



UNION INTERNATIONALE DU NOTARIAT
COMMISSION DES AFFAIRES AFRICAINES

**RAPPORT
DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES
DU CAMEROUN
AU**

XXVII^{ème} CONGRES INTERNATIONAL DU NOTARIAT

LIMA (PEROU), 09 – 12 Octobre 2013

THEME :

**« SECURITE DU MARCHE IMMOBILIER :
LA NECESSITE D'INSTRUMENTS DE REGULATION ».**

INTRODUCTION GENERALE

Au lendemain de leur accession à l'indépendance, de nombreux Etats Africains ont connu une importante réforme en matière foncière et domaniale. Celle-ci faisait généralement suite à une série de textes coloniaux. Les raisons qui ont souvent motivé ces différentes réformes étaient abondantes et très souvent complémentaires. Dans la plupart des cas, il s'agissait de permettre l'identification de l'ensemble des terres afin de faciliter le contrôle de l'Etat sur celle-ci, leur redistribution et leur usage. Il s'agissait aussi de trouver un équilibre satisfaisant entre les droits séculaires des populations sur leurs terres et ceux de l'Etat nouvellement apparu. Il s'agissait enfin, de faire rentrer dans le circuit économique et marchand, les vastes terres coutumières, plus ou moins occupées par les communautés villageoises, notamment en y introduisant la notion de droit de propriété privée ainsi que des règles précises afférentes à la preuve de droits réels sur les immeubles et, d'une façon générale, il s'est agi de donner aux matières foncières et domaniales une réglementation solide et stable pouvant stimuler le développement socio-économique.

Les textes issus de la vaste réforme, notamment celle des années 74 pour le Cameroun, constituent encore aujourd'hui l'essentiel du socle réglementaire de base pour tous les actes, opérations ou transactions immobilières. Ces textes déterminent aussi l'appartenance des terres, leur appropriation ou leur transaction, ainsi que l'usage qui pourra en être fait.

En l'état actuel de son évolution, le droit de la propriété immobilière résulte pour l'essentiel de la réglementation déterminant le régime foncier, le régime domanial et le régime de l'immatriculation, ce dernier renvoyant à l'application supplétive des règles du Code civil lorsque l'immeuble a fait l'objet d'une immatriculation. Le Code Civil, quant à lui, traite globalement de la détermination des immeubles, du droit de propriété, de ses démembrements que sont, l'usufruit, l'usage ou l'habitation. Il traite aussi des constructions, des servitudes, de la possession et, dans une moindre mesure de l'indivision ou de la copropriété, ce qui lui permet parfois d'entrer en concours avec certaines dispositions des textes nationaux.

A la suite de ces dispositions anciennes, le législateur national a successivement organisé l'administration du cadastre, le cadre de règlement des litiges fonciers et des transactions immobilières privées, les modalités de preuve de la propriété immobilière à travers l'établissement du titre foncier ou, celles par lesquelles son titulaire en est évincé et prétendre à une indemnité à l'occasion d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Dans le même temps, une exploration en profondeur permet de relever que certaines règles relatives à la propriété immobilière procèdent de législations particulières ci-après :

- Loi portant sur le bail emphytéotique ;
- Loi régissant les sépultures, la copropriété des immeubles bâtis ; les servitudes aéronautiques ou télécommunication ;

- Les lois régissant la location-accession à la propriété immobilière ou la vente d'immeuble ;
- Les textes régissant les professionnels de l'immobilier que sont le notaire, l'agent immobilier, le conservateur de la propriété foncière ou plus spécifiquement encore, ceux relatifs à la fiscalité immobilière.

L'abondance des textes est finalement révélatrice d'une très grande activité législative en matière immobilière. Mais en l'absence d'un véritable code général de la propriété immobilière la profusion des textes semblent plutôt conduire à la confusion, ce qui rend périlleux et fastidieux tout effort de recherche dans ce domaine.

Cela dit, spéculer sur le marché immobilier revient à établir une importante distinction entre les meubles et les immeubles. Selon l'article 516 du Code Civil,

« tous les biens sont meubles ou immeubles ». Cette distinction traditionnelle embrasse tous les biens sans exception, classés suivant un critère physique opposant les biens fixes et les biens susceptibles de développement. Dès lors, la distinction des biens en meubles et immeubles est principalement ordonnée à partir du critère physique de mobilité. D'un côté, sont immeubles les fonds de terre et ce qui leur est attaché, bâtiments, végétaux (Code civil, articles 518 à 521). Ils se caractérisent par leur fixité. De l'autre, sont meubles, « les animaux et les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre » (Code civil : art. 528). Leur particularité est de pouvoir être déplacés. Le droit consacre ainsi une division qui paraît calquée sur la seule réalité physique des choses (Note : Malgré les critiques qui lui ont été adressées et qui expliquent que sa portée ait été restreinte, elle demeure la summa divisio du droit des biens, à laquelle sont encore attachés de nombreux intérêts)

Les biens meubles font certainement, au quotidien, l'objet de trois nombreux commerces, mais ils ne font pas partie de cette étude. En revanche, les biens immeubles sont, non seulement l'objet de toutes les convoitises humaines, mais également, ils sont au centre d'un important affairisme marqué par la spéculation immobilière dans les grandes agglomérations. Cet état de fait est aggravé par la méconnaissance des textes juridiques, ce qui produit souvent des conséquences néfastes sur les affaires des opérateurs économiques de ce secteur d'activité et, parfois dramatiques pour les particuliers et les ménages. *(C'est en partie pour faire échec à ces difficultés que le législateur est souvent intervenu pour édicter ces dernières années, de nombreux textes destinés à assainir ou à réformer divers secteurs de l'immobilier).*

Cela dit, plusieurs intérêts sont attachés à la différence physique des biens :

- **Primo**, l'immeuble a la particularité d'être une portion du territoire et d'avoir ainsi une situation géographique fixe. C'est donc une surface susceptible d'une individualisation géodésique (science de la dimension et de la forme de la terre). Cette seule qualité rend possible la création d'un fichier immobilier et la mise en place d'un système de publicité foncière, dont le but est d'informer les tiers et les acteurs du marché sur le statut juridique de l'immeuble.

- **Secundo**, hormis les biens comme les aéronefs, les bateaux ou les navires, seuls les immeubles sont en principe susceptibles d'hypothèque. Celle-ci étant une sûreté sans dépossession, c'est l'inscription à la conservation des hypothèques qui permettrait l'information des tiers.
- **Tercio**, la preuve de la propriété immobilière, en raison de la fixité de l'immeuble et de l'existence de la publicité foncière, est relativement aisée, ce

Mis ensemble, tous ces traits caractéristiques de l'immeuble lui confèrent une valeur certaine et une fonction sociale importante, qui explique, en partie, l'affairisme développé et entretenu autour des biens immobiliers.

Or, la notion de marché, qui n'est pas propre au droit financier, est une notion polysémique intéressant tant les économistes que les juristes. Dans un premier sens, elle n'est pas sans rappeler celle de bourse, puisque le marché peut être défini comme le lieu où s'effectuent les transactions, où se rencontrent les acheteurs, les vendeurs (Ne pourrait – on pas imaginer, par exemple, la création d'une bourse immobilière qui serait le lieu de rencontre entre acheteurs et vendeurs immobiliers ?). L'innovation en matière immobilière permettrait aussi, dans un deuxième temps, de voir dans la notion de marché, les contrats eux-mêmes ou encore l'ensemble des conventions portant sur la vente d'immeubles : ce deuxième sens de la notion de marché repose ainsi sur l'élément conventionnel qu'est la transaction.

Enfin, l'intervention des autorités de régulation pourra permettre, à terme, si l'idée de régulation est retenue, de structurer un troisième sens de la notion de marché immobilier. Un marché ne pouvant pas, a priori, fonctionner sans règle écrite, on a pu identifier le marché à sa régulation et indiquer qu'il revient au régulateur de préciser les contours du marché en délimitant le champ des intervenants (vendeurs, acheteurs, agent immobiliers, notaires, géomètres, pouvoirs public etc. ...) et en précisant les fonctions qui s'attachent à l'activité du marché (*expression des ordres, admissions à la cote, fixation du prix, réalisation, règlement, compensation des transactions et diffusion de l'information*).

Le marché immobilier, qui est le marché des biens immeubles est loin d'être une affaire des seules parties au contrat. En raison de sa complexité, elle nécessite l'intervention de plusieurs acteurs publics et privés pour garantir à la transaction une certaine sécurité, celle-ci étant définie comme une « situation dans laquelle quelqu'un ou quelque chose n'est exposé à aucun danger, à aucun risque d'agression physique, d'accident, de vol, de détérioration ». Il s'agit donc d'une situation de maîtrise totale du risque lié aux transactions immobilières.

On le constate, la sécurité du marché immobilier demeure un objectif à atteindre. (Dans ces conditions, la question se pose logiquement et curieusement de savoir a contrario si la régulation ne constitue pas le moyen d'atteindre la sécurité du marché immobilier). En réalité, un marché n'existe que si, de la confrontation des offres et des demandes, se dégage un prix, ce qui suppose une certaine organisation, une certaine régulation qui n'est d'ailleurs pas nécessairement due à une autorité officiellement reconnue. Dès lors, la régulation apparaît comme le moyen d'atteindre la sécurité du marché immobilier. Dans la gradation des moyens, la régulation occupe une place de premier rang dans la recherche de la sécurité.

Malgré leur importance, les autres moyens peuvent être relégués au second rang dans le cadre de cette étude qui met davantage l'accent sur le bon fonctionnement que sur toute autre indication tel que la moralité, la formation ou l'information des acteurs. Dès lors, la seule problématique qui mérite d'être examinée avec grand intérêt est celle de savoir comment atteindre la sécurité du marché immobilier par la régulation. Dans une démarche savante il faut reconnaître d'une part, que les instruments de régulation constituent le moyen de réaliser la sécurité juridique du marché immobilier et, d'autre part, que la sécurité juridique du marché immobilier devrait être le résultat de la mise en œuvre d'instruments de régulation. Ces deux articulations auraient été suffisantes pour rendre compte de la situation liée à l'étude de ce thème. Mais dans un souci d'harmonisation d'approche et de méthodologie de présentation, les grandes articulations ci-après seront mises en exergue :

- **La garantie juridique ;**
- **Le Notaire ;**
- **L'acte notarié ;**
- **Le droit de propriété ;**
- **Le système d'enregistrement de la propriété immobilière ;**
- **Le marché immobilier.**

Par ailleurs, aux termes de l'article 1er du décret Camerounais n°79-017 du 13 janvier 1979 relatif aux transactions immobilières privées, « *constitue une transaction immobilière privée ----- la vente, la cession gratuite ou l'échange d'un immeuble entre particuliers* », ce qui implique généralement et presque toujours, l'intervention de nombreux acteurs tels que les professionnels de la finance pour les règlements et les mouvements de fonds, les agents immobiliers, les parties à la transactions (*vendeur acheteur*), l'Administration et surtout le notaire pour la fiabilité de l'opération, la confiance, la garantie et la sécurité juridiques.

Dans tous les cas, il est évident que le législateur n'a pas entendu protéger l'immeuble en tant que simple valeur patrimoniale. Au contraire, c'est justement, parce que l'immeuble ne peut, sous certains rapports, être ravalé au rang de simple valeur qu'il est l'objet d'une plus grande attention. L'immeuble, bien rare et précieux, surtout en milieu urbain, parce qu'il occupe une portion du territoire qui est en qualité finie, mais également parce qu'il assure l'établissement des activités de l'homme, présente une originalité qui le distingue de tous les autres biens. Il est « *marque d'enracinement, signe d'attachement, moyen d'action, lieu d'asile* » (G. Cornu, Introduction, Les personnes, Les biens : Montchrétien, 12eéd. n°933). Cette « *Vertu d'enracinement de l'être humain* (J. Carbannier, Droit Civil, vol. 2 Les biens. Les obligations : PUF 2004, n°710) peut à son tour, pour partie, expliquer la politique législative de protection dont il bénéficie encore.

I – LA GARANTIE JURIDIQUE

Au sens large, constitue une garantie, tout mécanisme qui prémunit une personne contre une perte pécuniaire (Exemple : garantie du vendeur impayé). Il s'agit aussi de moyens juridiques permettant de prémunir le créancier contre le risque d'insolvabilité du débiteur.

Au sens technique, il s'agit d'une obligation accessoire qui naît de certains contrats (vente, bail, contrat d'entreprise, vente d'immeuble à construire, location-accession, promotion immobilière, etc.) à la charge d'une partie et qui renforce la position de l'autre lorsqu'en cours d'exécution, celle-ci n'obtient pas la satisfaction qu'elle était en droit d'attendre. Elle exerce alors une action en garantie, tendant à faire constater judiciairement le droit à garantie, soit par voie principale (à titre de demandeur), soit par voie incidente d'appel en garantie (lorsque l'on est défendeur au procès).

I. 1 : Les valeurs juridiques fondamentales

En tant que mécanisme de protection des parties à un contrat, la garantie est essentielle dans les transactions immobilières, les immeubles étant dans leur grande majorité, des biens de valeur et constituant encore une composante essentielle du patrimoine des ménages.

En raison de la valeur évidente des biens immobiliers et de leur fonction sociale, les parties à une transaction immobilière ne peuvent par se contenter de se faire confiance. Ils ont besoin de garanties manifestées surtout par la présence du Notaire car elles s'exposent à des risques importants.

Avec la crise du logement ou du moins la crise immobilière, ces risques sont devenus considérables. Or, dans le même temps, il est de plus en plus important, pour des raisons de stabilité sociale et de développement durable, que les citoyens accèdent au bien immobilier ou à un logement décent. Garantie, sécurité juridique et confiance forment donc un trio indissociable dans le cadre du marché immobilier.

Le marché immobilier apparaît finalement comme un maillon essentiel de l'économie d'un pays et un catalyseur incontournable du développement personnel ou familial. En effet, le bilan du marché immobilier ne manque pas d'alimenter des spéculations hasardeuses. Le contexte économique, financier et sociologique dans lequel il évolue est désormais très fluctuant en raison notamment du déséquilibre entre l'offre et la demande immobilière.

Il faut en effet relever que :

- Le niveau actuel des prix au Cameroun est d'abord l'expression d'un déséquilibre croissant entre une offre insuffisante et une demande vigoureuse de logements et non, en

réalité, le fruit d'une spéculation qui serait entretenu par les acteurs du marché immobilier.

- Le prix du mètre carré ne représente qu'une fraction, certes importante, mais non exclusive, du coût d'acquisition d'un logement ou d'un bien immobilier dans lequel doivent être inclus les frais dus aux administrations et les honoraires des agents immobiliers et des notaires.

Au bout du compte, les perspectives à court ou moyen terme du marché immobilier et, notamment la poursuite de son amélioration et de son assainissement dépendent plus que jamais de l'évolution de deux variables qui conditionnent, tout à la fois, la capacité de résorption du niveau de vie sociale et l'élargissement de l'offre ;

- **Premièrement**, l'accès à l'argent, condition sine qua non d'accès au bien immobilier ;
- **Deuxièmement**, la relance et la rénovation de la construction des logements sociaux, préalable indispensable à la restauration de l'offre, à la détente des prix et à la satisfaction de la demande qui est subordonnée à l'empressement des structures spécialisées à produire des terrains à bâtir et, plus généralement, à la capacité des pouvoirs publics à lancer un vaste programme de logement locatifs.

I. 2 : Nécessité d'avoir la certitude et la garantie juridique

L'encadrement législatif des marchés immobiliers répond à une nécessité juridique et économique : garantir la sécurité des transactions et asseoir le crédit immobilier.

Le marché immobilier est par nature versatile. Il est donc important et impérieux de procéder constamment à une analyse et à l'amélioration de la connaissance du marché immobilier ou de l'économie de la construction, ce qui est gage d'efficacité, d'équilibre, de sécurité juridique et de certitude dans les transactions.

Or, en délaissant le marché du logement comme c'est le cas en ce moment au Cameroun pour favoriser l'investissement privé et en réduisant l'effort budgétaire en faveur du logement social, l'Etat s'est privé des moyens de maîtriser l'évolution des coûts du foncier et de la construction ainsi que l'augmentation du montant des loyers. Ce désengagement, accentué par la méconnaissance du rôle et de l'importance du notaire, s'est traduit par une envolée incontrôlée des prix, une insécurité juridique, une segmentation des marchés et une inadaptation de l'offre à la demande, rendant impossible la satisfaction des besoins des personnes défavorisées.

Il est évident que depuis la vaste réforme des années 1970, l'Etat du Cameroun n'entretient pas rigoureusement l'expertise nécessaire à la formation d'une politique et d'un droit du logement pertinents. Il devra, pour sortir ses citoyens du marasme immobilier, consentir un investissement massif dans la connaissance des phénomènes de marché, afin de prévoir les évolutions de la demande et de localiser plus précisément les besoins. L'effort d'amélioration de la connaissance devra également porter sur l'étude, longtemps négligée, de l'économie du logement et de la construction, qui aiderait à mieux mesurer l'impact de la réglementation en matière immobilière sur le dérapage des prix du logement.

I. 3 : La garantie juridique et le rôle des notaires dans le système camerounais

Aux termes de l'article 8 de l'ordonnance n°74-1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier au Cameroun, telle que modifiée par la loi n°79-05 du 29 juin 1979,

« Les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs de droit réels immobilières doivent, à peine de nullité, être établis en la forme notariée. Sont également nulles de plein droit, les cessions et locations de terrains urbains ou ruraux non immatriculés au nom du vendeur ou du bailleur ».

En droit Camerounais, la présence du notaire est donc obligatoire lors de toute transaction immobilière, ce qui représente pour les parties au contrat, un facteur important et indispensable de sécurité et de garantie juridiques. Non seulement cette présence est requise à peine de nullité de l'acte établi en dehors de la présence d'un notaire, mais aussi et surtout les auteurs des actes immobiliers qui ne respectent pas la forme notariée s'exposent à une sanction pénale qui peut être, soit une amende de 25.000 à 100.000 francs CFA soit un emprisonnement de 15 jours à 3 ans, les deux peines pouvant même se cumuler. On le voit bien, le notaire est légalement au centre du processus d'acquisition des biens immobiliers. Son rôle est donc primordial et essentiel et aucun acte portant sur la propriété immobilière ne devrait s'effectuer en dehors de son ministère. En raison de son statut d'officier public et des exigences strictes de moralité liées à l'exercice de sa profession, la présence du Notaire est susceptible d'apporter à l'opération une plus value économique et financière ainsi qu'un avantage éthique grâce aux actes qui sont établis par ses soins.

I. 4 : La garantie juridique comme élément indispensable au développement du marché de l'immobilier et à l'évaluation de la compétitivité du pays

Le marché immobilier est certainement conjoncturel en raison des fluctuations constantes susceptibles d'être observées entre l'offre et la demande immobilière. La crise immobilière est désormais un fait, ce qui a d'ailleurs amené tous les professionnels à constater qu'ils devraient appréhender le fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers s'ils voulaient agir sur eux.

Dans ces conditions, le développement du marché immobilier dépend aussi et dans une large mesure de la garantie juridique qui pourrait être apportée au secteur par les différents intervenants de la chaîne d'acquisition du bien immobilier. La sécurité et la garantie dont il est question porte essentiellement sur les transactions, sur les acteurs (*vendeurs et acheteurs immobiliers*), sur les intervenants principaux (*Notaires, Agent immobiliers e Administration*) et surtout sur les actes translatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers.

II – LE NOTAIRE

La profession de notaire possède une double réalité : tantôt enfermée dans un carcan d'obligation statutaires, elle a l'aspect rigide et déterminé d'une fonction publique chargée de conférer, entre autres, une certaine garantie juridique aux transactions immobilières, tantôt au contraire, plus libérale, elle semble proche des autres professions juridiques.

Ces deux aspects opposés rendent absolument nécessaire la détermination de la fonction de notaire en tant que professionnel de la garantie juridique ainsi que son apport au marché immobilier.

II. 1 : La fonction du notaire en tant que professionnel de la garantie juridique

La fonction notariale est celle qui est contenue aujourd'hui dans le décret n°95-034 du 24 février 1995 portant statut et organisation de la profession de notaire. Selon l'article 2 de ce texte, « le notaire est un officier public institué pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, et en délivrer des grosses et expéditions ».

Les notaires sont ainsi chargés de transcrire en langage juridique les conventions des parties, tout en leur donnant le caractère d'écrits authentiques possédant force probante et force exécutoire. Pour cela, l'Etat leur délègue une parcelle de son authenticité.

A l'analyse, il est aisé de constater que le rôle du notaire se dédouble : il consiste tout d'abord à recevoir des actes auxquels sa qualité d'officier public va conférer l'authenticité avec les vertus qui en résultent (force probante et force exécutoire). Il doit pour cela, à peine de responsabilité, respecter diverses obligations tant personnelles que formelles. Puis, une fois l'acte authentifié, le notaire doit effectuer un certain nombre de formalités (enregistrement, publication) ; il doit également conserver les actes reçus et, éventuellement, sous réserve de respecter le secret professionnel, en donner communication aux ayants droit.

II. 2 : L'apport du notaire au marché immobilier

Puisqu'il joue un rôle de premier plan dans les transactions immobilières, « le notaire est tenu de prêter son ministère lorsqu'il en est légalement requis ». Son ministère est d'ailleurs obligatoire lorsqu'il s'agit d'actes translatifs de propriétés immobilières pour lesquels le notaire est tenu

d'énoncer « la situation, la contenance des tenants et des aboutissants des immeubles, ainsi que les noms des précédents propriétaires et, autant qu'il le pourra, le caractère et la daté des mutations successives ».

Son rôle d'authentificateur permet de donner au marché immobilier une stabilité et une certaine garantie qui semblent souvent lui faire défaut. Il en résulte pour le notaire une obligation de conseil dont rien ne saurait décharger un officier public : elle s'impose quel que soit son rôle ou la nature de son intervention.

En effet, depuis un arrêt rendu par la cour de cassation le 21 juillet 1921, la jurisprudence n'a plus varié sur ce point : « Les notaires institués pour donner aux conventions des parties les formes légales et l'authenticité, ont également pour mission de renseigner leurs clients sur les conséquences des engagements qu'ils contractent ; responsables en vertu de l'article 1382 du Code Civil, ils ne peuvent stipuler l'immunité de leurs fautes et par suite décliner le principe de leur responsabilité en alléguant qu'ils se sont bornés à donner la forme authentique aux conventions des parties » Il en résulte que le conseil est dû par le seul fait que l'acte soit passé en la forme authentique. Il se présente comme un avantage supplémentaire de l'acte notarié, aux côtés de la date certaine, de la force probante et de la force exécutoire.

II. 3 : La fonction du notaire, génératrice de confiance pour la société et sa contribution au développement juridique et à l'expansion économique durable

La profession notariale fait l'objet, au Cameroun, d'une réglementation stricte, mais cette réglementation se justifie car le rôle du notariat, très différent de celui des autres professions libérales, est essentiel pour la sécurité de l'ordre juridique et social : le magistrat et l'avocat s'occupent, en effet, principalement des "accidents" de la vie juridique. Le notaire, lui, doit traduire en textes valables et efficaces les drames et les joies, les espoirs et les déceptions de la vie de chaque jour. Il est « un magistrat de juridiction volontaire ». Son rôle est préventif : il est d'empêcher les différends de naître. Sa mission officielle est de conférer une sécurité juridique complète aux actes qu'il reçoit.

Cependant, le notaire ne peut se contenter d'exécuter un travail de pure transcription littérale des déclarations et des volontés des personnes qui s'adressent à lui. Sa mission d'authentificateur l'oblige à compléter : la sécurité juridique qu'il confère aux actes qu'il reçoit en conseillant ses clients c'est – à – dire en les informant sur la portée et les conséquences des engagements souscrits.

Le rôle assumé par le notaire à l'occasion de la rédaction d'un acte immobilier n'est pas uniquement celui d'un juriste spécialisé. Il a également un devoir d'appréciation, de prévision et d'information, ce qui apparaît finalement comme gage inéluctable d'un développement juridique et économique durable. La mission d'authentificateur du notaire, dans l'esprit du décret du 24 février 1995 portant statut et organisation de la profession de notaire au Cameroun tel que modifié, et en vertu des solutions jurisprudentielles, se double nécessairement d'une obligation

de conseil mais ce conseil doit être fourni de façon objective et impartiale car le notaire agit en qualité de « médiateur » et d'arbitre impartial. C'est dire que la fonction du notaire est d'être un dispensateur de sécurité juridique génératrice de confiance et de développement économique durable.

II. 4 : Influence de la mondialisation et résultat de la nouvelle économie mondiale

L'analyse du marché immobilier mondial illustre parfaitement l'influence croissante de la pression foncière internationale sur les espaces immobiliers nationaux. Comme le marché international dans son ensemble, le marché immobilier Camerounais fait actuellement preuve d'une très grande vitalité dans les milieux urbains, déjouant parfois les pronostics les plus pessimistes. Mais le nombre soutenu de ventes s'accompagne d'une nouvelle poussée des prix.

Le volume des ventes, tous biens immobiliers confondus, enregistre incontestablement une progression dans les grandes villes de Yaoundé et Douala (successivement, capitale politique et capitale économique). Cette vitalité bénéficie à tous les compartiments du marché immobilier, qu'il s'agisse de biens immeubles bâtis ou non bâtis.

Dans tous les cas, le bilan global du marché immobilier ne manque pas d'alimenter des spéculations hasardeuses sur l'éclatement d'une bulle qui n'en est pas finalement une. Le contexte économique, financier et sociologique de l'attachement des peuples à leurs terres dans lequel évolue le marché immobilier est très différent de celui des années d'indépendance.

L'ensemble de ces considérations, que l'on pourrait enrichir par des comparaisons internationales établies, qui place le Cameroun au rang des pays où la menace d'une crise immobilière n'est pas inscrite à l'ordre du jour, indiquent que les structures actuelles du marché immobilier n'ont que peu de rapport avec celles d'il y a une quarantaine d'année.

II. 5 : Le notaire exerce un contrôle sur la légalité des transactions, favorise la garantie juridique et la certitude lors de l'acquisition de biens immobiliers

La fonction d'authentificateur du notaire l'oblige à être non seulement un technicien du droit mais aussi un généraliste. Quelque soit l'acte qui lui est demandé, il doit transposer en termes juridiques inattaquables la volonté de ses clients. Le notaire ne peut se contenter d'exécuter un travail de pure transcription littérale des déclarations de ses clients. Il doit informer ces derniers sur la portée de leurs actes.

En effet, le notaire a pour mission d'éclairer ses clients sur le contenu et les conséquences juridiques de leurs engagements. Cette mission se résume en un avertissement donné aux parties aux contrats immobiliers sur la meilleure façon d'exercer leurs droits et sur l'impact économique et juridique de cet exercice.

Le devoir de conseil, tel qu'il a été mis au point par la jurisprudence, est indissociable de l'exercice de la fonction notariale. Par plus qu'un notaire ne peut refuser d'instrumenter, il ne

peut se dispenser de conseiller. Dans l'intérêt des parties aux contrats immobiliers, le conseil est une obligation dont rien ne saurait décharger un officier public : « les notaires institués pour donner aux conventions des parties les formes légales et l'authenticité, ont également pour mission de renseigner leurs clients sur les conséquences des engagements qu'ils souscrivent ». « Ils sont tenus d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes rédigés par eux ».

Il en résulte que le notaire est tenu de s'assurer que les conditions de fait et de droit entourant la transaction immobilière sont entièrement réunies. Cette obligation de contrôle provient tout naturellement de sa qualification professionnelle et des garanties de compétence qu'il représente. Elle porte essentiellement sur les points ci – après :

13- Vérification des droits des parties ;

- Vérification des droits de propriété, au moyen de l'examen des titres du vendeur et par l'établissement d'une origine de propriété exacte ;
- Vérification des pouvoirs et des procurations éventuelles.

II. 6 : Le notaire, promoteur de nouvelles institutions juridiques

De nos jours, les individus semblent hantés par l'idée de protéger leurs biens et les droits qu'ils ont pu acquérir. Etant au centre des transactions immobilières, le notaire apparaît non seulement comme le partenaire privilégié et incontournable des parties mais également comme l'instigateur et le promoteur de nouvelles institutions juridiques.

A l'époque moderne, le notaire est appelé à écumer les couloirs des pouvoirs publics afin de prendre une part active dans la préparation et l'élaboration des textes relatifs aux transactions immobilières ainsi que ceux en rapport avec les professions de conservateurs fonciers et d'agents immobiliers.

Depuis des lustres, les notaires ont senti la nécessité de se regrouper au double plan national et international, respectivement au sein d'une chambre nationale ou d'un congrès international. Au cours de leurs différentes rencontres, l'accent a régulièrement été mis, aussi bien sur le besoin d'intervention du notaire agissant en toute impartialité que sur la nécessité de faire intervenir le notaire pendant toute la procédure d'acquisition d'une propriété immobilière urbaine, ce en rapport avec le fait que seul le notaire est habilité à prendre des mesures conservatoires destinées à assurer la sécurité juridique et la paix entre les contractants.

Dans ces conditions, la fonction notariale est bénéfique aussi bien pour les contractants que pour les pouvoirs publics dans la mesure où l'intervention du notaire permet en définitive de résoudre les éventuels différends susceptibles de surgir lors des transactions immobilières.

II. 7 : Collaboration du notaire durant les démarches administratives

Dans l'exercice de sa mission, le notaire est appelé à entrer en contact avec diverses administrations et représentations qui font de lui la clé de voûte du processus d'acquisition d'un bien immobilier. Aux termes de l'article 3 du décret du 24 février 1995 portant statut et organisation de la profession de notaire au Cameroun tel que modifié, « le notaire est tenu de prêter son ministère lorsqu'il en est légalement requis ». Il est donc tenu d'instrumenter. Il est investi d'un monopole pour la passation des actes relatifs aux transactions immobilières. Toutefois, dans l'exercice de sa mission, le notaire est tenu de respecter les règles de compétence territoriale et personnelle. Par ailleurs, les actes qu'il établit doivent respecter un certain formalisme qui représente une technique efficace pour protéger la volonté des contractants. Ce formalisme constitue pour l'acte authentique une protection dont il ne saurait se passer.

Il importe cependant de rappeler que même en matière immobilière, l'acte authentique doit, à peine de nullité être reçu par le notaire lui-même. Il doit donc être lu et signé en sa présence et recevoir date certaine de la part du notaire. La sécurité juridique repose finalement sur le respect des règles de forme.

En revanche, le notaire qui vient de recevoir un acte est loin d'avoir accompli toutes les obligations que lui impose sa fonction d'authentificateur : il lui faut encore enregistrer cet acte et le publier lorsqu'il est soumis à la publicité foncière comme c'est le cas en matière immobilière. C'est seulement après l'accomplissement de cette double formalité que l'acte authentique pourra développer tous ses effets. C'est alors qu'il faudra assurer sa conservation et, éventuellement sa diffusion.

L'accomplissement de la formalité d'enregistrement est essentiel puisqu'il présente une double finalité : Elle permet d'abord un certain contrôle de l'administration sur les actes notariés ; elle assure, ensuite et surtout, la perception de l'impôt appelé « droit d'enregistrement ».

De même, le notaire a l'obligation de faire publier tous les actes portant constitution, transmission, ou extinction de droit réels immobilières ou concernant des immeubles.

Enfin, le notaire n'est pas seulement le témoin des conventions des parties et le rédacteur de leurs contrats. Il est aussi « le gardien de leur écrits ». Il doit, par conséquent, à peine de responsabilité, les conserver. Il doit aussi en assurer la communication aux ayants droit. Un notaire ne peut donc refuser de délivrer la copie d'un acte aux personnes qui ont droit à cette communication. Naturellement, ce devoir de communiquer avec exactitude le contenu d'un acte aux personnes intéressées comporte un négatif : l'obligation de ne pas divulguer un acte auprès de personnes qui n'auraient pas qualité pour en prendre connaissance.

III - L'ACTE NOTARIE

L'acte notarié est un acte rédigé par un notaire. Ce dernier est chargé de transcrire en langage juridique les volontés des contractants en leur donnant le caractère d'écrits authentiques ayant force probante et force exécutoire. Un acte notarié n'est alors authentique que parce qu'il est reçu par un « officier public institué ».

III. 1 : Nature, forme, portée et prise d'effet de l'acte notarié

L'acte notarié est un acte authentique qui possède trois vertus particulières : une force probatoire exceptionnelle, une force exécutoire et une conservation assurée.

S'agissant de la force probante, les notaires sont des témoins privilégiés dont l'attestation a, aux yeux de la loi, une valeur exceptionnelle. L'acte authentique, aux termes de l'article 1319 du Code civil, « fait pleine foi de la convention qu'il renferme » et la force probante de cet acte vaut jusqu'à inscription en faux, c'est-à-dire jusqu'à ce qu'il soit démontré, par une procédure complexe et hérissée de difficultés, que le notaire y a volontairement inséré une déclaration inexacte (article 36 du décret du 24 février 1995).

En ce qui concerne la force exécutoire, certains actes notariés peuvent être revêtus tels des jugements, de la formule exécutoire, ce qui leur permet d'être l'équivalent d'une décision de justice rendue en dernier ressort.

Enfin, l'article 37 du décret du 24 février 1995 dispose que « le notaire est tenu de garder minute des actes qu'il reçoit. Le notaire ne peut se dessaisir d'une minute qu'en vertu d'une décision de justice ou dans les cas prévus par la loi ». Le principe est donc celui de la conservation par le notaire des originaux des actes qu'il a rédigés. Ce n'est que par exception si l'original d'un acte peut être remis aux clients lui-même (dans ce cas on dit que l'acte est rédigé en brevet tel que prévu par l'article 38) mais il faut alors que la loi le permette ou qu'un jugement l'autorise.

III. 2 : Différence entre un document public et un document privé

Une différence fondamentale existe entre un acte notarié, établi par « un officier public institué » et un acte privé établi sous seing - privé. Contrairement à l'acte notarié qui est un acte authentique, l'acte sous seing privé est un acte écrit par les contractants eux-mêmes, sous leur seule signature (seing privé) sans l'intervention d'un officier public (notaire). Doté d'une force probante inférieure à celle de l'acte authentique, il n'acquiert date certaine à l'égard des tiers qu'à certaines conditions. Dans tous les cas, les actes relatifs aux transactions immobilières doivent être établis en la forme notariée. En conséquence, les actes établis sous seing privé sont en principe nuls.

Toutefois, les personnes physiques ou morales de nationalité étrangère désirant investir au Cameroun ainsi que les missions diplomatiques et consulaires et les organisations internationales peuvent conclure des baux ou acquérir des propriétés immobilières au Cameroun, sauf dans les zones frontalières. Les actes établis à cet effet doivent, à peine de nullité, être revêtus :

- du visa du ministre chargé des domaines en ce qui concerne les particulières ;
- du visa du ministre des relations extérieures et du ministre chargé des domaines en ce qui concerne les missions diplomatiques et les organisations internationales.

III. 3 : Le titre public de propriété servant d'élément de forme dans les contrats et son efficacité

Aux termes de l'article 1er du décret du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier au Cameroun tel que modifié par le décret du 16 décembre 2005, « Le titre foncier est la certification officielle de la propriété immobilière ».

Le titre foncier, qui fait office de titre de propriété, est inattaquable, intangible et définitif. Il en est de même des actes constatant les autres droits réels attachés à la propriété immobilière. L'enregistrement d'un droit dans un registre spécial appelé « livre foncier » emporte immatriculation de ce droit et le rend opposable aux tiers.

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

IV. 4 : Le titre public de propriété servant de preuve de possession

Le titre foncier est donc le document par excellence qui établit la preuve de la propriété immobilière. Toutefois, l'acquisition des propriétés immobilières par les missions diplomatiques et consulaires accréditées au Cameroun ne peut être autorisée que sous condition de réciprocité. Dans ce cas, la superficie totale cessible ne saurait dépasser 10.000m² pour chaque mission, sauf dérogation spéciale accordée par le gouvernement.

En cas de revente, l'Etat jouit d'un droit de préemption (faculté reconnue à l'Etat de se substituer à l'acquéreur d'un bien immobilier que son propriétaire a mis en vente) sur le rachat de l'immeuble compte tenu du prix initial, de la mise en valeur réalisée et de l'amortissement. Les actes établis à cet effet doivent, à peine de nullité, être soumis au visa préalable du ministre chargé des domaines. Mais ces acquisitions n'entraînent pas l'aliénation des ressources du sous-sol.

III.5 : Valeur exécutoire du titre foncier

Certes, le titre foncier, en tant que preuve de la propriété immobilière, est inattaquable, intangible et définitif mais, contrairement à certains actes notariés, il n'est pas revêtu de la formule exécutoire.

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

En outre, un titre foncier est nul d'ordre public dans les cas suivants :

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

III.6 : La liberté de mobilité du titre foncier

En droit Camerounais, le titre foncier est susceptible de subir des mutations.

Ainsi, aux termes de l'article 22 du décret du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, « la cession à titre gratuit ou à titre onéreux d'un immeuble emporte mutation du titre foncier initial au nom de l'acquéreur. Dans ce cas, le notaire ayant établi l'acte de vente adresse au conservateur foncier du lieu de situation du bien immobilier un dossier ».

Selon l'article 25, le démembrement d'un immeuble à la suite des ventes successives, de partage ou de cessions à titre gratuit, emporte morcellement du titre foncier initial au profit des acquéreurs, des copartageants ou des cessionnaires. Il est alors procédé au bornage de chacun des lots et un titre foncier accompagné d'un plan distinct sont établis pour chacun des lots.

Enfin, en cas de fusion d'immeubles contigus, le propriétaire obtient l'établissement d'un nouveau titre foncier sur lequel sont mentionnées toutes les inscriptions grevant les anciens titres. Ces deniers sont nécessairement annulés par le conservateur foncier et avis de cette annulation est inséré au bulletin des avis domaniaux et fonciers.

III. 7 : Le titre public comme instrument de contrôle de légalité et de validité du contrat

Le titre foncier est la certification officielle de la propriété immobilière. Il permet d'établir de façon certaine et durable l'appartenance d'un bien immobilier à une personne. Il ne peut donc être délivré qu'après vérifications utiles et après que certaines conditions aient été réunies.

C'est la raison pour laquelle les plans annexés aux actes doivent, avant toute publication dans le livre foncier, faire l'objet d'un visa confirmatif du service du cadastre qui devra s'assurer qu'ils restent en tous points concordants à la configuration initiale des immeubles concernés, et qu'ils n'empiètent pas sur des dépendances du domaine public naturel ou artificiel.

Ensuite, avant de procéder à toute transformation des actes en titre fonciers, le conservateur foncier doit vérifier sous sa responsabilité les pièces déposées et s'assurer en outre :

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

L'immeuble est tenu pour disponible lorsqu'il n'existe sur l'acte à transformer aucune inscription de nature à le mettre, d'une manière absolue ou relative, temporairement ou définitivement hors de commerce. Tout ce formalisme permet, en fin de compte, de s'assurer de la légalité et de la validité du contrat de vente d'un immobilier et il n'est donc pas surprenant que, conformément à l'article 5 du décret

13 janvier 1979 relatif aux transactions immobilières privées, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de saisir conjointement le notaire territorialement compétent d'un dossier comprenant : le plan et le procès – verbal de bornage ; la copie du titre foncier ; éventuellement, le certificat attestant que l'Etat renonce au droit de préemption.

Dés lors, le notaire est tenu de porter à la connaissance de l'acquéreur les charges et les servitudes qui grèvent l'immeuble sous peine d'engager sa propre responsabilité, et mention en est faite dans l'acte.

IV. 8 : Le document notarié informatisé et sa garantie juridique

Bien qu'étant désormais incontournable et indispensable compte tenu de la grande avancée technologique, l'acte authentique électronique n'est pas encore une réalité au Cameroun puisqu'il n'est encore régi par aucun texte précis. En espérant que le retard informatique sera rapidement rattrapé, on peut relever que l'acte authentique électronique présente l'avantage indéniable d'abolir les distances car il peut être dressé en l'absence de l'une des personnes qui y consent.

Tel que cela fonctionne dans d'autres systèmes, il faudrait cependant que la personne « éloignée » se trouve aussi en présence d'un autre notaire devant lequel elle comparaît et qui recueille son consentement ou sa déclaration. L'échange des informations se réaliserait donc au moyen d'un

système de transmission agréé, l'acte devenant parfait dès que le notaire instrumentaire y apposerait sa signature électronique.

L'acte authentique électronique ne modifie donc pas les règles fondamentales de l'authenticité et les obligations professionnelles qui en découlent pour les acteurs. En effet, que l'acte notarié soit rédigé sur support papier ou sur support électronique, deux éléments principaux sont nécessaires pour créer l'authenticité :

- le premier est constitué par l'intervention du notaire lui-même ;
- le second consiste dans le strict respect des règles de forme.

IV. 9 : Sécurité du document et garantie du registre foncier

En raison de l'importance accordée aux affaires foncières au Cameroun, un décret du 27 mai 2005, portant organisation du ministère des domaines et des affaires foncières (MINDAF) a institué une conservation foncière au niveau de chaque département.

L'instruction du 02 décembre 2005 sur la mise en place des conservations foncières précise d'abord que la mise en place des conservations foncières doit être effectuée sans délai, dans les édifices accessibles au public et réunissant des conditions de sécurité adéquates. Cette instruction précise ensuite que le transfert des livres et des archives dans les nouvelles conservations foncières doit être effectué dans des conditions garantissant à la fois la célérité et la sécurité de l'opération.

A la suite du décret du 27 mai 2005 et de l'instruction du 02 décembre 2005 susvisés, une importante instruction ministérielle du 29 décembre 2005 est venue préciser les règles relatives au fonctionnement de la conservation foncière. Selon cette instruction, les conservateurs fonciers sont principalement chargés :

- de la suite à donner aux demandes d'immatriculation et de la formalité d'immatriculation sur les livres fonciers des immeubles placés sous ce régime ;
- des mentions à porter sur les livres fonciers de droits réels et charges constitués sur les immeubles immatriculés ;
- de la conservation des actes, plans et tous documents relatifs aux immeubles immatriculés ;
- de la communication au public des renseignements contenus en leurs archives et relatifs aux propriétés ;
- de la liquidation de la perception des droits exigibles pour diverses formalités requises à la conservation ainsi qu'ils sont fixés au tarif réglementaire.

L'action du conservateur foncier en matière d'inscription des droits fonciers est fonction de la nature de l'acte. Le conservateur de la propriété foncière est chargé de l'entretien des livres fonciers, registres, dossiers, répertoires ainsi que tous les documents dont il a la garde. Il en assure la bonne tenue et prend les mesures appropriées pour prévenir leurs destructions et dégradation et garantir l'authenticité des informations qu'ils contiennent.

Les usagers intéressés peuvent solliciter du conservateur foncier la délivrance des documents suivants :

- Le duplicatum du titre foncier ;
- Le certificat de propriété ;
- Le certificat d'inscription des droits ou charges ;
- La copie certifiée conforme du livre foncier ;
- Le relevé des droits réels immobiliers.

Outre les livres fonciers, le conservateur foncier assure la tenue des registres et documents suivants :

- Le registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation ;
- Le registre des oppositions à l'immatriculation directe ;
- Le registre des dépôts des actes et documents à inscrire.

Ces différents registres doivent être cotés et paraphés par le président du tribunal de première instance du ressort territorial de la conservation foncier.

IV – DROIT DE PROPRIETE

V. 1 : Concept et caractéristiques du droit de propriété

Le droit de propriété est un droit réel conférant toutes les prérogatives que l'on peut avoir sur un bien. Traditionnellement, on distingue trois prérogatives : l'usus ou droit d'user, le fructus ou droit de jouissance et l'abusus ou droit de disposer. Ces trois prérogatives déclinent en trois articulations la totalité de la puissance du propriétaire.

La propriété est régie au Cameroun par les dispositions du Code Civil. Selon l'article 544 de Code, « la propriété est le droit de jouir et 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 ». Cette disposition est complétée par celle de l'article 545 qui proclame que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste préalable indemnité ».

En droit Camerounais, le droit de propriété possède trois caractéristiques : la propriété est absolue, exclusive et perpétuelle.

V. 2 : Le système Camerounais de protection de la propriété immobilière privée et des biens du domaine public

Aux termes de l'article 1er de l'ordonnance n°74-1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier, « l'Etat garantit à toutes les personnes physique ou morales possédant des terrains en propriété, le droit d'en jouir et d'en disposer librement ».

L'Etat est 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.

S'agissant des biens du domaine public, ils sont protégés par l'ordonnance n° 12-2 du 06 juillet 1974 fixant, le régime domanial. Il s'agit de biens immobiliers affectés, soit à l'usage direct du public, soit aux services publics. Selon ce texte, les biens immobiliers du domaine public sont « inaliénables, imprescriptibles et insaisissables ».

Sont d'ailleurs passibles d'une sanction pénale (amende de 50.000 à

200.000 FCFA et d'un emprisonnement de 2 mois à 3 ans ou de l'une de ces deux peine seulement) :

- Ceux qui exploitent ou se maintiennent sur un terrain sans autorisation préalable du propriétaire ;
- les agents de l'Etat convaincus de complicité dans les transactions foncières de nature à favoriser l'occupation irrégulière de la propriété d'autrui.

V. 3 : Les lois fondamentales qui réglementent la propriété au Cameroun

Elles sont suffisamment nombreuses et peuvent être répertoriées de la manière suivante :

- Loi n° 73-3 du 09 juillet 1973 autorisant le Président de la République à fixer par ordonnance le régime foncier et domanial ;
- Rapport sur la réforme domaniale et foncière ;
- Ordonnance n°74-1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier ;
- Loi n° 80-22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale ;

23- Décret n° 84-311 du 22 mai 1984 portant modalités d'application de la loi n° 80-00 du 14 juillet 1980 ;

- Instruction n°000001- Y. 18 – MINDAF – A010 du 20 décembre 2005 (clarification sur les attributions du service départemental des affaires foncières et du service départemental des domaines) ;
- Instruction n° 000006 – Y. 18 – MINDAF – D300 du 29 décembre 2005 relative au fonctionnement de la commission consultative ;
- Instruction n°000007 – Y. 18 – MINDAF – D300 du 29 décembre relative au fonctionnement de la conservation foncière ;
- Décret n°2006 – 0368 – PM du 03 mai 2006 fixant l’organisation et les modalités de fonctionnement du Bulletin des avis domaniaux et foncières ;
- Décret n°76-165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d’obtention du titre foncier ;
- Instruction n°000008 – Y. 18 MINDAF – D310 du 29 décembre 2005 relative à la nouvelle procédure de visa des dossiers de demande de titre foncier par voie d’immatriculation directe ;
- Loi n°2010 (022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété ;
- Décret n°2011 (1131 / PM du 11 mai 2011 fixant les modalités d’application de la loi n°2010 / 022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété ;
- Loi n°2009 / 009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d’immeuble à construire.
- Décret n°2009 / PM du 04 septembre 2009 fixant les modalités d’application de la loi n° 2009 / 009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d’immeuble à construire ;
- Loi n°2009 / 010 du 10 juillet 2009 régissant la location-accession à la propriété immobilière ;
- Décret n°2009 / 1727 / PM du 04 septembre 2009 fixant les modalités d’application de la loi n°2009 / 009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d’immeuble à construire ;
- Loi n°2009 / 010 du 10 juillet 2009 régissant la location-accession à la propriété immobilière ;
- Décret n°2009 / 1727 / PM du 04 septembre 2009 fixant les modalités d’application de la loi n°2009 / 010 du 10 juillet 2009 régissant la location – accession à la propriété immobilière.

IV.4 : Les types de bien immobiliers règlementés pas les lois Camerounaises

Les biens immobiliers règlementés au Cameroun sont les suivants :

- Les biens immeubles bâtis ;
- Les biens immeubles non bâtis ;
- Les démembrements du droit de propriété immobilière ;
- Les servitudes ;
- Les immeubles à construire ;

- Les sépultures ;
- Les lotissements.

IV.5 : Les restrictions relatives au droit de propriété

Elles résultent spécialement des textes ci-après relatifs à l'expropriation et à la liberté d'accès à la propriété immobilière :

- L'ordonnance n°74-1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier : ce texte définit le domaine national qui est constitué des terres qui ne sont pas classées dans le domaine public ou privé de l'Etat ou des autres personnes morales de droit public.
- La loi n°85-09 du 04 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique : selon cette loi, l'Etat peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour la réalisation des objectifs d'intérêt général.

L'expropriation ainsi visée affecte uniquement la propriété privée telle qu'elle est reconnue par les lois et les règlements Camerounais. Cependant, l'expropriation ouvre droit à l'indemnisation pécuniaire ou en nature des personnes évincées. Le décret d'expropriation entraîne transfert de propriété et permet de muter les titres existants au nom de l'Etat ou de toute autre personne de droit public bénéficiaire de cette mesure.

De même, en vertu de l'ordonnance n°74-2 du 06 juillet 1974 fixant le régime domanial, certains biens immobiliers du patrimoine national ne sont pas susceptibles d'appropriation privée. Il s'agit spécialement des biens immobiliers du domaine public ainsi que ceux du domaine privé de l'Etat et des autres personnes morales de droit public.

IV.6 : Les formes d'acquisition d'une propriété immobilière

Au Cameroun, l'accès à la propriété immobilière peut être réalisé par les mécanismes juridiques ci-après :

- La vente d'immeuble construit ou à construire ;
- La cession gratuite d'un bien immeuble ;
- L'échange d'immeuble entre particuliers ;
- La location – accession à la propriété immobilière ;
- La vente d'immeuble non bâti.

IV.7 : La copropriété des immeubles

Elle est régie au Cameroun par la loi n°2010 / 022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété. Selon cet important texte, il s'agit de la propriété des immeubles bâtis à bâtir, appartenant à plusieurs personnes répartie par lots comprenant chacun une partie privative et une quote – part des parties communes.

Cette loi s'applique également aux ensembles immobiliers bâtis et aux différentes résidences constituées d'habitations contiguës ou séparées, ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires.

IV.8 : Hypothèque en droit Camerounais et OHADA

Au Cameroun l'hypothèque des biens immeubles est aujourd'hui régie par l'acte uniforme de l'OHADA adopté le 15 décembre 2010 à Lomé, portant organisation des sûretés.

Selon l'article 190 de cet acte, « L'hypothèque est l'affectation d'un immeuble déterminé ou déterminable appartenant au constituant en garantie d'une ou plusieurs créances, présentes ou futures à conditions qu'elles soient déterminées ».

Elle est légale, conventionnelle ou forcée. Seuls les immeubles présents et immatriculés peuvent faire l'objet d'une hypothèque.

Les règles relatives à la constitution, à l'enregistrement et à la réalisation sont clairement fixées et exposées aux articles 193 et suivants de l'acte uniforme de l'OHADA. En revanche, les règles concernant l'ordre de distribution des deniers provenant de la réalisation des immeubles sont énoncées à l'article 225 de l'acte uniforme de l'OHADA.

VI. SYSTEME D'ENREGISTREMENT DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

- Instruction n° 0000007 – Y. 18 – MINDAF – D300 du 29 décembre 2005 relative au fonctionnement de la conservation foncière
- Décret n°2006-0369-Pm du 03 mai 2006 fixant l'organisation et les modalités de fonctionnement du Bulletin des Avis domaniaux et fonciers.

VI. 1 : Principaux systèmes de registre public foncier au Cameroun

Le décret n°2005 – 178 du 27 mai 2005 portant organisation du ministère des domaines et des affaires foncières a institué au Cameroun une conservation foncière au niveau de chaque département.

En vertu de l'instruction n°0000007 relative au fonctionnement de la conservation foncière, les conservateurs fonciers sont principalement chargés :

- de la suite à donner aux demandes d'immatriculation et de la formalité d'immatriculation sur les livres fonciers des immeubles placés sous ce régime ;
- des mentions à porter sur les livres fonciers de droits réels et charges constitués sur les immeubles immatriculés ;
- de la conservation des actes, plans et tous documents relatifs aux immeubles immatriculés ;
- de la communication au public des renseignements contenus en leurs archives et relatifs aux propriétés ;
- de la liquidation et la perception des droits exigibles pour diverses formalités requises à la conservation ainsi qu'ils sont fixés au tarif réglementaire.

V.2 : Le registre foncier au Cameroun

L'action du conservateur foncier en matière d'inscription des droits fonciers est fonction de la nature de l'acte. Il s'agit notamment :

- des actes administratifs constitutifs des droits réels immobiliers des personnes publiques ;
- des actes translatifs de droits sur le domaine immobilier des personnes publiques ;
- 27- des actes extinctifs de droits réels immobiliers sur le domaine privé de l'Etat ou sur celui de ses démembrements (cas de l'arrêt de déchéance de droit de propriété) ;
- des actes conservatoires tels que les prénotations judiciaires ;
- de la mise à jour des titres fonciers de l'Etat. A cet effet, le texte Camerounais dispose que « les registres fonciers et documents cadastraux sont définitivement mis à jour par les services compétents avant la remise des titres à leurs propriétaires ».

V.3 : Documents qui servent à l'enregistrement de la propriété immobilière au Cameroun

Selon le décret n°2005-481 du 16 décembre 2005 modifiant celui du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, toute personne habilitée à solliciter l'obtention d'un titre foncier sur une dépendance du domaine national doit constituer un dossier comprenant :

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

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

Après instruction du dossier et, en cas d'absence d'opposition, de demande d'inscription de droits ou de production de la mainlevée d'opposition, « le conservateur foncier procède à l'immatriculation de l'immeuble sur le livre foncier ».

V. 4 : Annotations préventives et inscription au registre foncier

Le conservateur de la propriété foncière est responsable de l'entretien des livres fonciers, registres, dossiers, répertoires ainsi que tous les documents dont il a la garde. Il en assure la bonne tenue et prend les mesures appropriées pour prévenir leurs destructions et dégradation et garantir l'authenticité des informations qu'ils contiennent.

Ces mesures doivent notamment consister à :

- faire enregistrer et classer les dossiers de la conservation selon un ordre chronologique ;
- faire parapher les registres de la conservation par le président du Tribunal de

Première Instance du ressort de la conservation foncière ;

- mettre en place des normes procédurales et disciplinaires adéquates pour encadrer le travail de l'archiviste de la conservation ;
- entretenir une collaboration étroite et harmonieuse avec les services du cadastre et des affaires foncières.

En outre, les mesures d'urgence, à l'instar des prénotations judiciaires doivent être inscrites par le conservateur foncier dans le livre foncier. Pour tous les cas demandes d'inscription de mesures conservatoires, le conservateur foncier vérifie au préalable le caractère définitif et opposable des actes en question.

V. 5 : Progrès technologiques utilisés par les systèmes du registre foncier

Bien qu'étant incontournable aujourd'hui, l'utilisation des moyens électroniques est encore très limitée au Cameroun, l'Administration n'étant même pas encore totalement informatisée. Cette situation est compréhensible puisque le taux de pénétration de l'outil informatique et de l'Internet est trop faible, surtout dans les campagnes et les villages.

Dans ces conditions, le manque d'information ou les difficultés d'accès à l'information foncière peuvent être désastreuses pour les contractants surtout en ce qui concerne les deux opérations les

plus courantes en matière immobilière à savoir : la vente de l'immeuble et la constitution d'hypothèque.

V. 6 : L'accès à l'information immobilière

L'accès à l'information immobilière reste difficile à cause du faible taux de pénétration de l'Internet. En effet, la publicité foncière constitue un ensemble de formalités imposées par le législateur aux titulaires de droits immobilières dans un but de protection et d'information.

Au Cameroun, le certificat de propriété, le relevé des inscriptions des droits et le certificat faisant état des autres inscriptions portées sur le titre foncier constituent les moyens réglementaires de communication de l'information contenue dans le livre foncier.

Toute autre pratique est à proscrire et engage la responsabilité du conservateur foncier.

Les personnes intéressées peuvent solliciter du conservateur foncier les documents suivants :

- le duplicatum du titre foncier ;
- le certificat de propriété ;
- le certificat d'inscription des droits ou charges ;
- la copie certifiée conforme du livre foncier.

VI – LE MARCHE IMMOBILIER

Il est en pleine croissance au Cameroun en raison notamment de la forte demande en biens immobiliers surtout dans les zones urbaines.

VII. 1 : Importance du marché immobilier pour la fonction du notaire et pour le pays

Le notaire est au centre des transactions immobilières au Cameroun. Toute personne désirant aliéner son immeuble saisit d'abord le service du cadastre territorialement compétent d'une demande de bornage de la parcelle concernée. Le service du cadastre procède gratuitement au bornage, à l'établissement du procès-verbal et des plans.

Ensuite le vendeur et l'acquéreur saisissent conjointement le notaire territorialement compétent d'un dossier comprenant les pièces essentielles. Le notaire saisi est alors tenu de porter à la connaissance de l'acheteur toutes les charges et les servitudes qui grèvent l'immeuble.

De plus, depuis la grande réforme opérée au Cameroun en matière foncière et domaniale, sont nuls de plein droit tous les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers qui ne respectent pas la forme notariée. Sont également nulles de plein droit, selon la loi, toutes

les cessions et locations de terrains urbains ou ruraux non immatriculées au nom du vendeur ou du bailleur.

L'intervention du notaire dans les transactions immobilières joue un rôle de protection et de sécurité juridique pour les contractants et pour l'Etat. Les droits d'enregistrement perçus sur ces opérations par l'Etat sont garantis par l'intervention du notaire qui les perçoit à la source auprès des contractants afin de les reverser dans les caisses de l'Etat.

VII. 2 : Aspects positifs et négatifs

En dépit des nombreuses préoccupations du législateur Camerounais pour le secteur immobilier et son désir d'assurer l'accès au logement et à la propriété immobilière, le marché de l'immobilier demeure très fragile et très fluctuant. En l'état actuel du droit, les points positifs ci-après peuvent être relevés :

- Intervention obligatoire du notaire dans toutes les transactions immobilières ;
- Abondante réglementation domaniale et foncière ;
- Publication des tarifs légaux des actes notariés portant sur les biens immobiliers ;
- Nullité de plein droit des actes qui ne respectent pas la forme authentique ou notariée et sanctions sévères pour les intervenants véreux ou négligents (surtout notaire, agents immobiliers, conservateur foncier, vendeurs et acquéreurs illégaux) ;
- Réglementation de la fiscalité immobilière ;
- Réforme portant sur les agents immobiliers, la copropriété et la promotion immobilière ;

En revanche, les points négatifs ci-après sont encore à déplorer :

- Doubles ventes immobilières favorisées par l'appât du gain et le manque de fiabilité des pièces d'identité.
- Annulation fréquente des titres fonciers par l'Administration, ce qui est une grande source d'insécurité juridique et de perte pécuniaire pour les citoyens ;
- Laxisme de l'administration dans le traitement des dossiers liés à la propriété immobilière ;
- Prééminence des litiges fonciers devant les juridictions ;
- Lenteur judiciaire et complaisance des magistrats dans la gestion des litiges fonciers.

VI.3 : Incidence sur la paix sociale et l'économie

L'un des grands objectifs poursuivis par la réforme domaniale et foncière de

1974 au Cameroun était celui du maintien de la paix et de la justice sociale.

Préalablement à cette réforme, il avait été constaté, premièrement, que les chefs coutumiers, gardiens des terres se livraient à des abus que l'Etat devait limiter en contrôlant de plus près l'activité de ces chefs. En effet, les chefs outrepassaient leur pouvoir et se comportaient en propriétaires en vendant la terre non seulement aux ressortissants même de la tribu (cas des communautés Douala), mais également aux individus de souche allogène. Ce phénomène avait atteint une telle ampleur dans le littoral, le Sud-Ouest et l'Ouest que les représentants des communautés avaient sollicité l'intervention de la puissance publique pour contrôler les cessions de terrains effectuées par les chefs. La contestation du droit de vendre s'est accompagnée de celle du droit de percevoir des indemnités en cas de transfert à l'Etat de certaines terres coutumières nécessaires à la réalisation des travaux d'intérêt public.

Pour résoudre l'ensemble de cette problématique, l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 a largement tenu compte des vœux émis et a institué en son article 16 des commissions foncières consultatives dont le rôle relatif au règlement des litiges fonciers a été précisé par des textes ultérieurs.

Ensuite, à l'occasion de la réforme, l'option en faveur de la justice sociale a été maintenue et accrue. Ainsi, il a été, à juste titre, admis que les politiques domaniales et foncières visent le même objectif à savoir, la réalisation de l'unité nationale par l'admission de tous Camerounais au bénéfice des mêmes chances en matière de propriété. De même, l'ordonnance 74-1 considère, non seulement que le gré à gré permet de réaliser la justice sociale en permettant aux économiquement faibles d'accéder à la propriété, mais également qu'une bonne politique de développement consiste à laisser jouer librement les forces économiques de façon que ceux peuvent investir le fassent sur des terres dont ils peuvent se rendre acquéreurs par tous les moyens.

VI.4 : Apport du notaire au marché immobilier

Il est évident que le rôle du notaire dans les transactions immobilières est de conférer, grâce aux actes qu'il établit, une garantie juridique et partant une véritable sécurité aux contractants. En sa qualité d'authentificateur, le notaire est tenu de fournir aux contractants des conseils utiles pouvant leur permettre de prendre des décisions opportunes en s'assurant qu'ils ne courent aucun risque en s'engageant dans l'opération envisagée, par exemple, que l'acquéreur est certain de devenir effectivement propriétaire, titulaire d'un droit réel immobilier opposable à tous et que, non seulement le vendeur était bien propriétaire de l'immeuble, mais également que l'immeuble vendu n'était pas grevé d'hypothèques.

L'intervention du notaire permet aussi à l'acquéreur de vérifier que le vendeur n'avait pas déjà vendu une première fois l'immeuble et de connaître l'existence et éventuellement l'importance des hypothèques et des divers privilèges grevant l'immeuble. Cela est d'ailleurs vrai également pour les servitudes l'usufruit.

L'intervention du notaire confère à la transaction immobilière son caractère légitime et permet alors aux actes établis en toute légalité de recevoir la qualité d'actes authentiques opposable à tous.

Par sa mission d'authentificateur et de conseil des contractants, le notaire apporte finalement au marché de l'immobilier et au développement économique de la nation une sécurité juridique, une justice sociale et partant, un fondement solide et incommensurable qu'est la confiance.

VI. 5 : Existe-t-il une réglementation juridique digne de confiance et objective concernant le marché de l'immobilier

Le Cameroun jouit actuellement d'une abondante réglementation en matière immobilière. Depuis la grande réforme de 1974, la réglementation du marché immobilier est à l'ordre du jour. Il s'agissait d'ores et déjà de la fixation des prix de vente dans le marché immobilier. L'interdiction de vendre les terrains non immatriculés a été maintenue et renforcée par des sanctions immatriculées appropriées tant à l'égard de l'acte que des contractants et des notaires qui aura instrumenté. Toutes ces idées ont été traduites en acte concret dans les dispositions des articles 7 et 8 de l'ordonnance 74-1.

En l'état actuel du droit positif, on sent bien la volonté persistante du législateur Camerounais de réglementer de façon efficiente et certaine le marché de l'immobilier. L'ensemble de la réglementation est aujourd'hui caractérisé par :

- la simplification des mécanismes d'immatriculation des terres ;
- l'exonération des frais d'immatriculation dont le montant représente 1/20^e du coût de l'opération ;
- la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale qui peut aller jusqu'à 3 ans d'emprisonnement ferme ;
- En outre, une circulaire n°0001 du 22 mars 1994 fixe les prix minima de vente des terrains domaniaux du domaine privé de l'Etat. Le même texte fixe le montant des redevances annuelles d'occupation du domaine public, du domaine privé de l'Etat et des dépendances du domaine national.
- Enfin, le secteur des professionnels de l'immobilier est abondamment réglementé au Cameroun, ce qui permet de canaliser les transactions immobilières et d'exclure du marché de l'immobilier tous les agents véreux.
- Au vu de l'arsenal législatif, le souci du législateur Camerounais est clairement exprimé et affiché : créer un cadre juridique fiable, juste et digne de confiance pour les contractants. Mais beaucoup reste à faire.

VI.6 : Instruments de réglementation du marché immobilier actuellement en vigueur au Cameroun

Ils sont constitués par l'ensemble des textes relatifs au marché immobilier notamment ceux relatifs aux actes notariés, aux transactions immobilières privées, au tarif des actes notariés, aux prix minima pratiqués par m² pour la vente des terrains privés et naturellement à la conservation foncière.

D'autres textes plus ambitieux règlementent la vente d'immeubles à construire, la promotion immobilière et la commission consultative de promotion immobilière.

VI. 7 : Instruments de réglementation pouvant être mis en place

Peuvent être envisagés, les instruments susceptibles de favoriser :

- la mise en place d'une instance de régulation ;
- l'intervention accrue des notaires lors de la préparation des textes réglementaires relatifs à la propriété immobilière ;
- la résolution plus rapide des litiges fonciers qui ont tendance à durer des années devant les prétoires ;
- l'assainissement accru du milieu des transactions immobilières ;
- la multiplication des rencontres en vue d'une plus grande connaissance des textes relatifs au marché immobilier ;
- la protection de l'environnement par la mise en place d'une politique d'exploitation durable des biens immobiliers ;
- la sensibilisation et l'information de tous les intervenants par l'organisation des séminaires de formation et des consultations juridiques en faveur des usagers ainsi que l'éthique.