

DROIT FONCIER COUTUMIER AU CAMEROUN

par Jacques BINET

Aux confins des civilisations soudanaise et bantou, le Cameroun offre à l'observateur le spectacle d'un extraordinaire mélange ethnique. Des documents administratifs distinguent 136 tribus différentes, et la liste n'est pas exhaustive (1). Dans le Nord, les « paléo-nigritiques » et les Soudanais ont été refoulés ou dominés par les Arabes Choa, par les Foulbés ou les Bornouans. Dans le Sud, des vagues successives d'envahisseurs venus par la mer, par la forêt ou par la savane ont porté jusqu'à la Cross-River la limite septentrionale des langues bantou (2). A cette diversité des peuples s'ajoute la diversité des niveaux culturels : tous les stades sont représentés, depuis les chasseurs nomades pygmées jusqu'aux riches planteurs fiers de leurs autos et de leurs hectares de café ou de cacao.

On imagine donc aisément combien les coutumes juridiques en matière foncière sont variées, tant dans leur aspect ancien, avant l'arrivée des Blancs, que dans leur expression actuelle. Ces deux termes méritent d'être étudiés séparément. En effet, si les vieillards et, en général, les informateurs africains insistent volontiers sur l'aspect traditionnel et ancien des coutumes, une étude sérieuse doit tenir compte également des éléments d'évolution qui se manifestent tous les jours.

**

(1) *Rapport annuel à l'O.N.U.*, 1949, p. 22.

(2) *Histoire et géographie du Cameroun*, R.P. BONCHAUD, C.S. Sp., 1944.

O. R. S. T. O. M. Fonds Documentaire

9 NOV. 1983



N° 3674, let 1.

Cot B

ASPECTS ANCIENS DU DROIT FONCIER

Les ethnologues affirment volontiers que la terre africaine, à cause de son caractère sacré, n'est pas susceptible d'appropriation individuelle. Le sol apparaît, disent-ils, comme un usufruit confié aux hommes par les divinités.

Ce schéma général ne paraît pas parfaitement applicable au Cameroun.

En effet, le caractère sacré du sol n'y est pas affirmé aussi généralement qu'il l'est dans d'autres parties de l'Afrique ; d'ailleurs, selon leurs coutumes les plus anciennes, certains peuples connaissent la propriété privée.

Il reste cependant vrai que les conceptions classiques africaines trouvent leur application dans de vastes zones du pays.

*
**

On a signalé chez différents peuples africains l'existence du « Maître de la Terre », personnage à caractère religieux, chargé de rendre à la terre nourricière un véritable culte. Le « Maître de la Terre » appartient souvent à une race anciennement établie dans le pays. Les conquérants ne lui accordent pas, en temps normal, une considération particulière ; mais autochtone — ou supposé tel —, fils du sol, en quelque sorte, il est l'intermédiaire obligé entre les hommes et la terre. A son rôle sacerdotal s'ajoutent des fonctions juridiques. On a signalé dans diverses parties de l'Afrique sa compétence pour trancher les litiges fonciers, pour accorder des champs à ceux qui en ont besoin...

Rien d'aussi précis ne semble avoir été relevé chez les tribus qui nous occupent. Peut-être l'extraordinaire brassage des populations camerounaises explique-t-il l'absence de cette institution.

Notons cependant que M. Mouchet a signalé l'existence d'un « Chef de la Pluie » dans la région de Mokolo (3).

(3) *Bulletin des Etudes camerounaises*, n° 26, juin 1949, p. 54.

Une étude plus complète des massifs du Mandara permettrait-elle d'établir des rapprochements entre le « Chef de la Pluie » et le « Maître du Sol » Bambara ?

Dans la littérature orale des tribus du territoire, il ne semble pas que l'on ait noté de mythe analogue à celui des « Parents du Monde » (4), où l'on voit le ciel, divinité masculine, féconder la terre, divinité féminine, et en faire la mère de tout ce qui vit. Cependant, certaines légendes peuvent se rattacher à un cycle de ce genre. Les Bassa, par exemple, racontent que le berceau de leur race est la « Ngok-litoupa », pierre à trou, montagne pourvue d'un orifice à son sommet (5).

Un peu partout, dans le monde, on a signalé des contes analogues. Certains auteurs y ont vu des fantaisies psychanalytiques sur la naissance. Mais on pourrait aussi y voir la croyance en une divinité du sol engendrant les hommes.

Des témoignages plus explicites sur le caractère sacré du sol sont donnés dans les « Institutions politiques et sociales des populations Bamilékés », de M. Delarozière (6) : selon cet auteur, la terre est en relation étroite avec les aïeux de la tribu.

En effet, sur le plateau bamiléké, les terres de la tribu sont bornées par des prismes de basalte (mola). « Ces prismes de basalte figurent dans les chefferies ; ils ont une signification sacrée ; ils remplacent les crânes des ancêtres qui n'ont pu être conservés. Il n'est pas interdit de penser qu'ils relèvent d'une culture antérieure et qu'ils sont en relation étroite avec les croyances des anciens détenteurs de la terre. Leur nombre est en effet généralement très supérieur à celui des ancêtres connus des chefs actuels. »

Je crois qu'il n'est pas inutile de souligner cette utilisation des crânes des ancêtres, représentés par des basaltes, pour marquer les frontières de la terre tribale.

(4) FROBENIUS : *Histoire de l'Afrique*, p. 138.

(5) Louis-Marie POUKA : *Les Bassa du Cameroun*, « Cahiers d'Outre-Mer », n° 10, avril 1950.

(6) *Bulletin des Etudes camerounaises*, n° 25 (mars 1949, p. 35).

Il semble que l'on puisse, sans solliciter les textes, penser qu'il s'établit une certaine confusion entre la terre des aïeux et les aïeux eux-mêmes.

Une confusion analogue s'établit entre le chef et la terre (7). « Les Bamilékéés disent du chef : c'est un homme « qui sort de la terre pour devenir un Mfom. »

Il est utile de rappeler que lors de l'intronisation de l'héritier d'une chefferie Bamoun, on pose sur la tête du nouveau chef une motte de glaise dans laquelle on pique des plumes.

La croyance au caractère divin de la terre est parfois nettement exprimée.

Chez les Bakokos, par exemple, l'idée d'appropriation individuelle ne se posait même pas : la terre appartenait au Ngué, génie souterrain (8).

Cette conception d'un sol sacré permettrait d'expliquer certains aspects difficilement interprétables de diverses coutumes.

Dans la région de Kribi, par exemple, les Batangas ne peuvent procéder à l'achat ou à la vente d'aucun terrain sur leur propre territoire, mais un Batanga peut acheter un champ à un ressortissant d'une autre tribu, et le revendre.

La notion de propriété privée du sol existe donc bien, mais tout se passe comme s'il y avait, entre l'homme et la terre de sa tribu, des liens tels qu'il ne soit pas possible de concevoir, sur cette terre, la naissance de droits individuels. On est amené invinciblement à évoquer les liens de parenté qui s'opposent, par exemple, à la formation de mariages entre deux clans, ou à l'intérieur d'un même clan.

D'autres coutumes trouveraient ainsi une explication plausible.

A plusieurs reprises, devant le tribunal de la Subdivision de N'Kongsamba, les plaideurs ont affirmé qu'un étranger ne pouvait conserver la jouissance d'un champ qui lui avait été accordé que s'il restait dans le pays (coutume Mbo, Bareko).

Une coutume analogue a été relevée parmi les peuples du

(7) DELAROZIÈRE, *op. cit.*, p. 41.

(8) NICOL : *Tribu des Bakokos*.

plateau Bamiléké : le chef, assisté de son Conseil ou « Kamweu », peut reconnaître l'usage de la terre à quelque étranger. Il lui accorde alors un droit de jouissance héréditaire, mais le bénéficiaire doit rester dans la tribu (9).

D'après ces exemples, le droit de propriété apparaît comme un droit subjectif, conditionné par la personne même de celui qui la détient.

La terre ne supporterait pas d'être possédée par une personne résidant à « l'étranger ».

Les témoignages explicites d'un caractère sacré du sol paraissent donc rares, aussi bien dans la littérature folklorique que dans les notes prises par les ethnographes. Cependant, une telle notion ne paraît pas étrangère à l'esprit général des coutumes.

*
**

Fait exceptionnel en Afrique tropicale, certaines populations du Cameroun connaissent la propriété privée. A travers tout le continent, il est quasi régulier que les produits du travail soient l'objet d'une appropriation individuelle.

Les populations camerounaises ne sont pas les seules à employer des « médecines à voleurs » pour protéger les arbres fruitiers contre les pillards.

Dans d'innombrables coutumes, on note que sur certaines superficies des familles ou des individus se considèrent comme ayant la jouissance exclusive de palmiers ou d'autres arbres plantés par un aïeul (10).

Souvent aussi, le droit de propriété s'étend au sol lorsqu'il a été débroussaillé. Chez les Boulous, « le terrain à débrousser appartient à celui qui a effectué son débroussement ».

« Les terrains que le village a occupés au cours de ses divers déplacements ne peuvent être utilisés par un homme « d'un autre village... » (11).

(9) Document daté de 1938.

(10) NICOL : *Tribu des Bahokos*.

(11) *Rapport à la S.D.N.*, pour l'année 1922 (p. 44).

Tout cela est normal dans le droit africain, mais il semble bien que certains cas de propriété privée de la terre aient été relevés chez des peuples montagnards du Nord-Cameroun et chez les Bamilékés de l'Ouest. M. Mouchet note, à propos des massifs du Mandara (12) : chez les populations Hurza, « chaque chef de famille a ses champs sur la montagne, à « proximité immédiate de l'habitation. Il a aussi des champs « en plaine. Celui de la montagne est un bien d'héritage. « Ceux de la plaine sont choisis et abandonnés à son gré « par le chef de famille ».

Les divers peuples qui habitent le massif de Mora ont des coutumes analogues. « Il n'y a pas de redistribution périodique des terres par un chef. Le même champ reste dans « la même famille par héritage ; le chef de famille, en cas « de besoin d'argent, peut vendre son champ de la montagne, mais avec faculté de rachat. Pour se constituer une « récolte, il débroussaillera un autre terrain de libre en « plaine. »

Dans le massif de Udham, enfin, « les champs sur la « montagne sont bien de famille, provenant d'héritage ; les « champs de plaine ont été débroussés par les actuels chefs « de famille. Il y a d'ailleurs peu de temps que les Udhams « se risquent à avoir des cultures en plaine, car ils avaient « peur des Mada ».

Enfin, une étude de la coutume Hina, faite par le chef de la Subdivision de Mokolo, en 1933, précise que la propriété privée existe : les villageois ont un droit de jouissance et même de disposition.

La propriété s'acquiert par le débroussaillage et la mise en culture. Le sol peut être cédé à un tiers, à condition que ce soit au sein de la même communauté villageoise. Le propriétaire jouit d'un droit absolu : il peut enclorre son champ et en interdire l'accès. Il convient de noter d'ailleurs qu'il existe également, dans ces coutumes, une propriété collective.

(12) *Bulletin d'Etudes camerounaises* ; mars 1947, n° 17, p. 118, 134 ; n° 19, p. 99 ; n° 25 (juin 1949), p. 55.

Chez les Bamilékés, les coutumes sont très complexes parce qu'elles sont liées à une hiérarchie politique, sociale et religieuse, également complexe.

Les diverses populations, dites Bamilékés, obéissent à un chef, « Mfom », sous les ordres de qui se trouvent des sous-chefs, « Mfonté » et des chefs de quartiers, ou « Kem ».

Chacun de ces groupements, chefferies, sous-chefferies, quartiers, possède un domaine.

L'extrême importance des questions foncières sur le plateau Bamiléké s'aperçoit du premier coup d'œil : les limites des chefferies sont jalonnées « par des pierres dressées, émergeant d'environ un mètre au-dessus du sol. Chaque pierre est entourée par de gros pieux de ficus vert (Nguem) qui pousseront ».

« La frontière, appelée par extension « Nguem », sera ainsi visible de très loin, et nul ne pourra prétendre l'avoir franchie par mégarde. » (13).

« Dans la région du Col de Bana, les chefferies sont délimitées par des tranchées, ou Ntchintché, dont quelques-unes atteignent des proportions incroyables, tant en développement qu'en largeur et en profondeur. » (14).

Le même système de délimitation par des tranchées était utilisé, dans la Subdivision de Fombot, par des populations qui ont été assujetties par les Bamoun. Ceux-ci déclarent, actuellement, que les tranchées étaient non pas tant une délimitation qu'un système de fortification.

De tels travaux pour marquer les frontières d'une chefferie montrent l'importance que les autochtones attachent aux questions foncières. Les terres sont classées dans diverses catégories, selon leur affectation et le droit qui les régit.

Certaines ne sont pas objet d'appropriation.

Des immeubles pourraient être comparés à « un domaine public » : emplacements des marchés, pistes, chefferies. « Des cases et des arbres consacrés aux divinités ; en par-

(13) *Rap. S.D.N.*, 1922, p. 46.

(14) *Rap. S.D.N.*, 1922.

« ticulier, les cases qui se trouvent sur les marchés, au carrefour des routes, à proximité des chutes d'eau. Ces cases sont inviolables. » (15).

Quoique de telles assimilations soient dangereuses, on serait tenté de comparer d'autres biens fonciers à un domaine privé du chef : par exemple, les plantations de bambous de certaines vallées.

Certaines terres, enfin, font songer aux communaux : des forêts impropres à la mise en valeur agricole, certaines zones de végétation herbacée, sont à la disposition de tous les gens de la tribu qui y récoltent le chaume servant à la couverture, le bois de chauffage ou de construction, et y font pâturer leurs animaux.

« Le fait d'appartenir à la tribu est la condition absolue de cette jouissance. » (16).

La forêt située dans le domaine collectif, ou Tsafom, appartient à la tribu, qui en a l'usage, sans avoir recours à l'autorisation du Fom.

Parmi ces terres communales, M. Delarozière signale que les « fiala » (terres communales) correspondent généralement aux anciennes zones de guerre, situées sur les frontières des groupements, à l'intérieur des chefferies, sur le pourtour des sous-chefferies conquises.

Il est à noter que lorsqu'un chef concède un terrain, soit à l'administration, soit aux missions, soit aux entreprises privées, la concession porte toujours sur une terre « fiala » (16).

Encore que cela dépasse le cadre de cette étude, on peut signaler que dans la région forestière de la Côte-d'Ivoire (cercle de Man), il existe, entre des tribus jadis ennemies, un no man's land, où personne ne pouvait s'établir. L'existence d'une sorte de « zone-tampon » entre deux groupes hostiles mérite d'être signalée.

A côté de cette propriété collective conforme aux normes classiques du droit africain, il existe, chez les Bamiléké, une propriété privée.

(15) DELAROZIÈRE : *Op. cit.*, p. 29.

(16) DELAROZIÈRE : *Op. cit.*, p. 29.

Les chefs possèdent des terres qui leur sont propres. « Le « chef distingue soigneusement ses terres personnelles, son « "la" et les terres de la chefferie. »

Il établit toujours ses plantations personnelles dans les premières. De même, les notables, sous-chefs, ou Nkem, transmettent à leurs descendants leurs terres personnelles (« la »).

Le Nkem, chef d'une famille patriarcale, conserve la propriété nominale des terres vacantes après lotissement entre les familles restreintes.

« S'étant réservé ses terrains personnels et les ayant délimités, non plus par des pierres, mais par des palissades, le Nkem procéda à la répartition des meilleurs terrains de culture entre les familles restreintes, dont l'ensemble formait la famille généralisée, c'est-à-dire le village, ou sous-chefferie. Chaque chef de famille restreinte entoura, à son tour, les terrains qui lui étaient attribués par une palissade, « Tsamisso » : la propriété familiale était fondée, le terrain clos (« la » ou « atep ») à Bana était devenu un bien distinct de la propriété du fonds du Nkem. Pour beaucoup de familles anciennes, le « la » est demeuré intact dans la palissade dont il avait été entouré à l'origine.

Les « la » sont désignés par le nom de leur propriétaire actuel. Les nka primitifs se sont étrangement compartimentés à l'intérieur de la palissade élevée par l'ancêtre, au fur et à mesure, par l'effet du partage entre les descendants.

Le propriétaire actuel d'un lot-parcelle du « la » primitif, qu'il nomme son « la », et considère comme aussi individualisé que faisait l'ancêtre du sien, plus vaste, partage des superficies à cultiver entre ses femmes, en réservant une jachère.

Il n'est pas jusqu'à l'exploitation qui ne prenne une tournure individualiste, car chaque femme isole son lot de cultures d'un sillon apparent et récrimine quand une autre empiète sur son lot.

Le Nka est non seulement héréditaire, mais susceptible de vente, avec cette restriction que l'acquéreur doit appar-

tenir à la même chefferie ; les étrangers ne peuvent acquérir, à l'intérieur de la chefferie, que par un don du chef.

Le prix varie suivant les régions ; il atteint un chiffre élevé dans certains districts de population dense. » (17).

Il semble donc que l'on puisse affirmer que dans certaines coutumes anciennes la propriété privée existait (18).

Il est bien entendu que les exemples cités pour le Nord-Cameroun sont peu probants ; il s'agit en effet de groupes extrêmement restreints, une dizaine de milliers d'individus, peut-être. D'ailleurs les montagnes du Nord-Cameroun ont été le refuge de populations bousculées par des envahisseurs. Les peuples qui s'y sont réfugiés ont vraisemblablement perdu leur structure politique et sociale primitive, et il est possible que leur individualisme actuel soit une conséquence de leur défaite. Cet individualisme expliquerait l'existence d'une propriété privée. D'ailleurs, il convient de souligner que, dans ces régions, les terres cultivables sont rares, d'autant que la densité est considérable.

Les hommes ont donc été amenés à pratiquer une agriculture permanente, relativement perfectionnée. Ces mêmes causes : densité de la population et rareté des terres cultivables, peuvent expliquer la naissance de la propriété privée chez les Bamilékés.

*
**

Cependant, les coutumes que nous signalions plus haut font figure d'exceptions dans l'ensemble du territoire.

(17) *Rapport S.D.N.*, 1922.

(18) Cependant, le R.P. Albert, dans son livre : *Bandjoun* (p. 227), expose que : « Le chef est seul propriétaire légal. » Mais il ajoute : « Pratiquement, la coutume tempère ce souverain pouvoir, et celui qui occupe une plantation agit, en fait, non pas comme un usufruitier, mais comme un propriétaire. » D'ailleurs, d'après les exemples cités, il s'agit de disposer du sol en faveur d'étrangers, cas très spécial. Il n'est pas impossible toutefois, que les pouvoirs du chef en pays bamiléké aient été en se fortifiant de 1920 à 1940. D'autres faits confirmeraient l'hypothèse du passage d'une oligarchie à une monarchie,

Il semble que la majeure partie des peuples n'ait pas utilisé la notion de propriété du sol.

Cela va de soi pour les populations conquérantes, toujours en marche vers de nouveaux territoires.

On connaît les modes de conquête des peuples Fang, auxquels se rattachent les Boulous d'Ebolowa ; dans ces tribus, aucune organisation supérieure au clan patriarcal ne s'est formée.

Les invasions des Fang se sont donc produites sous la forme d'une marée d'individus, ou de familles, submergeant la zone forestière du Gabon et du Sud-Cameroun.

La vitesse de ces migrations a été considérable puisque, en moins de cinquante ans, les anciens se souviennent de déplacements qui dépassent 400 km.

Dans ces conditions, on comprend que la notion de propriété de la terre n'ait pas pu naître. « Dans la tradition, la terre est à qui la prend ; elle n'a aucune valeur. On ne la vend pas, on ne la donne pas en garantie d'une dette, elle n'entre pas dans l'héritage. L'étranger ne paie pas pour s'établir dans le village, ou à proximité d'un village, sur un terrain qu'il débrousse lui-même. » (19).

Ce n'est pas seulement la notion de propriété individuelle du sol qui fait défaut, mais aussi celle de propriété collective : « Il n'y a jamais de conflits entre les villages pour la propriété du sol. »

« On voit souvent un village étranger venir s'intercaler entre deux groupes appartenant à un même village Boulou. » (19).

Les populations dites Yaoundé sont stabilisées depuis plus longtemps. Il est probable qu'elles appartiennent à un rameau de la famille des Fang et que leurs coutumes furent jadis identiques à celles des Boulous.

Mais, avec la stabilisation, est née la notion d'un droit d'usage collectif sur la terre.

(19) *Rap. S.D.N.*, 1922.

« Ici, on entendra parler de limites ; on verra ces limites entre les villages, et surtout entre les tribus. » (20) :

Les Boulous ont suivi le même processus d'évolution, puisqu'un ouvrage postérieur d'une dizaine d'années au rapport annuel de la S.D.N. (1922), que nous avons cité plus haut, indique : « Il semble que la terre fut accaparée, à une époque récente, par des diverses familles d'un même clan ; les limites des terres des clans sont aujourd'hui très précises. » (21).

La terre reste un bien collectif, mais cette même tribu qui, en 1922, apparaissait comme totalement ignorante de toute notion de propriété ou de possession, même collective (absence de limites), a acquis ces notions rapidement.

Si la coutume de Yaoundé précise les limites entre les villages, elle organise également une sorte de propriété collective sur le domaine ainsi limité. « A l'inverse de ce qui se passe dans la région Est, les terrains, une fois défrichés, ne sont pas abandonnés sans espoir de retour. Le village les considère comme une réserve. » (20).

Un autre peuple conquérant a élaboré une organisation originale : lorsque les Foulbés se sont établis dans les trois régions du Nord-Cameroun, ils amenaient avec eux l'Islam et une organisation féodale complète. Leur conquête était une Guerre Sainte. Aussi ont-ils pris, au nom de la collectivité musulmane, les terres des vaincus.

Le Lamido n'en a pas la propriété personnelle, mais dans toute l'étendue de son commandement, « il exerçait, avant l'administration européenne, sur les terres mortes, nous dirions vacantes, et sans maître, les droits dévolus au souverain sur les biens vacants.

Il en disposait comme d'un domaine privé de l'Etat, susceptible d'appropriation par voie de concession, pour la vivification des terres mortes. » (22).

(20) *Rapport S.D.N.* (p. 45).

(21) BERTAUT : *Droit coutumier des Boulous.*

(22) *Rapport S.D.N.* (p. 50).

Cette théorie peut paraître trop proche des conceptions du droit musulman, et certains auteurs ont cru pouvoir affirmer que les droits du Lamido ne se limitaient pas aux terres vacantes.

Dans une monographie de Garoua, datée de 1921, un officier indique que la terre est « à la disposition du Lamido ».

Un document relatif à Guidder rapporte que le Lamido a l'usufruit de tout le sol.

Plutôt que ces explications très précises, la meilleure analyse serait peut-être celle qui a été donnée dans la *Revue Togo-Cameroun*, d'avril 1937 : la terre et les forêts sont un bien collectif appartenant au Lamido, et celui-ci en cède l'usage aux membres de la collectivité.

Le Lamido, en raison de sa fonction, détient ce bien, qui est ainsi incessible et inaliénable.

Il semble que l'on retrouve ici une propriété du sol attribué à la collectivité, incarnée par son chef, et non pas comme l'indiquait le rapport de 1922, une propriété éminente du chef limitée aux terres vacantes.

Ce serait plus conforme à l'ensemble du coutumier africain et moins proche du droit musulman.

Il convient de noter, cependant, que le souverain possède, personnellement, des biens « transmissibles à ses descendants, ou héritiers patrimoniaux directs, même si ceux-ci ne lui succèdent pas à la dignité de Lamido » (23).

Cette étude sommaire des coutumes peules montre que la communauté conquérante a basé son appropriation sur le droit des armes et a dépossédé les autochtones au nom de principes religieux, mais non pas en vertu d'un caractère sacré du sol.

S'il en était autrement, en effet, les chefs ni les notables ne pourraient avoir de propriété.

Ainsi, dans le cas de populations conquérantes, on comprend aisément l'absence d'appropriation individuelle.

(23) *Rapport 1922 S.D.N.* (p. 50).

Mais la conquête n'explique pas tout, car on retrouve le même système chez des peuples non guerriers.

Dans la zone soudanienne, les travaux des premiers explorateurs laissent entrevoir de telles conceptions juridiques.

Tilho signale, en 1906, en termes encore imprécis, que chez les Bondoumas, de langue Kanouri, le premier occupant devient « propriétaire » (?) par son travail.

Chez les Dendi, de langue Haoussa, le droit du premier occupant devient « droit de propriété », à condition que la terre soit défrichée et cultivée (24).

On devine, sous le caractère approximatif des termes employés, que l'on a affaire à un droit d'usage plutôt qu'à un droit de propriété.

Chez les Mboums (région de l'Adamaoua), actuellement encore, lorsqu'un individu a besoin d'un champ, il va le demander au Bellaka, qui est, en même temps que le chef de village, le chef religieux et le maître de la terre (25).

Dans le Sud-Est du Cameroun, l'appropriation du sol est inexistante ; « l'idée ne viendra pas aux anciens occupants d'élever une revendication quelconque sur l'emplacement abandonné d'un village, fût-il occupé à nouveau par une autre famille, un autre groupement. »

« Les arbres utiles poussant spontanément, à proximité d'un village, ou reproduits par bouture, seront considérés comme réservés à l'usage de celui ou de ceux qui les auront plantés ou découverts. »

« En cas d'émigration avant l'épuisement de ces arbres, l'idée ne viendra pas d'en transférer la propriété ; personne ne se trouvera là pour les désirer et les demander ; ils seront rendus à la brousse. » (26).

Cette absence de la notion de propriété n'est pas nécessairement liée à un nomadisme agricole.

(24) *Documents de la mission Tilho*, T. II, 11^e partie, p. 332, 517.

(25) D'après témoignage, Adm. LACROIX, 1951.

(26) *Rapport S.D.N.* (p. 44).

Dans le Nord, on peut penser que les techniques culturelles perfectionnées ont introduit la propriété privée en fixant la population au sol.

En effet, certains auteurs signalent la qualité des travaux des champs dans ces régions :

« Les terres étant retenues contre l'érosion par de petites murettes de pierre, l'indigène répand sur ces aires, à l'arrivée des premiers orages, son fumier d'étable, ses ordures ménagères, les cendres de bois et détritables de toutes sortes. Puis il les mélange au sol par des façons culturelles. Mais cette pratique est forcément limitée par la faible quantité des fumures provenant d'un élevage peu important. Ce paysan s'adresse alors, soit à la pratique des engrais verts, soit à celle de la jachère. »

« Aussi paradoxale que puisse paraître la pratique des engrais verts chez des populations primitives, les besoins et l'exiguïté des terres ont développé chez elles des pratiques culturelles plus perfectionnées que chez les cultivateurs des plaines, où le choix des terres et leur fertilité sont plus grands et n'exigent pas autant de soins. »

« ...A côté des engrais organiques et de la jachère, les Mofu pratiquent, comme les autres populations agricoles, l'assolement des cultures. Ils font succéder une culture améliorante à une culture épuisante. Le mil est épuisant ; l'arachide et les haricots ont une action améliorante sur le sol. » (27).

Mais les Nyam-Nyam de Galim (Subdivision de Tignère) utilisent également l'engrais animal. Ils vivent cependant sous le régime de propriété collective.

En saison sèche, lorsque les champs sont débarrassés des récoltes, ils ont l'habitude de louer les bords des rivières ou les cuvettes encore humides aux pasteurs peuls, et les anciens expliquent fort bien que ce n'est pas la redevance qui les

(27) *Bulletin Etudes camerounaises* n° 17, année 1947, p. 65 (Enquête agricole chez les Mofu).

intéresse, mais la fumure qu'ils attendent du passage des troupeaux (28).

Une agriculture permanente coïncide donc avec un système communautaire.

Il semble donc bien que l'on puisse affirmer l'existence, côte à côte, de système à propriété privée et de système à droit collectif, sans que la cause de cette différence résulte nécessairement de faits de conquête ou de nomadisme rural (29).

(28) Témoignage Ad. LACROIX, 1951.

(29) Il est juste de reconnaître que notre distinction entre propriété privée et droit collectif peut paraître trop rigoureuse à la lumière de certaines descriptions. Mme DUGAST, par exemple, écrit (in *Etudes camerounaises*, n° 8, p. 14), à propos de l'agriculture chez les Ndiki : « Peu à peu, tout le pays s'est partagé ; car il a bien fallu faire de la culture extensive et avoir assez de terres pour pouvoir laisser se reposer les champs cultivés pendant plusieurs années consécutives. A l'heure qu'il est, à peu près toute la grande forêt qui s'étend à l'est des Ndiki est occupée ; pour y trouver un terrain vierge, il faut marcher très loin. Tout ce que nous avons appelé la savane est également partagé, ainsi que les galeries forestières en direction ouest. » On peut cependant se demander s'il y a là un droit de propriété véritable ou s'il ne s'agit pas plutôt d'une zone d'influence. En effet, les Ndiki qui n'ont pas de terre, « soit qu'ils aient quitté le pays depuis longtemps, soit qu'ils aient été obligés de laisser leurs champs en friche », vont en demander à un ami ou au chef. « Certaines familles, en effet, possèdent de grandes étendues qu'il ne leur est pas toujours possible de mettre en valeur : " Je vais mendier une forêt ", dit celui qui se trouve dans le besoin. Mais il ne reçoit qu'à titre de prêt, quoique le prêteur dise : " J'ai donné. " Le receveur lui devra les prémices de ses récoltes. Travailler un terrain quelconque sans en avoir au préalable reçu l'autorisation équivaudrait à un vol. »

D'autre part, il y a, semble-t-il, une différence très nette dans l'esprit des autochtones entre la brousse et le champ cultivé. Celui-ci est soigneusement borné, soit par une marque sur les arbres, soit par des rangées de plants de bananiers. La brousse n'est appropriée qu'après un choix explicite. « Lorsque, à la recherche d'un terrain, l'homme a trouvé un emplacement vierge à sa convenance, il y plante d'abord un rejeton de bananier qui sera témoin de son choix. A la vue de ce jeune bananier, tous comprennent que le terrain a un occupant et personne ne viendra le défricher avant son propriétaire. En revenant chez lui, l'homme dit : " Mé nakunyi ", je suis le premier, j'ai choisi. Ce terme Ukunyi désigne toute action de s'approprier d'un objet, parce qu'on est le premier à l'avoir choisi, mais toujours en y laissant une marque. » (*Etudes camerounaises*, n° 8, p. 16).

*
**

ASPECTS MODERNES DU DROIT FONCIER

Le caractère du droit non écrit est d'être susceptible d'évolution ; les coutumes africaines n'échappent pas à cette règle, et ce serait faire œuvre anti-scientifique que de laisser croire que des descriptions ethnographiques anciennes correspondent toujours à la réalité actuelle.

Cela est particulièrement vrai dans le Sud-Cameroun, où le contact avec les Européens est ancien, où les cultures toujours riches et pérennes ont bouleversé les structures sociales.

Il faut souligner, enfin, la profonde influence des Missions, tant catholiques que protestantes.

A l'intérieur de son groupe ethnique, l'homme se dégage des cadres communautaires et il entend se réserver les droits sur les champs qu'il cultive. Il veut en disposer à son gré ou en jouir de façon durable. D'autre part, avec la paix, les relations intertribales sont modifiées : les anciens conquérants n'inspirent plus la même crainte. Des migrations pacifiques s'organisent et les immigrants opposent leurs prétentions aux autochtones.

*
**

Tout d'abord, devant la collectivité dont il fait partie, l'homme prend conscience de son individualité.

Cette réaction est très sensible en matière foncière.

L'évolution des coutumes se fait sentir sur deux points : la terre apparaît comme aliénable et l'individu désire acquérir une propriété au sens européen du terme.

Dans la région du Mungo, les autochtones semblent penser assez généralement que la terre peut être vendue avec l'accord des anciens. Le consentement des vieux notables engage celui de l'ensemble du peuple, même pour l'avenir.

Telle était du moins la réaction psychologique de ces peuples en 1947.

Toute doléance était abandonnée lorsqu'un acquéreur pouvait montrer aux opposants qu'il avait obtenu l'accord de leurs anciens.

Il convient de souligner que l'opinion publique accepte, tacitement, l'idée que le sol est aliénable.

En effet, lorsqu'une revendication quelconque se fait jour après une vente, elle n'est jamais présentée par les défenseurs de la coutume ou en leur nom ; elle est présentée par des co-contractants qui se jugent lésés et qui ne parlent qu'en leur nom propre, sauf parfois à invoquer, en dernière ressource, l'idée ancienne d'inaliénabilité du sol.

En même temps, l'idée d'appropriation par les individus a fait de considérables progrès.

Dans la Subdivision de M'Balmayo, une évolution analogue paraît avoir lieu (30).

Les Beti considéraient que le droit d'usage de la terre familiale collective était inaliénable. La terre de la famille était gérée par son chef, assisté du Conseil des Anciens. Elle était indivisible, sauf circonstances exceptionnelles : en effet, lors de la création d'une nouvelle « Nda Bot » (famille globale), une partie de la richesse commune en biens et en droits sur le sol était confiée par la colonie-mère à la colonie-fille.

Actuellement, les tendances individualistes se sont développées et ont été utilisées par les chefs de famille qui accaparent le bien collectif à leur profit.

Il ne s'agit peut-être pas encore d'un droit de propriété, mais d'un droit d'usage individualisé.

La notion de propriété existe d'ailleurs avec ses conséquences (droit d'usage, droit de disposition) pour les meubles, pour les récoltes ; de l'idée de propriété des fruits, on passe à celle de propriété de l'arbre, et de là à l'idée de propriété du sol, lorsqu'il s'agit de cultures durables, comme celle du

(30) Témoignage, Ad^r GEORGY, 1949.

cacao, par exemple. Le planteur fait valoir ses arbres pendant toute sa vie. Comment, après un si long temps, ne serait-il pas attaché à la terre qui les supporte.

Il faut ajouter d'ailleurs que la notion de spéculation intervient rapidement.

Les autochtones ont constaté que les Européens étaient disposés à acheter le terrain, parfois fort cher, et souvent à des prix hors de proportion avec les maigres cultures établies sur le sol. Il songe donc à monnayer les droits d'usage qu'il pense avoir et il n'hésite pas même en dehors des terres cultivées, où l'idée de propriété a pu naître, à revendiquer des droits sur la terre.

La diminution de l'autorité des chefs traditionnels joue également un rôle dans cette évolution du droit coutumier.

Chez les Bareko de la Subdivision de N'Kongsamba, par exemple, le chef supérieur et les chefs de villages se plaignent souvent que leurs ressortissants prennent l'habitude d'aller vivre dans des habitations isolées, au lieu de rester, comme jadis, groupés en gros villages de 3 à 500 habitants.

Il semble que l'on se trouve en face d'une évolution semblable à celle qui a eu lieu en France, dans le courant du XVIII^e siècle, lorsqu'on a abandonné le système des jachères collectives et des vaines pâtures et lorsque se sont multipliés les enclos.

Le paysan fixe son habitation à proximité des champs qu'il travaille et qu'il considérera bientôt comme étant les siens.



D'autre part, depuis un demi-siècle, la paix règne entre les différents peuples.

Les tribus conquérantes voient actuellement leurs anciens sujets discuter leurs « droits ».

Plusieurs auteurs signalent que les montagnards païens du Nord-Cameroun commencent à faire des cultures dans la plaine que les Foulbés jusqu'à présent réservaient superbement à leurs troupeaux.

Des difficultés naissent ainsi entre pasteurs et cultivateurs. Ceux-ci, outre les terrains qu'ils ont défrichés, revendiquent parfois le droit de refuser le passage aux troupeaux.

Cet état de paix, dû à la présence de la France, a permis l'émigration d'un grand nombre d'hommes pour des raisons d'équilibre démographique (31).

Déjà, dans les coutumes les plus anciennes, il était prévu que des terres pouvaient être accordées aux émigrants étrangers.

Chez les Bamoun (32), le roi Mbombouo « fit publier une loi donnant autorisation de maintenir et de ne pas chasser ceux qui font des plantations et des habitations dans les campagnes d'autrui, car, en chassant ceux qui ne viennent dans votre région que pour faire les cultures vivrières, vous faites entrer de mauvaises maladies dans le pays ».

Dans la Subdivision de Ndikiniméki, le chef ndiki prend avis de ses conseillers avant de décider si l'étranger recevra l'autorisation de faire des cultures. Une certaine défiance est soulignée par Mme Dugast (*Etudes Camerounaises*, n° 8, p. 15) : « L'étranger n'aura pas la liberté de parcourir la forêt à la recherche d'un terrain vierge. Pour lui, aucun terrain n'est libre. Tous sont la propriété collective de la tribu ou de ses clans amis et en premier lieu la propriété du chef... »

Chez les Yaoundés, bien qu'il existe une certaine tension démographique du fait de la densité relativement importante, l'hostilité contre le voisin qui passe la frontière « ne s'étend pas aux étrangers, dont l'installation en vue d'autres buts, loin de faire à l'expansion de la race une concurrence inquiétante, aura, au contraire, pour effet, d'apporter des avantages inédits ».

« On facilitera l'installation d'un village haoussa destiné

(31) Note Mme DUGAST : *Inventaire ethnique du Sud-Cameroun*, Mémoires Ifan, 1949. « Emigration Bamiléké », *Le Monde Non Chrétien*, déc. 1949, p. 492.

(32) *Témoignage C^{is} des Serv. Civ.*, F. PUTASSA, 1947.

à amener un courant commercial, on accueillera volontiers les Européens, commerçants, missionnaires, hospitaliers ; mais, dès qu'il sera question de culture exigeant des superficies importantes, une opposition se manifesterà. C'est ainsi que le village haoussa, établi près de Yaoundé, favorablement accueilli en tant que centre de commerce, a éprouvé des difficultés à occuper des terrains de culture cependant bien plus réduits que les terrains de pacage que nul n'a songé à lui disputer : on était trop heureux d'avoir des bouchers pour leur chicaner les moyens d'exercer leur industrie. Quelques monroviens établis à proximité ont dû recourir à l'administration pour obtenir de faire cesser les difficultés opposées à leur projet de mise en culture d'un fond de marigot pour faire pousser du riz. » (33).

Un sens de l'hospitalité, plus aigu, peut-être, se rencontre, semble-t-il, chez les Bamilékés :

« C'est ainsi qu'à Bana, les Haoussas ont pu s'installer dans de véritables villages et ont reçu des chefs qui les accueillent, non seulement toute l'aide nécessaire pour la construction de leurs cases, mais encore des palmeraies de raphia et des terrains souvent considérables pour leurs cultures. Les chefs tiraient un vif orgueil, et ce sentiment est encore puissant chez eux, du nombre des étrangers qu'ils avaient su attirer et qu'ils traitaient souvent avec plus d'égards que leurs propres sujets. » (34).

Actuellement, ces mouvements d'émigration se sont considérablement transformés, car ils ont pris une allure massive : la ville de Douala ne compte que 20.000 personnes de race Douala sur une centaine de milliers d'habitants.

Dans la Subdivision de N'Kongsamba, les autochtones ne sont plus que 20.000 sur un total de 40.000 habitants.

De tels mouvements de personnes sont en voie de modifier considérablement les coutumes foncières. Dans la région du

(33) *Rapport S.D.N.*, 1922, p. 45.

(34) *Rapport S.D.N.*, 1922, p. 48.

Mungo, en particulier, les émigrants Bamilékés s'efforcent d'accéder à la possession du sol, voire à sa propriété.

Les procédés dans ce but sont divers :

Il semble que la première méthode ait été celle qui est décrite par Mme Dugast : les travailleurs font avec leurs employeurs un contrat, que l'on pourrait comparer à un contrat de métayage. En 1928, au moment de la crise du cacao, les autochtones se sont trouvés incapables de payer leurs manoeuvres : ceux-ci ont obtenu, en paiement, une partie des plantations.

Un autre procédé est le procédé traditionnel : l'étranger s'adresse au chef de village ou à quelque notable pour obtenir, dans les terres de sa mouvance, l'autorisation de faire un défrichement.

Il arrive d'ailleurs que l'étranger se permette de défricher des terres vierges et d'établir des plantations sans avoir obtenu aucune autorisation.

Enfin, l'usage des contrats écrits s'est largement répandu, sous l'influence de la Mission protestante ; la langue Douala a été largement diffusée dans la Subdivision de N'Kongsamba et les contrats sont généralement rédigés dans cette langue.

Il convient de remarquer que ces actes dépassent parfois la volonté des contractants, et tel qui voulait louer le droit d'établir un champ de cultures vivrières a écrit qu'il vendait sa terre.

Devant de telles difficultés, les tribunaux doivent apprécier, en toute équité, quelle a pu être, à l'époque de la signature du contrat, l'intention des parties.

Devant la mise en œuvre de ces divers procédés pour l'acquisition du terrain par un étranger, les réactions sont nombreuses et parfois très vives.

Il y a tout d'abord la réaction politique des chefs qui voient des personnes établies dans leur zone d'action échapper à leur commandement.

Il est inconcevable, pour eux, de recevoir un ordre, ou d'en donner, à quelqu'un qui n'est pas de leur race. L'administration a donc établi à N'Kongsamba, comme à M'Banga,

un chef supérieur des étrangers Bamilékés. Ceux-ci, quoiqu'ils aient été dans leur pays d'origine de minces personnages, ont acquis maintenant suffisamment d'autorité pour être regardés avec quelque considération par les chefs traditionnels du Plateau.

Les chefs autochtones sont donc jaloux de voir tant de personnes échapper à leur influence.

A côté de ces réactions d'ordre politique, il en est d'autres dont les motifs sont économiques.

Les autochtones ont regardé d'un air quelque peu goguenard les montagnards défricher la terre et prendre beaucoup de peine pour établir des plantations de café ou de cacao ; mais, le travail fait, ils voient ceux-ci en tirer de gros profits. Ils en sont alors jaloux et ils voudraient pouvoir expulser l'étranger, tout en gardant, bien entendu, pour eux la plantation qu'il a faite et ses revenus.

Il n'est pas certain, d'ailleurs, que lors de la passation du contrat, les autochtones n'aient pas parfois des arrière-pensées de ce genre. Les recours aux tribunaux sont innombrables, et ceux-ci se trouvent obligés de tenir compte des deux coutumes en présence et des contrats écrits. L'un de leurs critères d'appréciation sera de rechercher celui qui a mis en valeur la terre.

Si l'étranger a établi une plantation pérenne, au vu et au su de tout le village, et notamment de son revendeur, il serait injuste de lui refuser le droit de jouir du fruit de son travail, tant que ses arbres seront en production.

Les jugements et arrêts en ce sens sont nombreux, et, de cette jurisprudence, naissent les premiers éléments d'une propriété individuelle (35).

Devant les difficultés que rencontre leur colonisation, les émigrants réagissent aussi. Ils ont conscience d'une solidarité ethnique. Alors que sur les plateaux les diverses tribus sont jalouses de leur indépendance et parfois même hostiles les unes envers les autres, dans la région du Mungo, les « Ba-

(35) *Bulletin des Etudes camerounaises* (déc. 1945, n° 12, p. 106).

milékés » forment un bloc compact — relativement — en face des autochtones. Et par l'élite riche et cultivée de ces exilés, l'idée d'une communauté d'intérêt et de culture prend corps dans le pays même des ancêtres.

La cohésion des Bamiléké leur permet de conquérir des leviers de commande dans la région : l'un des leurs a été élu délégué de la région du Mungo à l'Assemblée représentative locale. L'arrivée au bureau de vote des notables de la colonie bamiléké avec leurs bonnets traditionnels montrait bien le sens racial que revêtait à leurs yeux cette élection.

Sur le plan juridique également, les étrangers s'efforcent de consolider ou d'améliorer leurs positions.

La notion de propriété privée du sol existe, nous l'avons vu, dans leur coutume personnelle. Tout naturellement, ils cherchent à implanter cet usage dans leur nouvel habitat. La coutume locale, d'ailleurs, ne les satisfait pas entièrement. Les autochtones ont accepté de leur donner, de leur louer, de leur vendre ou de leur prêter des champs, il est vrai. Mais certains cherchent à revenir sur les contrats anciens et à en demander la révocation ou l'annulation. Aussi les émigrés emploient-ils assez volontiers les procédures mises à la disposition des indigènes pour faire reconnaître et proclamer *erga omnes* leurs droits fonciers. Une fois que la collectivité autochtone aura manifesté son accord, une fois qu'un jugement aura proclamé l'étendue du droit auquel ils peuvent prétendre, les étrangers sont certains de n'avoir plus aucune éviction à redouter. C'est vraisemblablement aussi pour cette raison qu'ils ont été les seuls à demander l'octroi de concessions en pleine propriété, selon le droit français. En effet, dans la Subdivision de N'Kongsamba plusieurs Africains ont créé sur des concessions de vastes plantations de café. Dès avant 1944 ces gros planteurs côte à côte avec les planteurs européens faisaient partie du syndicat du café.

Ainsi voyons-nous actuellement naître de nouvelles coutumes qui reconnaissent la propriété privée à la faveur de mouvements d'émigration intérieure.

*
**

Au terme de cette étude, le droit foncier camerounais apparaît comme extrêmement complexe.

Si la terre n'a pas, aussi généralement que dans d'autres régions d'Afrique, un aspect sacré, il semble bien qu'un grand nombre de coutumes anciennes ne prévoient pas son appropriation individuelle. Cela se comprend aisément dans les tribus conquérantes, toujours en mouvement. Mais le même phénomène se retrouve chez des peuples non guerriers, et même chez des peuples arrivés à une véritable sédentarisation rurale.

Cependant, d'autres tribus connaissent la propriété privée du sol. Une étude plus approfondie et des comparaisons avec d'autres zones de civilisation analogue pourraient permettre de savoir si la propriété privée ne naît pas avec une assez grande densité de la population.

Actuellement, une évolution très nette se fait sentir. L'individu se dégage des cadres communautaires et veut faire respecter ses droits personnels, en matière foncière comme en tout autre domaine. D'autre part, la facilité des voyages met les hommes en présence d'autres tribus : ils cherchent à s'y faire place, à y acquérir des droits, dont ils veulent jouir en paix, de façon durable.

La question de la propriété individuelle de la terre se trouve donc posée de façon aiguë. Dans le cadre de la législation actuelle, la procédure de reconnaissance des droits fonciers des indigènes devrait permettre de donner satisfaction au public. Malheureusement, elle n'est pas très rapide et entraîne quelques frais, si bien qu'elle a été trop peu employée encore (36). Il eût fallu pouvoir montrer qu'elle permettait à tous de faire proclamer et protéger les droits accordés par la coutume, droits de propriété, d'usage, de cueillette..., soit individuels, soit collectifs.

On a pu croire pendant quelques années que le dévelop-

(36) *Rapport annuel à l'O.N.U.*, 1949, page 82. « Le nombre de livrets établis atteint 734. En outre, la procédure était en cours, au 31-12-1949, pour 342 livrets. »

pement des coopératives amènerait à une propriété de type communautaire, plus proche, apparemment, de l'ensemble des coutumes africaines. Il semble que le progrès des idées individualistes est trop fort. Les coopératives ont eu quelque succès dans le domaine de la collecte, de l'usinage ou de la vente des produits (37). Mais la production reste individuelle.

On peut donc penser qu'avec l'évolution des idées et avec la diminution du nomadisme agricole, la propriété foncière s'instaurera. Cette révolution semble devoir se faire par une modification des coutumes plutôt que par l'emploi des textes législatifs élaborés pour la faciliter. Quoi qu'il en soit, il est vraisemblable que l'on verra ainsi se créer une classe de paysans propriétaires, fort utile pour l'équilibre social et pour l'évolution du pays.

Jacques BINET,

Administrateur de la France d'Outre-Mer.

(37) *Rapport annuel à l'O.N.U.*, 1949, pages 278, 280, 281 ; 1948, p. 105.

25 NOV 1964

JACQUES BINET

N

**DROIT FONCIER
COUTUMIER
AU CAMEROUN**

Extrait du « Monde non Chrétien », n° 18

PARIS
1951



B3674, reel