d'emplois et l'amélioration des conditions de vie des populations de la Commune de Bikok.

### **3.2.1.c. La facilitation d'accès à certains services**

Toujours dans une perspective de promouvoir le développement durable au niveau de la Commune de Bikok et ce, à partir de la régulation du secteur du foncier, la possession ou l'acquisition des certificats de propriété pourrait permettre aux populations de la Commune de Bikok de pouvoir bénéficier de certains services qui nécessitent parfois des hypothèques ou des garanties parfois exigées par certaines institutions financières. Cette ouverture permettrait donc un développement social considérable dans la Commune de Bikok. Un certificat de propriété reconnu faciliterait donc l'accès aux services publics tels que l'eau potable, l'électricité, les infrastructures, et aux financements pour le développement des terres et même l'obtention des prêts pour pouvoir mener des activités économiques.

### **3.2.1.d. La protection des droits fonciers**

Analysons cet enjeu sur la base d'un constat issu des données de terrain. En effet, d'après nos enquêtes de terrain, la Commune de Bikok semble être en pleine mutation socio-économique et ceci se manifeste par l'urbanisation et la croissance démographique qui ont conduit à l'augmentation des prix de terrain. Toujours pour les mêmes raisons, le prix d'accès au foncier a subi une augmentation progressive comme l'attestent les données du tableau 31 ci-après.

**Tableau 31 : raisons de l'augmentation du prix du foncier**

		Si oui, pour quelles raisons ?		Total
		La croissance démographique	L'urbanisation	
<b>Pensez-vous que le prix du terrain a évolué dans le temps à Bikok?</b>	<b>Oui</b>	92	48	140

**Source :** enquêtes de terrain, décembre 2023

D'après les données du tableau 31, 92 personnes enquêtées pensent que le prix du terrain a évolué dans la Commune de Bikok, à cause de la croissance démographique. Par contre, 48 autres enquêtés ont révélé que le prix du terrain a subi une évolution dans le temps du fait de l'urbanisation de la Commune. Ces données permettent de se rendre compte que malgré qu'il y ait l'évolution des prix des terrains compte tenu de la croissance démographique ou de l'urbanisation, les populations de la Commune de Bikok, continuent de se procurer de quelques m<sup>2</sup>.

Il y a donc un enjeu lié à une continuité de la croissance des prix de terrain, tant entendu que la population ne va cesser de croître et que la ville va continuer à s'agrandir. Face donc à cette situation, il y a urgence de sécuriser ses terres. D'où l'intérêt, pour les populations locales, de posséder des certificats de propriété car elles auront la capacité de renforcer la sécurité juridique en matière foncière dans la Commune de Bikok. En effet, en ayant un certificat de propriété formelle, les propriétaires sont mieux protégés légalement contre les intérêts tiers non autorisés ou les revendications litigieuses. Cela renforce la sécurité juridique et la stabilité des droits fonciers. Ce qui garantirait davantage une sécurité dans l'acquisition des terres pour les nouveaux arrivants à Bikok.

D'après Biyo'o (2022), la sécurisation des droits fonciers des communautés locales est enjeu important pour la réduction de la pauvreté et le partage de la prospérité en milieu rural. Cette sécurisation foncière est indispensable, et elle conditionne même la possibilité de produire pour les familles paysannes dans une situation d'insécurité foncière.

### 3.2.2. Récapitulatif des avis des enquêtés

Nos enquêtes de terrain nous ont permis de recenser les avis de nos enquêtés pour ce qui est des stratégies à adopter dans le cadre de la facilitation de l'acquisition du titre foncier dans la Commune de Bikok. Ces avis, tant des hommes et femmes, concernent à la fois ceux des populations rurale et urbaine de ladite Commune.

**Tableau 32 : avis des enquêtés sur les stratégies de facilitation de l'accès au titre foncier**

Opinions	Fréquences et pourcentages		Zones			
			Rurale		Urbaine	
Réduire les coûts d'accès au titre foncier	40	24%	21	24%	19	23,5%
Régler le problème des lenteurs administratives et appliquer la transparence	10	6%	2	2%	8	10%
Sensibiliser des populations locales et vulgariser des lois foncières	20	12%	9	10%	11	13,5%
Reconnaître le droit de la propriété coutumière	25	15%	19	22%	6	7%
Gérer et régler de manière impartiale les litiges fonciers tout en impliquant davantage les chefs traditionnels dans la résolution des conflits fonciers	30	18%	20	23%	10	12%
Réduire la durée de l'acquisition du titre foncier	20	12%	11	13%	9	11%
Suspendre les actions des financiers	23	13%	5	6%	18	22%
<b>Total</b>	<b>168</b>	<b>100%</b>	<b>87</b>	<b>100%</b>	<b>81</b>	<b>100%</b>

**Source** : enquêtes de terrain, décembre 2023

### **3.2.2.a. Rendre la procédure d'acquisition du titre foncier moins coûteuse**

La réduction des coûts associés au processus de titrisation des terres a été plébiscitée par 24% de nos enquêtés. Répartis aussi bien en zone rurale qu'en zone urbaine de la Commune de Bikok, cet avis est partagé respectivement par les 24% et les 23,5% des enquêtés, résidents en zone rurale et urbaine à Bikok. Ce qui permet de constater que la problématique foncière en général et notamment l'accès au titre foncier, intéresse les populations de Bikok, compte tenu du fait que c'est la sécurité de leurs propriétés qui est en jeu.

Et comme l'ont démontré les résultats de cette étude, plus de 66% de nos enquêtés gagnent moins de 100.000 fcfa le mois. Car ils mènent de petites activités liées aux commerces ou aux transports, très peu rentables. Et compte tenu de la lourdeur financière qui entourent le processus de titrisation des terres, il semblerait judicieux de mettre en place des stratégies visant à prendre en compte les réalités socio-économiques des populations locales et rurales de la Commune de Bikok. Ceci passe par la révision de certains textes de lois foncières, telle que la loi foncière de 1974 qui, d'après Moupou (2010), a montré son inefficacité, et ce, dans la mesure où elle est déconnectée des réalités et des pratiques locales en matière d'accès et de sécurisation des terres.

Il en est de même du décret n°2016/1430/PM du 27 mai 2016 fixant les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission consultative en matière foncière et domaniale, concernant les coûts à payer pour sécuriser les terres. En effet, ce décret prévoit des sommes à payer par les requérants souhaitant passer par l'immatriculation directe pour pouvoir sécuriser leurs terrains. Ces lourdeurs financières constituent l'une des raisons pour lesquelles, une catégorie des populations de la Commune de Bikok n'entament pas les procédures de titrisation de leur terre, car jugées trop onéreuses compte tenu de leur revenu mensuel instable.

### **3.2.2.b. Régler le problème des lenteurs administratives et appliquer la transparence**

Il a été établi dans le chapitre un de cette étude que les lenteurs administratives constituent l'un des obstacles qui entravent l'acquisition du titre foncier pour les populations de la Commune de Bikok. Mais plus encore, d'après d'autres résultats de nos enquêtes, cet obstacle peut être outrepassé. C'est d'ailleurs ce que pensent les 6% de nos enquêtés qui, pour faciliter l'accès au titre foncier, souhaitent la résolution voire l'éradication des lenteurs administratives et l'application de la transparence dans le traitement des dossiers durant le processus de titrisation des terres. Cette stratégie est aussi partagée respectivement par 2% et 10% des populations rurales et urbaines de la Commune de Bikok. L'intérêt de la transparence

permettrait de faire montre de l'application de la justice foncière et d'éviter toute forme de corruption possible dans le processus de sécurisation des terres à Bikok.

D'après Biyo'o (2024), plusieurs éléments peuvent être pris en compte pour améliorer la gouvernance foncière et ainsi assurer une possibilité de sécurisation légale des terres dans le strict respect des normes en vigueur en la matière.

**Tableau 33 : facteurs de bonne gouvernance foncière**

<b>Critères de bonne gouvernance</b>	<b>Problème identifié</b>	<b>Solution préconisée</b>	<b>Moyen de mise en œuvre de la solution</b>
<b>Transparence</b>	Insuffisance et inaccessibilité de l'information foncière	-Mettre à la disposition de l'administration et de usagers les informations sur les parcelles et les occupations	Créer une agence nationale de conservation foncière
<b>Justice et Équité</b>	Non-prise en compte des conditions socio-économiques des populations locales	Adapter la procédure d'acquisition des titres fonciers aux réalités socio-économiques des populations locales	Sensibiliser les financiers sur la nécessité de prendre en compte la situation socio-économique dans leur accompagnement à l'acquisition des titres fonciers
<b>Légalité</b>	Pratique de corruption et de concussion	Dématérialiser la procédure d'immatriculation	-œuvrer pour une gouvernance foncière diligente -opter pour l'introduction et le suivi des demandes par voie électronique

Source : Biyo'o, 2024 adapté par auteure, 2024

### **3.2.2.c. Sensibiliser les populations locales et vulgariser les textes fonciers à Bikok**

La manifestation de la pratique d'une bonne gouvernance foncière en milieu rural, devrait principalement provenir des acteurs institutionnels dans la mesure où se sont-elles qui établissent les conditions d'obtention du titre foncier. De manière pratique, une bonne gouvernance foncière passe par la prise en compte de l'intérêt qu'accordent les populations

locales aux questions foncières. Ceci passe par exemple par une fréquence des campagnes de sensibilisation d'une part durant lesquelles les autorités peuvent partager et expliquer les textes de lois aux populations. C'est donc sans ambages que 12% de nos enquêtés ont plébiscité pour cette stratégie pour faciliter l'acquisition des titres fonciers par les populations de la Commune de Bikok. Dans ses travaux de recherche, Biyo'o (2022), une bonne gouvernance foncière doit être axée sur la simplification et l'accessibilité des textes qui régissent le foncier en général ; et ceux relatifs à l'acquisition des titres fonciers en particulier. D'après l'auteur, certaines raisons concourent à l'implémentation de cette stratégie. Il s'agit donc de :

- Revoir et actualiser ou réadapter tous les textes incohérents ;
- La simplification et l'unification des sources de droit pour en garantir la cohérence, la clarté et la certitude ;
- Rendre le droit plus lisible et plus accessible à toutes les communautés.

L'implémentation de ces mesures permettrait ainsi d'accroître l'intérêt des populations locales de la Commune de Bikok à s'engager davantage dans le processus de titrisation de leurs terres.

#### **3.2.2.d. La reconnaissance du droit de la propriété coutumière**

La reconnaissance du droit de la propriété coutumière est considérée, par 15% des enquêtés ; avec 22% résidants en zone rurale et 7% résidants en zone urbaine, comme étant la stratégie propice à mettre en place pour faciliter l'accès au titre foncier dans la Commune de Bikok. Bien que l'application du système de *l'Act Torrens* inventé en Australie qui postulait le principe de la force probante absolue du titre foncier. Dans ce système, l'immatriculation constituait le mode définitif d'acquisition de la propriété immobilière. Cette mesure de sécurité du droit de propriété foncière, instaurée à l'origine par le législateur colonial, avait pour but de mettre fin à la propriété coutumière (Mongbat, 2021).

Toutefois, la reconnaissance des droits de la propriété foncière coutumière, permettrait une meilleure gestion du foncier dans la Commune de Bikok. D'après les enquêtes de terrain, 28,6% des enquêtés ne possèdent pas de titre foncier car ils considèrent qu'il s'agit des terres qu'ils ont hérité et compte tenu du fait que le régime foncier de l'immatriculation des terres ne leur facilite pas la tâche, ce qui explique donc leur lassitude à entamer le processus de sécurisation de leur terre. Il urge donc de réadapter les politiques foncières en tenant compte du droit coutumier de la propriété foncier au niveau de la Commune de Bikok. Plusieurs enjeux

entourent ladite reconnaissance pour les populations de la Commune de Bikok. en reconnaissant donc le droit de propriété coutumière, les pouvoirs publics garantiraient :

- La solidification et la confirmation des droits coutumiers des populations ;
- La clarté des droits fonciers qui permettrait une mise au point et une répartition précise des propriétés détenues collectivement et individuellement. Ce qui aura d'ailleurs un avantage de réduire les conflits fonciers à Bikok, notamment ceux concernant les conflits intrafamiliaux ou interfamiliaux, liés à la propriété foncière ;
- L'accroissement de l'intérêt des populations locales aux questions foncières en général et qui y verraient leurs droits naturels reconnus et bien encadrés en tenant compte de leurs réalités coutumières ;
- La titrisation des terres s'appuyant préalablement sur la reconnaissance des droits coutumiers par les autorités en charge des questions foncières et de délivrance des titres fonciers.

### **3.2.2.e. Résolution prompte et impartiale des litiges fonciers**

Comme nous l'avons démontré dans le chapitre un de cette étude, lorsqu'on aborde la question foncière, et notamment celle liée à la titrisation des terres, la Commune de Bikok se caractérise par de nombreux conflits fonciers, ce qui est farouchement un obstacle à la sécurisation des terres, car tant qu'il y a conflit, il n'y a pas de sécurisation de terre possible. Bien que la résolution prompte des conflits dépende intrinsèquement des parties en litige, il n'en demeure pas moins vrai que 18% des enquêtés avec 23% en zone rurale et 12% en zone urbaine, aient plébiscité pour cette stratégie, comme étant une étape pouvant faciliter la titrisation des terres. Dans une logique de procéder à une décentralisation effective, les enquêtes de terrain ont révélé le souci, des populations locales, à permettre une forte implication des chefs traditionnels dans les questions foncières, notamment en ce qui concerne la résolution des litiges fonciers comme le prévoit d'ailleurs le décret n°77/245 du 15 juillet 1977 portant organisation des chefferies traditionnelles.

### **3.2.2.f. Réduire la durée d'acquisition du titre foncier**

Corollaire des lenteurs administratives qui entourent le processus d'acquisition des titres fonciers, la durée de l'acquisition du titre foncier, pourrait, d'après nos enquêtés, être réduite. C'est précisément 12% de nos enquêtés, avec 13% résidents en zone rurale et 11% en zone urbaine, qui ont plébiscité pour cette stratégie de facilitation de l'acquisition des titres

fonciers à Bikok. Ce sentiment est dû au temps qu'ont duré les procédures d'obtention des titres fonciers par ceux qui ont réussi à l'acquérir dans la Commune de Bikok.

**Tableau 34 : durée d'obtention du titre foncier**

		Quelle a été la durée du processus d'obtention de votre titre foncier ?				Total
		1 à 12 mois	13 à 24 mois	25 à 36 mois	plus de 36 mois	
<b>Avez-vous un titre foncier?</b>	Oui	5	12	10	7	<b>34</b>

Source : enquêtes de terrain, décembre 2023

De la lecture des données du tableau 34, on constate que la durée d'obtention des titres fonciers des 34 personnes qui en disposent, varient d'un groupe à un autre. Cette durée va jusqu'à 36 mois, soit pratiquement 3 ans de procédure d'obtention du titre foncier. Situation qui a tendance à décourager ceux qui ne disposent pas encore de titres fonciers. Toutefois, la réduction de la durée d'obtention du titre foncier dans la Commune de Bikok, dépend étroitement de la résolution du problème lié aux lenteurs administratives qui entourent le processus de titrisation des terres à Bikok.

### **3.2.2.g. Interdire les interventions des financiers**

Cette stratégie a été suggérée par 13% des enquêtés, avec 6% résidents en zone rurale et 22% en zone urbaine. Dans l'ensemble, les populations de la Commune de Bikok n'apprécient pas le rôle que jouent les financiers en matière de questions foncières dans la Commune de Bikok. Ces populations déplorent, dans leur grande majorité, les conditions financières qui leur sont défavorables. En effet, les prêteurs ont tendance à proposer des conditions financières contraignantes aux populations locales de la Commune de Bikok, afin de leur faciliter la tâche de pouvoir sécuriser leurs terres. Cependant, d'après les différents témoignages recueillis sur le terrain, ces financiers demandent souvent des taux d'intérêt élevés, ce qui implique une charge financière excessive pour les populations de la Commune de Bikok, dont la plupart de gagner pas assez d'argent.

## CONCLUSION

Au terme de ce troisième chapitre qui portait sur les stratégies à implémenter pour faciliter le processus d'acquisition des titres fonciers dans la Commune de Bikok, nous sommes partis de l'hypothèse spécifique numéro trois de cette étude, selon laquelle, l'acquisition des certificats de propriété collective ou individuelle faciliterait l'acquisition des titres fonciers. Au sortir de notre analyse, il ressort que l'hypothèse a été vérifiée. Toutefois, durant nos travaux de terrain, nous avons pris le soin de recenser les avis des populations locales quant à la question de savoir quelles sont, d'après elles, les stratégies qui devraient être mises en place pour leur faciliter l'accès au titre foncier. Entre autres stratégies, les populations locales pensent que les pouvoirs publics devraient adapter le processus d'acquisition des titres fonciers en fonction de leur condition sociale et surtout financière, la reconnaissance du droit de propriété coutumière, etc. l'implémentation de ces stratégies favoriserait une meilleure gouvernance foncière au niveau de la Commune de Bikok.

## CONCLUSION GÉNÉRALE

Cette étude portait sur les *contraintes et les stratégies d'accès au titre foncier dans la Commune de Bikok*. Nous sommes partis du constat selon lequel, nonobstant les mutations socio-économiques et infrastructurelles que connaît la Commune de Bikok, l'existence des textes de lois et de décrets qui encadrent le secteur du foncier, et particulièrement, ceux régissant les conditions d'obtention du titre foncier, les populations de la Commune de Bikok, dans leur grande majorité, semblent encore s'abstenir d'entamer la procédure de titrisation de leurs terres à Bikok. Nous sommes également partis du constat selon lequel, la fréquence des litiges fonciers intra et interfamiliaux, rencontrés dans la Commune de Bikok freinent le processus d'acquisition des titres fonciers.

De façon générale, il était question déterminer les contraintes dont font face les populations de la Commune de Bikok dans le processus de titrisation de leurs terres. Pour ce faire, nous sommes partis de l'hypothèse principale selon laquelle, les contraintes d'accès au titre foncier sont uniquement liées aux longues procédures administratives.

De manière spécifique, nous avons émis trois hypothèses qui ont été vérifiées dans les trois chapitres de cette étude qui postulaient que ; la corruption et le manque de moyens financiers constituent les principales difficultés que les populations rencontrent dans le processus d'acquisition du titre foncier à Bikok ; l'État du Cameroun est le principal acteur dans le processus de délivrance du titre foncier dans la commune de Bikok ; l'accès à un certificat de propriété collectif ou individuel faciliterait l'acquisition des titres fonciers à Bikok.

Pour vérifier ces hypothèses, on a opté pour une démarche hypothético-déductive. Une recherche documentaire, basée sur des articles scientifiques et les enquêtes de terrain, nous ont permis de recenser les perceptions des populations locales sur la question foncière et particulière celle qui concerne la titrisation des terres dans la Commune de Bikok. Ces différentes méthodes que nous avons appliquées dans cette étude nous ont permis de vérifier les hypothèses que nous avons préalablement formulées.

Dans le premier chapitre de cette étude où il était question d'identifier les contraintes dont font face les populations de la Commune de Bikok, dans le processus d'acquisition des titres fonciers, nous sommes parvenus à un certain nombre de résultats. Malgré le fait que les populations enquêtées disposent, dans leur grande majorité, des terrains avec de grandes superficies, on constate cependant des réticences de certaines à entamer la procédure de

titrisation des terres. Jugée trop onéreuse et parsemée de lenteurs administratives et non adaptée aux réalités socio-économiques, la procédure de titrisation des terres, n'est pas assez bien comprise par les populations de la Commune de Bikok.

Le facteur financier est considéré par 25,9% de nos enquêtés comme étant le principal obstacle du processus d'acquisition des titres fonciers. Ceci est vérifié par le fait que 66,1% des enquêtés gagnent moins de 100.000 fcfa, et ce de manière instable. Et même ceux qui gagnent plus de 100.000 fcfa sont principalement constitués des fonctionnaires en service dans la Commune de Bikok. Cependant, compte tenu de leur situation économique qui semble ne pas leur permettre d'entamer les procédures de sécurisation légale de leur terres, les populations de la Commune de Bikok, qui ne disposent pas de titre foncier, se trouvent être contraints de se retrouver dans une situation d'insécurité foncière. Et ce en attendant que les autorités puissent réadapter les procédures à leurs réalités socio-économiques.

Dans le deuxième chapitre de cette étude, il était question pour nous de présenter les acteurs qui interviennent dans le processus de sécurisation des terres dans la Commune de Bikok. Il en ressort que le principal acteur est l'État. Qui manifeste son action à travers la mise en œuvre d'une réglementation du secteur du foncier, à travers de multitude de textes de lois, de décrets, d'ordonnance. Ce qui montre bien le souci de réguler le secteur du foncier. Même si cette multitude de textes ne sont pas facilement accessibles pour les populations rurales de la Commune de Bikok. Avec la création de la commission consultative par laquelle les populations passent pour procéder à l'immatriculation directe de leur terre et obtenir ainsi un titre foncier légal, on constate bien que l'État met en place une armature pour guider les populations en vue de titriser leurs terres. Il est à déplorer que les frais associés à la prise en charge des membres de ladite commission soient tout aussi considérés comme un fardeau financier pour les populations de la Commune de Bikok. Cette situation a donc conduit à penser la nécessité d'implémenter des stratégies pour faciliter l'accès au titre foncier pour les population de la Commune de Bikok.

Le troisième et dernier chapitre de cette étude fait une analyse des stratégies à implémenter pour faciliter la titrisation des terres dans la Commune de Bikok. Nous avons tout d'abord présenté les enjeux de la nécessité d'implémenter les stratégies de facilitation de la sécurisation des terres pour les populations de la Commune de Bikok. Il ressort donc précisément de ce dernier chapitre que l'implémentation de bonnes stratégies de facilitation de l'accès au titre foncier pour les population de la Commune de Bikok, permettrait d'assurer, dans

les grandes lignes, une meilleure gouvernance foncière dans la Commune. Par exemple, entre autres stratégies, il ressort que la délivrance des certificats de propriété collective ou individuelle a aussi des enjeux importants, liés notamment à la protection des droits fonciers des populations locales, la facilitation d'accès à certains services, la bonne gouvernance foncière, etc. Par ailleurs, d'autres stratégies, plébiscitées par les enquêtés, ont été évoquées. Il peut s'agir entre autres de réduire les coûts inhérents à l'acquisition des titres fonciers, de reconnaître le droit de propriété coutumière ou encore d'interdire les actions des financiers qui n'aident pas véritablement les populations de la Commune de Bikok à sécuriser leurs terres.

## BIBLIOGRAPHIE

- **Ouvrages généraux**

- [1] **FAO (2010)**. *The state of food and agriculture*, Rome, p. 147
- [2] **Feder, G. & Noronha, R. (1987)**. Land Rights Systems and Agricultural Development. In *Sub-Saharan Africa, World Bank Observer 2* (May): pp143-69.
- [3] **Harisson, A. (2011)**. La terre, un droit humain, micropropriété, paix sociale et développement. Dunod, préface, pp.11-12
- [4] **Léonard, E et Lavigne delville, P. (2022)**. Politiques foncières rurales et trajectoires des États : Entre polices, polity et politics In : Le foncier rural dans les pays du Sud : Enjeux et clés d'analyse [en ligne]. Marseille : IRD Éditions, 2022 (généré le 06 mars 2024). Disponible sur Internet : <http://books.openedition.org/irdeditions/45608>  
ISBN : 978-2-70992981-3. DOI : <https://doi.org/10.4000/books.irdeditions.45608>.
- [5] **Moupou, M. (2010)**. La sécurisation foncière sur les fronts pionniers au Cameroun. In NKANKEU F et BRYANTC. Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun, pp.65-81
- [6] **Rocheque, A et Plançon, C. (2009)**. Décentralisation, acteurs locaux et foncier, comité technique. <http://www.foncier-developpement.fr/content/update/fiche-pays-fichier-integral.pdf>. 446 p consulté le 10 décembre 2023
- [7] **Tchamegni, R. (2008)**. L'organisation juridique de la propriété foncière au Cameroun. In : *Law, land use and the environment : afro-indian dialogues* (en ligne). Pondichéry: Institut français de Pondichéry, 2008. <https://books.openedition.org/ifp/3900?lang=fr>  
consulté le 26 mars 2023 DOI : <https://doi.org/10.4000/books.ifp.3900>

- **Ouvrages spécifiques**

- [8] **Colin, J et al. (2023)**. Le foncier rural dans les pays du Sud : enjeux et clés d'analyses. Collection Objectifs Sud, Quae éditions/ IRD.fr/produit/667/9782709928779/Le-foncier-rural-dans-les-pays-du-sud consulté le 25 décembre 2023
- [9] **LeRoy, et al. (1996)**. La sécurisation foncière en Afrique, Paris, Karthala, 210 p

- [10] **Mpessa, A.(2004)**. Le titre foncier devant le juge administratif camerounais : les difficultés d'adaptation du système Torrens au Cameroun. *Revue générale du Droit*, volume 34, n°4, 624 p
- [11] **Nnomenko'o, J. (2019, a)**. La sécurisation du foncier en Afrique subsaharienne. Cameroun, Gabon, Congo-Brazzaville. L'Harmattan, collection études africaines, 142 p
- [12] **Nnomenko'o, J. (2019, b)**. Gouvernance foncière et jeux d'acteurs au Cameroun. L'exemple des concessions foncières agro-industrielles. L'Harmattan, collection études africaines, 292 p
- [13] **Nnomenko'o, J.(2021)**. La problématique du statut de la propriété foncière coutumière au Cameroun. *La Grene des savoirs*. Volume 2, numéro 1-VARIA. [www.science-Afrique.org](http://www.science-Afrique.org) consulté le 27 mars 2023
- [14] **Nkankeu, F et Bryant, C.(2010)**. Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socioéconomico-politiques au Cameroun, 2010, Laboratoire Développement durable et dynamique territoriale, Département de Géographie, Université de Montréal. 231 p
- [15] **Rawls, J.(1971)**. Théorie de la justice. Paris, France : Points, 800 p
- [16] **Sen, A.(2010)**. L'idée de justice. Paris, France, Flammarion, 560 p

- **Articles scientifiques**

- [17] **Basserie, V. & D'Aquino, P. (2011)**. Sécurisation et régulation foncières : des enjeux aux outils. Quelques obstacles à la cohérence des politiques, in pour comprendre, se poser de bonnes questions et agir sur le foncier en Afrique de l'Ouest, fiche pédagogique en ligne [www.google.fr](http://www.google.fr) consultée le 24 mars 2023
- [18] **Banque Mondiale (2013)**. Favoriser l'accès des africains à la propriété foncière pour une propriété partagée
- [19] **Banque Mondiale (2017)**. Pourquoi la sécurisation foncière est un enjeu important. <https://www.banquemondiale.org/fr/news/feature/2017/03/24/why-secure-land-rights-matter> consulté le 29 mars 2023
- [20] **Comby, L. (2007)**. Sécuriser la propriété foncière sans cadastre. Consulté sur [www.adef.org-sécuriser-la-propriété-foncière-sans-cadastre](http://www.adef.org-sécuriser-la-propriété-foncière-sans-cadastre) le 12 décembre 2023

- [21] **Dunatriaux, C.(2019)**. La théorie systémique, c'est quoi ? <https://www.theconversation-la-théorie-systémique-c'est-quoi/>? Consulté le 7 mars 2024
- [22] **FAO.(2003)**. La parité hommes-femmes et l'accès à la terre, FAO, Études sur les régimes fonciers, Vol 4, Rome, p.48
- [23] **Kouba, S.(2020)**. Sécuriser les droits fonciers au Cameroun : ce qui n'a pas marché et ce qu'il faudrait faire. Télécharger le pdf à partir de <http://pubs.iied.org/17752FIIED>  
consulté le 20 février 20 février 2024, 4 p
- [24] **Lawali, et al.(2014)**. Gouvernance et stratégies locales de sécurisation foncière : étude de cas de la commune rurale de Tchadoua au Niger. *Vertigo*. URI  
<https://www.id.éruudit.org/1027968ar> consulté le 29 mars 2023
- [25] **MATHIEU P., et al. (1997)**. Compétition foncière, confusion politique et violence au Kivu : des dérives irrésistibles ? Institut d'études du développement, Université catholique de Louvain. 7 p
- [26] **Mediebou, C. (2022)**. Contribution à la Sécurisation Foncière en Milieu Rural Camerounais: Le cas de la Commune de Koutaba (Ouest-Cameroun). *European Scientific Journal, ESJ*, 18 (7), 68. <https://doi.org/10.19044/esj.2022.v18n7p68>  
consulté le 20 janvier 2023
- [27] **Mbira, A. (2014)**. Les conditions d'accès au foncier au Cameroun. Colloque "accompagner l'insertion des jeunes dans les agricultures familiales au sud de Montpellier, 05 juin 2014, 11 p
- [28] **Mongbat, A.(2021)**. Retour sur une problématique classique : la qualification du titre foncier comme acte administratif faisant grief dans la jurisprudence de la Chambre administrative de la Cour suprême du Cameroun. *Les Annales de droit* [En ligne], 15 | 2021, mis en ligne le 09 janvier 2023, consulté le 07 février 2024. URL : <http://journals.openedition.org/add/2106> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/add.2106>
- [29] **Ndami, C. (2017)**. Les agricultrices et la propriété foncière au pays Bamiléké (Cameroun). Un droit foncier coutumier en tension. Dans *Cahiers du Genre*, 2017/1, n°62, pp. 119-139

- [30] **Nguiffo, et al.(2021)**. La réforme foncière au Cameroun : une vision cohérente proposée par la société civile. IIED, London <https://www.IIED.org/fr/> 20126iied consulté le 27 mars 2023
- [31] **Niée, F. M, Ambagna, & Fonfo, S. (2014)**. L'incidence de la sécurité foncière sur la productivité des ménages agricoles camerounais, in [www.researchgate.net](http://www.researchgate.net) consulté le 9 mars 2024
- [32] **Ngono, et al.(2023)**. Renforcer les droits fonciers des populations autochtones au Cameroun. IIED, London <https://www.iied.org/fr/21296> consulté le 27 mars 2023
- [33] **Onana, J.(2020)**. Femmes et accessibilité à la propriété foncière au Cameroun. *Hal Open science*, 17 p
- [35] **Sonkoue, M et Ngono, R.(2023)**. Utiliser le dialogue pour remédier aux conflits fonciers. IIED, London <https://www.iied.org/fr/21356iied> consulté le 27 mars 2023
- [36] **Tadjudje, W. (2008)**. La démystification de l'obtention du titre foncier au Cameroun. In *Village de la Justice*, [www.village-justice-.com](http://www.village-justice-.com) consulté le 26 mars 2023
- **Rapports d'activités**
- [37] **BOTO I., (2012)**. Accès à la terre et développement rural : nouveaux enjeux, nouvelles opportunités, Réunion préparatoire n° 9 sur les questions liées à l'accès à la terre et au développement rural, Bruxelles : série de rencontres sur le thème du développement Acp-UE, Technical Centre for Agricultural and Rural Cooperation ACP-UE (CTA), Bruxelles, site (en ligne), <https://brusselsbriefings.files.wordpress.com> consulté le 14 janvier 2024.
- [38] **Institut National de la Statistique (2008)**. Conditions de vie des populations et profil de pauvreté au Cameroun en 2007 Rapport principal de l'ECAM 3. Institut National de la Statistique. 145 p
- [39] **Ntampaka, C.(2008)**. Gouvernance foncière en Afrique centrale. Rapport réalisé sous contrat avec l'Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture (FAO), 65 p
- [40] **Plan communal de développement Bikok, 2019**

- **Thèses**

- [41] **Biyo'o ZOA, F.(2024)**. Problèmes fonciers des grandes plantations et capacités de production paysanne dans le Dja et Lobo Région du Sud (Cameroun). Thèse de Docotrat/Ph.D en géographie, Université de Yaoundé I, département de géographie, 474p
- [42] **Kana, J. (2019)**. La gestion des conflits fonciers entre autochtones et allochtones dans le département de Sinfra. Thèse de doctorat en criminologie-Abidjan. Université Houphouët Boigny. [www.memoireonline.com](http://www.memoireonline.com) consulté le 29 mars 2013
- [43] **Ndam, I. (2016)**. Dynamiques agricoles et mutations socio-spatiales dans le contexte d'un développement local en pays bamoun (Ouest-Cameroun), Thèse de Doctorat / Ph.D, Université de Yaoundé I , 460 p

- **Mémoires**

- [44] **Chiara, E.(2017)**. L'accès des femmes au foncier irrigue dans la commune de bama, burkina faso : entre innovation sociale, autonomisation économique et sécurité alimentaire. Master International et Pluridisciplinaire en Développement, Université de OUAGA I, 153 p
- [45] **Manga Mvondo, H.(2023)**. Gestion des espaces verts municipaux et leurs apports dans le développement durable des communes de Yaoundé 2 et 3. Mémoire de Master 2 en géographie, Université de Yaoundé 1, département de géographie, 142 p
- [46] **Mbira, A. (2019)**. Conception d'un dispositif de formation sur la question foncière au Cameroun : vision partagée avec les acteurs du développement rural. Master II « Ingénierie de la Formation et des Systèmes d'Emplois ». école Nationale supérieure de formation de l'enseignement agricole. 76 p
- [47] **Nanfack, T.Ch. (2020)**. Genre et accès à la terre dans la commune de Mbankomo, mémoire de Master2 en géographie, Université de Yaoundé I, 147 p.
- [48] **Tadjudje, W. (2005)**. La déconcentration de la gestion foncière au Cameroun : une analyse du décret numéro 2005/481 du 16 décembre 2005. [https://www.memoireonline.com/04/08/1018/m\\_deconcentration-gestion-fonciere-cameroun-analyse-decret-2005-481-16-dec-20050.htmltoc0](https://www.memoireonline.com/04/08/1018/m_deconcentration-gestion-fonciere-cameroun-analyse-decret-2005-481-16-dec-20050.htmltoc0) consulté le 26 mars 2023

- **Webographie**

[49] [www.memoireonline.com](http://www.memoireonline.com)

[50] [www.google.com](http://www.google.com)

[51] <https://brusselsbriefings.files.wordpress.com>

[52] [www.village-justice-.com](http://www.village-justice-.com)

[53] <https://www.iiied.org/fr/21356iiied>

## **ANNEXES**

## **1. Questionnaire d'enquête des ménages**

### **CONTRAINTES ET STRATÉGIES D'ACCÈS AU TITRE FONCIER DANS LA COMMUNE DE BIKOK**

**NOTES AUX ENQUÊTÉS** : toutes les informations obtenues au terme de cette enquête seront strictement confidentielles au regard de la loi N° 91/023 du 16 Décembre 1991 sur les recensements statistiques. Vos réponses seront strictement exploitées dans le cadre de cette recherche à but scientifique.

#### **I- Identification de l'enquêté**

**Q01- Sexe de l'enquêté :**

- a) masculin       b) Féminin

**Q02- Tranche d'âge :**

- a) 20-31 ans     b) 32-42     c) 43- 53       d) 53 et plus

**Q03- Quelle est votre occupation ?**

- a) agriculteur     b) commerçant     c) fonctionnaire de l'État en service à Bikok   
d) autres (à préciser).....

**Q04- à combien estimez-vous votre revenu mensuel ?**

- a) moins de 41000fcfa     b) 41001 à 60.000fcfa     c) 60001 à 80.000fcfa   
d) 80001 à 100.000fcfa     e) plus de 100.000fcfa

#### **II- L'accès à la terre à Bikok**

**Q05- êtes-vous propriétaire d'un terrain à Bikok ?**

- a) oui     b) non

**Q06- si non, pourquoi ?**

- a) je n'en ai pas besoin       b) je n'ai pas de moyens   
c) je vais entamer le processus d'achat     d) autres.....

**Q07- Si oui quelle est la superficie de votre terrain ?**

- a) Moins d'un ha     b) 1 à 3ha     c) 3 à 5ha     d) plus de 5ha

**Q08- quel usage faites-vous de ce terrain ?**

a) agriculture  b) construction  c) location à tiers personne

**Q09- si agriculture, quelles sont les différentes spéculations que vous pratiquez ?**

a) manioc  b) arachide  c) plantains  d) autres.....

**Q10- si construction, à quel but ?**

a) domicile personnel/familial  b) constructions pour location

**Q11- Comment avez-vous acquis ce terrain ?**

a) achat  b) don  c) héritage

**Q12- S'il s'agit d'un achat, à combien l'avez-vous acquis ? .....FCFA**

**Q13- les transactions se sont-elles faites par devant notaire ?**

a) oui  b) non

**Q14- le prix dudit terrain vous a-t-il été donné sur la base du prix du m<sup>2</sup> ?**

a) oui  b) non

**Q15- si oui, quel était le prix du mètre carré ?.....m<sup>2</sup>**

**Q16- si non, quelle était la stratégie de vente ?**

a) les dimensions ont été faites de façon aléatoire par le vendeur

b) après avoir loué le terrain et pratiqué l'agriculture

c) autres.....

**Q17- Où est situé ledit terrain ?**

a) En zone rurale  b) en zone urbaine

**Q18-S'il s'agit d'un don, quel en est le fondement ?**

1) par amitié  2) échange de service  3) autres (à préciser).....

**Q19- Le prix vous a-t-il été imposé par le vendeur ?**

a) Oui  b) non

**Q20- pensez-vous que le prix de terrain a évolué dans le temps à Bikok ?**

- a) oui       b) non

**Q21- Si oui, pour quelles raisons, d'après vous ?**

- a) la croissance démographique       b) l'urbanisation       c) l'exode rural   
d) à préciser.....

### **III- L'accès au titre foncier à Bikok**

**Q22- Avez-vous un titre foncier ?**

- a) Oui       b) non

**Q23- Si non, pourquoi ?**

- a) coût élevé du titre foncier       b) c'est un terrain familial   
c) le processus d'acquisition est en cours

**Q24- Si oui, Avez-vous rencontré des difficultés dans l'acquisition de votre titre foncier ?**

- a) Oui       b) Non

**Q25- Si oui, lesquelles ?**

- a) lenteurs administratives       b) financières       c) autres (à préciser).....

**Q26- S'il s'agit des difficultés financières, cela est dû à quoi ?**

- a) faible revenu mensuel       b) prix du mètre carré exorbitant   
c) coût d'accès au titre foncier élevé       d) autres.....

**Q27- connaissez-vous les procédures requises pour l'obtention d'un titre foncier ?**

- a) Oui       b) Non

**Q28- Quelle a été la durée du processus d'obtention de votre titre foncier ?**

- a) 1-12mois       b) 13-24 mois       c) 25-36 mois       d) plus de 36 mois

**Q29- avez-vous connaissance de l'existence des textes lois qui règlementent le secteur du foncier au Cameroun ?**

- a) Oui       b) Non

**Q30- Avez-vous un permis de bâtir ?**

a) Oui  b) non

**Q31- Si oui, avez-vous rencontré des difficultés pour l'obtenir ?**

a) Oui  b) Non

**Q32- Y'a-t-il des querelles foncières dans la commune de Bikok ?**

a) tout le temps  b) parfois  c) rarement  d) pas de querelles foncières à Bikok

**Q33- Les querelles opposent quelles catégories d'acteurs ?**

a) les membres de la même famille  b) les membres de familles différentes

c) les membres d'une famille avec les autorités administratives de Bikok

**Q34- Ces querelles ont-elles constituées un frein dans le processus d'acquisition de votre terrain ?**

a) oui  b) Non

**Q35- Si oui, quelle a été votre réaction ?**

a) abandon de l'achat  b) règlement du litige  c) autres.....

**Q36- avez-vous déjà été convoqué comme étant le témoin lors d'un litige foncier à Bikok ?**

a) Oui  b) Non

**Q37- Pensez-vous que les litiges fonciers affectent la cohésion sociale dans la commune de Bikok ?**

a) Oui  b) Non

**Q38- avez-vous connaissance de cas où l'accès au titre foncier a intensifié des conflits sociaux dans la commune de Bikok ? si oui, décrivez brièvement le conflit.....**

**Q39-Quelle est votre perception du rôle des acteurs dans le processus d'acquisition des titres fonciers à Bikok ?** a) ils préviennent les conflits fonciers  b) garantissent l'équité

c) collaboration  d) ils mettent en pratique leurs devoirs et leurs responsabilités

d) ils facilitent l'harmonisation des parties prenantes dans l'acquisition du titre foncier

**Q40- Que suggérez-vous pour l'amélioration du processus d'accès au titre foncier à Bikok ?.....**

2. Attestation de recherche

UNIVERSITE DE YAOUNDE I  
UNIVERSITY OF YAOUNDE I



FACULTE DES ARTS, LETTRES ET SCIENCES HUMAINES	FACULTY OF ARTS, LETTERS AND SOCIAL SCIENCES
DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE B.P 755 Yaoundé Tél. 22 22 24 05	DEPARTMENT OF GEOGRAPHY P.O BOX 755 Yaoundé Tel. 22 22 24 05

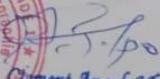
**ATTESTATION DE RECHERCHE**

Je soussigné, Pr. PAUL TCHAWA  
Chef du Département de Géographie, atteste que  
Madame: MENGUE NGOUMOU PHILOMENE  
Matricule: 18B762  
Est inscrit(e) au cycle de : Master (2022-2023)  
Spécialité : Economie de Développement.

Et prépare une thèse sur le sujet : **CONSTRAINTES ET STRATEGIES D'ACCES  
AU TITRE FONCIER DANS LA COMMUNE DE BIKOK.**

A cet égard, je prie toutes les personnes ressources et tous les organismes sollicités de lui réserver un bon accueil et de lui apporter toute l'aide nécessaire à la réussite de cette recherche dont la contribution à l'appui au développement ne fait pas de doute.

Fait à Yaoundé le..... 25 10 23

LE CHEF DE DEPARTEMENT  
  
Le Chef  
de Département  
  
Clement Anguh Nkwemoli  
Associate Professor (M.C)  
University of Yaoundé I

Annexe 3 : quelques textes de lois régissant le foncier au Cameroun

Catégories de textes	Énoncé	Nbre
<b>Lois</b>	Loi n°73/3 du 09 juillet 1973 autorisant le président de la République à fixer par ordonnance le régime foncier et le régime domaniale	<b>5</b>
	Loi n°76/25 du 14 décembre 1976 portant organisation cadastrale	
	Loi n°80/22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale	
	Loi n°90/001 du 29 juin 1990 fixant la redevance de base des concessions du domaine national	
	Loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun qui comporte des dispositions relatives au Plan d'Occupation du Sol, au Plan d'Aménagement Foncier et des dispositifs relatifs aux lotissements.	
<b>Ordonnances</b>	Ordonnance de 1974/1 du 06 juillet 1974 fixant régime foncier	<b>2</b>
	Ordonnance de 1974/2 du 06 juillet 1974 fixant régime domaniale	
<b>Décrets</b>	Décret n°2016/1430/PM du 27 mai 2016 fixant les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission consultative en matière foncière et domaniale	<b>10</b>
	Décret n° 2005/178 du 27 mai 2005 portant organisation du Ministère des Domaines et des Affaires foncières.	
	Décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, modifié et complété par le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005	
	Décret n°76/166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national	
	Décret n°76/167 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine privé de l'Etat	
	Décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 a modifié l'ordonnance du 6 juillet 1974 et permis une généralisation de la propriété et une sécurisation des droits fonciers.	
	Décret n° 66-307-cor du 25 novembre 1966 sur l'immatriculation des droits fonciers coutumiers	
	Décret du 21 juillet 1932 fixant le régime de l'immatriculation	
	Décret n° 71-116-COR du 7 juin et son arrêté d'application n° 620 du 3 janvier 1972 relatif à la transformation des jugements et livrets en titres fonciers	
	Décret de 1932 est abrogé par l'ordonnance no 74/1 fixant le régime foncier qui consacre le titre foncier.	
		<b>17</b>

Annexes 4 : statistiques de la conservation foncière dans le département de la Mefou et Akono

REPUBLIQUE DU CAMEROON  
 Pays-Travail-Patrie  
 \*\*\*\*\*  
 MINISTERE DES DOMAINES, DU CADASTRE  
 ET DES AFFAIRES FONCIERES  
 \*\*\*\*\*  
 DELEGATION REGIONALE DU CENTRE  
 \*\*\*\*\*  
 DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA MEFOU  
 ET AKONO  
 \*\*\*\*\*  
 CONSERVATION FONCIERE DE LA MEFOU  
 ET AKONO  
 \*\*\*\*\*

REPUBLIC OF CAMEROON  
 Peace-Work-Patrieland  
 \*\*\*\*\*  
 MINISTRY OF STATE PROPERTY, SURVEYS  
 AND LAND TENURE  
 \*\*\*\*\*  
 CENTER REGIONAL DELEGATION  
 \*\*\*\*\*  
 DIVISIONAL DELEGATION-MEFOU AND AKONO  
 \*\*\*\*\*  
 LAND'S REGISTRY OFFICES OF MEFOU AND  
 AKONO  
 \*\*\*\*\*

APERÇU ANNUEL DES ACTIVITES DE LA CONSERVATION FONCIERE  
ANNEE 2021

N° d'ordre	Nature des Dossiers	Nombre des Dossiers entrés	Dossiers traités	Observations
01	Immatri-culation Directe	180	306	
02	Morcellements	530	543	
03	Certificat de Propriété	3058	3058	
04	Duplicata	14	08	
05	Opposition	388	388	
06	Main levée d'opposition	23	23	
07	Prénotation Judiciaire	13	13	
08	Radiation de prénotation judiciaire	07	07	
09	Mutation	52	63	
10	Hypothèques	40	40	
11	Radiation Hypothèques	04	04	
12	Retrait d'indivision	30	50	

qualité des titres

En forme de  
 bi-étapabilisation de  
 titre d'ancien Mbandang  
 Bakrik, Ngarou et  
 Akono  
 pour  
 l'ouverture  
 des immeubles  
 cadastrés

13	Désistement	06	05	
14	Rectificatif	10	08	
15	Attribution en Concession définitive	09	08	
16	Annulation/Retrait de titre foncier	11	11	
17	Commandement aux fins de saisie immobilière	03	03	
18	Réhabilitation	06	06	
	<b>TOTAUX</b>	<b>4384</b>	<b>4544</b>	

Répartition des Titres Fonciers par genre

Titres Fonciers appartenant aux Hommes	Titres Fonciers appartenant aux Femmes	Titres Fonciers appartenant aux Personnes Morales
600	250	57

REPUBLIQUE DU CAMEROUN  
Paix – Travail – Patrie  
\*\*\*\*\*  
MINISTRE DES DOMAINES, DU CADASTRE  
ET DES AFFAIRES FONCIERES  
\*\*\*\*\*  
DELEGATION REGIONALE DU CENTRE  
\*\*\*\*\*  
DELEGATION DEPARTEMENTALE  
DE LA MEFOU ET AKONO  
\*\*\*\*\*  
CONSERVATION FONCIERE

REPUBLIC OF CAMEROON  
Peace – work – Fatherland  
\*\*\*\*\*  
MINISTRY OF STATE PROPERTY,  
SURVEYS AND LAND TENURE  
\*\*\*\*\*  
CENTRE REGIONAL DELEGATION  
\*\*\*\*\*  
DIVISIONAL DELEGATION OF  
MEFOU ET AKONO  
\*\*\*\*\*  
LAND REGISTRY

**FICHE DE COLLECTE DES DONNEES STATISTIQUES DANS LES CONSERVATIONS FONCIERES (DAF)**

**REGION :** CENTRE  
**DEPARTEMENT DE :** MEFOU ET AKONO  
**CONSERVATION FONCIERE :** MEFOU ET AKONO

**CONSERVATEUR :** MBO Stéphanie Lafleur  
**CONTACT :**  
**NOMBRE DE COLLABORATEURS :** 13

**Année :** 2022

**Mois de Janvier à Décembre 2022**

Procédure d'obtention du titre foncier Procedure of obtaining land certificate	Hommes	Femmes	Collectivités	Personnes Morales	Total TF	Oppositions	Superficies Totales Immatriculées
Immatriculation Directe	78	16	176	00	270	143	10664165 m <sup>2</sup>
Morcellement	377	223	62	15	677	-	2042317 m <sup>2</sup>
Fusion de TF	00	00	00	00	00	-	00
Transformation en TF	61	27	00	00	88	-	26889 m <sup>2</sup>
<b>Total des TF</b>	<b>516</b>	<b>266</b>	<b>238</b>	<b>15</b>	<b>1035</b>	<b>-</b>	<b>12733371 m<sup>2</sup></b>

*↳ totale des titres fonciers*

TRANSACTION SUR LE TF	Hommes	Femmes	Collectifs	Personnes Morales	TOTAL	Oppositions	Superficies Totales mutées
Annulation et retrait de TF	27	05	32	01	65		
Réhabilitation TF	00	01	04	00	05		
Sursis à exécution	03	01	09	00	13		
Prénotation Judiciaire	04	05	04	00	13		
Radiation Hypothèque	06	04	01	00	11		
Radiation sursis à exécution	01	00	01	00	01		
Radiation Prénotation	03	04	02	00	09		
Commandement Immo	00	02	00	00	02		
Hypothèques	24	05	00	06	35		
Certificat de Propriété	556	379	790	240	1965		

TRANSACTION SUR LE TF		Personnes Physiques	Personnes Morales	Personnes Etrangères
Bail	Nombre d'Arrêté			
	Superficie (m <sup>2</sup> )			
Arrêté en Concession Provisoire	Nombre d'Arrêté			
	Superficie (m <sup>2</sup> )			
Arrêté en Concession Définitive	Nombre d'Arrêté	05		
	Superficie (m <sup>2</sup> )	35493		

**Le Conservateur Foncier**

REPUBLIQUE DU CAMEROUN  
Paix-Travail-Patrie  
\*\*\*\*\*  
MINISTRE DES DOMAINES, DU CADASTRE  
ET DES AFFAIRES FONCIERES  
\*\*\*\*\*  
DELEGATION REGIONALE DUCENTRE  
\*\*\*\*\*  
DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA  
MEFOU ET AKONO  
\*\*\*\*\*  
CONSERVATION FONCIERE DE LA MEFOU  
ET AKONO  
\*\*\*\*\*



REPUBLIC OF CAMEROON  
Peace-Work-Fatherland  
\*\*\*\*\*  
MINISTRY OF STATE PROPERTY, SURVEYS AND LAND  
TENURE  
\*\*\*\*\*  
CENTER REGIONAL DELEGATION  
\*\*\*\*\*  
DIVISIONAL DELEGATION-MEFOU AND AKONO  
\*\*\*\*\*  
LAND'S REGISTRY OF MEFOU AND AKONO  
\*\*\*\*\*  
NGOUMOU, le

**STATISTIQUES DE TITRES FONCIERS ETABLIS A LA CONSERVATION FONCIERE** 2023  
STATISTICS OF LAND CERTIFICATE ESTABLISHED IN LAND REGISTRIES

REGION / REGION:	<b>CENTRE</b>	Conservateur foncier/Divisional land registry: Mme NGUENTANG
		Contacts Conservation Foncière: <b>672858515/699983932</b> Phone number of land registry:
Conservation foncière/Divisional land registry: MEFOU ET AKONO		Effectif du personnel: number of staff: <b>15</b>

Période (mois) : période (month): <b>ANNEE 2023</b>				N° du dernier titre foncier établi /last n° of land certificate established : <b>13600</b>			
Procédure d'obtention du TF / Procedure of obtaining land certificate	Dossiers reçus/files received	Dossiers traités/ files traited	Dossiers rejetés/reject ed files	Dossiers en instance/pe nding files	TITRES FONCIERS ETABLIS LAND CERTIFICATE ESTABLISHED :		
					Nombre de TF/number of land certificate	Superficie immat/registered area	
Immatriculation directe direct registration immatriculation directe	279	350	41	46	Hommes/men	76	3756661 m <sup>2</sup>
					Femmes/women	38	1374610 m <sup>2</sup>
					Collectivités/com munities	236	8832546 m <sup>2</sup>
					<b>TOTAL (A)</b>	<b>350</b>	<b>13963817 m<sup>2</sup></b>
Morcellement/ Partial alienation	709	1339	25	65	Nombre d'oppositions/number of oppositions <b>112</b> → opposition 1/12		
					Hommes/men (15-35) ans	310	663387 m <sup>2</sup>
					Hommes/men (36+) ans	491	1090162 m <sup>2</sup>
					Femmes/women (15-35) ans	164	442034 m <sup>2</sup>
					Femmes/women (36+) ans	254	607544 m <sup>2</sup>
					Collectivités/com munities	120	1169703 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL (B)</b>					<b>1339</b>	<b>3972830 m<sup>2</sup></b>	
Nombre d'hypothèques/number of mortgages					<b>37</b>	<b>314969 m<sup>2</sup></b>	
Nombre de prénotations judiciaires/ number of judicial prenotation					<b>0</b>	<b>0</b>	
Fusion des titres fonciers Land certificate merger	0	0	0	0	Nbre de titre foncier/number land certificate		
					Hommes/men (15-35) ans	0	0
					Hommes/men (36+) ans	0	0
					Femmes/women (15-35) ans	0	0
					Femmes/women (36+) ans	0	0
					Collectivités/communities	0	0
<b>TOTAL (C)</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	
Nombre d'hypothèques/ number of mortgages					<b>0</b>	<b>0</b>	
Nombre de prénotation judiciaires/ number of judicial prenotation					<b>0</b>	<b>0</b>	

1 seul titre foncier pour fusion en 2013

Procédure d'obtention du TF / Procedure of obtaining land certificate	Dossiers recus/files received	Dossiers traités/ files treated	Dossiers rejetés/rejected files	Dossiers en instanc/pending files	TITRES FONCIERS ETABLIS LAND CERTIFICATE ESTABLISHED :			
					Nombre de TF/number of land certificate		Superficie immat./registered area	
Transformation d'un acte en titre foncier Transformation of and act into a land certificate	139	112	15	0	Hommes/m en	(15-35) ans	36	52925 m <sup>2</sup>
					Hommes/ men	(36ans+)	59	112624 m <sup>2</sup>
					Femmes/w omen	(15-35 ans)	23	14124m <sup>2</sup>
					Femmes/w omen	(36ans+)	28	13849m <sup>2</sup>
					Collectivités/ Communities		1	249
					<b>TOTAL (D)</b>		<b>112</b>	<b>193771 m<sup>2</sup></b>

titres fonciers obtenu dans le  
demande prise de l'état / dans ces  
titres fonciers dans pour que le ministère

Nombre total de titres fonciers établis en 2023

Total de titres fonciers établis/  
Total of land certificates  
established (A+B+C+D)

1801

Superficie totale  
immatriculée/ surface area  
registered (A+B+C+D)

18130418 m<sup>2</sup>

Transaction sur le titre foncier/certifica te Transaction	Dossiers recus/files received	Dossiers traités/ files traited	Dossiers rejetés/rej ected files	Dossiers en instanc/ pending files	MUTATIONS TOTALES ETABLIES TOTAL AIENATION ESTABLISHED		
					Nbre de mutation.T Nمبر of total. A		Suprf.mutée Alienat.area
Mutation totale Total alienation	31	98	8	15	Hommes/men	58	104550 m <sup>2</sup>
					femmes/women	21	24810 m <sup>2</sup>
					Collectivités/colle ctivities	19	38880
					<b>Total/total</b>	<b>98</b>	<b>168240 m<sup>2</sup></b>
					Nombre d'hypothèque/num of mortgages	4	322749 m <sup>2</sup>
Nombre de prénotations judiciaires/number of judicial prenotation	0	0					
Rectification rectification	4	7	0	1	Nombre/number	7	Superficie totale rectifiée Total surface area rectified
							2530 m <sup>2</sup>
Retrait de T.F. Withdrawal of land certificate	11	11	0	0	Nombre/number	11	Superficie totale retirée Total surface area withdraw 758481 m <sup>2</sup>
Annulation TF Cancellation of land certificate	3	3	0	0	Nombre/number	3	Superficie totale annulée Total surface area cancelled 254627 m <sup>2</sup>
Certificat de propriété certificate of ownership	922	922	0	0	Nombre/number	922	
Duplicatum Duplicate	18	25	0	0	Nombre/number	25	
<b>RECETTE ANNUELLE</b>					105 904 814 F CFA Cent cinq millions neuf cent quatre mille huit cent quatorze F CFA		

doc ->  
signé  
par le  
conserva-  
teur

Le duplicata  
titre foncier reste à la conservation ou donne juste  
la copie

## Table des matières

<b>DÉDICACE</b> .....	5
<b>REMERCIEMENTS</b> .....	6
<b>RÉSUMÉ</b> .....	7
<b>ABSTRACT</b> .....	8
<b>Liste des Abréviations</b> .....	9
<b>Table des figures</b> .....	10
<b>Table des tableaux</b> .....	11
<b>Table des planches</b> .....	12
<b>Table des encadrés</b> .....	12
<b>INTRODUCTION GÉNÉRALE</b> .....	13
<b>I- CONTEXTE GÉNÉRAL DE L'ÉTUDE</b> .....	14
<b>II- JUSTIFICATION DE L'ÉTUDE</b> .....	16
<b>III- DÉLIMITATIONS DE L'ÉTUDE</b> .....	17
<b>III-1- Délimitation temporelle</b> .....	17
<b>III-2- Délimitation thématique</b> .....	17
<b>III-3- Délimitation spatiale</b> .....	17
<b>IV- INTÉRÊTS DE L'ÉTUDE</b> .....	19
<b>IV-1 - Intérêt scientifique</b> .....	19
<b>IV-2- Intérêt social et environnemental</b> .....	19
<b>IV-3- Intérêt juridique et/ou institutionnel et local</b> .....	19
<b>V- REVUE DE LITTÉRATURE</b> .....	19

<b>V-1- Approche basée sur les problèmes ou contraintes d'accès au titre foncier .....</b>	<b>20</b>
<b>V-2- Approche basée sur les stratégies d'accès au titre foncier .....</b>	<b>23</b>
<b>VI- PROBLÉMATIQUE .....</b>	<b>25</b>
<b>VII- QUESTIONS DE RECHERCHE .....</b>	<b>26</b>
<b>VII-1- Question principale.....</b>	<b>26</b>
<b>VII-2- Questions secondaires.....</b>	<b>26</b>
<b>VIII- HYPOTHÈSES DE LA RECHERCHE .....</b>	<b>27</b>
<b>VIII-1- Hypothèse principale .....</b>	<b>27</b>
<b>VIII-2- Hypothèses secondaires .....</b>	<b>27</b>
<b>IX- OBJECTIFS DE LA RECHERCHE .....</b>	<b>27</b>
<b>IX-1- Objectif principal .....</b>	<b>27</b>
<b>IX-2- Objectifs secondaires .....</b>	<b>27</b>
<b>X- CADRE CONCEPTUEL ET THÉORIQUE.....</b>	<b>28</b>
<b>X-1- Cadre conceptuel .....</b>	<b>28</b>
<b>X-1- a- Contraintes d'accès au titre foncier .....</b>	<b>28</b>
<b>X-1-b- Stratégies d'accès au titre foncier .....</b>	<b>29</b>
<b>X-1-c- Quelques définitions en lien avec la sécurisation des terres .....</b>	<b>30</b>
<b>X-1-d- Le titre foncier .....</b>	<b>30</b>
<b>X-2- Cadre théorique .....</b>	<b>31</b>
<b>X-2-1- La théorie de la justice sociale.....</b>	<b>31</b>
<b>X-2-2- La théorie de la gouvernance foncière.....</b>	<b>32</b>
<b>X-2-3- Théorie du droit de propriété.....</b>	<b>32</b>

<b>X-2-4- La théorie systémique .....</b>	<b>33</b>
<b>XI- MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE .....</b>	<b>33</b>
<b>XI-1- Les méthodes de la collecte des données .....</b>	<b>34</b>
<b>X-1-1- Les données de source secondaire .....</b>	<b>34</b>
<b>X-1-2- Les données de source primaire .....</b>	<b>34</b>
<b>X-1-2-a- Les observations directes sur le terrain .....</b>	<b>34</b>
<b>XI-1-2-b- La préparation des enquêtes de terrain .....</b>	<b>35</b>
<b>XI-1-2-c- Les descentes sur le terrain .....</b>	<b>35</b>
<b>XI-1-2-d- La méthode d'échantillonnage .....</b>	<b>36</b>
<b>XI-3- Le traitement des données .....</b>	<b>38</b>
<b>CHAPITRE 1 : .....</b>	<b>41</b>
<b>LES CONTRAINTES D'ACCÈS AU TITRE FONCIER DANS LA COMMUNE DE BIKOK .....</b>	<b>41</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>42</b>
<b>1.1. PRÉSENTATION DU MILIEU PHYSIQUE ET HUMAIN DE LA COMMUNE DE BIKOK .....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>1.1.a. Le Relief .....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>1.1.b. Les Sols.....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>1.1.b. Hydrographie .....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>1.1.c. Végétation et flore.....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>1.1.c.1. La végétation.....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

<b>1.1.c.2. La faune</b> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>1.1.c.2.1. La faune sauvage terrestre</b> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>1.1.c.2.2. La faune sauvage aquatique</b> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>1.1.c.2.3. Faune domestique terrestre</b> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>1.1.c.2.4. Faune domestique aquatique</b> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>1.2. LE MILIEU HUMAIN</b> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>1.3. SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DES POPULATIONS DE BIKOK</b> .....	<b>48</b>
<b>1.3.1 Données démographiques</b> .....	<b>48</b>
<b>1.3.2. Situation socio-économique et l'accès à la terre à Bikok</b> .....	<b>50</b>
<b>1.3.2.1. Situation socio-économique</b> .....	<b>50</b>
<b>1.3.2.2. L'accès à la terre</b> .....	<b>52</b>
<b>1.3.2.3. Genre et accès à la terre</b> .....	<b>61</b>
<b>1.4. LES CONTRAINTES DE SÉCURISATION DES TERRES A BIKOK</b> .....	<b>65</b>
<b>1.4.1. La Commune de Bikok à l'image des zones rurales camerounaises</b> .....	<b>66</b>
<b>1.4.1.a. Le facteur économique</b> .....	<b>69</b>
<b>1.4.1.b. Le mode d'acquisition et l'appropriation des terres</b> .....	<b>70</b>
<b>1.4.2. Un cadre légal et juridique incompris</b> .....	<b>72</b>
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>74</b>
<b>CHAPITRE 2 :</b> .....	<b>75</b>
<b>LES ACTEURS INTERVENANT AU PROCESSUS DE SÉCURISATION DES TERRES A BIKOK</b> .....	<b>75</b>

<b>INTRODUCTION</b> .....	76
<b>2.1. L'ÉTAT ET SON RÔLE DANS L'ACQUISITION DES TITRES FONCIERS A BIKOK</b> .....	76
<b>2.1.1. L'existence de nombreux textes de lois foncières</b> .....	77
<b>2.1.2. Les rôles spécifiques des membres de la commission consultative</b> .....	80
<b>2.1.2. Les implications financières de la procédure de titrisation des terres</b> .....	83
<b>2.2. LE CONTRASTE ENTRE LES TEXTES DE LOIS FONCIÈRES ET RÉALITÉS A BIKOK</b> .....	85
<b>2.2.1. La perception du rôle des acteurs dans le processus de sécurisations des terres par les populations locales de Bikok</b> .....	85
<b>2.2.2. Le problème de la communication des lois foncières aux populations locales</b> .....	87
<b>CONCLUSION</b> .....	89
<b>CHAPITRE 3 :</b> .....	90
<b>STRATÉGIES DE FACILITATION DE L'ACCÈS AU TITRE FONCIER A BIKOK</b>	90
<b>INTRODUCTION</b> .....	91
<b>3.1. LES ENJEUX DE L'IMPLÉMENTATION DES STRATÉGIES DE SÉCURISATION FONCIÈRE A BIKOK</b> .....	91
<b>3.1.1. La révision des politiques foncières au niveau local</b> .....	93
<b>3.1.2. La protection des droits fonciers des populations</b> .....	94
<b>3.1.3. La réduction des conflits fonciers</b> .....	95
<b>3.2. LA FACILITATION DE L'ACCÈS AU TITRE FONCIER A BIKOK</b> .....	96
<b>3.2.1. La délivrance des certificats de propriété individuelle ou collective</b> .....	96

<b>3.2.1.a. L'élucidation des droits de propriété et réduction des conflits fonciers .....</b>	<b>97</b>
<b>3.2.1.b. Le développement agricole durable.....</b>	<b>97</b>
<b>3.2.1.c. La facilitation d'accès à certains services.....</b>	<b>98</b>
<b>3.2.1.d. La protection des droits fonciers .....</b>	<b>98</b>
<b>3.2.2. Récapitulatif des avis des enquêtés .....</b>	<b>100</b>
<b>3.2.2.a. Rendre la procédure d'acquisition du titre foncier moins coûte .....</b>	<b>101</b>
<b>3.2.2.b. Régler le problème des lenteurs administratives et appliquer la transparence</b>	<b>101</b>
<b>3.2.2.c. Sensibiliser les populations locales et vulgariser les textes fonciers à Bikok .....</b>	<b>102</b>
<b>3.2.2.d. La reconnaissance du droit de la propriété coutumière .....</b>	<b>103</b>
<b>3.2.2.e. Résolution prompte et impartiale des litiges fonciers .....</b>	<b>104</b>
<b>3.2.2.f. Réduire la durée d'acquisition du titre foncier .....</b>	<b>104</b>
<b>3.2.2.g. Interdire les interventions des financiers .....</b>	<b>105</b>
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>106</b>
<b>CONCLUSION GÉNÉRALE .....</b>	<b>107</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>110</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>116</b>