

---

## Les « droits » fonciers traditionnels en Afrique occidentale et centrale

En Afrique occidentale et centrale, les nombreuses façons, souvent radicalement différentes dans le temps et dans l'espace, dont les populations entretiennent une relation avec les terres et les gèrent, traduisent les nombreuses formes de régime coutumier qui interagissent et se recoupent, entre elles et avec le droit écrit. Cet article met en avant les réflexions de quatre militants d'Afrique occidentale et centrale.

« D'une part, les communautés affirment posséder les terres qu'elles ont traditionnellement utilisées et acquises au travers du droit coutumier. D'autre part, les États revendiquent la propriété de toutes les terres situées sur leurs territoires respectifs et accordent simplement des droits d'usage aux communautés, alors que ces communautés ont besoin de contrôler et de posséder tout particulièrement les terres qu'elles utilisent depuis des générations », explique Nina Kiyindou sur la situation en République du Congo, en Afrique centrale. Nina fait aussi remarquer que la République du Congo est l'un des rares pays à reconnaître la propriété coutumière, ce qui a permis aux communautés d'affirmer leurs droits fonciers coutumiers.

Le terme « droits fonciers coutumiers » fait généralement référence aux systèmes mis en place par les communautés qui sont habituellement transmis d'une génération à la suivante. Ces systèmes cherchent à exprimer la propriété, la gestion, les interconnexions entre les êtres humains et non humains, l'utilisation et l'accès à la terre et aux biens communs. Contrairement aux régimes fonciers imposés de l'extérieur, le régime foncier coutumier provient de la communauté elle-même et il est maintenu par cette dernière. Il s'agit donc d'un système social plutôt que juridique, ce qui lui permet d'avoir une énorme capacité de résilience et de flexibilité.

Afin de proposer une réflexion approfondie sur ces questions, le Secrétariat de WRM a contacté quatre militants d'Afrique occidentale et centrale pour réfléchir à certaines questions : Nina Kiyindou de République du Congo et Abass Kamara de la Sierra Leone en Afrique de l'Ouest, et Michèle Ongbassomben et Biyoa Léon du Cameroun, en Afrique centrale.

Nous n'avons pas pu inclure leurs réponses dans leur intégralité en raison de contraintes d'espace, mais les entretiens complets peuvent être consultés sur le site web de WRM, sous la rubrique de cet article.

***WRM : Pouvez-vous expliquer, s'il vous plaît, comment, d'après votre expérience, le droit coutumier portant sur les terres et les forêts est généralement appliqué dans les communautés ? Veuillez aussi nous dire pourquoi vous pensez que ces systèmes sont si importants.***

### Biyoa Léon à propos de la situation au Cameroun

Le droit coutumier est un droit qui tire ses fondements dans les pratiques de nos ancêtres. La coutume est une règle qui n'est pas dictée en forme de commandement pour les pouvoirs publics,

---

mais qui est issue d'un usage général et prolongé et de la croyance en l'existence d'une sanction à la non observation de cet usage. Elle constitue une source de droit.

Le droit foncier coutumier est appliqué dans les communautés de différentes manières selon qu'il y a des coutumes étant donné que toutes les communautés n'ont pas ou presque pas les mêmes coutumes. L'on peut alors distinguer la gestion dépendante des terres et celle dite indépendante

Dans la gestion dépendante, le chef de la communauté ou le chef des terres ont la main mise sur toutes les terres en ce sens que les propriétaires sont limités dans leurs droits, ils ne peuvent par exemple pas vendre ou céder à quelqu'un qui n'est pas de la communauté sans avoir au préalable l'autorisation. De même, lorsque les sociétés forestières et de plantations industrielles s'installent dans un lieu, c'est le chef qui donne l'autorisation. S'il n'est pas d'accord aucune activité ne peut pas se pratiquer sur le site.

Pour ce qui est de la gestion indépendante, on remarque que le propriétaire pour exploiter son terrain n'avait pas besoin d'une autorisation quelconque, il pouvait cultiver ce qu'il veut exception faite des terrains indivis car chacun doit savoir ce qui est fait sur le terrain. Si les cultures vivrières ne posent aucun problème, les cultures de rentes par contre peuvent en poser au vue de leur durée. En clair, le système de gestion ici est beaucoup collectif qu'individuel. Toute chose qui traduit son importance. Le simple fait d'être né dans une famille vous donne accès à la terre aussi l'exploitation de la terre est surveillée non seulement par le chef de famille mais également par le chef de la communauté.

Le droit foncier coutumier ainsi organisé s'accompagne inévitablement de responsabilités. Pour cela, le chef des terres est responsable des terres d'une communauté aucune parcelle de terre ne peut être cédée sans qu'il ne soit informé. A côté du chef des terres nous avons les chefs de lignages dans la mesure où la terre appartient à chaque lignée ayant un ancêtre commun. C'est donc leur chef qui doit répondre de tout ce qui concerne leurs terres.

### **Nina Kiyindou à propos de la situation en République du Congo**

Les droits fonciers coutumiers sont des prérogatives des communautés locales, en particulier des populations autochtones. On ne peut pas parler des communautés locales et des populations autochtones sans faire également le lien avec l'accès, le contrôle et la propriété des terres. L'accès est de plus en plus souvent garanti par l'usage ou des droits d'« usufruit ». En effet, ces communautés et ces populations bénéficient de l'accès à la terre à travers de nombreuses activités.

Les lois et réglementations actuellement en vigueur [en République du Congo] attribuent la propriété foncière à l'État (domaine foncier rural et urbain). Cependant, les habitants des zones rurales qui ont bâti des constructions, des installations ou des aménagements qui ont augmenté de façon permanente la valeur de ces terres, avant l'entrée en vigueur de ces lois, ont le droit de demander l'enregistrement de ces terres en leur nom.

Une possibilité a donc été accordée aux individus, aux communautés locales et aux populations autochtones d'acquérir des terres dont la valeur a augmenté grâce à leur travail. En effet, il s'agit de la possibilité pour les communautés d'obtenir un titre pour les terres qu'elles utilisent traditionnellement depuis longtemps avec leurs bâtiments, au travers de la plantation d'arbres fruitiers et de l'entretien des sites sacrés. C'est une prescription acquisitive qui ne peut être réalisée que par un processus d'enregistrement des terres. La loi exige que toutes les personnes et tous les groupes qui remplissent les critères enregistrent leurs terres afin que ces dernières ne soient plus considérées comme étant directement sur le territoire de l'État.

---

Il convient de noter que ce processus pose des problèmes en particulier pour les populations autochtones pour lesquelles la notion est très différente de celle du droit foncier. En effet, **le type de mise en valeur décrit dans la loi est pratiquement inapplicable dans le cas des peuples autochtones parce qu'ils ne construisent pas de structures durables [telles que décrites dans la loi]**. Ils utilisent des produits forestiers à durée de vie courte ; ils sont nomades/semi-nomades ; ils s'occupent de l'entretien de ruches, de plantes médicinales et de frangipaniers. Mais « la mise en valeur » est un élément clé de la déclaration et de la reconnaissance des droits fonciers coutumiers, selon l'article 7 du décret n°2006-256 du 28 juin 2006 portant création, attribution, composition et fonctionnement d'une commission ad hoc de constatation des droits fonciers coutumiers. Des mesures spécifiques doivent être prises en ce qui concerne les populations autochtones, conformément à l'Article 32 de la loi sur la promotion et la protection des populations autochtones de la République du Congo : « L'État facilite la délimitation de ces terres sur la base de leurs droits fonciers coutumiers afin d'assurer leur reconnaissance. En l'absence de titres fonciers, les populations autochtones conservent leurs droits fonciers coutumiers préexistants. »

### **Michèle Ongbassomben à propos de la situation au Cameroun**

La propriété collective est la caractéristique principale des systèmes fonciers coutumiers. Dans le droit coutumier, l'accès à la terre a été obtenu grâce à une occupation depuis des générations. C'est un ancien mode d'occupation basé sur le droit d'abattre ses arbres. En outre, en droit coutumier, la terre est distribuée par lignée, les membres d'une lignée donnée ont des espaces communs qui sont ensuite répartis entre les familles. Tout le monde dans le village connaît et accepte les limites des zones. La communauté villageoise et la communauté familiale sont donc les deux axes de la gestion foncière coutumière. Le système traditionnel est important car il contribue à protéger le patrimoine de la communauté. En effet, le régime foncier étant collectif en droit coutumier, la terre est inaliénable.

***WRM : Pouvez-vous, s'il vous plaît, décrire comment les communautés que vous connaissez bien organisent le « droit » à utiliser les terres dans le cadre du droit coutumier ? Est-ce que ce droit s'accompagne de certaines responsabilités ?***

### **Abass Kamara à propos de la situation en Sierra Leone**

En vertu du droit coutumier applicable à l'utilisation des terres, personne dans la communauté n'a le droit d'allouer ses terres familiales à un étranger à des fins agricoles sans en informer le chef du village. Bien que les terres en question n'appartiennent peut-être pas au chef, il doit en être informé car tous les conflits fonciers sont d'abord présentés aux chefs traditionnels avant d'être portés devant les tribunaux officiels. En effet, dans le cas où l'utilisateur voudrait revendiquer le terrain qui lui a été donné, le chef traditionnel sera un témoin et un arbitre très important pour prononcer un jugement sur ce type de questions à son niveau.

Il est important tant pour le propriétaire que pour l'utilisateur du terrain de comprendre à tout moment les droits des autres à la terre. Parfois, l'utilisateur du terrain est tenu de payer un loyer annuel au propriétaire pour que l'utilisateur soit informé du fait que le droit de propriété est entre les mains de quelqu'un d'autre. Il est également vrai que certains propriétaires ne demandent pas un seul centime aux utilisateurs des terres, estimant que c'est à Dieu de le faire. Il est également de la responsabilité de l'utilisateur du terrain de prendre soin de ces terres pendant qu'il en est le gardien.

### **Biyoa Léon à propos de la situation au Cameroun**

Concernant l'application du droit coutumier, l'on peut d'une part relever les caractéristiques de ce

---

dernier et d'autres parts, présenter les différents modes d'acquisition des terres.

Le droit foncier coutumiers est caractérisé par régimes ainsi l'on a :

-le régime privé qui prend en considération les groupes d'individus, les entités constituées, les couples. C'est ainsi qu'au sein d'une collectivité, différentes familles peuvent jouir des droits exclusifs sur des parcelles, l'on pouvait alors remarquer que le catéchiste s'installait avec sa famille au delà de sa terre natale et devenait par la suite propriétaire d'une parcelle de terrain dans son village d'accueil ;

-le régime communautaire, ici, chaque membre du groupe a le droit d'utiliser de façon indépendante les biens détenus par la communauté ;

-le régime d'accès libre, aucun droit spécifique n'est attribué à personne et personne ne peut être exclu. La différence entre la liberté d'accès et un régime communautaire est que dans ce dernier cas, les personnes n'appartenant pas à la communauté concernée ne sont pas autorisées à utiliser les terres mises en commun ;

-le régime public, les droits de propriété sont attribués à une entité du secteur public par exemple, les droits communautaires de pâturage, les forêts communautaires, les forêts sacrées, les terrains agricoles cela se justifie par la concentration des plantations au même endroit à l'exemple de certaines cultures de rentes comme le cacao. De tels droits sont détenus par le chef au nom de l'ensemble des citoyens.

A côté de ces différents régimes, l'autre caractéristique du droit foncier coutumier est la personne habilitée à gérer la terre, pour cela l'on distingue le rôle religieux et le rôle juridique. D'autres personnes préfèrent parler de la conception spirituelle animiste du monde et l'exigence sociale de la solidarité entre les hommes.

Le rôle religieux et la conception spirituelle animiste poursuivent le même objectif et sont portés par la même personne à savoir le chef de terre, car il y a une relation divine entre la terre et les hommes. C'est donc ce chef de terre qui est chargé de faire des prières, des sacrifices afin que les dieux de la terre leur accordent une production abondante.

Le rôle juridique et ou l'existence sociale de solidarité sont assurés par le chef de village qui doit être responsable de tous les différends de sa communauté et se soucier du bien-être de tous ses hommes. Il assure la paix entre les hommes. Toutefois, il peut arriver que les rôles religieux et juridique soient assurés par une seule et même personne à savoir le chef de village. Les caractéristiques ainsi présentées déterminent le droit coutumier des terres. Qu'en est-il de l'acquisition des terres ?

Pour avoir la terre c'est-à-dire être propriétaire, il faut l'acquérir. La terre s'acquiert de deux façons principales à savoir l'appropriation violente et l'appropriation non violente des terres

L'appropriation non violente des terres se manifeste par le droit de hache et le droit de feu. Le droit de hache est le fait pour une personne d'être le premier à défricher et à abattre une parcelle de forêt non exploitée, il fallait compter sur sa force physique pour avoir une grande surface de terrain. Le droit de feu est un corollaire au droit de hache en ceci qu'il est basé sur l'agriculture, l'agriculture étant faite ici sur brulis. Il suffisait de cultiver une parcelle et vous étiez propriétaire. Cependant on pouvait aussi utiliser sa force physique non pas pour être premier à mettre en valeur mais pour aller

---

conquérir des terres déjà mises en valeur, c'est l'appropriation violente.

L'appropriation violente consiste pour un groupe, un village, un clan ou une tribu d'aller attaquer un autre groupe ou communauté afin de les chasser de leurs terres et qu'ils se les approprient. C'est la conquête des terres. La terre devient alors un trophée de guerre.

### **Michèle Ongbassomben à propos de la situation au Cameroun**

La terre est sacrée dans les sociétés coutumières. Le principal moyen d'accéder à la terre reste l'héritage coutumier. Le droit coutumier reconnaît également les droits individuels comme un mode d'appropriation des terres. Il reconnaît aussi la propriété collective des biens au niveau du village. Ici, le chef du village gère la terre, mais il ne la contrôle pas. Dans certaines régions, la terre est parfois divisée en zones agricoles et pastorales.

***WRM : Selon vous, quels sont les principaux avantages et les principaux problèmes liés à l'utilisation du droit coutumier ? Pourquoi, selon vous, y a-t-il tant de différences entre les « droits » des hommes et ceux des femmes pour l'accès aux terres dans le cadre du droit coutumier ?***

### **Nina Kiyindou à propos de la situation en République du Congo**

[La République du Congo est l'un des rares pays à reconnaître légalement la propriété coutumière]. Le principal avantage de la loi sur les droits fonciers coutumiers est la reconnaissance que ce type de droit représente une garantie incontestable. La loi a créé des entités chargées de documenter et de reconnaître ces droits dans chaque département. Cette phase permet aux communautés de passer d'une situation où leurs droits fonciers sont inexistantes à une situation de droits. En effet, la documentation et la reconnaissance confèrent déjà un statut légal aux droits fonciers coutumiers.

Le problème actuel consiste à informer les communautés locales et les populations autochtones et à les sensibiliser. Les communautés ignorent l'existence d'entités chargées de documenter et de reconnaître les droits fonciers coutumiers et de mener à bien toutes les procédures. Elles utilisent de moins en moins ce mécanisme, qui est pourtant garanti. Le processus de conversion des terres coutumières en terres légales implique des dépenses qui sont souvent inaccessibles pour les communautés.

La loi ne fait aucune distinction entre les droits humains et les droits des femmes dans les droits fonciers coutumiers parce que le principe de l'égalité juridique entre les sexes y est favorisé. Mais dans la pratique, le poids de nombreuses normes sociales traditionnelles maintient les femmes dans une position de victime en ce qui concerne les droits fonciers coutumiers. Parmi celles-ci :

- La culture de la masculinité qui conduit à l'exclusion des femmes ;
- Les croyances ;
- Les stéréotypes.

### **Abass Kamara à propos de la situation en Sierra Leone :**

Le principal avantage du maintien du droit coutumier est que, jusqu'à présent, la terre est toujours entre les mains des communautés locales et non de celles des riches étrangers qui ont tout ce qu'il faut pour acheter la terre aux pauvres des provinces de Sierra Leone.

---

D'un autre côté, le droit coutumier a été utilisé pour priver les femmes de leur droit d'accéder, de contrôler et de posséder des terres. Les hommes craignaient que la propriété foncière des femmes puisse être transférée aux familles de leur mari à l'avenir. C'est une très mauvaise pratique qui pourrait être changée sans répercussions négatives. Le problème tient à la cupidité des hommes dans les provinces de l'est et du nord de la Sierra Leone, où cette situation est très répandue.

***WRM : Actuellement, de nombreux programmes d'agences nationales, d'ONG et d'agences internationales cherchent à remplacer le droit coutumier par le système juridique occidental « officiel » (essentiellement en fournissant des titres fonciers individuels). Comment cela pourrait-il affecter l'organisation de la communauté ?***

### **Michèle Ongbassomben à propos de la situation au Cameroun**

Si les titres fonciers devenaient des droits individuels, le nombre de ventes de ces titres exploserait dans les communautés locales. Ce sont les investisseurs qui en profiteraient le plus.

### **Nina Kiyindou à propos de la situation en République du Congo**

Je pense que lorsque les communautés restent soumises à un système traditionnel qui n'offre aucune garantie légale, elles continuent à vivre dans un état d'insécurité foncière bien connu. Aujourd'hui, nous assistons à de nombreux cas d'accaparement de terres liés aux problèmes économiques actuels, dans lesquels les multinationales poursuivent implacablement le développement du caoutchouc, du palmier à huile, du maïs, du soja, entre autres plantations de monoculture. De plus en plus de communautés sont surprises par la création de grandes plantations sur des terres qu'elles ont traditionnellement détenues pendant des générations, sans avoir été informées ou consultées. Elles sont dépossédées et n'ont aucun recours disponible. Pour garantir la sécurité foncière, tous les droits fonciers coutumiers doivent être documentés et reconnus. L'enregistrement constitue une preuve et donne accès à un titre foncier, qui est définitif et inattaquable selon l'Article 13 de la Loi n°17/2000 du 30 décembre 2000 sur le système de titres fonciers. Cette loi stipule : « Le titre foncier est définitif et inattaquable, sauf le cas prévu aux articles 15 et 32 ci-après. Il forme devant les juridictions congolaises le point de départ unique de tous les droits réels et des servitudes existant sur l'immeuble, la mise en valeur ou l'investissement au moment de l'immatriculation, à l'exclusion de tous autres droits non inscrits. » La principale difficulté reste ici le coût exorbitant des opérations d'enregistrement foncier. Des mesures incitatives doivent être prises pour encourager les communautés locales et les populations autochtones à bénéficier pleinement des droits fonciers coutumiers.

Nous remercions pour leurs contributions :

- Abass Kamara, SiLNoRF (Sierra Leone Network on the Right to Food), Sierra Leone ;
- Biyoa León, RADD (*Réseau des acteurs du développement durable*), Cameroun ;
- Michèle Ongbassomben, CED (*Centre pour l'environnement et le développement*), Cameroun ;
- Nina Kiyindou, OCDH (*Observatoire congolais des droits de l'Homme*), République du Congo.

\*\* Pour en savoir plus sur la situation des femmes par rapport aux lois foncières et coutumières au Cameroun, vous pouvez lire un article écrit par Michèle Ongbassomben pour le Bulletin 224 de WRM de mai/juin 2016, intitulé « Femme et foncier au Cameroun : entre lois et réalité ».

---

<https://wrm.org.uy/fr/les-articles-du-bulletin-wrm/section1/femme-et-foncier-au-cameroun-entre-lois-et-realite/>

Pour lire les réponses complètes [cliquez ici](#).