

Cabral Hooguep Tchouanguem

L'Institution de la Conservation Fonciere dans le Systeme Foncier Camerounais

Thèse de Master

SUR GRIN VOS CONNAISSANCES SE FONT PAYER



- Nous publions vos devoirs
et votre thèse de bachelor et master
- Votre propre eBook et livre –
dans tous les magasins principaux du monde
- Gagnez sur chaque vente

Téléchargez maintenant sur www.GRIN.com
et publiez gratuitement



Bibliographic information published by the German National Library:

The German National Library lists this publication in the National Bibliography; detailed bibliographic data are available on the Internet at <http://dnb.dnb.de> .

This book is copyright material and must not be copied, reproduced, transferred, distributed, leased, licensed or publicly performed or used in any way except as specifically permitted in writing by the publishers, as allowed under the terms and conditions under which it was purchased or as strictly permitted by applicable copyright law. Any unauthorized distribution or use of this text may be a direct infringement of the author s and publisher s rights and those responsible may be liable in law accordingly.

Imprint:

Copyright © 2013 GRIN Verlag
ISBN: 9783346600981

This book at GRIN:

<https://www.grin.com/document/1170998>

Cabral Hooguep Tchouanguem

L'Institution de la Conservation Fonciere dans le Systeme Foncier Camerounais

GRIN - Your knowledge has value

Since its foundation in 1998, GRIN has specialized in publishing academic texts by students, college teachers and other academics as e-book and printed book. The website www.grin.com is an ideal platform for presenting term papers, final papers, scientific essays, dissertations and specialist books.

Visit us on the internet:

<http://www.grin.com/>

<http://www.facebook.com/grincom>

http://www.twitter.com/grin_com

AVERTISSEMENT

« La Faculté des Sciences Juridiques et Politiques de l'Université de Dschang n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans ce rapport de stage ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur. »

DEDICACE

Ce travail est dédié :

A mes parents M. TCHOUANGUEM Maurice et Mme TCHOUANGUEM née PENE CHOUAPE Antoinette, pour l'assistance sans faille et l'endurance dont ils ont toujours fait preuve jusqu'à ce jour. Que ce travail soit la contre-partie de vos sacrifices.

A mon frère aîné CHOLATCHUE Eric, pour tous les efforts et l'espoir qu'il a su placer à notre endroit. Que ce travail soit pour toi l'argument d'un réconfort.

REMERCIEMENTS

Pour l'aboutissement de ce rapport de stage, la participation et l'assistance de plusieurs personnes ont été déterminantes. Mais, sans être exhaustif, qu'il nous soit permis de remercier tout particulièrement :

Le docteur MIENDJIEM Isidore Léopold, notre directeur de rapport, qui a su, par sa sagesse scientifique, nous inculquer le sens du travail bien fait et la rigueur dans le raisonnement.

Le professeur KALIEU ELONGO Yvette Rachel, notre directeur de thèse, qui a toujours su nous encourager dans le sens du dynamisme scientifique.

A tous les enseignants de la faculté pour la qualité des enseignements dispensés.

Aux messieurs NKOUNBA NZIMA Salomon et FANKEM Charles, respectivement conservateur foncier et receveur des domaines du département de la Menoua, pour les conseils et l'encadrement solide lors de notre stage.

Les doctorants, CHAKOUNTE Stella, KOUAM Michel, NGUENA Landry, TCHOUAMBIA TOMTOM Jean Louis Bedel, TSAFACK Cédric, pour leur soutien inestimable ;

Mon tuteur, DJOUENDJEU NGAMENI Emmanuel pour le soutien paternel sans faille ;

Nos frères et sœurs, LEUGAH Sylvie, CHOUAPE Eléonore, CHIENCHEU Irène, YAMTCHEU Yves, pour leur assistance illimitée ;

Nos amis BOUOPDA Cédric, DJOKA Collince, DONGMO Saturnin, EKWELLE Marcelle, FEUDJIO Patrick, NGOUNOU Rosandry, NSOB Jonathan, NSOP Gérard, TATSADONG Marius, TOUKO Martial, pour les encouragements constants ;

Tous nos camarades de promotion de master professionnel en Droits et Techniques Foncières et Domaniaux, ainsi que ceux qui ont participé de près ou de loin à l'aboutissement de nos travaux.

PRINCIPALES ABBREVIATIONS

Bull.	: Bulletin.
Coll.	: Collection.
C.S.C.O.R	: Cour suprême du Cameroun Oriental.
D.E.A	: Diplôme d’Etudes Approfondies.
De Lege Feranda	: Sous l’angle de la loi à venir.
Ed.	: Editions.
E .N.A.M	: Ecole Nationale d’Administration et de Magistrature.
J.O.C	: Journal Officiel du Cameroun.
L.G.D.J	: Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence.
MINDAF	: Ministère de Domaines de des Affaires Foncières.
MINDCAF	: Ministère des Domaines du Cadastre et des Affaire foncières.
N°	: Numéro.
Op.cit.	: Opere citato (cité plus haut).
P. / PP.	: Page / pages.
PUA	: Presses Universitaires d’Afrique.
S.	: Suivants.
T.	: Tome.

TABLE DES METIERES

AVERTISSEMENT	i
DEDICACE.....	ii
REMERCIEMENTS.....	iii
PRINCIPALES ABBREVIATIONS	iv
TABLE DES METIERES	v
RESUME	vii
ABSTRACT	viii
INTRODUCTION GENERALE	1
I- DES CLARIFICATIONS CONCEPTUELLES SUR LE THEME	6
II- PRESENTATION DE L'INTERET DU SUJET.....	9
III- PRESENTATION DE L'ENVIRONNEMENT DU STAGE.....	10
IV- PROBLEMATIQUE, SOURCES ET DEMARCHE DU TRAVAIL	13
PREMIERE PARTIE : L'INSTITUTION DE LA CONSERVATION FONCIERE DE LA MENOUA : UNE INSTITUTION CENTRALE DANS LA DELIVRANCE ET LA SECURISATION DU TITRE FONCIER	16
CHAPITRE I : UNE INSTITUTION CENTRALE A TRAVERS SES MISSIONS.....	18
Section1 : Une institution centrale pendant la procédure d'immatriculation et d'inscription des droits réels au livre foncier	19
Section 2 : Une institution centrale dans la conservation des documents, la communication d'informations au public et la liquidation des droits	28
CONCLUSION CHAPITRE I	33
CHAPITRE II : UNE INSTITUTION CENTRALE DE PART LA DOUBLE RESPONSABILITE DU CONSERVATEUR FONCIER	35
Section 1 : Une responsabilité lourde à l'égard des tiers	36
Section 2 : La responsabilité lourde du conservateur à l'égard de l'Etat	37
CONCLUSION CHAPITRE II.....	41
CONCLUSION PREMIERE PARTIE	43
DEUXIEME PARTIE : L'INSTITUTION DE LA CONSERVATION FONCIERE DE LA MENOUA : UNE INSTITUTION AU FONCTIONNEMENT LACUNAIRE	45

CHAPITRE I : LES ENTRAVES AU FONCTIONNEMENT HARMONIEUX DE L'INSTITUTION DE LA CONSERVATION FONCIERE DE LA MENOUA.....	47
Section 1 : Les entraves sérieuses de nature endogène à l'institution	48
Section 2 : Les entraves sérieuses de nature exogène à l'institution	53
CONCLUSION CHAPITRE I	62
CHAPITRE II : LES SOLUTIONS POSSIBLES POUR L'AMELIORATION DU FONCTIONNEMENT DE L'INSTITUTION DE LA CONSERVATION FONCIERE DE LA MENOUA	64
Section 1 : Les solutions souhaitables en vue de l'amélioration des entraves de nature endogène à l'institution	65
Section 2 : Les solutions envisageables en vue de l'amélioration des entraves de nature exogène	69
CONCLUSION CHAPITRE II	76
CONCLUSION DEUXIEME PARTIE	78
CONCLUSION GENERALE	80
BIBLIOGRAPHIE.....	83
ANNEXES.....	90
<u>ANNEXE I : FICHE DE COLLECTE DE DONNEES SUR LES SERVICES RENDUS PAR LA CONSERVATION FONCIERE DE LA MENOUA DE 2005 A 2011</u>	<u>91</u>
<u>ANNEXE II : QUESTIONNAIRE AYANT GUIDE NOTRE TRAVAIL</u>	<u>95</u>
<u>ANNEXE III : Les prototypes de quelques produits résultant de l'activité du conservateur foncier de la Menoua</u>	<u>97</u>

Note de l'éditeur: des parties de l'annexe ont été supprimées pour des raisons de droits d'auteur.

RESUME

L'acquisition d'un lopin de terre de nos jours en Afrique en général et au Cameroun en particulier est une question atemporelle. Partout où l'on se trouve, quoiqu'on face, on aura absolument besoin de se loger et de loger sa famille. La nécessité d'avoir une parcelle de terre où construire ou alors où investir devra dès lors faire surface à tout moment. Tous les moyens parfois frauduleux ou non pourront être mis en œuvre pour accéder à la terre. Dans ce processus d'accession, plusieurs structures peuvent jouer un rôle plus ou moins direct à l'instar du cadastre, de la sous-préfecture, des communes, mais surtout la conservation foncière.

Ainsi, la conservation foncière dans le système foncier camerounais et plus particulièrement dans le département de la Menoua, joue un rôle très cardinal. Cette structure est nécessaire eu égard à son rôle majeure dans la délivrance et la sécurisation du titre foncier, même s'il reste vrai que son fonctionnement au quotidien est lacunaire compte tenu de plusieurs pesanteurs.

Face à ces obstacles, de nombreuses solutions peuvent être suggérées afin d'y remédier, pour faire de la conservation foncière un véritable maillon incontournable dans le marché immobilier camerounais.

ABSTRACT

To acquire a piece of land is a timeless issue nowadays in Africa, particularly in Cameroon. Whatever being the job one is doing or the place, one must need an accommodation for him and his family. At any moment, the need for a piece of land where one can invest or build a house can rise. All means, fraudulent or legal, can be engaged in order to own the land. In the acquisition process, several bodies namely the Land registry, the Divisional Officer's Office, Councils and especially the Land registry office can participate more or less directly.

Thus, in the Cameroonian Land System and in the Menoua Division specifically, the Land registry office plays a key role. This process is paramount as it plays an important role in the issuing of land title and ensures its security, even if the truth is that the daily functioning is incomplete because of procedures.

Many solutions can be suggested in solving these problems so that the Land registry office will really have a major influence in the Cameroonian real estate market.