

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE UNIE

Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974

fixant le régime foncier.

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

Vu la Constitution du 2 juin 1972;

Vu la loi n° 73-3 du 9 juillet 1973 autorisant le Président de la République à fixer par ordonnance le régime foncier et domanial,

ORDONNE :

TITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article premier. — L'Etat garantit à toutes les personnes physiques 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.

Les conditions de cette intervention seront fixées par décret.

TITRE II

DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

Art. 2. — Font l'objet du droit de propriété privée, les terres énumérées ci-après :

- a) les terres immatriculées;
- b) les « freehold lands »;
- c) les terres acquises sous le régime de la transcription;
- d) les concessions domaniales définitives;
- e) les terres consignées au « Grundbuch ».

Art. 3. — Dès l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, les titulaires des droits découlant des actes énumérés en b, c, d et e du précédent article doivent les déposer au service provincial ou départemental des domaines en vue de leur publication dans les livres fonciers.

A défaut de cette publication, aucun acte constitutif, modificatif ou translatif de droits réels sur les immeubles en cause ne peut être transcrit ni opposé aux tiers.

Art. 4. — Les titulaires de livrets fonciers ou de « certificate of occupancy » sont tenus, sous peine de déchéance, de les faire transformer en titres fonciers dans un délai de 5 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Toutefois, la transformation des « certificates of occupancy » délivrés aux personnes physiques de nationalité étrangère et aux personnes morales ne pourra être opérée qu'après examen cas par cas.

Art. 5. — Les titulaires de jugements définitifs, constitutifs ou translatifs des droits doivent également sous peine de déchéance, en saisir le service des domaines compétent dans un délai de 2 ans, à compter de la date de publication de la présente ordonnance en vue d'obtenir leur transformation en titres fonciers.

Toutefois lorsque ces jugements portent sur des immeubles habités par des occupants de bonne foi, ceux-ci jouissent en cas de vente desdits immeubles d'un droit de préférence qui s'exerce dans le cadre de l'aménagement de la zone concernée.

PRESIDENCY OF THE UNITED REPUBLIC

Ordinance No. 74-1 of 6 July 1974

to establish rules governing land tenure.

THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC,

Mindful of the Constitution of 2 June 1972;

Mindful of Law No. 73-3 of 9 July 1973 authorizing the President of the Republic to establish by Ordinance rules governing land tenure and Government-owned land and properties,

HEREBY ORDAINS AS FOLLOWS:

PART I

GENERAL PROVISIONS

1. (1) The State guarantees to all natural persons and corporate bodies having landed property the right freely to enjoy and dispose of such lands.

(2) The State shall be the guardian of all lands. It may in this capacity intervene to ensure rational use of land or in the imperative interest of defence or the economic policies of the nation.

(3) The terms and conditions of such intervention shall be fixed by decree.

PART II

PRIVATE PROPERTY

2. The following categories of lands shall be subject to the right of private property:

- a) registered lands;
- b) freehold lands;
- c) lands acquired under the transcription system;
- d) lands covered by a final concession;
- e) lands entered in the Grundbuch.

3. (1) When the present Ordinance enters into force, the holders of the rights flowing from the deeds referred to in Article 2 b), c), d) and e) shall lodge the said deeds at the Provincial or Divisional Lands Service for publication in the land registers.

(2) Failing such publication, no deed to establish, amend or transfer real property rights to the lands in question may be transcribed or opposed to third parties.

4. (1) The holders of land register books or certificates of occupancy shall be bound, under penalty or forfeiting their rights, to convert the said books or certificates into land certificates within a period of five years from the date on which the present Ordinance enters into force.

(2) Provided that certificates of occupancy issued to natural persons of foreign nationality and corporate bodies may be covered only after examination of each specific case.

5. (1) Holders of final judgments to establish or transfer rights shall, also under penalty of forfeiture, notify the competent Lands Service within a period of two years from the date of publication of the present Ordinance for conversion of the said judgments into land certificates.

(2) Provided that when such judgments relate to lands occupied in good faith, the occupants shall in the event of sale of the said lands have a preferential right to be exercised within the framework of the development of the area in question.

Tous les litiges fonciers pendants devant les juridictions et introduits en dehors de la procédure de l'immatriculation sont de la compétence des commissions prévues à l'article 16 ci-dessous. Les dossiers y relatifs sont transférés à ces commissions dès l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Art. 6. — Les procédures d'obtention de titre foncier ou de « certificate of occupancy » en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance seront poursuivies jusqu'à leur terme, conformément à la réglementation en vigueur.

Les « certificates of occupancy » délivrés en application du présent article seront transformés en titres fonciers dans les conditions fixées à l'article 4 ci-dessus.

Art. 7. — Les conditions d'obtention du titre foncier ainsi que les règles relatives à son annulation sont fixées par décret.

La constitution des privilèges et hypothèques, le régime des inscriptions des prénotations et de la saisie immobilières sont fixés par la loi.

Art. 8. — Les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers 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 outre, les vendeurs, les bailleurs ainsi que les notaires et greffiers-notaires auteurs desdits actes sont passibles d'une amende de 25.000 à 100.000 francs et d'un emprisonnement de 15 jours à 3 ans ou d'une de ces deux peines seulement.

Sont passibles des mêmes peines :

1° Ceux qui vendent ou louent un même terrain à plus d'une personne;

2° Ceux qui, n'ayant pas qualité procèdent à des ventes ou location d'immeubles appartenant à autrui;

3° Les notaires ou greffiers-notaires qui prêtent leur concours aux personnes visées ci-dessus ou qui passent des actes sur les immeubles situés en dehors du ressort territorial de leur étude;

4° Ceux qui font immatriculer un immeuble en omettant sciemment de faire inscrire des hypothèques, droits réels ou charges dont ledit immeuble est grevé.

Art. 9. — Sous réserve des lois et règlements relatifs à l'urbanisme, à l'hygiène et à la police, les propriétaires peuvent exploiter sur leurs terrains, les carrières telles qu'elles sont définies par la réglementation minière.

Art. 10. — Les personnes physiques ou morales de nationalité étrangère désirant investir au Cameroun peuvent conclure des baux ou acquérir des propriétés immobilières, 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 cas de revente, l'Etat jouit d'un droit de préemption sur le rachat de l'immeuble compte tenu du prix initial, de la mise en valeur réalisée et de l'amortissement.

Art. 11. — Dans le cadre des opérations d'aménagement ou de rénovation des centres urbains, il pourra être procédé au remembrement du parcellaire existant. La procédure du remembrement sera fixée par décret.

Art. 12. — Pour la réalisation des objectifs d'intérêt général, l'Etat peut recourir à la procédure d'expropriation.

(3) All landed property cases pending before the courts and introduced outside the scope of the registration procedure shall fall within the jurisdiction of the boards provided for in Article 16 below. The dossiers relating to such cases shall be transferred to the said boards when the present Ordinance enters into force.

6. (1) Applications for land certificates and certificates of occupancy in progress on the date on which the present Ordinance enters into force shall proceed to completion in accordance with the regulations in force.

(2) Certificates of occupancy issued in pursuance of the present article shall be converted into land certificates under the conditions laid down in article 4 above.

7. (1) The terms and conditions of issue of land certificates, and the rules relating to the cancellation of the same, shall be fixed by decree.

(2) Regulations relating to liens and mortgages, the prenotation of charges, and distraint of real property, shall be fixed by law.

8. (1) Deeds to establish, transfer or extinguish real property rights shall be drawn up by notary, under penalty of being null and void.

(2) Assignments and leases of urban or rural lands which are not registered in the name of the seller or lessor shall be null and void.

(3) The parties thereto and the notaries and court registrars who draw up such deeds shall further be punishable with a fine of 25,000 to 100,000 francs or with imprisonment of 15 days to 3 years, or with both such fine and imprisonment.

(4) The same penalties shall apply to:

1) Persons selling or leasing one and the same land to two or more persons;

2) Persons effecting sales or leases of lands belonging to others, not being so empowered;

3) Notaries and court registrars who assist the above-mentioned persons or who draw up deeds for lands situated outside the territorial jurisdiction of their chambers;

4) Persons registering lands who knowingly omit to record mortgages or real and existing charges or liabilities burdening the said lands.

9. Subject to the laws and regulations relating to town planning, hygiene and policing, owners may on their lands exploit quarries as defined by mining regulations.

10. (1) Natural persons and corporate bodies of foreign nationality or incorporation wishing to invest in Cameroon may conclude lease agreements or purchase landed property, except in the border areas.

(2) Deeds drawn up for this purpose shall bear the prior approval of the Minister in charge of Lands, under penalty of being null and void.

(3) In the event of resale, the State shall have a preemptive right of purchase over the property taking account of the initial price, developments carried out, and amortization.

11. Within the framework of the development or renovation of urban centres, existing blocks of parcels may be reapportioned. The fragmentation and reapportionment procedure shall be fixed by decree.

12. (1) The State may apply the expropriation procedure for purpose in the general interest.

Cette procédure est engagée soit directement lorsqu'elle vise à réaliser des opérations d'intérêt public, économique ou social, soit indirectement à la demande des communes, des établissements publics ou des concessionnaires de service public, lorsque les tentatives de règlement à l'amiable entre ces organismes et les propriétaires se sont révélés infructueuses.

La procédure d'expropriation et les modalités d'indemnisation sont fixées par un texte particulier.

Art. 13. — Les organismes bénéficiaires de l'expropriation sont tenus d'indemniser les victimes sur leur budget.

Il n'est dû aucune indemnité pour destruction des constructions vétustes ou menaçant ruines ou de celles réalisées en infraction aux règles d'urbanisme.

Sont éteintes en matière immobilière, toutes actions intentées contre l'Etat en vue de la réparation des dommages causés aux collectivités ou aux individus par application de la législation antérieure au 1^{er} janvier 1960.

Ne donnent lieu à aucune révision les indemnités d'expropriation ou de déguerpissement allouées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

TITRE III

DU DOMAINE NATIONAL

Art. 14. — Constituent de plein droit le domaine national, les terres qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, ne sont pas classées dans le domaine public ou privé de l'Etat ou des autres personnes morales de droit public.

Ne sont pas incluses dans le domaine national les terres faisant l'objet d'un droit de propriété privée telle que définie à l'article 2 ci-dessus.

En cas de déchéance prévue aux articles 4 et 5 de la présente ordonnance ou de non aboutissement de la procédure visée à l'article 6, les terrains concernés sont d'office incorporés au domaine national.

Art. 15. — Les dépendances du domaine national sont classées en deux catégories :

1^o Les terrains d'habitation, les terres de culture, de plantation, de pâturage et de parcours dont l'occupation se traduit par une emprise évidente de l'homme sur la terre et une mise en valeur probante.

2^o Les terres libres de toute occupation effective.

Art. 16. — Le domaine national est administré par l'Etat en vue d'en assurer une utilisation et une mise en valeur rationnelles.

A cet effet, sont créées des commissions consultatives présidées par les autorités administratives et comprenant obligatoirement les représentants des autorités traditionnelles.

Art. 17. — Les dépendances du domaine national sont attribuées par voie de concession, bail ou affectation dans des conditions déterminées par décret.

Toutefois les collectivités coutumières, leurs membres ou toute autre personne de nationalité camerounaise qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, occupent ou exploitent des dépendances de la première catégorie prévue à l'article 15, continueront à les occuper ou à les exploiter. Ils pourront, sur leur demande, y obtenir des titres de propriété conformément aux dispositions du décret prévu à l'article 7.

Dans le respect de la réglementation en vigueur, un droit de chasse et de cueillette leur est également reconnu sur les dépendances de deuxième catégorie prévue à l'article 15, tant que l'Etat n'aura pas donné à ces terres une affectation précise.

(2) The said procedure shall be applied directly, for purposes of public, economic or social utility, or indirectly at the request of local councils, public establishments and public service concessionaries, when no joint settlement between the bodies in question and the owners has been achieved.

(3) The expropriation procedure and the terms and conditions of compensation shall be fixed by a separate enactment.

13. (1) The bodies on whose behalf expropriation is applied shall compensate the dispossessed persons from their budget.

(2) No compensation shall be payable for the destruction of dilapidated buildings liable to collapse, or buildings erected contrary to town planning regulations.

(3) All proceedings relating to real property taken against the State for reparation of damages occasioned to communities or individuals by the application of enactments prior to 1 January 1960 shall be extinguished.

(4) There shall be no review of compensation for expropriation or eviction granted prior to the date on which the present Ordinance enters into force.

PART III

NATIONAL LANDS

14. (1) National lands shall as of right comprise lands which, at the date on which the present Ordinance enters into, are not classed into the public or private property of the State and other public bodies.

(2) National lands shall not include lands covered by private property rights as defined in Article 2 above.

(3) In the event of forfeiture as provided for in Articles 4 and 5 of the present Ordinance, or of non-completion of the procedure referred to in Article 6, the lands in question shall be incorporated as of right in the national lands.

15. National lands shall be divided into two categories:

1) Lands occupied with houses, farms and plantations, and grazing lands, manifesting human presence and development;

2) Lands free of any effective occupation.

16. (1) National lands shall be administered by the State in such a way as to ensure rational use and development thereof.

(2) Consultative boards presided over by the administrative authorities and necessarily comprising representatives of the traditional authorities shall be established for this purpose.

17. (1) National lands shall be allocated by grant, lease or assignment on conditions to be prescribed by decree.

(2) Provided that customary communities, members thereof, and any person of Cameroonian nationality occupying or exploiting lands in category 1 as defined in Article 15, at the date on which the present Ordinance enters into force, shall continue to occupy or exploit the said lands. They may apply for land certificates in accordance with the terms of the decree provided for in Article 7.

(3) Subject to the regulations in force, hunting and fruit picking rights shall further be granted to them on lands in category 2 as defined in Article 15, until such time as the State has assigned the said lands to a specific purpose.

Art. 18. — En vue de la réalisation des opérations d'intérêt public, économique ou social, l'Etat peut incorporer dans son domaine privé ou dans celui des autres personnes morales de droit public des portions du domaine national.

Les conditions de cette incorporation seront fixées par décret.

TITRE IV

DE LA FISCALITÉ FONCIÈRE

Art. 19. — Les opérations foncières donnant lieu à perception de droit sont les suivantes :

- Etablissement du titre foncier;
- Inscriptions diverses dans le livre foncier;
- Délivrance de relevé des inscriptions du livre foncier ou de divers certificats à la demande des personnes morales;
- Travaux topographiques, topométriques ou cadastraux.

Les tarifs de ces droits sont fixés, le cas échéant, par la loi de finances.

Art. 20. — La perception des recettes visées à l'article précédent est effectuée par les receveurs des domaines sur ordre de versement établi par les services compétents des domaines et du cadastre.

Art. 21. — Les agents habilités à constater les infractions à la présente ordonnance sont désignés par le ministre chargé des domaines.

Art. 22. — La présente ordonnance qui abroge les dispositions contraires en la matière ainsi que le décret-loi du 9 janvier 1963 et la « Land and Native Rights Ordinance » du 1^{er} janvier 1948 sera enregistrée, publiée au *Journal officiel* en français et en anglais et exécutée comme loi de la République unie du Cameroun.

Yaoundé, le 6 juillet 1974.

EL HADJ AHMADOU AHIDJO.

Ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974

fixant le régime domanial.

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

Vu la Constitution du 2 juin 1972;

Vu la loi n° 73-3 du 9 juillet 1973 autorisant le Président de la République à fixer par ordonnance le régime foncier et domanial;

Vu l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier,

ORDONNE :

Article premier. — La présente ordonnance régit le domaine public, le domaine privé de l'Etat et des autres personnes morales de droit public.

CHAPITRE PREMIER

DU DOMAINE PUBLIC

Art. 2. — Font partie du domaine public, tous les biens meubles et immeubles qui, par nature ou par destination, sont affectés soit à l'usage direct du public, soit aux services publics.

Les biens du domaine public sont inaliénables, imprescriptibles et insaisissables. Sous réserve des dispositions de l'alinéa 3 de l'article 5 ci-dessous, ils sont insusceptibles d'appropriation privée.

Le domaine public se divise en domaine public naturel et domaine public artificiel.

18. (1) The State may incorporate portions of national lands in the private property of the State and other public bodies for purposes of public, economic or social utility.

(2) The conditions of such incorporation shall be fixed by decree.

PART IV

TAXATION ON LANDED PROPERTY

19. (1) The following landed property transactions shall be subject to the collection of fees:

- Establishment of land certificates;
- Miscellaneous entries in the land register;
- Issue of statements of entries in the land register or of miscellaneous certificates at the request of corporate bodies;
- Topographical, topometric and surveying work.

(2) The rates of such fees shall, where applicable, be fixed by the Finance Law.

20. The revenue referred to in Article 19 above shall be collected by land revenue collectors against collection orders established by competent lands and survey services.

21. The officials empowered to record offences against the present Ordinance shall be appointed by the Minister in charge of Lands.

22. The present Ordinance, which repeals provisions repugnant hereto together with the Decree-Law of 9 January 1963 and the Land and Native Rights Ordinance of 1 January 1948, shall be registered, published in the *Official Gazette* in French and English and enforced as a law of the United Republic of Cameroon.

Yaounde, 6 July 1974.

EL HADJ AHMADOU AHIDJO.

Ordinance No. 74-2 of 6 July 1974

to establish rules governing State lands.

THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC,

Mindful of the Constitution of 2 June 1972;

Mindful of Law No. 73-3 of 9 July 1973 authorizing the President of the Republic to establish by Ordinance rules governing land tenure and Government-owned lands and properties;

Mindful of Ordinance No. 74-1 of 6 July 1974 to establish rules governing land tenure,

HEREBY ORDAINS AS FOLLOWS:

1. The present Ordinance governs the public and private property of the State and other public bodies.

CHAPTER I

PUBLIC PROPERTY

2. (1) Public property shall comprise all personal and real property which, by nature or intended purpose, is set apart either for the direct use of the public or for public services.

(2) Public property shall be inalienable, imprescriptible and unattachable. Subject to the provisions of Article 5(3) below, it shall not be liable to private appropriation.

(3) Public property shall be divided into natural and artificial public property.