

Lands Department
Buea

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
REPUBLIC OF CAMEROON

**REGIME
FONCIER ET DOMANIAL**

*LAND TENURE
AND STATE LANDS*

Imprimerie Nationale — Yaoundé

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 la 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 (*Ordonnance 77-1 du 10 janvier 1977*). — Les titulaires de livrets fonciers ou de « certificates of occupancy » sur des terrains en milieu urbain sont tenus sous peine de déchéance, de les faire transformer en titres fonciers dans un délai de six ans à compter du 5 août 1974, date de publication de l'ordonnance n° 1 du 6 juillet 1974 ; ledit délai est porté à quinze ans pour les terrains en milieu rural.

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 (*Ordonnance 77-1 du 10 janvier 1977*). — Les titulaires de jugements définitifs constitutifs ou translatifs des droits sur des terrains en milieu urbain doivent également sous peine de déchéance, en saisir le service des domaines compétent dans un délai de dix ans à compter du 15 août 1974, date de publication de l'ordonnance n° 1 du 6 juillet 1974, en vue d'obtenir leur transformation en titres fonciers, ledit délai est porté à quinze ans pour les terrains en milieu rural.

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.

Tous les litiges fonciers pendant 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 immobilière 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 quinze jours à trois 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'immeuble 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 ;

5° Ceux qui, sans autorisation de la personne qualifiée, exploitent ou se maintiennent sur un terrain dont ils ne sont pas propriétaires. Dans ce cas, la juridiction ordonne le déguerpissement de l'occupant à ses propres frais.

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 (*Ordonnance 77-1 du 10 janvier 1977*). — 1° 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.

Toutefois, l'acquisition des propriétés immobilières par les Missions diplomatiques ou consulaires accréditées au Cameroun, les organismes internationaux dont le Cameroun est membre, les organismes philanthropiques, est soumise à l'autorisation préalable du Gouvernement.

S'il s'agit d'une mission diplomatique ou consulaire, elle précise si le Gouvernement du pays représenté a déjà consenti des droits similaires à la République unie du Cameroun, ou s'il est disposé à le faire.

2° 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 ;

3° Les acquisitions visées à l'alinéa 1^{er} n'entraînent pas l'aliénation des ressources du sous-sol dont la propriété demeure régie par les textes en la matière en vigueur au Cameroun.

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.

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 révélées 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 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 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 sont d'office incorporés au domaine national.

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

1° 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° 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.

À 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 paisiblement 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 prévues à l'article 7.

Dans le respect de 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.

ART. 18 (*Ordonnance 77-1 du 10 janvier 1977*). — En vue de la réalisation des opérations d'intérêt public, économique ou social, l'Etat peut classer au domaine public ou incorporer dans son domaine privé ou dans celui des autres personnes morales de droit public, des portions du domaine national.

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

Ordonnance » 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.

Le Président de la République,
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 du 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 en domaine public artificiel.

ART. 3. — Le domaine public naturel comprend :

- Le domaine public maritime ;
- Le domaine public fluvial ;
- Le domaine public terrestre et aérien.

Le domaine public maritime est constitué par :

a) Les rivages de la mer jusqu'à la limite des plus hautes marées ainsi qu'une zone de cinquante mètres mesurée à partir de cette limite ;

b) Les rives des embouchures des cours d'eau subissant l'influence de la mer jusqu'à la limite des plus hautes marées, ainsi qu'une zone de vingt-cinq mètres à partir de cette limite ;

c) Le sol et le sous-sol de la mer territoriale.

Le domaine public fluvial est constitué par :

a) Les cours d'eau navigables ou flottables dans les limites déterminées par les plus hautes eaux, ainsi qu'une zone de vingt-cinq mètres à partir de cette limite ;

b) Les marécages, à l'exception des plantations aménagées ;

c) Les cours d'eau non navigables ni flottables dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à plein bord ;

d) Des lacs, les étangs naturels et les lagunes dans les limites déterminées par la hauteur des plus hautes eaux.

Les domaines publics terrestre et aérien sont constitués respectivement par le sous-sol et l'espace atmosphérique situé au-dessus du territoire de l'Etat et de la mer territoriale.

ART. 4 (Ordonnance n° 77-2 du 10 janvier 1977). — Font partie du domaine public artificiel :

a) Les autoroutes et une emprise de cent (100) mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée. Cette emprise est réduite à dix (10) mètres en ville à partir du bord extérieur du trottoir ;

b) Les routes nationales et provinciales et une emprise de quarante (40) mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée. Cette emprise est réduite à dix (10) mètres à partir du bord extérieur du trottoir dans les agglomérations et à cinq (5) mètres en ville ;

c) Les routes départementales et une emprise de vingt-cinq (25) mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée. Cette emprise est réduite à dix (10) mètres à partir du bord extérieur du trottoir dans les agglomérations et à cinq (5) mètres en ville.

d) Les pistes carrossables d'intérêt local et une emprise de dix (10) mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée. Cette emprise est réduite à cinq (5) mètres dans les agglomérations et en ville ;

e) Les pistes non carrossables ;

f) Les chemins de fer et une emprise de trente-cinq mètres de chaque côté à partir de l'axe de la voie ;

g) Les ports commerciaux, maritimes ou fluviaux, leurs dépendances et une emprise fixée compte tenu des études spécifiques pour chaque port ;

h) Les ports militaires maritimes ou fluviaux, leurs dépendances et une emprise fixée compte tenu des études spécifiques pour chaque port ; tous les ouvrages de défense terrestre, aérienne et maritime de la nation ;

i) Les lignes télégraphiques, téléphoniques, leurs dépendances et une emprise de deux cents mètres autour des centres de télécommunications ;

j) Les alluvions déposées en aval ou en amont d'ouvrages construits dans un but d'utilité générale ;

k) Les monuments et édifices publics créés et entretenus par l'Etat ou les autres personnes morales de droit public notamment les halles, les marchés, les cimetières, les musées ;

l) La concession des chefferies traditionnelles et les biens y afférents et plus spécialement dans les provinces où la concession des chefferies est considérée comme un bien indivis de la communauté dont le chef n'a que la jouissance.

ART. 5 (Ordonnance 77-2 du 10 janvier 1977). — Les immeubles destinés à faire partie du domaine public artificiel de l'Etat sont classés par décret.

Le décret de classement vaut acte d'expropriation, opère le transfert de propriété au profit de la personne morale de droit public intéressée et permet de poursuivre la procédure d'indemnisation selon les règles applicables en la matière.

Les dépendances du domaine public naturel ou artificiel reconnues sans utilité compte tenu de leur affectation initiale, peuvent être déclassées et intégrées par décret au domaine privé de l'Etat ou des autres personnes morales de droit public.

En cas de doute ou de contestation sur les limites du domaine public ou de l'étendue des servitudes établies en vertu de l'article 6 ci-dessous il est statué par arrêté du ministre responsable des Domaines, avec possibilité de recours devant la juridiction compétente.

ART. 6. — Des servitudes de passage, d'implantation, d'appui et de circulation nécessaires à l'établissement, à l'entretien et à l'exploitation des lignes télégraphiques, des conducteurs d'énergie et des conduites d'eau classés dans le domaine public peuvent être imposées par décret à des immeubles privés.

Des servitudes de non *œdificandi* ou des limitations de hauteur des bâtiments, des prescriptions d'abattage d'arbres peuvent également être édictées par décret dans les zones de protection des aérodromes ou des installations militaires, ainsi que la sauvegarde de la navigation aérienne.

Seules les servitudes prévues à l'alinéa 1^{er} ci-dessus ouvrent droit à indemnisation.

ART. 7. — Les propriétaires et les occupants de bonne foi qui tiennent sur les dépendances du domaine public telles que définies aux articles 3 et 4 ci-dessus des droits antérieurs à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance ne peuvent être déposés que si l'intérêt général l'exige et moyennant une indemnisation calculée comme en matière d'expropriation.

Il en serait de même pour l'exercice des servitudes prévues à l'article précédent, de la démolition des constructions ou de l'enlèvement des clôtures ou plantations établies par lesdits propriétaires ou occupants.

ART. 8. — Les dépendances du domaine public naturel ou artificiel sont gérées par l'Etat. Toutefois, en raison de leur utilisation, cette gestion peut être assurée sous le contrôle de l'Etat, par d'autres personnes morales de droit public ou par des concessionnaires de service public.

Les modalités de contrôle prévu à l'alinéa précédent sont fixées par décret.

ART. 9. — Sauf dispositions particulières contraires, sont également fixées par décret, les règles relatives à la délivrance des permis de stationnement, aux autorisations d'occupation ou d'exploitation, à la police et à la conservation du domaine public.

CHAPITRE II

Du domaine privé de l'Etat et des autres personnes morales du droit public.

ART. 10. — Font partie du domaine privé de l'Etat :

1° Les biens meubles et immeubles acquis par l'Etat à titre gratuit ou onéreux selon les règles du droit commun ;

2° Les terrains qui supportent des édifices, constructions, ouvrages, et aménagements réalisés et entretenus par l'Etat ;

3° Les immeubles dévolus à l'Etat en vertu :

— De l'article 120 du Traité de Versailles du 28 juin 1919 ;

— De la législation sur les séquestres de guerre ;

— D'un acte de classement intervenu par application des législations antérieures à la présente ordonnance ;

— Du déclassé du domaine public ;

— De l'expropriation pour cause d'utilité publique.

4° Les concessions rurales ou urbaines frappées de déchéance ou du droit de reprise ainsi que les biens des associations dissoutes pour faits de subversion, atteintes à la sûreté intérieure ou extérieure de l'Etat ;

5° Les prélèvements décidés par l'Etat sur le domaine national par application des dispositions de l'article 18 de l'ordonnance fixant le régime foncier.

ART. 11 (Ordonnance n° 77-2 du 10 janvier 1977). — A partir du 5 août 1974, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2 du 6 juillet 1974, peuvent après mise en demeure restés sans effet, être incorporées au domaine privé de l'Etat, sans indemnité, les propriétés des zones rurales qui, depuis 10 ans au moins, n'ont fait l'objet d'aucune régénération.

ART. 12. — Le domaine privé de l'Etat peut être :

- Affecté à des services publics ;
- Cédé aux personnes morales de droit public ;
- Attribué en participation au capital des sociétés avec droit de réincorporation au domaine privé de l'Etat en cas de dissolution, faillite ou liquidation desdites sociétés ;
- Attribué en jouissance ou en propriété à des personnes physiques ou morales ;
- Attribué en jouissance ou en propriété aux organismes internationaux dont le Cameroun est membre ;
- Attribué en jouissance ou en propriété et sous réserve de réciprocité aux missions diplomatiques ou consulaires accréditées au Cameroun.

Les modalités de ces affectations, cessions et attributions sont fixées par décret.

ART. 13. — Font partie du domaine privé des autres personnes morales de droit public :

- Les biens et droits immobiliers acquis par des voies de droit privé ;
- Les biens et droits immobiliers provenant du domaine privé de l'Etat et transférés au domaine privé desdites personnes ;

— Les biens et droits immobiliers acquis dans les conditions visées à l'article 18 de l'ordonnance fixant le régime foncier.

Les actes d'aliénation du domaine privé des personnes morales de droit public autres que l'Etat doivent être revêtus, à peine de nullité, du visa du ministre chargé des Domaines.

CHAPITRE III Des dispositions fiscales.

ART. 14. — Les revenus du domaine sont :

- a) Les produits des baux ou des aliénations du domaine privé ;
- b) Les redevances pour occupation à titre privatif du domaine public ;
- c) Les revenus des valeurs mobilières ;
- d) Les redevances minières et des carrières ;
- e) Les revenus des ventes aux enchères ou de gré à gré de tout matériel ou mobilier sorti des écritures des comptables publics ;
- f) Le produit des confiscations ;
- g) Les loyers des immeubles bâtis appartenant à l'Etat ;
- h) Les produits forestiers et des chasses, sous réserve des ristournes à effectuer en faveur d'organismes spécialisés ;
- i) Les retenues pour logements.

ART. 15. — Le recouvrement des revenus du domaine de l'Etat prévus à l'article précédent est effectué par les receveurs des domaines à l'exception de ceux qui, en raison de leur nature, sont perçus autrement.

ART. 16. — La vente des biens mobiliers et immobiliers de l'Etat et des autres collectivités et établissements publics se fait aux enchères publiques.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette procédure chaque fois qu'elle se révèle de nature à compromettre le souci de justice sociale prescrite par le Gouvernement.

ART. 17. — Sont abrogées les dispositions contraires en la matière ainsi que le décret-loi n° 2 du 9 janvier 1963 fixant le régime domanial au Cameroun.

Art. 18. — La présente ordonnance sera enregistrée, publiée en français et en anglais et exécutée comme loi de la République unie du Cameroun.

Yaoundé, le 6 juillet 1974.

Le Président de la République,
EL HADJ AHMADOU AHIDJO.

Ordonnance n° 74-3 du 6 juillet 1974
*relative à la procédure d'expropriation
pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation.*

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. — L'expropriation pour cause d'utilité publique est prononcée par décret au terme de la procédure définie par la présente ordonnance. Ce décret entraîne immédiatement transfert de propriété et permet de muter les titres existants ou d'immatriculer d'office les terrains libres au nom de l'Etat. Il entraîne (envoi) en possession dans un délai de six mois pour compter de sa signature. Toutefois ce délai est ramené à trois mois lorsque l'urgence est déclarée.

Aucun permis de bâtir ne peut, sous peine de nullité d'ordre public être délivré dès notification du décret au maire.

ART. 2. — L'expropriation pour cause d'utilité publique n'affecte que la propriété privée telle que définie à l'article 2 de l'ordonnance fixant le régime foncier.

CHAPITRE PREMIER

*Expropriation poursuivie à la demande des services publics
de l'Etat.*

ART. 3. — Tout département ministériel désireux d'entreprendre une opération d'utilité publique doit saisir le ministre chargé des Domaines d'un dossier comprenant :

— Une notice explicative indiquant notamment l'objet de l'opération ;

— Une fiche portant les caractéristiques principales de l'ouvrage à réaliser ;

— L'appréciation sommaire des dépenses.

ART. 4. — Le ministre chargé des Domaines prend un arrêté déclarant d'utilité publique les travaux projetés et prescrit une enquête préalable qui est conduite par le préfet du département où est situé l'immeuble à exproprier.

Cette enquête est menée par une commission d'évaluation composée comme suit :

Président :

— Le préfet du département intéressé ou son représentant ;

— Le représentant départemental du Service des domaines qui assure le secrétariat.

Membres :

— Un géomètre du cadastre ;

— Un technicien de la construction ;

— Un technicien de l'agriculture ;

La commission est chargée :

— De déterminer la consistance des biens, objet de l'expropriation ;

— D'inventorier les divers droits mis en cause et d'en identifier les titulaires ;

— D'expertiser les éléments matérialisant la mise en valeur ;

— De procéder au bornage du terrain en cause.

ART. 5. — Les populations concernées, préalablement informées par le préfet de l'objet de l'expropriation, au moins quinze jours à l'avance, doivent être invitées à participer à toutes les phases de l'enquête.

ART. 6. — Dès la fin de l'enquête, le préfet réunit l'ensemble du dossier comportant :

— La demande du service qui sollicite le terrain ;

— L'arrêté nommant la commission d'évaluation ;

— Le procès-verbal d'expertise de cultures ;

— Le procès-verbal d'expertise de constructions ;

— Le procès-verbal de l'enquête relatant les incidents éventuels ou observations des expropriés.

Le dossier ainsi constitué est adressé au ministre chargé des Domaines pour la préparation du décret prévu à l'article premier ci-dessus.

CHAPITRE II

De la procédure d'indemnisation.

ART. 7. — L'expropriation ouvre droit à l'indemnisation pécuniaire selon les conditions définies par l'article 9 ci-dessous.

Toutefois, l'autorité bénéficiaire de l'expropriation peut substituer à l'indemnisation pécuniaire des terrains, une compensation en nature de même valeur.

ART. 8. — L'indemnité d'expropriation porte sur le dommage matériel direct, immédiat et certain causé par l'éviction.

ART. 9. — Sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 13 de l'ordonnance fixant le régime foncier, l'indemnité d'expropriation comporte les éléments suivants :

— La valeur des constructions et autres aménagements déterminée par la commission d'évaluation visée à l'article 4 ;

— La valeur du terrain nu calculée sur les bases ci-après :

a) Lorsqu'il s'agit de terrain urbain résultant d'une attribution domaniale à titre onéreux, l'indemnité ne peut dépasser le prix officiel des terrains domaniaux du centre considéré ;

b) Lorsqu'il s'agit de terrain résultant d'une transaction normale de droit commun, l'indemnité est le prix d'achat majoré des frais divers d'acquisition et de conservation ;

c) Lorsqu'il s'agit de terrain résultant d'une détention coutumière ayant donné lieu à l'obtention d'un titre foncier,

l'indemnité ne peut dépasser le montant des frais engagés pour l'obtention d'un titre foncier.

CHAPITRE III

De l'expropriation poursuivie

à la demande d'autres personnes morales de droit public.

ART. 10. — Avant le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique en faveur des communes, établissements publics, concessionnaires de service public ou société d'économie mixte en vue de la réalisation des travaux d'intérêt général, ces derniers doivent recourir aux négociations préalables avec les propriétaires concernés. Les résultats desdites négociations sont communiqués au ministre chargé des Domaines, qui peut tenter un arbitrage.

En cas d'arbitrage infructueux, il est procédé à l'expropriation aux frais du bénéficiaire dans les conditions prévues aux articles 4 et suivants de la présente ordonnance.

CHAPITRE IV

Du contentieux.

ART. 11. — En cas de contestation sur le montant fixé par le décret d'indemnisation, l'exproprié adresse une réclamation qui en saisit la commission prévue à l'article 4 ci-dessus.

ART. 12. — Le président de la commission notifie aux parties intéressées le jour, l'heure et le lieu de la réunion. Les parties sont entendues par la commission. Celle-ci ne peut valablement délibérer que si trois membres au moins dont le président, sont présents. Un procès-verbal est établi et adressé au ministre chargé des Domaines, qui, en cas de rejet de la contestation, notifie aussitôt sa décision au requérant.

ART. 13. — S'il n'est pas satisfait de la décision du ministre, il saisit dans le mois de la notification le tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble. Conformément à la procédure et sous réserve des voies de recours de droit commun, le tribunal confirme, réduit ou augmente le montant de l'indemnité suivant les règles d'évaluation fixées par la présente ordonnance.

CHAPITRE V

Des dispositions diverses.

ART. 14. — Les tuteurs et représentants légaux des incapables ou interdits expropriés peuvent être habilités, par ordonnance du président du tribunal, à accepter l'indemnité offerte par l'Administration.

ART. 15. — Les actions en résolution, en revendication et toutes actions réelles ne peuvent arrêter l'expropriation ni en empêcher les effets. L'action en réclamation est transportée sur l'indemnisation et le droit en demeure affranchi.

ART. 16. — Les procédures d'indemnisation en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance seront poursuivies conformément à la nouvelle législation.

ART. 17. — La présente ordonnance qui abroge toutes dispositions antérieures contraires et notamment la loi n° 66-LF-4 du 10 juin 1966 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique 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.

Décret n° 76-165 du 27 avril 1976
fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

Vu la Constitution du 2 juin 1972, modifiée et complétée par la loi n° 75-1 du 9 mai 1975 ;

Vu l'ordonnance n° 74-1 du 16 juillet 1974 fixant le régime foncier, notamment son article 7,

DÉCRÈTE :

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales.

ARTICLE PREMIER. — Le titre foncier est la certification officielle de la propriété immobilière.

Sous réserve des dispositions des articles 2 (alinéa 3) et 24 du présent décret, le titre foncier est inattaquable, intangible, définitif. Il en est de même des actes constatant les autres droits réels attachés à la propriété.

L'enregistrement d'un droit dans un registre spécial appelé *Livre Foncier* emporte immatriculation de ce droit et le rend opposable aux tiers.

ART. 2. — Toute personne dont les droits ont été lésés par suite d'une immatriculation, n'a pas de recours sur l'immeuble, mais seulement en cas de dol, une action personnelle en dommage-intérêts contre l'auteur du dol.

L'action est portée devant la juridiction civile du lieu de situation de l'immeuble.

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

La décision du ministre est susceptible de recours devant la juridiction administrative compétente.

Le retrait du titre foncier délivré entraîne la mutation sans frais de ce titre au nom du propriétaire initial, s'il s'agit d'un immeuble immatriculé. Elle remet l'immeuble au même et semblable état où il se trouvait avant la délivrance du titre foncier, s'il s'agit d'un immeuble non immatriculé.

Le retrait du titre foncier prévu à l'alinéa 3 du présent article ne peut, sauf cas de fraudes du bénéficiaire, intervenir que dans le délai du recours contentieux.

CHAPITRE II

Des modes d'obtention du titre foncier.

SECTION PREMIÈRE

De la transformation de divers actes en titre foncier.

ART. 3. — La demande de la transformation en titre foncier :

— Des actes d'acquisition de terrains inscrits au Grundbuch,

— Des actes d'acquisition de terrains selon les règles de la transcription,

— Des arrêtés d'attribution définitive d'une concession domaniale,

— Des livrets fonciers, ou des *certificates of occupancy*,

— Des jugements définitifs, constitutifs ou translatifs de droits réels,

— Des conventions entre Africains passées sous le régime du décret du 29 septembre 1920, abrogé par la loi du 27 juin 1961 relative aux actes notariés,

— Des actes d'acquisition des *Freehold lands*, est adressée au Chef de service provincial des domaines du lieu de situation de l'immeuble.

Elle doit être timbrée et contenir les indications suivantes :

— Nom, prénoms, date et lieu de naissance, filiation, profession, domicile, situation de famille ;

— Tous renseignements permettant d'identifier l'immeuble ;

— Les transferts, transactions, baux, hypothèques et autres charges qui grèvent l'immeuble.

ART. 4. — A l'appui de la demande doivent être joints, outre le plan et le procès-verbal de bornage de l'immeuble, tous les contrats et actes publics ou privés constitutifs des droits réels dont l'immatriculation est requise.

ART. 5. — Si l'immeuble n'est pas borné, le chef de service provincial des domaines requiert son bornage aux frais du propriétaire.

Le bornage est effectué en présence des voisins, par un géomètre assermenté du cadastre.

En cas de contestation sur les limites de l'immeuble, le géomètre fait ressortir sur le plan, la partie litigieuse. Le différend est porté selon le cas, soit devant le ministre chargé des Domaines qui statue en dernier ressort, s'il s'agit de terrains domaniaux, soit devant la juridiction compétente, s'il s'agit de terrains privés.

Toute contestation portant sur la propriété du terrain est irrecevable.

ART. 6. — Les actes faisant l'objet d'un litige ne peuvent être transformés en titres fonciers qu'après notification au Service provincial des domaines compétent, de la décision définitive par l'autorité ou la juridiction qui a statué en dernier ressort.

ART. 7. — La demande de transformation du *Certificate of occupancy* en titre foncier doit en outre être appuyée d'un procès-verbal de mise en valeur et d'un certificat d'acquittement auprès de l'Administration des domaines des redevances ou loyers échus.

Si les redevances payées à la date du dépôt de la demande de transformation sont inférieures au prix officiel

du terrain domanial, le requérant est astreint au paiement de la différence.

ART. 8. — Les *Certificates of occupancy* délivrés aux personnes physiques de nationalité étrangère et aux personnes morales pourront être transformés, soit en titres fonciers, soit en baux, dans le respect des dispositions des articles 4 et 10 de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, et du décret fixant les modalités de gestion du domaine privé de l'Etat.

SECTION II

De l'obtention du titre foncier à partir du domaine national occupé ou exploité

PARAGRAPHE PREMIER. — Des personnes habilitées à solliciter l'obtention d'un titre foncier.

ART. 9. — Sont habilitées à solliciter l'obtention d'un titre foncier sur une dépendance du domaine national qu'elles occupent ou exploitent :

a) Les collectivités coutumières, leurs membres ou toute autre personne de nationalité camerounaise, à condition que l'occupation ou l'exploitation soit antérieure au 5 août 1974, date de publication de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier.

b) Les personnes déchues de leurs droits par application des articles 4, 5 et 6 de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier.

ART. 10. — Les administrateurs des biens d'une succession ne peuvent obtenir en leur nom, des titres fonciers sur ces biens.

PARAGRAPHE II. — *Procédure.*

ART. 11. — Toute personne habilitée à solliciter l'obtention d'un titre foncier sur une dépendance du domaine national, doit constituer un dossier comprenant :

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

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

La demande signée, ne doit viser qu'un immeuble composé d'une seule parcelle. Si une route ou une rivière traverse le terrain, celui-ci fait l'objet d'autant de demandes qu'il y a de parcelles distinctes.

Les demandes portant sur les terres libres de toute occupation ou de toute exploitation sont irrecevables. Elles sont instruites selon la procédure de concession.

ART. 12 [(modifié et complété par le décret n° 90-1482 du 9 novembre 1990)].

« ART. 12 (nouveau). — Le dossier est déposé à la sous-préfecture de l'arrondissement où est implanté l'immeuble. »

« Dès réception, le sous-préfet délivre un récépissé à l'adresse y indiquée, puis le transmet au plus tard quinze (15) jours après le dépôt, à la section départementale des domaines territorialement compétente. »

Art. 13. — 1° Dans le mois qui suit la transmission du dossier à la section départementale des domaines, le préfet informe le public de l'extrait de la demande, par voie d'affichage dans les locaux de la préfecture, des sous-préfectures, mairies, et au village intéressé ;

2° Il prend un arrêté fixant la date du constat d'occupation ou d'exploitation. Le constat est fait par la commission consultative prévue par l'article 16 de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 et le décret fixant les modalités de gestion du domaine national.

Lorsque l'immeuble à immatriculer intéresse deux départements, les commissions consultatives concernées siègent ensemble, à l'initiative de celle qui détient le dossier.

3° En cas d'occupation ou d'exploitation effective, la commission fait immédiatement procéder au bornage de l'immeuble par un géomètre assermenté du cadastre, en présence des riverains. Les frais de bornage sont à la charge du requérant.

ART. 14. — A l'issue du bornage, un plan et un procès-verbal sont dressés et signés du géomètre. Il y est fait mention :

- Des nom et prénoms des participants ;
- De la description des limites reconnues, de la longueur des côtés.

Chacun des sommets du polygone formé par l'immeuble est désigné par un numéro d'ordre.

Le plan de bornage est rattaché aux points de triangulation ou de polygonation.

ART. 15. — 1° Dans les trente jours qui suivent la réunion de la commission prévue à l'article 13 ci-dessus, le préfet transmet à la direction des domaines le dossier comprenant outre les pièces énumérées à l'article 11 du présent décret, le rapport de la commission consultative, cinq exemplaires du plan et le procès-verbal de bornage de l'immeuble.

2° La Direction des domaines lui affecte un numéro, examine la régularité des pièces produites, la vise le cas échéant, et établit un avis de clôture de bornage, qu'elle fait publier au *Journal officiel*.

3° Le dossier est transmis au Service provincial des domaines compétent, pour suite de la procédure s'il est visé, et à la section départementale des domaines pour redressement, s'il n'est pas visé.

PARAGRAPHE III. — Des oppositions et des inscriptions.

ART. 16. — 1° A partir du jour du dépôt à la sous-préfecture de la réquisition d'immatriculation, et jusqu'à l'expiration d'un délai de trente jours à compter de la

publication au *Journal officiel* de l'avis de clôture de bornage, toute personne intéressée peut intervenir :

a) Soit par voie d'opposition et uniquement s'il y a contestation sur l'auteur, ou l'étendue de la mise en valeur.

b) Soit par demande d'inscription, en cas de prétention élevée sur l'existence d'un droit réel ou d'une charge susceptible de figurer au titre à établir.

2° Les oppositions et les demandes d'inscription sont formées par requête timbrée comportant l'indication des nom, prénoms, domicile des intervenants, les causes d'intervention et l'énoncé des actes, titres ou pièces sur lesquels elles sont appuyées.

La requête est adressée au sous-préfet de l'arrondissement où l'immeuble est situé.

Art. 17. — 1° Les oppositions ou les demandes d'inscription non réglées le jour du constat d'occupation ou formées ultérieurement, sont adressées au chef de service provincial des domaines qui doit les consigner dès réception et dans l'ordre d'arrivée, dans un registre spécial.

ART. 18. — A l'expiration du délai prévu pour la réception des oppositions ou des demandes d'inscription, le chef de service provincial des domaines notifie au requérant à domicile élu, toutes les mentions inscrites au registre des oppositions.

Le requérant doit, dans un délai de trente jours, à compter de la date de notification, soit rapporter au chef de service provincial des domaines, mainlevée formelle des oppositions ou des demandes d'inscription, soit lui déclarer y acquiescer, soit enfin lui faire connaître son refus d'acquiescement et l'impossibilité pour lui d'obtenir mainlevée.

ART. 19. — En cas d'absence ou de mainlevée d'opposition, le chef de service provincial des domaines procède à l'immatriculation de l'immeuble sur le livre foncier, conformément aux dispositions de l'article 35 ci-dessous.

ART. 20. — Les oppositions non levées à l'expiration du délai prévu à l'article 18 alinéa 2 ci-dessus, sont soumises au

ministre chargé des Domaines pour règlement, après avis de la commission consultative.

Le Ministre chargé des Domaines peut selon le cas, autoriser le chef de service provincial des domaines :

— Soit à immatriculer le terrain au nom du requérant, avec inscription des droits le cas échéant ;

— Soit à faire exclure avant immatriculation, la parcelle contestée ;

— Soit enfin à rejeter la demande d'immatriculation.

La décision du ministre est susceptible de recours devant la juridiction administrative compétente.

ART. 21. — Lorsque l'opposition touche à la fois la mise en valeur et la limite des circonscriptions administratives, la commission des litiges frontaliers instituée par décret n° 74-490 du 17 mai 1974 est seule compétente pour statuer, à l'exclusion des commissions consultatives.

SECTION III

De l'obtention du titre foncier à la suite de démembrements ou fusion d'immeubles immatriculés.

PARAGRAPHE PREMIER. — *Des cessions.*

ART. 22. — La cession à titre gratuit ou à titre onéreux d'un immeuble emporte mutation du titre foncier initial au nom de l'acquéreur.

ART. 23. — Le notaire ayant établi l'acte de vente adresse au chef de service provincial des domaines du lieu de situation de l'immeuble un dossier comprenant :

— Une demande timbrée indiquant les nom et prénoms, la filiation, le domicile, le régime matrimonial et la nationalité de l'acquéreur ou du cessionnaire ;

— Un croquis ou un plan de l'immeuble dûment visé par le chef de service du cadastre du lieu de situation de l'immeuble ;

— L'acte notarié établi dans le respect des dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier ;

— La copie du titre foncier initial, produite par le vendeur ou le cédant.

ART. 24. — La résolution de la vente d'un immeuble entraîne la mutation du titre délivré à l'acquéreur au nom du propriétaire initial.

L'action est portée devant le tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble.

PARAGRAPHE II. — *Du démembrement.*

ART. 25. — Le démembrement d'un immeuble à la suite de ventes successives, de partage ou de cessions à titre gratuit, emporte morcellement du titre foncier initial au profit des acquéreurs, de copartageants ou des cessionnaires.

ART. 26. — Il est procédé au bornage de chacun des lots par un géomètre assermenté du cadastre ou agréé, qui rapporte cette opération sur le plan initial. Un titre foncier et un plan distincts sont établis pour chacun des lots.

Toutefois, en cas de mutations partielles, il n'est pas nécessaire d'établir un nouveau titre foncier pour la partie de l'immeuble qui, ne faisant pas l'objet d'une mutation, reste en possession d'un indivisaire. Le titre déjà délivré et le plan joint sont revêtus des mentions utiles.

ART. 27. — L'obtention du titre foncier a lieu dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 23 du présent décret.

ART. 28. — Si la délivrance du titre foncier est consécutive à un partage établi par un notaire s'il s'agit d'un partage amiable, ou un jugement définitif d'un partage judiciaire.

PARAGRAPHE III. — *De la fusion.*

ART. 29. — En cas de fusion d'immeubles contigus, le propriétaire obtient l'établissement d'un nouveau titre foncier sur lequel sont mentionnées toutes les inscriptions grèvant les anciens titres.

Ces derniers sont nécessairement annulés par le chef de service provincial des domaines. Avis de cette annulation est inséré au *Journal officiel*.

CHAPITRE III

Dispositions communes.

SECTION PREMIÈRE

Des précautions à prendre avant l'établissement du titre foncier.

ART. 30. — Les plans annexés aux actes visés à l'article 3 ci-dessus doivent, avant toute publication dans le livre foncier, faire l'objet d'un visa confirmatif du Service du cadastre qui devra s'assurer qu'ils restent en tous points concordants à la configuration initiale des immeubles concernés, et qu'ils n'empiètent pas sur des dépendances du domaine public naturel ou artificiel.

ART. 31. — Avant de procéder à toute transformation des actes en titres fonciers, le chef de service provincial des domaines doit vérifier sous sa responsabilité les pièces déposées et s'assurer en outre :

- 1° De l'identité et de la capacité des parties ;
- 2° De la disponibilité de l'immeuble.

ART. 32. — L'immeuble est tenu pour disponible lorsqu'il n'existe sur l'acte à transformer aucune inscription de nature à le mettre, d'une manière absolue ou relative, temporairement ou définitivement hors de commerce.

Ne sont pas disponibles les immeubles frappés d'expropriation.

ART. 33. — Les charges portées sur les divers actes soumis à transformation en titres fonciers doivent, lorsqu'elles ne sont pas éteintes, apparaître sur les nouveaux titres fonciers sans que leur inscription donne lieu à perception de droits supplémentaires.

ART. 34. — Le chef de service provincial des domaines annule et annexe à ses archives les actes produits à l'appui de la réquisition d'immatriculation. Toutefois, si un acte concerne, outre la propriété à immatriculer, un immeuble distinct de cette propriété, le chef de service provincial remet aux parties une copie de cet acte avec une mention d'annulation relative à l'immeuble immatriculé.

SECTION II

De l'établissement du titre foncier.

ART. 35. — Chaque cas d'immatriculation donne lieu à l'établissement par le chef de service provincial des domaines d'un titre foncier comportant obligatoirement :

1° La description de l'immeuble avec indication de sa consistance, sa contenance, sa situation, ses limites, ses tenants et ses aboutissants ;

2° L'indication de l'état civil du propriétaire ;

3° Les droits réels existant sur l'immeuble et les charges qui le grèvent ;

4° Un numéro d'ordre et un nom particulier ;

5° Le plan de l'immeuble dûment signé par un géomètre assermenté et visé par le chef de service du cadastre du lieu de situation de l'immeuble.

ART. 36. — Lorsqu'un titre foncier est établi au nom d'un mineur ou de tout autre incapable, l'âge du mineur et la nature de l'immeuble cité sont indiqués sur le titre.

ART. 37. — Si la délivrance du titre foncier est consécutive à une vente, le chef de service provincial des domaines

doit, avant de demander le morcellement ou d'opérer la mutation ou la fusion, s'assurer :

1° Que la transformation a été effectuée dans le respect des dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 ;

2° Que l'immeuble est situé dans le rayon de sa compétence et qu'il est celui visé dans l'acte translatif du droit ;

3° Que le croquis annexé à l'acte a été dûment visé par le chef de service du cadastre du lieu de situation de l'immeuble ;

4° Que l'acte est régulier du point de vue de sa forme extérieure eu égard à la réglementation en matière d'enregistrement.

ART. 38. — 1° Après l'immatriculation de l'immeuble, des titres spéciaux peuvent être établis sur la demande des intéressés au nom de l'usufruitier, de l'emphytéote, du superficiaire, de l'antichrèse, pour garantir l'inscription des droits réels qu'ils exercent sur le terrain immatriculé. Toutes références utiles sont mentionnées dans ces cas, sur le titre de l'immeuble établi au nom du propriétaire.

2° Le propriétaire, à l'exclusion de toute autre personne, a droit à un duplicatum du titre foncier et du plan y annexé. Ce duplicatum unique, est nominatif, et le chef de service provincial des domaines en certifie l'authenticité en y apposant sa signature et le timbre du service.

— Tout usufruitier, emphytéote, antichrèse ou superficiaire a également droit à un duplicatum authentique exact et complet du titre spécial dont il a pu requérir l'établissement ;

— Les autres titulaires de droits réels n'ont droit qu'à la délivrance des certificats d'inscription nominatifs portant copie littérale des mentions relatives aux droits réels ou charges inscrits.

3° Lorsque deux ou plusieurs personnes sont propriétaires indivis d'un immeuble, le titre, son duplicatum et le plan y annexé portent les noms des indivisaires. Le duplicatum est délivré au propriétaire figurant en tête de liste. Les autres propriétaires n'ont droit, sur leur demande, qu'à des copies certifiées conformes de livres fonciers.

SECTION III

De la rectification du titre foncier.

ART. 39. — Lorsque des omissions ou des erreurs ont été commises dans le titre de propriété ou dans les inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification.

Le chef de service provincial des domaines peut en outre rectifier d'office, sous sa responsabilité, les irrégularités provenant de son fait ou du fait d'un de ses prédécesseurs, dans les documents ayant servi à l'établissement du titre ou à toutes inscriptions subséquentes.

La rectification est autorisée par décret, si elle porte atteinte aux droits des tiers. Ce décret stipule le cas échéant les modalités de sauvegarde des droits des tiers.

Dans tous les cas, les premières inscriptions sont laissées intactes et les corrections inscrites à la date courante.

Toutes inscriptions utiles opérées conformément aux dispositions du présent décret sur les livres fonciers sont portées, radiées, réduites ou rectifiées par le chef de service provincial des domaines, au moyen de mentions sommaires faites sur les titres fonciers et les duplicata délivrés. Ces mentions doivent être signées et datées.

ART. 40. — Toutes les fois qu'une modification est portée sur le titre foncier, elle doit être en même temps, sur le duplicatum remis au propriétaire. A défaut de production du duplicatum par le propriétaire, après sommation restée sans effet, le propriétaire est déchu de son droit et n'en est relevé que dès accomplissement de la formalité requise. Pendant la durée de la déchéance, aucun morcellement ou

Décret n° 76-166 du 27 avril 1976
fixant les modalités de gestion du domaine national.

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

Vu la Constitution du 2 juin 1972, modifiée et complétée par la loi n° 75-1 du 9 mai 1975 ;

Vu l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, notamment en ses articles 1^{er}, 14, 15, 16, 17 et 18.

DÉCRÈTE :

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales.

ARTICLE PREMIER. — Les dépendances non occupées ou non exploitées du domaine national sont attribuées par voie de concession provisoire. Suivant le cas, celle-ci peut être transformée en bail ou concession définitive, dans les conditions prévues par le présent décret.

ART. 2. — La concession provisoire est octroyée pour des projets de développement entrant dans le cadre des options économiques, sociales ou culturelles de la nation.

ART. 3. — La durée de la concession provisoire ne peut excéder cinq (5) ans. Exceptionnellement, elle peut être prorogée sur la demande motivée du concessionnaire.

CHAPITRE II

De la concession provisoire.

SECTION PREMIÈRE

Du dépôt des demandes.

ART. 4. — Toute personne physique ou morale désirant mettre en valeur une dépendance du domaine national non occupée ou exploitée, doit en faire la demande en trois exemplaires sur des formulaires spéciaux comportant les renseignements suivants : nom, prénoms, filiation, domicile, régime matrimonial, profession, nationalité.

S'il s'agit d'une société ou si le déclarant est un mandataire, un exemplaire des statuts de la société, ou une procuration du requérant doit être fournie.

ART. 5. — Toute demande doit en outre être accompagnée :

- D'un croquis du terrain, en quatre exemplaires ;
- D'une copie certifiée conforme de la carte nationale d'identité ou d'un extrait d'acte de naissance ;
- D'un programme de mise en valeur faisant ressortir les étapes de sa réalisation.

ART. 6. — La demande est adressée au Service des domaines du lieu de situation de l'immeuble, qui délivre un récépissé au requérant.

Après avoir recueilli tous avis utiles, notamment ceux des services publics locaux intéressés par le projet, le chef de service compétent des domaines transmet le dossier pour examen, à la commission consultative visée à l'article 12 du présent décret.

SECTION II

De l'attribution des concessions provisoires.

ART. 7. — Les concessions de moins de 50 hectares sont attribuées par arrêté du ministre chargé des Domaines. Celles de plus de 50 hectares sont attribuées par décret présidentiel.

Un cahier des charges indique les droits et obligations du concessionnaire et de l'Etat.

SECTION III

De la fin de la concession provisoire.

ART. 8. — 1° La concession provisoire prend fin :

- A l'expiration du délai prévu à l'article 3 ci-dessus ;
- En cas de non respect des obligations imposées au concessionnaire ;
- Par abandon volontaire ;
- Par aliénation du terrain, sans le consentement de l'autorité concédante ;

— Par suite de décès du bénéficiaire, si l'héritier ne demande pas le transfert des droits dans un délai d'un an à compter de la date du décès ;

— En cas de faillite du concessionnaire, ou de dissolution s'il s'agit d'une société ;

— Par l'octroi d'une concession définitive.

2° Suivant les cas prévus à l'article 7 ci-dessus, un arrêté du ministre chargé des Domaines ou un décret, sanctionne la fin de la concession provisoire.

CHAPITRE III

De la concession définitive et du bail emphytéotique.

ART. 9. — L'expiration de la durée de la concession provisoire, la commission consultative procède à un constat de mise en valeur des lieux et dresse un procès-verbal faisant ressortir le montant des investissements réalisés.

Si le projet de mise en valeur est réalisé en totalité, avant l'expiration de la concession provisoire, le concessionnaire peut demander à la commission de procéder à ce constat.

Le procès-verbal de constat est adressé au préfet qui peut proposer selon les cas :

- La prorogation de la durée de la concession provisoire ;
- L'attribution définitive ;
- La déchéance ;
- L'octroi d'un bail emphytéotique dans les conditions prévues à l'article 10 alinéa 3 ci-dessous.

Art. 10. — Le préfet tient compte du montant des investissements réalisés et ne peut proposer l'attribution en concession définitive, que si le terrain a été mis en valeur conformément aux conditions imposées par l'acte de concession et ses avenants éventuels.

En cas de mise en valeur partielle du terrain concédé, le préfet peut demander l'attribution en concession définitive de tout ou partie de ce terrain.

Il ne peut proposer que des baux emphytéotiques pour les étrangers ayant mis en valeur une dépendance du domaine national.

ART. 11. — 1° S'il n'est pas renouvelé, le bail est résilié à l'expiration du délai initial. Toutefois, il peut être renouvelé selon le cas, par arrêté du ministre chargé des Domaines ou par décret, en application des dispositions de l'article 7 ci-dessus. La demande de renouvellement doit être formulée six mois avant l'expiration du bail. L'Etat peut exiger des investissements supplémentaires à l'occasion du renouvellement.

2° Lorsque la demande de renouvellement du bail n'est pas agréée, ou en cas de résiliation, le sort des impenses est fixé comme en matière de baux sur le domaine privé de l'Etat.

CHAPITRE IV

De la commission consultative.

ART. 12. — Nommée par le préfet et siégeant au niveau du district ou de l'arrondissement, la commission consultative comprend :

- Le sous-préfet ou le chef de district, *président* ;
- Un représentant du Service des domaines, *secrétaire* ;
- Un représentant du Service du cadastre ;
- Un représentant du Service de l'urbanisme, si le projet est urbain ;
- Un représentant du ministère dont la compétence a un rapport avec le projet ;
- Le chef et deux notables du village, ou de la collectivité où se trouve le terrain ;

ART. 13. — La commission consultative se réunit au moins une fois par trimestre sur convocation de son président.

La convocation et l'ordre du jour doivent parvenir aux membres dix jours au moins avant la date de la réunion.

L'ordre du jour est affiché sur les panneaux des bureaux de la préfecture, de la sous-préfecture ou du district du lieu de situation du terrain. Il indique la localisation du terrain, sa superficie approximative, ainsi que le projet envisagé.

ART. 14. — La commission consultative :

- Propose à l'autorité préfectorale la répartition de l'espace rurale en zone agricole et pastorale suivant les besoins des populations ;
- Emet un avis motivé sur les demandes d'attribution des concessions ;
- Examine et règle le cas échéant les litiges qui lui sont soumis dans le cadre de la procédure d'obtention du titre foncier sur les dépendances du domaine national occupées ou exploitées ;
- Fait le choix des terrains indispensables aux collectivités villageoises ;
- Reçoit toutes observations et toutes informations en rapport avec la gestion du domaine national et fait des recommandations au ministre chargé des Domaines ;
- Examine et règle le cas échéant tous les litiges fonciers qui lui auront été renvoyés par les juridictions par application de l'article 5 de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 ;
- Constate la mise en valeur des terrains pour l'obtention du titre foncier.

ART. 15. — Les recommandations de la commission sont adoptées à la majorité simple des membres présents, et valables si le chef du village ou de la collectivité et un notable ont participé aux travaux.

En cas de partage de voix, celle du président est prépondérante.

Le procès-verbal de la commission doit contenir toutes les informations et objections reçues au cours de l'enquête. Il est adressé au ministre chargé des Domaines par le préfet, ainsi que le dossier.

Le ministre chargé des Domaines, le ministre de l'Agriculture et le ministre de l'Élevage et des Industries animales prennent le cas échéant un arrêté conjoint réglant les litiges agro-pastoraux.

CHAPITRE V

Dispositions financières.

ART. 16. — Un texte particulier fixera en tant que de besoin les prix à payer par les concessionnaires du domaine national.

Art. 17. — Les revenus tirés de l'attribution des parcelles du domaine national soit à titre de concession, soit à titre de bail, sont répartis à raison de 40 % à l'État, 40 % à la commune du lieu de situation du terrain, et 20 % à la collectivité villageoise intéressée pour une réalisation d'intérêt général.

ART. 18. — Les baux ordinaires ou emphytéotiques consentis sur des dépendances du domaine national non occupées ou non exploitées, sont soumis aux règles générales applicables aux baux des terrains domaniaux.

Sous réserve des dispositions de l'article 10, alinéa 3 du présent décret, lorsqu'un crédit bancaire est sollicité en vue de la mise en valeur d'une concession provisoire, le titre foncier peut être accordé immédiatement au concessionnaire.

Dans ce cas, l'organisme de crédit doit saisir à cet effet le ministre chargé des Domaines qui requiert le chef de service provincial des domaines compétent, pour établir un tel titre avec inscription à la même date, et aux frais du bénéficiaire, d'une hypothèque au profit de l'organisme de crédit, et de la clause résolutoire au profit de l'État.

CHAPITRE VI

De l'incorporation des dépendances du domaine national au domaine privé de l'État, ou d'autres personnes morales de droit public.

ART. 19. — Les services publics, les collectivités locales et les organismes publics autonomes qui sollicitent des dépendances du domaine national pour des projets d'intérêt général, doivent adresser leurs demandes au ministre chargé des Domaines. Ces demandes doivent comporter des indications sur :

- Le projet à réaliser ;
- La localisation de ce projet ;
- La superficie demandée ainsi que la localisation du terrain ;
- La date approximative du démarrage des travaux ;
- La justification de l'existence de crédits pour paiement des impenses que pourrait éventuellement supporter le terrain.

ART. 20. — Le ministre chargé des Domaines prend un arrêté déclarant d'utilité publique les travaux à réaliser et notifie pour enquête au préfet du lieu de situation de l'immeuble.

ART. 12. — L'enquête est menée dans les formes prévues aux articles 4, 5, et 6 de l'ordonnance n° 74-3 du 6 juillet 1974, relative à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

ART. 22. — L'incorporation du terrain au domaine privé de l'État, de la collectivité locale ou de l'organisme public est prononcée par décret qui doit indiquer le montant des impenses à la charge de l'organisme bénéficiaire.

ART. 23. — Les indemnités de déguerpissement dues à la suite de l'incorporation doivent correspondre à la valeur des constructions ou des cultures que supportait le terrain au moment de l'enquête.

ART. 24. — L'Etat peut, compte tenu de l'urgence du projet, disposer de toute dépendance du domaine national avant le paiement de l'indemnité de déguerpissement.

ART. 25. — Le présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires sera enregistré, publié selon la procédure d'urgence, puis inséré au *Journal officiel* en français et en anglais.

Yaoundé, le 27 avril 1976.

Le Président de la République,
AMADOU AHIDJO.

Décret n° 76-167 du 27 avril 1976
fixant les modalités de gestion du domaine privé de l'Etat

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

Vu la Constitution du 2 juin 1972, modifiée et complétée par la loi n° 75-1 du 9 mai 1975 ;

Vu l'ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial, notamment en son article 12,

DÉCRÈTE :

ARTICLE PREMIER. — Les biens du domaine privé immobilier de l'Etat tel que défini aux articles 10 et 11 de l'ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974, peuvent être affectés, cédés ou attribués suivant les règles fixées par le présent décret.

TITRE PREMIER

Des modes de gestion du domaine privé de l'Etat.

CHAPITRE PREMIER

De l'affectation.

ART. 2. — L'affectation est un acte par lequel l'Etat met à la disposition d'un public, une dépendance de son domaine privé.

Elle est prononcée par décret au terme de la procédure prévue aux articles 3 et 4 du présent décret.

ART. 3. — Tout service public désireux de bénéficier de l'affectation d'un terrain domanial, en fait la demande au préfet du département où se trouve le terrain sollicité.

La demande doit comporter tous les éléments permettant d'apprécier le programme à réaliser.

Dès réception de la demande, le préfet convoque une commission comprenant, outre le représentant qualifié du ministère intéressé, les responsables départementaux des services des domaines, du cadastre, de l'urbanisme, des routes et de la santé.

La commission choisit le terrain approprié. Le responsable du cadastre établit un plan, contresigné par les membres de la commission, et indiquant les tenants et les aboutissants de ce terrain, ainsi que sa situation géographique.

Les observations éventuelles formulées par les membres de la Commission, font l'objet d'un procès-verbal distinct.

Le dossier ainsi constitué est transmis au ministre chargé des Domaines.

ART. 4. — Dès notification du décret d'affectation, le service intéressé prend possession du terrain s'il est libre d'occupation. En cas de déguerpissement des occupants, les frais y afférents sont à sa charge.

En cas de non-utilisation du terrain dans les trois années qui suivent l'affectation, sa désaffectation peut être prononcée par décret, sur un rapport du ministre chargé des Domaines.

CHAPITRE II

De l'attribution en propriété.

ART. 5. — Les terrains domaniaux non affectés ou désaffectés peuvent être aliénés par voie de vente, de cession ou d'échange.

SECTION PREMIÈRE

De la Vente

PARAGRAPHE PREMIER. — *De la vente par adjudication.*

ART. 6. — L'adjudication publique est effectuée par une commission présidée par le préfet du lieu de situation de l'immeuble et composée :

- Du responsable départemental des domaines assurant le secrétariat ;
- Du receveur des domaines ;
- Et du responsable du cadastre.

Un avis au public fait connaître le jour de l'adjudication, la situation, la consistance, la superficie, la mise à prix de

l'immeuble, ainsi que les conditions particulières de celle-ci, notamment le règlement d'impenses et la nature de l'investissement exigé. Cet avis est publié au chef-lieu du département intéressé. La vente ne peut avoir lieu qu'après un délai de trente jours courant du jour de l'affichage. Le cahier des charges et le plan de l'immeuble sont déposés pour consultation éventuelle, dans les bureaux des domaines.

Ne peuvent concourir que les personnes qui ont fait une déclaration de participation aux enchères, au cours du délai de trente jours prévu à l'alinéa précédent.

Cette déclaration doit contenir :

— Tous les renseignements concernant l'état civil, le régime matrimonial, la profession, le domicile, la nationalité du participant ;

— L'acceptation des conditions particulières de la vente ;

— Un exemplaire des statuts ou un certificat du greffier attestant son existence légale, s'il s'agit d'une société ;

— Une procuration comportant expressément pouvoir d'acquiescer, si le participant est un mandataire ;

— Une quittance de versement à la caisse du receveur des domaines d'un cautionnement égal à la moitié de la mise à prix.

L'adjudication est acquise au plus haut et dernier enchérisseur. Elle est faite sans garantie.

ART. 7. — Le procès-verbal d'adjudication est établi séance tenante, en cinq exemplaires pour chaque immeuble vendu. Il est signé de tous les membres de la commission. Il doit reprendre les clauses particulières contenues dans l'avis d'adjudication.

L'adjudication n'est définitive qu'après homologation par arrêté du ministre chargé des Domaines.

Le procès-verbal homologué vaut acte de vente. Sous réserve du paiement intégral du prix, il donne droit au morcellement ou à la mutation aux frais de l'adjudicataire, du titre foncier établi au nom de l'État.

Le titre foncier délivré dans les conditions définies à l'alinéa précédent porte une clause apparente d'incessibilité du terrain et de ses impenses avant la mise en valeur stipulée dans l'arrêté d'homologation. Les cessions intervenues sans autorisation préalable et en infraction à cette clause, sont nulles et inopposables aux tiers et l'Administration.

En cas de décès de l'acquéreur avant la mise en valeur, les ayants droit restent assujettis aux obligations de mise en valeur. S'ils sont défailants, le ministre prononce la résolution de la vente qui entraîne la caducité du titre délivré et le remboursement des sommes versées au titre de l'acquisition du terrain.

Avis de cette résolution est inséré au *Journal officiel*.

PARAGRAPHE II. — *De la vente de gré à gré.*

ART. 8. — Quiconque désire bénéficier de la vente de gré à gré d'un immeuble domanial, doit en faire la demande écrite au ministre chargé des Domaines sous le couvert du préfet compétent, en produire à l'appui un dossier composé des pièces ci-après :

- Une copie certifiée conforme de la carte d'identité ;
- Un relevé des terrains acquis à quelque titre que ce soit de l'Etat ou des particuliers ;
- Une procuration lorsque le demandeur est un mandataire ;
- Un exemplaire des statuts ou de l'acte consécutif ou un certificat du greffier attestant son existence légale s'il s'agit d'une société.

ART. 9. — Lorsque la demande est rejetée, le requérant ne peut s'installer sur le terrain sollicité.

En cas d'occupation irrégulière, le préfet est habilité à détruire aux frais de l'intéressé, après mise en demeure restée sans effet pendant deux mois, toute construction ou toute réalisation effectuée sur le domaine de l'Etat. Il peut au besoin, requérir la force publique.

ART. 10. — Lorsque la demande est agréée, l'acte de vente de gré à gré est établi entre l'Etat et le bénéficiaire. Son approbation lui confère, sous réserve du paiement intégral du prix, les mêmes effets que ceux prévus à l'article 7 ci-dessus.

SECTION II

Des cessions.

PARAGRAPHE PREMIER. — *De la cession aux personnes morales de droit public.*

ART. 11. — Afin de leur permettre de constituer leur domaine l'Etat peut céder à titre gratuit ou onéreux, des dépendances de son domaine privé aux personnes morales de droit public.

La demande de cession est adressée au préfet du département où l'immeuble est situé. Elle doit préciser le but assigné à la parcelle demandée et recueillir au préalable s'il s'agit d'un terrain urbain, l'avis du service compétent de l'urbanisme.

La cession est prononcée par décret. Ce dernier indique la nature de la cession ainsi que les diverses obligations du cessionnaire.

En aucun cas, le cessionnaire ne peut changer l'autorisation de l'Etat.

PARAGRAPHE II. — *De l'attribution en participation au capital des sociétés.*

ART. 12. — L'Etat peut participer à la formation ou à l'augmentation du capital des sociétés par apport de terrains prélevés sur son domaine privé.

L'attribution en apport est évalué par une commission composée :

- Du directeur des domaines ou son représentant (*Président*) ;
- Du directeur du cadastre ou son représentant ;
- D'un commissaire aux apports désignés par l'assemblée générale de la Société.

SECTION III
De l'échange.

ART. 13. — Il peut être procédé à l'échange d'un immeuble domanial bâti ou non bâti contre des biens de même nature appartenant à des particuliers.

Les immeubles objet de l'échange sont préalablement évalués contradictoirement par l'Administration des domaines et le particulier.

En cas de différence de valeur, une soulte est stipulée au profit ou à la charge de l'Etat.

ART. 14. — Toute personne physique ou morale coéchangiste doit produire avant l'acte d'échange, un certificat de non inscription hypothécaire, ou le cas échéant, un certificat de radiation d'hypothèque.

L'acte d'échange est approuvé par décret.

CHAPITRE III
Des dons et des legs.

ART. 15. — Outre les formes d'appropriation immobilière réglementées par les textes particuliers (Expropriation ou incorporation pour cause d'intérêt général ou abandon), l'Etat ou les collectivités publiques peuvent acquérir des droits réels immobiliers qui leur sont offerts sous forme de dons ou de legs, par une personne physique ou morale camerounaise ou étrangère.

Les dons ou les legs avec ou sans charges, sont acceptés par décret.

CHAPITRE-IV
*De l'attribution en jouissance
aux personnes physiques ou morales.*

SECTION PREMIÈRE
Dispositions générales.

ART. 16. — Les dépendances du domaine privé non affectées ou désaffectées, peuvent être attribuées en jouissance aux personnes physiques ou morales qui en font la demande.

ART. 17. — L'attribution en jouissance des dépendances du domaine privé a lieu par voie de baux ordinaires ou emphytéotiques.

ART. 18. — Toute personne désirant prendre à bail une dépendance du domaine privé de l'Etat, adresse un dossier au ministre chargé des Domaines, sous le couvert du préfet du département où l'immeuble est situé.

Ce dossier doit comporter :

- Une demande timbrée ;
- Une copie certifiée conforme de la carte d'identité ;
- Un exemplaire des statuts lorsqu'il s'agit d'une société ;
- Une procuration, si le preneur est un mandataire ;
- Quatre exemplaires du plan du terrain ;
- Un planning des travaux de mise en valeur ainsi que les moyens financiers à mettre en œuvre.

ART. 19 (nouveau) [(modifié et complété par le décret n° 90-1480 du 9 novembre 1990)]. — L'autorisation de conclure le bail est donnée par arrêté du ministre chargé des Domaines.

SECTION II
Du bail ordinaire.

ART. 20. — Le bail ordinaire confère au preneur un droit de jouissance pour une durée ne pouvant excéder dix-huit ans. Il est consenti avec obligation de mise en valeur et aux principales conditions suivantes :

- 1° Loyer payable d'avance et révisable ;
- 2° Obligation pour le preneur de supporter toutes les charges relatives à l'immeuble et notamment de payer les contributions foncières et les taxes accessoires ;
- 3° Possibilité pour les agents de l'Etat habilités à cet effet, de visiter l'immeuble pour contrôler l'exécution des obligations imposées au preneur ;
- 4° Interdiction de céder son droit au bail, ou de consentir une sous-location sans autorisation ;

5° A l'expiration du bail, reprise par l'Etat de l'immeuble, avec exercice éventuel du droit de préemption de l'Etat sur tous les aménagements, constructions et installations qu'il comporte.

ART. 21. — Le preneur peut renoncer au bail. Il ne peut le faire qu'après règlement des loyers échus et moyennant préavis de six mois. En cas de renonciation, le preneur doit laisser l'immeuble dans l'état où il se trouve. Toutefois, l'Etat peut exiger la remise des lieux dans l'état où ils se trouvaient au début du bail. En cas de carence du preneur, l'Etat peut exécuter les travaux nécessaires aux frais de celui-ci. Le recouvrement de ces frais est poursuivi contre l'intéressé comme créance publique.

« ART. 22 (nouveau) [(modifié et complété par le décret n° 90-1480 du 9 novembre 1990)]. — Le bail peut être résilié par l'Etat, sans indemnité, pour inexécution par le preneur de ses obligations. La résiliation est prononcée par arrêté du ministre chargé des Domaines, trois (3) mois après une mise en demeure par lettre recommandée ou par exploit d'huissier resté sans effet. Le preneur est tenu de libérer l'immeuble dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification de l'arrêté prononçant la résiliation. Passé ce délai, il est procédé à son expulsion. »

« Toute convention passée par le preneur en violation des dispositions de l'alinéa 4 de l'article 20 ci-dessus est nulle de plein droit, et entraîne la résiliation immédiate et sans indemnité, du bail. Il est procédé, en cas échéant, à l'expulsion du preneur et de tous les occupants de son chef. »

SECTION III Du bail emphytéotique.

ART. 23. — Le bail emphytéotique confère au preneur ou emphytéote, un droit réel susceptible notamment d'hypothèque. Il est consenti pour une durée comprise entre dix-huit

ans et quatre-vingt-dix-neuf ans, sous condition résolutoire de mise en valeur dans un délai déterminé, et aux principales autres conditions suivantes :

1° Loyer payable d'avance et révisable ;

2° Obligation pour le preneur

a) De maintenir les lieux loués en parfait état de propreté ;

b) De supporter toutes les charges relatives à l'immeuble et notamment de payer les contributions foncières et les taxes accessoires ;

c) De laisser les agents de l'Etat habilités à cet effet, visiter l'immeuble pour contrôler l'exécution des obligations qui lui sont imposées ;

3° A l'expiration du bail, exercice éventuel du droit de préemption de l'Etat sur tous les aménagements, constructions et installations qu'il comporte.

ART. 24. — Le preneur ou emphytéote peut être autorisé à céder son droit au bail, ou à sous-louer partie de l'immeuble. Il peut renoncer au bail dans les conditions prévues à l'article 21 ci-dessus.

« ART. 25 (nouveau) [(modifié et complété par le décret n° 90-1480 du 9 novembre 1990)]. — Le bail emphytéotique peut être résilié par l'Etat sans indemnité, pour inexécution par le preneur de ses obligations. La résiliation est prononcée par arrêté du ministre chargé des Domaines, trois (3) mois après une mise en demeure par lettre recommandée ou par exploit d'huissier resté sans effet. Cependant, si l'immeuble a été grevé, du fait du preneur, de charges quelconques, le bail ne peut être résilié sans que les bénéficiaires desdites charges aient été préalablement informés des intentions de l'Administration. »

« Ces bénéficiaires ont alors, selon leur rang, la faculté de se substituer au preneur défaillant dans l'exécution de ses obligations. »

« A défaut, l'arrêté de résiliation éteint à la date de sa publication, les hypothèques inscrites ainsi que, le cas échéant, les autres droits consentis par le preneur. Ce dernier est tenu de libérer l'immeuble dans un délai de trois (3) mois à compter du jour où la résiliation lui est notifiée. Passé ce délai, il est procédé à son expulsion. »

ART. 26. — Les conventions passées par le preneur en violation des dispositions du bail, sont nulles de plein droit et entraîne la résiliation immédiate et sans indemnité, du bail. Il est procédé le cas échéant, à l'expulsion du preneur ou de tous occupants de son chef.

CHAPITRE V

De l'attribution en jouissance ou en propriété aux organismes internationaux et missions diplomatiques ou consulaires.

ART. 27. — En application des dispositions de l'article 12 de l'ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974, les organismes internationaux dont le Cameroun est membre, les missions diplomatiques et consulaires peuvent devenir propriétaires ou locataires de terrains domaniaux.

L'organisme ou la mission diplomatique intéressé, saisit le ministre chargé des Domaines d'une demande à laquelle est annexé un plan du terrain sollicité. Cette demande est transmise par le ministre des Affaires étrangères. Dans le cas d'une mission diplomatique ou consulaire, elle précise si le Gouvernement du pays représenté a déjà consenti des droits similaires à la République unie du Cameroun ou s'il est disposé à le faire.

La décision de consentir le bail ou la propriété est prise par décret.

ART. 28. — Les acquisitions effectuées conformément au présent décret n'entraînent pas l'aliénation des ressources du sous-sol dont la propriété appartient à l'Etat.

TITRE II

Dispositions diverses.

ART. 29. — Les bénéficiaires de baux sur des terrains domaniaux doivent se conformer aux dispositions du présent décret, dans un délai d'un an à compter de sa publication, en vue de la confirmation de leurs droits.

Passé ce délai, si aucune demande de confirmation n'est déposée, le preneur est réputé avoir renoncé au bail, et l'Administration en tire toutes les conséquences de droit.

ART. 30 (*Décret n° 77-339 du 3 octobre 1977*). — Sauf dérogation spéciale accordée par décret en fonction de l'importance du programme d'investissement, il ne peut être attribué en jouissance ou en propriété à une même personne physique ou morale plus d'un lot domaniale dans un même centre urbain et plus de 50 hectares dans les zones rurales.

« ART. 31 (*nouveau*) [*(modifié et complété par le décret n° 90-1480 du 9 novembre 1990)*]. — Les actes de gestion du domaine privé sont faits en la forme administrative. Ils sont revêtus du visa préalable du ministre chargé des Domaines et soumis aux droits de timbre et d'enregistrement aux taux en vigueur. »

ART. 32. — Toute acquisition ou cession des biens du domaine privé de l'Etat ou des autres personnes morales de droit public doit être préalablement soumise au Service des domaines, en vue de la fixation de leur valeur vénale.

ART. 33. — La reprise totale ou partielle par l'Etat, pour cause d'utilité publique, d'un terrain ayant été vendu ou fait l'objet d'un bail ordinaire ou emphytéotique, a lieu dans les formes prévues par l'ordonnance n° 74-3 du 6 juillet 1974, relative à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, et moyennant le cas échéant, indemnisation, réduction du loyer ou de la redevance, proportionnellement à la superficie reprise.

ART. 34. — Le présent décret qui abroge le décret n° 64-10-COR du 30 janvier 1964, et toute autre disposition antérieure contraire, sera enregistré, publié selon la procédure d'urgence, puis inséré au *Journal officiel* en français et en anglais.

Yaoundé, le 27 avril 1976.

Le Président de la République,
EL HADJ AHMADOU AHIDJO.

Décret n° 77-193 du 23 juin 1977
portant création de la Mission d'aménagement
et d'équipement des terrains urbains et ruraux.

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

Vu la Constitution du 2 juin 1972 modifiée et complétée par la loi n° 75-1 du 9 mai 1975 ;

Vu le décret n° 79-473 du 15 novembre 1979 portant réorganisation du gouvernement ;

DÉCRÈTE :

TITRE PREMIER

Dénomination — Siège — Objet.

ARTICLE PREMIER. — Il est créé sous la dénomination de « Mission d'aménagement et d'équipement des terrains urbains et ruraux », ci-après désignée « Mission », un établissement public à caractère industriel et commercial doté de la personnalité juridique et de l'autonomie financière.

La Mission a son siège social à Yaoundé.

Elle est placée sous la tutelle du ministère chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat.

ART. 2. — La Mission a pour objet de réaliser ou de faire réaliser, sous sa responsabilité, les opérations d'aménagement ou d'équipement de terrains en vue de la promotion immobilière et de l'habitat sur toute l'étendue de la République unie du Cameroun.

Elle est chargée, notamment :

— De promouvoir à la demande et pour le compte de l'Etat, des organismes publics ou parapublics, privés ou des collectivités publiques locales, l'étude et la réalisation des opérations d'aménagement ou l'équipement des terrains ;

— D'étudier et de réaliser les infrastructures d'assainissement et de drainage des terrains urbains ou ruraux ;

— Du lotissement des terrains à aménager ou à équiper ;

— D'étudier et de réaliser les équipements publics à l'intérieur des zones à aménager ;

— D'assurer le contrôle de la conformité de tous les projets à exécuter, conformément aux dispositions d'urbanisme et d'architecture prévues pour chaque zone à aménager ;

— De la recherche et de la mise en œuvre des ressources nécessaires pour réaliser son objet social ;

A ce titre, la Mission est investie de tous les droits que les lois et règlements confèrent à l'Etat ou aux collectivités publiques en matière de travaux publics et soumises à toutes les obligations qui en découlent.

Elle agit en tant que maître d'œuvre pour le compte de l'Etat et des collectivités concernées.

TITRE II

Organisation et fonctionnement.

CHAPITRE PREMIER

Du conseil d'administration.

ART. 3. — La mission est administrée par un conseil d'administration présidé par une personnalité nommée par décret du Président de la République, et composé de neuf membres ci-après :

- Un représentant de la Présidence de la République ;
- Un représentant du Premier ministre ;
- Un représentant du ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat ;
- Un représentant du ministre des Finances ;
- Un représentant du ministre de l'Economie et du Plan ;
- Un représentant du ministre des Mines et de l'Energie ;
- Le directeur des domaines ;
- Le directeur de l'urbanisme et de l'habitat.

ART. 4. — Les fonctions d'administrateur sont gratuites. Toutefois, il peut être attribué aux administrateurs des indemnités de session dont le taux est fixé par le conseil d'administration.

ART. 5. — Le président convoque le conseil aussi souvent que l'intérêt de la Mission l'exige, et au moins deux fois par an. Sauf cas d'urgence, les convocations comportent l'ordre du jour et doivent parvenir aux membres du conseil au moins huit jours avant la date de la réunion.

ART. 6. — 1° Le conseil délibère valablement si sept (7) au moins de ses membres sont présents. Ses décisions sont prises à la majorité simple des membres présents. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations du conseil sont inscrites sur un registre tenu au siège de la Mission et signé par le président et le secrétaire de séance.

2° Assistent aux réunions du conseil d'administration, avec voix consultative :

— Toutes autres personnes physiques appelées en consultation en raison des questions inscrites à l'ordre du jour.

Elles jouissent, dans ce cas, des avantages accordés aux administrateurs.

ART. 7. — Le conseil est investi des pouvoirs les plus étendus pour l'administration de la Mission.

Il est notamment chargé :

- D'arrêter l'organigramme de la Mission ;
- De fixer le barème des rémunérations, à l'exception des rémunérations du directeur et du directeur adjoint qui sont fixées par un texte particulier ;
- D'autoriser le recrutement et le licenciement des cadres ;
- D'approuver le budget prévisionnel, le bilan et le rapport d'activité de l'exercice ;

— De passer et d'autoriser toutes conventions, ou marchés dans le cadre de l'objet de la Mission.

— De déterminer l'emploi de tous les fonds disponibles, d'accepter toutes ouvertures de crédits et autres moyens de crédits qu'il juge utiles ;

— De procéder à tous emprunts.

CHAPITRE II

De la direction.

ART. 8. — La direction de la Mission est placée sous l'autorité d'un directeur assisté d'un directeur adjoint, tous deux nommés par décret du Président de la République.

Le directeur adjoint remplit les fonctions qui lui sont délégués par le directeur et remplace celui-ci en cas d'absence.

ART. 9. — Le directeur de la Mission :

— Assure l'exécution des décisions du conseil d'administration dans la limite des pouvoirs qui lui sont délégués ;

— Est ordonnateur du budget ;

— Recrute, licencie et nomme tous les personnels non cadres ;

— Représente la Mission dans les actes de la vie civile et en justice ;

— Assiste au conseil d'administration dont il assure le secrétariat.

CHAPITRE III

Du contrôle.

ART. 10. — 1° Les comptes de la Mission sont vérifiés annuellement par un commissaire aux comptes nommé pour trois ans par le conseil d'administration.

2° Le commissaire aux comptes a pour mission :

— De vérifier les livres, comptes de trésorerie, les portefeuilles et les valeurs de la Mission et, d'une manière générale, toutes les opérations effectuées par la Direction ;

— De contrôler la régularité et la sincérité des inventaires et des bilans.

3° Le commissaire aux comptes adresse à l'autorité de tutelle et au conseil d'administration un rapport financier et de gestion.

4° La rémunération du commissaire aux comptes est fixée par le conseil d'administration.

TITRE III

Dispositions financières.

ART. 11. — Les ressources de la Mission sont constituées part :

— Des subventions de l'Etat et des collectivités publiques ;

— Des honoraires d'études et de contrôle des travaux qui lui sont confiés ;

— Des dons et legs ;

— De toutes autres redevances ou ressources nécessaires à la réalisation de son objet social, qui lui sont affectées par voie législative ou réglementaire.

ART. 12. — Dans son rôle de maître d'œuvre, la Mission gère tous les crédits de toutes provenances destinés au financement des études, enquêtes et travaux d'aménagement ou d'équipement des terrains urbains et ruraux.

ART. 13. — La gestion financière et comptable de la Mission est soumise aux règles de la comptabilité commerciale et industrielle.

ART. 14. — L'exercice budgétaire de la Mission court du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante.

Le bilan, le compte de pertes et profits et l'inventaire sont soumis à l'approbation du conseil d'administration dans les six mois qui suivent la fin de l'exercice.

ART. 15. — Des textes particuliers fixeront en tant que de besoin, les modalités d'application du présent décret.

ART. 16. — Le présent décret sera enregistré et publié au *Journal officiel* en français et en anglais.

Yaoundé, le 23 juin 1977.

Le Président de la République,
AHMADOU AHIDJO.

ART. 9. — Les registres fonciers et documents cadastraux sont définitivement mis à jour par les services compétents avant la remise des titres à leurs propriétaires.

ART. 10. — Une copie du plan comportant le numéro du nouveau titre foncier et le nom de l'acquéreur est transmise au service du cadastre.

CHAPITRE III *Dispositions finales.*

ART. 11. — Les actes de transaction immobilière non encore enregistrés à la date d'entrée en vigueur du présent décret sont soumis à la procédure prévue par le présent décret.

ART. 12. — Le présent décret sera enregistré et publié au *Journal officiel* en français et en anglais.

Yaoundé, le 13 janvier 1979.

Le Président de la République.
AHMADOU AHIDJO.

Décret n° 79-189 du 17 mai 1979 *réglementant la délimitation des centres urbains.*

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

Vu la Constitution du 2 juin 1972 modifiée et complétée par la loi n° 75-1 du 9 mai 1975 ;

Vu l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, modifiée et complétée par celle n° 77-1 du 10 janvier 1977 ;

Vu l'ordonnance n° 74-2 fixant le régime domanial, modifiée et complétée par celle n° 77-2 du 10 janvier 1977,

DÉCRÈTE :

ARTICLE PREMIER. — (1) Le classement d'une agglomération en centre urbain, la détermination de son périmètre ainsi que les modifications subséquentes de celui-ci sont prononcés par décret.

(2) Les terrains situés à l'intérieur du périmètre ainsi déterminé, sont urbains.

ART. 2. — Le périmètre d'un centre urbain est fixé conformément à la procédure ci-après :

a) A l'initiative du ministre chargé des Domaines, le préfet compétent réunit une commission de délimitation composée comme suit :

- Le sous-préfet ou le chef de district de la localité ;
- Le maire de la commune concernée ;
- Un représentant du service local du cadastre ;
- Un représentant du service local des domaines ;
- Un représentant du service local de l'urbanisme ;
- Une notabilité locale.

b) La commission parcourt les limites du futur centre urbain et établit un plan orienté indiquant l'occupation du sol et signé de tous les membres.

c) Le plan visé au paragraphe précédent, accompagné du procès-verbal de la commission est transmis au ministre chargé des Domaines pour la haute sanction du Président de la République, dans les formes prévues à l'article 1^{er} ci-dessus.

ART. 3. — A partir du plan ainsi approuvé, le service de l'urbanisme élabore un plan directeur d'urbanisme dans les conditions prévues par des textes particuliers.

ART. 4. — L'État peut, à l'intérieur du périmètre urbain, incorporer dans son domaine privé, dans les formes prévues par la loi, les parcelles de terrain nécessaires à l'installation des services publics ou à la réalisation de projets et activités d'intérêt économique, social et culturel.

ART. 5. — Le présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistré et publié au *Journal officiel* en français et en anglais.

Yaoundé, le 17 mai 1979.

Le Président de la République
AHMADOU AHIDJO.

Décret n° 79-194 du 19 mai 1979

fixant les règles relatives à la création des lotissements.

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

Vu la Constitution du 2 juin 1972 modifiée et complétée par la loi n° 75-1 du 9 mai 1975 ;

Vu l'ordonnance n° 73-20 du 19 mai 1973 régissant l'urbanisme en République unie du Cameroun,

DÉCRÈTE :

TITRE PREMIER

Dispositions générales.

ARTICLE PREMIER. — Constitue un lotissement au sens du présent décret, l'opération ayant pour résultat la division d'une propriété foncière en lots.

ART. 2. — Les lotissements sont créés à l'initiative de leurs propriétaires. Ils doivent être approuvés par l'autorité compétente.

ART. 3. — Sous réserve de l'obligation d'obtenir un certificat d'urbanisme avant toute vente, les formalités de lotissement ne sont pas requises en cas de division d'une parcelle de terrain domanial ou privé en moins de quatre lots destinés à la création d'habitations, lorsque ces lots doivent être tels que par leur situation ou dimension, ils ne puissent plus faire l'objet d'une division ultérieure.

TITRE II

Lotissements privés.

CHAPITRE PREMIER

Dépôt et instruction du dossier de lotissement.

ART. 4. — (1) Le dossier de lotissement établi en quatre (4) exemplaires est déposé à la mairie contre récépissé.

(2) Chaque exemplaire du dossier comprend :

a) Une demande dont l'original est timbré et signé du propriétaire ou de son mandataire ;

b) Un certificat de propriété ;

c) Un plan de situation à l'échelle de 1/5 000 ou 1/10 000, extrait du plan d'urbanisme directeur s'il y a lieu, indiquant clairement la position du terrain ;

d) Le projet de lotissement établi sur la base d'un levé topographique à l'échelle de 1/500 ou 1/1 000 visé par le service du cadastre et comportant notamment :

— L'altimétrie, soit par des courbes de niveau espacées de 1 mètre, pour les terrains de grande superficie ou dont le relief est accidenté, soit des côtes de niveau pour les terrains de petite superficie ou relativement plats ;

— La planimétrie, indiquant notamment les voies et les constructions existantes ainsi que toutes les dénivellations sensibles, l'emplacement des arbres de haute tige, les lignes électriques ;

— Les lots à créer, chaque lot étant numéroté et coté avec superficie et configuration ;

— La voirie, avec indication du tracé des voies existantes, à conserver ou à élargir, ou de celles qui sont projetées, avec indication de leur largeur ;

— Les espaces verts, les aires de stationnement ;

— Le raccordement éventuel aux voies ferrées ou aux voies d'eau, s'il s'agit d'un lotissement à usage industriel ;

e) Un programme de travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et éventuellement les conditions de leur réalisation par tranches ;

f) Un règlement fixant les obligations et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement en ce qui concerne notamment les caractéristiques et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures ;

g) Un cahier des charges qui régit les rapports du lotisseur avec les lotis ;

h) Éventuellement les statuts de l'association syndicale constituée par les acquéreurs des lots en vue de la gestion et de l'entretien des voiries, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif non classés au domaine communal.

ART. 5. — (1) Dès réception du dossier, le maire l'adresse dans les quinze jours qui suivent, assorti de son avis motivé, au service local de l'urbanisme.

(2) Ce dernier dispose d'un délai de trente jours pour instruire le dossier en liaison avec les autres services intéressés avant de le transmettre au préfet avec ses propositions.

« ARTICLE 6 (nouveau) [(modifié et complété par le décret n° 90-1481 du 9 novembre 1990)]. — Le préfet se prononce par arrêté motivé qui est notifié au lotisseur dans les trente (30) jours suivant la transmission du dossier par le service local de l'urbanisme. »

« A l'expiration de ce délai, le silence gardé par le préfet vaut approbation du lotissement. »

ART. 7. — 1. L'arrêté du préfet énonce les prescriptions auxquelles le lotisseur doit se conformer ainsi que les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement, notamment :

— L'exécution de tous les travaux nécessaires à la viabilisation du lotissement : voirie, distribution d'eau et d'électricité, évacuation des eaux et déchets, bornage des lots ;

— La réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts ou de plantations.

2. Il prévoit en outre, s'il y a lieu :

— La participation du lotisseur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondants aux besoins du lotissement et rendus nécessaires par sa création. Le préfet peut exiger que cette participation soit réalisée en tout ou partie sous forme de cession gratuite aux collectivités publiques de certains lots ;

— La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif ;

— La suppression ou la modification des clauses du cahier des charges qui seraient contraires à la nature du lotissement.

ART. 8. — A l'intérieur du périmètre urbain, le lotisseur raccorde ses réseaux de distribution d'eau et d'électricité domestique à ceux des concessionnaires.

ART. 9. — (1) L'arrêté d'approbation du lotissement devient caduc si les travaux d'aménagement ne sont pas entamés dans un délai de dix-huit mois à compter de la date de sa notification.

(2) Le préfet, le maire et le chef de service local de l'urbanisme peuvent à tout moment visiter les lieux et procéder aux vérifications jugées nécessaires.

ART. 10. — Les transactions sur les terrains compris dans un lotissement ainsi que l'édification de constructions ne peuvent être effectuées qu'après l'approbation du lotissement par le préfet et l'exécution de toutes les prescriptions imposées au lotisseur. A cet égard, le préfet délivre sur papier libre, sans frais et en dix (10) exemplaires, à la requête du lotisseur, un certificat mentionnant l'accomplissement des formalités et l'exécution des prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation. Mention de ce certificat doit figurer dans l'acte de vente ou de location. Un exemplaire demeure annexé à cet acte ; l'autre est adressé au bénéficiaire du lot.

CHAPITRE II

Sanctions.

ART. 11. — Sans préjudice de l'application des sanctions prévues par l'ordonnance n° 73-20 du 29 mai 1973 régissant l'urbanisme en République unie du Cameroun, toute infraction aux dispositions du présent décret est passible des peines prévues à l'article R 370 du Code pénal.

TITRE III

Lotissements créés par l'Etat et les municipalités.

CHAPITRE PREMIER

Lotissements créés par les municipalités.

Art. 12. — Lorsqu'une commune désire créer ou développer un lotissement au sens de l'article 1^{er} ci-dessus, toutes les dispositions prévues au titre 2 du présent décret lui sont applicables *mutandis mutandis*.

« ART. 13 (nouveau) [(modifié et complété par le décret n° 90-1481 du 9 novembre 1990)]. — (1) Pour les lotissements de recasement ayant pour but la cession gratuite ou à titre onéreux de lots aux populations déguerpies à la suite des travaux d'aménagement déclarés d'utilité publique, le maire saisit le service local de l'urbanisme d'un dossier sommaire comprenant :

- « — Un plan de situation ;
- « — Un plan des lots et de la voirie ;
- « — Un programme de viabilisation.

« (2) Le service local de l'urbanisme dispose d'un délai de trente (30) jours pour instruire le dossier, en liaison avec les autres services intéressés avant de le transmettre au préfet, avec ses propositions.

« (3) L'arrêté d'approbation du préfet est notifié au maire dans un délai de quarante-cinq (45) jours au plus, à compter de la date du dépôt du dossier.

« Faute de notification dans ce délai, le lotissement est réputé approuvé. »

CHAPITRE II

Lotissements créés par l'Etat.

ART. 14. — Les lotissements de l'Etat sont créés sur l'initiative du ministre chargé des Domaines, sur proposition éventuelle du préfet territorialement compétent.

ART. 15. — Dès réception de l'ordre de lotir, le service du cadastre dresse, en liaison avec les services de l'urbanisme et des routes, un projet de lotissement en quatre (4) exemplaires établi sur la base d'un levé topographique à l'échelle 1/500 ou de 1/1 000 et comprenant notamment :

— L'altimétrie, soit par des courbes de niveau espacées de 1 mètre, pour les terrains de grande superficie ou dont le relief est accidenté, soit des côtes de niveau pour les terrains de petite superficie ou relativement plats ;

— La planimétrie, indiquant notamment les voies et les constructions existantes ainsi que toutes les dénivellations sensibles, l'emplacement des arbres de haute tige, les lignes électriques ;

— Un rapport de présentation ;

— Les lots à créer, chaque lot étant numéroté et coté avec superficie et configuration ;

— La voirie, avec indication du tracé des voies existantes, à conserver ou à élargir, ou de celles qui sont projetées, avec indication de leur largeur ;

— Les espaces verts, les aires de stationnement et les terrains de sport ;

— Le raccordement éventuel aux voies ferrées ou aux voies d'eau s'il s'agit d'un lotissement à usage industriel.

ART. 16. — Au projet de lotissement visé à l'article 15 ci-dessus doivent être annexés :

— Un plan de situation à l'échelle de 1/5 000 ou de 1/10 000, extrait du plan d'urbanisme directeur s'il y a lieu, indiquant clairement la position du terrain ;

— Un programme de travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et éventuellement les conditions de leur réalisation par tranches ;

— Un cahier des charges.

« ART. 17 (nouveau) [(modifié et complété par le décret n° 90-1481 du 9 novembre 1990)]. — Le dossier complet du lotissement est soumis à l'avis du maire du lieu de situation du terrain et transmis au ministre chargé des Domaines pour approbation par arrêté. »

ART. 18. — Avant toute attribution de lots, le ministre chargé des Domaines s'assure de l'exécution de tous les travaux de viabilisation, notamment la voirie et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.

ART. 19. — Les ministres chargés de l'Urbanisme, des Domaines et du Cadastre veilleront à l'exécution du présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment les décrets n° 64-10-COR du 30 janvier 1964 et 68-60-COR du 30 avril 1968.

ART. 20. — Le présent décret sera enregistré et publié au *Journal officiel* en français et en anglais.

Yaoundé, le 19 mai 1979.

Le Président de la République,
AHMADOU AHIDJO.

Loi n° 80-21 du 14 juillet 1980

modifiant et complétant certaines dispositions de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier.

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté :

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER. — Les dispositions de l'article 10 (*nouveau*) de l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, modifiée et complétée par celle n° 77-1 du 10 janvier 1977, sont modifiées et remplacées par les nouvelles dispositions ci-après :

« ART. 10 (*nouveau*). — 1° Les personnes physiques ou morales de nationalité étrangère désirant investir au Cameroun ainsi que les missions diplomatiques et consulaires et les organisations internationales peuvent conclure des baux ou acquérir des propriétés immobilières, sauf dans les zones frontalières.

« Les actes établis à cet effet doivent, à peine de nullité, être revêtus :

« — Du visa du ministre chargé des Domaines en ce qui concerne les particuliers :

« — Du visa du ministre des Affaires étrangères et du ministre chargé des Domaines en ce qui concerne les missions diplomatiques et consulaires et les organisations internationales.

« 2° Toutefois, l'acquisition des propriétés immobilières par les missions diplomatiques et consulaires accréditées au Cameroun ne peut être autorisée que sous condition de réciprocité.

« La superficie totale cessible ne saurait dépasser 10 000 mètres carrés pour chaque mission, sauf dérogation spéciale accordée par le Gouvernement.

« 3° 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. Les actes établis à cet effet doivent, à peine de nullité, être soumis au visa préalable du ministre chargé des Domaines.

« 4° Les acquisitions visées ci-dessus n'entraînent pas l'aliénation des ressources du sous-sol. »

ART. 2. — La présente loi sera enregistrée et publiée au *Journal officiel* en français et en anglais.

Yaoundé, le 14 juillet 1980.

Le Président de la République,
AHMADOU AHIDJO.

Loi n° 80-22 du 14 juillet 1980
*portant répression des atteintes à la propriété
 foncière et domaniale.*

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté ;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER. — Est nulle de plein droit et de nul effet, toute cession immobilière à titre onéreux ou gratuit portant sur une propriété indivise.

ART. 2. — Sont passibles d'une amende de 50.000 à 200.000 francs et d'un emprisonnement de deux (2) mois à trois (3) ans ou de l'une de ces deux peines seulement :

a) Ceux qui exploitent ou se maintiennent sur un terrain sans autorisation préalable du propriétaire ;

b) Les agents de l'État convaincus de complicité dans les transactions foncières de nature à favoriser l'occupation irrégulière de la propriété d'autrui.

ART. 3. — Dans le cas visé à l'article 2, alinéa (a) ci-dessus, la juridiction compétente ordonne le déguerpissement immédiat de l'occupant à ses propres frais. En outre la mise en valeur réalisée sur ledit terrain sous forme de plantations, de constructions ou d'ouvrages de quelque nature que ce soit est acquise de plein droit au propriétaire, sans aucune indemnité pour l'occupant.

Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations ou ouvrages, celle-ci est exécutée aux frais de l'occupant et sans aucune indemnité pour ce dernier, qui peut en outre être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

ART. 4. — Les sanctions prévues aux articles 2 et 3 ci-dessus sont applicables aux personnes qui, en violation de la législation en vigueur, exploitent ou se maintiennent sur une parcelle du domaine privé de l'État, ou sur une dépendance du domaine public ou du domaine national.

Les poursuites devant les juridictions compétentes concernant les atteintes portées au domaine privé de l'État ou sur une dépendance du domaine public ou du domaine national, ne peuvent être engagées que par l'Administration dans les conditions fixées par décret.

ART. 5. — Dans le cas visé à l'article 4 ci-dessus et après mise en demeure restée sans effet pendant trente jours, le préfet procède à la démolition des réalisations effectuées sur ladite dépendance. Il peut à cet effet, requérir la force publique.

ART. 6. — 1. Lorsque l'occupation illégitime concerne une dépendance du domaine privé de toute autre personne morale de droit public, le préfet procède, sur requête du représentant qualifié de ladite personne morale, à la démolition des réalisations effectuées sur le terrain en cause, dans les formes prévues à l'article 5 de la présente loi.

2. L'occupant est en outre passible des peines prévues à l'article 2 ci-dessus.

ART. 7. — Le contrôle préventif de l'occupation des terrains domaniaux est assuré par des commissions de contrôle et de surveillance dont l'organisation et le fonctionnement sont fixés par décret.

ART. 8. — Les modalités d'application de la présente loi sont fixées par décret.

ART. 9. — La présente loi qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistrée et publiée au *Journal officiel* en français et en anglais.

Yaoundé, le 14 juillet 1980.

Le Président de la République,
 AHMADOU AHIDJO.

Décret n° 81-185 du 4 mai 1981
*réglementant les conditions de réalisation de lotissements
 spéciaux par la Mission d'aménagement et d'équipement
 des terrains urbains et ruraux.*
 (M.A.E.T.U.R.)

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

Vu la Constitution du 2 juin 1972 ;

Vu le décret n° 79-473 du 15 novembre 1979 portant réorganisation du Gouvernement ;

Vu le décret n° 77-193 du 23 juin 1977 portant création de la M.A.E.T.U.R. ;

Vu le décret n° 79-194 du 19 mai 1979 réglementant les lotissements,

DÉCRÈTE :

ARTICLE PREMIER. — Est social, tout lotissement approuvé comme tel par arrêté du Premier ministre et comprenant des zones destinées à la construction de logements sociaux et des zones réservées aux équipements collectifs de toute nature qui leur sont nécessaires.

ART. 2. — Toutes les interventions nécessaires à la réalisation du projet depuis la définition du programme jusqu'à la cession des lots et l'encadrement des acquéreurs en vue de l'autoconstruction des habitations incombent à la M.A.E.T.U.R.

A ce titre, elle doit, en collaboration avec les organismes concernés, notamment le Crédit Foncier du Cameroun (C.F.C.) et la Société Immobilière du Cameroun (S.I.C.) :

a) Procéder ou faire procéder à toutes études nécessaires à la bonne fin de l'opération notamment les études de programme, d'avant-projet de projet d'exécution de bilan prévisionnel de financement, etc.

b) Faire réaliser toutes les infrastructures prévues dans le projet (viabilité primaire, secondaire et tertiaire, équipements publics, espaces verts, etc.)

c) Faire réaliser tous ouvrages et installations nécessaires à la desserte de la zone à aménager même s'ils sont situés en dehors de celle-ci.

d) Soumettre, pour approbation, au ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat tous les documents prévus à l'article 6 ci-après.

e) Mettre les terrains équipés à la disposition des attributaires qui auront été désignés selon la procédure indiquée à l'article 12.

f) Définir et mettre en œuvre les modalités d'encadrement et d'assistance des attributaires individuels : plans types, information sur les procédures d'attribution de financement, etc. sans préjudice des procédures de contrôle administratif (conformité au permis de construire, constat des travaux en vue de déblocage de prêt, etc.).

g) Remettre à l'Etat ou à ses ayants droit (concessionnaires, municipalité etc.), après exécution des travaux, les installations devant rester propriété publique.

Elle leur permet également les documents relatifs à l'exploitation et à l'entretien des équipements ainsi réalisés.

ART. 3. — La participation de l'Etat à la réalisation des lotissements comporte :

a) La mise à la disposition de la M.A.E.T.U.R., des terrains d'assiettes libres de toute occupation sauf application de l'article 11 ci-après.

b) Le versement à la M.A.E.T.U.R. d'une subvention destinée à couvrir le coût des voiries et réseaux divers (V.R.D.) primaires du lotissement tels que définis à l'article 5 ci-après.

c) Le versement à la M.A.E.T.U.R. d'une subvention destinée à couvrir le coût des équipements et V.R.D. secondaires et tertiaires correspondant aux zones réservées à la réalisation de logements sociaux par la Société immobilière du Cameroun ou par toute autre société similaire de promotion immobilière agréée par le Gouvernement.

ART. 4. — a) La subvention pour V.R.D. primaire comprend, outre le prix des équipements, le prix de revient des terrains d'assiette devant recevoir les équipements primaires.

b) La subvention pour V.R.D. secondaires comprend, outre le prix des équipements, le prix de revient des terrains d'assiette devant recevoir les équipements secondaires.

ART. 5. — Pour l'application du présent décret, les définitions ci-après sont seules valables :

a) *Equipements et V.R.D. primaires :*

Les équipements primaires pouvant se trouver dans un quartier sont des équipements collectifs dont le programme dépasse ses limites (lycée ou collège public, stade, etc.).

Les V.R.D. primaires conduisant à un quartier ou le traversant sont les voiries et les réseaux divers permettant les liaisons interquartiers (voie principale d'accès, désenclavant quartier et le traversant de part en part pour le relier aux quartiers voisins, réservoir principal d'eau potable, ligne haute tension, etc.).

b) *Equipement et V.R.D. secondaires :*

Les équipements secondaires d'un quartier sont des équipements collectifs ne desservant que le quartier (école, petit terrain de jeux pour enfants ou terrain de sports d'entraînement, petit espace vert, petit marché de quartier, etc.).

Les V.R.D. secondaires d'un quartier sont les voiries et les réseaux qui constituent le maillage principal du quartier.

c) *V.R.D. tertiaires :*

Sont classés dans cette catégorie, les voiries et réseaux divers d'un quartier qui ne bénéficient strictement qu'aux habitants qui le bordent (route et accotement de dimension minimum, canalisation d'adduction d'eau et d'égoût du plus faible diamètre, lampadaire etc.).

ART. 6. — (1) Pour chaque opération, la M.A.E.T.U.R. soumet au ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, pour approbation, préalable, un dossier intitulé « Esquisse programme » comportant les documents suivants :

- Esquisse au 1/2 000^e du lotissement projeté ;
- Définition des superficies des lots individuels et de leur niveau d'équipement ;
- Définition des superficies des terrains réservés aux sociétés de promotion immobilière selon leur destination : habitat social ou non ;
- Définition des espaces réservés aux différents types d'équipements publics ;
- Définition des équipements et V.R.D. primaires de la zone ;
- Estimation du montant des subventions nécessaires au titre des V.R.D. primaires d'une part et des équipements et des V.R.D. secondaires et tertiaires destinés aux logements sociaux d'autre part ;
- Devis estimatif général de l'opération.

(2) La M.A.E.T.U.R. doit en outre se conformer aux dispositions du décret n° 79-194 du 19 mai 1979 pour ce qui est de l'établissement du dossier de lotissement.

ART. 7. — La M.A.E.T.U.R. doit tenir complètement à jour, les comptes de chacune des opérations où sont retracées les dépenses ci-après relatives à leur réalisation :

a) Les prestations effectuées par les tiers, les études, levées photographiques, travaux, frais financiers, etc. ; commandés et payés par la M.A.E.T.U.R.

b) Les prestations techniques effectuées soit par la M.A.E.T.U.R., soit sous-traitées à des tiers. Elles donnent lieu, lorsqu'elles sont effectuées par la M.A.E.T.U.R., à la facturation interne aux taux suivants :

- Etudes de plan masse : 1 % du montant des travaux ;
- Etudes techniques d'avant-projet et de projet d'exécution : 2,5 % du montant des travaux projetés ;

— Contrôle technique des prestations effectuées par des tiers : 3 % du montant des prestations définies en (a) ci-dessus.

Le coût de ces prestations est inclus au paragraphe (a) ci-dessus pour leur montant réel au cas où la M.A.E.T.U.R. les aurait sous-traitées.

c) La rémunération de la M.A.E.T.U.R., fixée à 3,5 % du montant total des dépenses relatives aux opérations décrites aux alinéas (a) et (b) ci-dessus, est destinée à couvrir ses frais de gestion.

ART. 8. — Pour l'exécution des travaux ou de toutes autres prestations, la M.A.E.T.U.R. est tenue de se conformer aux textes régissant la prestation des marchés par les établissements publics.

ART. 9. — Nonobstant l'approbation prévue à l'article 6 ci-dessus, la M.A.E.T.U.R. ne peut engager des travaux déterminés qu'après avoir obtenu la totalité du financement correspondant : prêt de crédit foncier, autres prêts éventuels et subventions.

Les subventions peuvent, avec l'accord auprès du Gouvernement, donner lieu à un prêt-relai du Crédit foncier ou autre organisme.

ART. 10. — A la fin des travaux, la M.A.E.T.U.R. adresse au ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, le bilan définitif de chaque opération.

Le prix de vente des équipements et .V.R.D. non subventionnés, est fixé par arrêté du Premier ministre de sorte que le bilan de chaque opération soit parfaitement équilibré. Il est perçu par la M.A.E.T.U.R.

Le montant de la charge foncière proprement dite, fixé dans les mêmes conditions, est versé à l'Etat par la M.A.E.T.U.R. lors de la vente des terrains.

ART. 11. — Les frais de libération du sol sont supportés par l'Etat.

Toutefois la M.A.E.T.U.R. peut, à la demande et pour le compte de l'Administration, procéder au règlement des indemnités d'éviction après fixation de celles-ci par les services compétents.

ART. 12. — L'attribution des parcelles aménagées est faite par arrêté du ministre chargé de l'Habitat sur proposition d'une commission dont la composition et les règles de fonctionnement sont fixées par arrêté du Premier ministre.

Art. 13. — Le présent décret sera enregistré et publié au *Journal officiel* en français et en anglais.

Yaoundé, le 4 mai 1981.

Le Président de la République.
AHMADOU AHIDJO.

Arrêté n° 79-PM du 10 juillet 1981
fixant les modalités d'attribution
des parcelles des lotissements sociaux.

LE PREMIER MINISTRE,

Vu la Constitution du 2 juin 1972 modifiée et complétée par les lois n° 75-1 du 9 mai 1975 et 79-2 du 29 juin 1979 ;

Vu le décret n° 79-473 du 15 novembre 1979 portant réorganisation du Gouvernement ;

Vu le décret n° 80-280 du 22 juillet 1980 portant nomination du Premier ministre ;

Vu le décret n° 77-193 du 23 juin 1977 portant création de la Mission d'aménagement et d'équipement des terrains urbains et ruraux ;

Vu le décret n° 76-167 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine privé de l'Etat ;

Vu le décret n° 79-194 du 19 mai 1979 réglementant les lotissements ;

Vu le décret n° 81-185 du 4 mai 1981 réglementant les conditions de réalisation des lotissements sociaux par la Mission d'aménagement et d'équipement des terrains urbains et ruraux (M.A.E.T.U.R.),

ARRÊTE :

ARTICLE PREMIER. — Les parcelles de terrains équipés dans le cadre du décret n° 81-185 du 4 mai 1981, sont attribuées conformément aux dispositions du présent arrêté.

ART. 2. — Peuvent prétendre à l'acquisition d'une parcelle équipée à l'intérieur d'un lotissement social les personnes remplissant les conditions ci-après :

— Ne pas avoir de patrimoine immobilier dans la ville où est situé le lotissement à la date d'acquisition du lot ;

— S'engager à mettre en valeur le terrain dans un délai maximum de trois ans et dans le respect du cahier des charges du lotissement ;

— S'engager à occuper personnellement le logement ainsi construit pendant une durée minimum de cinq ans ;

— Avoir un revenu mensuel inférieur ou égal aux plafonds fixés par la réglementation en vigueur et donnant droit à un prêt social du Crédit foncier.

ART. 3. — Les demandes d'octroi de parcelles comportent les pièces suivantes :

— Une demande timbrée ;

— Une copie certifiée conforme de la carte nationale d'identité ;

— Une pièce justificative des revenus ;

— L'engagement d'occuper personnellement le logement pendant une période minimale de cinq ans ;

— Une certification sur l'honneur du candidat, sous peine de déchéance, qu'il ne dispose pas de patrimoine immobilier dans la localité où est situé le lotissement ;

— Une quittance de versement à la M.A.E.T.U.R. d'une avance récupérable sur le prix de vente des lots.

Le montant de cette avance est égal à 5 % (cinq pour cent) du prix de vente du lot.

ART. 4. — Les demandes sont reçues à la M.A.E.T.U.R. qui les instruit et les soumet à la commission d'attribution des lots dont la composition et les règles de fonctionnement sont fixées par les articles 5, 6 et 7 ci-après.

ART. 5. — Présidée par un représentant du ministre chargé de l'Habitat, la commission d'attribution est composée de membres permanents et des membres non permanents.

Sont membres permanents :

— Un représentant de la Présidence de la République ;

— Un représentant du Premier ministre ;

— Un représentant du ministre de l'Administration territoriale ;

— Un représentant du ministre des Affaires sociales ;

— Le directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat ;

— Le directeur général du Crédit foncier du Cameroun ou son représentant ;

— Le directeur de la M.A.E.T.U.R. ou son représentant : *secrétaire.*

Sont membres non permanents :

— Le préfet du département concerné ou son représentant ;

— Le délégué du Gouvernement auprès de la commune dans laquelle est implanté le lotissement ou le maire de cette commune ou leur représentant ;

— Un député à l'Assemblée nationale résidant dans la localité.

ART. 6. — Les demandes conformes aux dispositions des articles 2 et 3 ci-dessus font l'objet d'un tirage au sort en commission de telle sorte que le nombre de noms tirés soit égal à une fois et demi celui des lots disponibles.

L'excédent constitue la liste d'attente dont il sera tenu compte en cas de défaillance des attributaires.

ART. 7. — La commission qui instruit toutes les réclamations dont elle est saisie, se réunit sur convocation de son président. Elle peut valablement délibérer dès lors que six membres permanents et un membre non permanent au moins sont présents ou représentés. En cas de contestation les décisions sont prises à la majorité simple des voix ; celle du président étant prépondérante ;

ART. 8. — Les frais de fonctionnement de la commission d'attribution des lots sont à la charge de la M.A.E.T.U.R.

ART. 9. — Le ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat dresse par arrêté les listes des attributaires et les listes d'attente sur proposition de la commission visée à l'article 5 ci-dessus.

ART. 10. — Nonobstant les dispositions de l'article 2 ci-dessus peuvent prétendre à une attribution, sans tirage au sort et dans les limites des 20 % (vingt pour cent) des lots :

— Les occupants antérieurs des lieux qui ont été déguerpis dans le cadre de l'opération ;

— Les demandeurs désirant exercer certaines professions jugées prioritaires par la commission d'attribution pour le lotissement considéré (artisans, médecins, pharmaciens, etc.).

ART. 11. — Le prix d'achat des lots doit être réglé par chaque attributaire dans un délai de quatre mois à compter de la notification qui lui est faite de la possibilité d'acquiescer un lot.

Dans le cas contraire, le bénéficiaire est automatiquement déchu et le lot accordé au premier candidat non servi de la liste d'attente. L'avance de 5 % lui est alors restituée.

ART. 12. — Dès paiement du prix par l'acquéreur, la M.A.E.T.U.R. établit un certificat d'attribution provisoire donnant droit à la délivrance d'un titre foncier avec clause résolutoire de mise en valeur.

La clause résolutoire est levée dès le constat de mise en valeur.

ART. 13. — Le ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera enregistré et publié au *Journal officiel* de la République unie du Cameroun.

Yaoundé, le 10 juillet 1981.

Le Premier ministre,
PAUL BIYA.

Loi n° 19 du 26 novembre 1983
modifiant les dispositions de l'article 5 de l'ordonnance n° 74-1
du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier.

« Article 5, alinéa 3 (nouveau). — Les compétences des juridictions judiciaires et celles des commissions consultatives visées à l'article 16 ci-dessous en matière de règlement des litiges fonciers sont définies comme suit :

« (a) Relève de la compétence des commissions consultatives, le règlement des litiges fonciers ci-après :

« — Les oppositions à l'immatriculation en instance aux services des domaines à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance ;

« — Les oppositions à l'immatriculation des terrains formulées dans le cadre de l'application du décret prévu à l'article 7 de la présente ordonnance ;

« — Toutes revendications ou contestations d'un droit de propriété sur les terrains non immatriculés, introduites par les collectivités ou les individus devant les tribunaux.

« b) Est de la compétence des juridictions judiciaires le règlement de tous les autres litiges fonciers à l'exclusion de ceux relatifs aux conflits frontaliers. »

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

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

Vu la Constitution ;

Vu l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, modifiée par l'ordonnance n° 77-1 du 10 janvier 1977 et par la loi n° 79-5 du 29 juin 1979 ;

Vu la loi n° 80-22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété notamment en ses articles 7 et 8,

DÉCRÈTE :

ARTICLE PREMIER. — Le présent décret fixe les modalités d'application de la loi 80-22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale, modifiée par la loi n° 81-21 du 27 novembre 1981.

ART. 2. — (1) Dès publication du présent décret, les services spécialisés de l'Administration des domaines procèdent à l'inscription d'office sur les titres fonciers indivis existants ou à venir une clause *d'inaliénabilité* en l'état des terrains concernés.

(2) Un bordereau analytique est toutefois établi à l'inscription et à la radiation de la clause.

ART. 3. — La radiation de la clause prévue à l'article précédent s'opère sur la base d'un *acte notarié et des plans de partage* établis dans les formes prévues par le décret n° 79-17 du 13 janvier 1979 sur les transactions immobilières privées ou d'une *décision judiciaire devenue définitive appuyée des plans de partage*.

L'un ou l'autre cas ci-dessus donne lieu le cas échéant, à l'établissement d'un ou des titres fonciers à chaque copartageant.

ART. 4. — Les commissions de contrôle et de surveillance des terrains domaniaux prévues à l'article 7 de la loi 80-22 du 14 juillet 1980 sont instituées au niveau du village ou du quartier.

ART. 5. — Nommée par le préfet, la commission de surveillance est composée :

Président :

— Du sous-préfet ou du chef de district ;

Membres :

— Du maire ;

— Du chef de village ou de quartier ;

— De deux personnalités dont au moins un notable du village ou du quartier.

ART. 6. — La commission se réunit chaque fois que de besoin sur convocation de son président pour statuer sur toute information dont elle est saisie concernant les occupations irrégulières du domaine privé de l'Etat ou de toute personne morale de droit public.

La commission procède au constat d'occupation irrégulière et informe immédiatement le préfet territorialement compétent qui peut faire application des dispositions des articles 5 et 6 de la loi n° 80-22 du 14 juillet 1980.

ART. 7. — Les actes de vente portant sur les propriétés privées indivises enregistrés avant la date de publication du présent décret, ne sont pas soumis à ses dispositions.

Ils sont instrumentés conformément au décret n° 79-17 du 13 janvier 1979 relatif aux transactions immobilières privées.

Yaoundé, le 22 mai 1984.

Le Président de la République,
PAUL BIYA.

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

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 properties,

THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC,

HEREBY ORDAINS AS FOLLOWS :

PART ONE

General provisions.

ARTICLE ONE. — (1) The State guarantee 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.

ART. 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.

ART. 3. — (1) When the present Ordinance enters into force, the holders for 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.

ART. 4 (Ordinance No. 77-1 of 10th January 1977). —

(1) The holders of land register books or certificates of occupancy relating to land in urban areas shall be bound, under penalty of forfeiting their rights, to convert the said books or certificates into land certificates within a period of ten years as from 5 August 1974, the date of publication of Ordinance No. 1 of 6 July 1974; the said time limit shall be extended to 15 years for land in rural areas.

(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.

ART. 5 (Ordinance No. 77-1 of 10th January 1977). — (1) Holders of final judgments to establish or transfer interest in reality in urban centres shall, also under penalty of forfeiture, notify the competent Lands Service within a period of ten years from 5 August 1974, the date of publication of Ordinance No. 1 of 6 July 1974 for conversion of the said judgements into land certificates, the said time limit shall be extended to 15 years for land in rural areas.

(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.

(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.

ART. 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.

ART. 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 charge, and distraint of real property, shall be fixed by law.

ART. 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 drawn 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.

(5) Persons who use or occupy land which does not belong to them, without the authorization of the person who is qualified to give it. In such a case, the court shall order the eviction of the occupant at his expense.

ART. 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.

ART. 10 (*Ordinance No. 77-1 of 10th January 1977*). — (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.

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

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

(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.

ART. 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 preparation 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.*

ART. 14. — (1) National lands shall as of right comprise lands which, at the date on which the present Ordinance enters into force, 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.

ART. 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.

ART. 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.

ART. 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 other person of Cameroonian nationality, peacefully occupying or using lands in category I as defined in Article 15, on 5 August 1974, the date of entry into force of the present Ordinance, shall continue to occupy or use 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 (*Ordinance No. 77-1 of 10th January 1977*). — (1) The State may classify portions of national lands under the public property of the State or incorporate such lands in the private property of the State or in that of other public bodies for purposes of public, economic and social utility.

(2) Law No. 64-LF-25 of 13 November 1964 to provide regulations governing the methods of acquiring land by accredited diplomatic and consular missions in the Federal Republic of Cameroon is hereby repealed.

(3) This ordinance shall be registered and published according to the procedure of urgency and inserted in the *Official Gazette* of the United Republic of Cameroon in French and English.

PART IV

Taxation on landed property.

ART. 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.

ART. 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.

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

ART. 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,
President of the Republic.

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 land and properties ;

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

HEREBY ORDAINS AS FOLLOWS :

ARTICLE ONE. — The present Ordinance governs the public and private property of the State and other public bodies.

CHAPTER ONE

Public property.

ART. 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.

ART. 3. — (1) Natural public property shall comprise :

- Coastlands ;
- Waterways ;
- Sub-soil and air space.

(2) Coastlands shall comprise :

- a) The sea shore to the highest tide mark and a further zone of fifty metres measured from this tide mark ;
- b) The banks and estuaries of waterways subject to tidal influence to the highest tide mark, and a further zone of twenty-five metres, measured from this tide mark ;
- c) The soil and the sub-soil of the territorial sea.

(3) Waterways shall comprise :

a) Navigable for floatable waterways within the limits determined by the highest water level, and a further zone of twenty-five metres measured from this level ;

b) Marshland, excluding developed farms ;

c) Non-navigable and non-floatable waterways within the limits determined by the high-water level ;

d) Lakes, ponds and lagoons within the limits determined by the high water level.

(4) Sub-soil and air space shall comprise respectively the sub-soil and the air space situated above the territory of the State and the territorial sea.

ART. 4 (*Ordinance No. 77-2 of 10th January 1977*). — The artificial public property of the State shall comprise :

a) Motorways and land extending one hundred (100) metres on either side of the centre line of the highway. This land shall be reduced to ten (10) metres in town, beginning from the external edge of the pavement.

b) National and provincial highways and land extending forty (40) metres on either side of the centre line of the highway. This land shall be reduced to ten (10) metres as from the external edge of the pavement in built-up areas and to five (5) metres in towns.

c) Divisional roads and land extending twenty-five (25) metres on either side of the centre line of the road. This land shall be reduced to ten (10) metres as from the external edge of the pavement in built-up areas and to five (5) metres in towns.

d) Local tracks passable for vehicles and land extending ten (10) metres on either side of the centre line of the track. This land shall be reduced to five (5) metres in built-up areas and in towns.

e) Tracks which are not passable for vehicles ;

f) Railways and land extending thirty-five metres on either side of the centre line of the track ;

g) Commercial sea or river ports, their connected installations and land fixed on the basis of a special study for each port ;

h) Military sea or river ports, their connected installations and land fixed on the basis of a special study for each port ; all works connected with the Nation's land, air and sea defence ;

i) Telegraph and telephone lines and their connected installations and land extending two hundred metres around telecommunications centres ;

j) Alluvium deposited downstream or upstream of works constructed for general use ;

k) Public monuments and buildings set up and maintained by the State or other public bodies, in particular covered and open markets, cemeteries, museums ;

l) The concession of traditional chiefdoms and property relating thereto and more especially in the provinces where the concession of chiefdoms is considered as the joint property of the community, the chief having only the enjoyment thereof.

ART. 5 (*Ordinance No. 77-2 of 10th January 1977*). — (1) Real property which is intended for inclusion in the artificial public property shall be classified by decree.

(2) The classification decree shall constitute an expropriation deed, shall effect the transfer of the property in favour of the public body concerned and permit the compensation process to be undertaken according to the regulations applicable in this respect.

(3) Natural or artificial public property of the State which is recognized as being of no use considering the purpose for which it was initially assigned, may be struck off the list of public property and classified by decree as the private property of the State or of other public bodies.

(4) In case of doubt or dispute concerning the limits of such public property or the extent of the easements established by virtue of Article 6 below, a ruling shall be issued by order of the Minister in charge of Lands, with right of appeal to the competent court.

ART. 6. — (1) Rights of way, of installation, of means of support and of access necessary for the establishment, maintenance and operating property of the State may be imposed by decree on private real of telegraph lines, power lines and water mains classified as public property.

(2) Prohibitions on building, restrictions on the height of buildings and limitations on the felling of trees may also be decreed in zones for the protection of airports or military installations, as well as for the safeguarding of air navigation.

(3) Only easements provided for in paragraph (1) above shall give entitlement to compensation.

ART. 7. — (1) *Bona fide* owners and occupants who hold rights previous to the entry into force of the present Ordinance over public property of the State as defined in Article 3 and 4 above may not be dispossessed thereof unless the public interest so requires and subject to compensation calculated as in the case of expropriation.

(2) Such will also apply to the demolition of buildings or the removal of enclosures or plantations established by the said owners or occupants for the exercise of the easements provided for in Article 6 above.

ART. 8. — (1) The natural or artificial public property of the State shall be managed by the State. Provided that by reason of the use thereof, such management may be carried out under the control of the State by other public bodies or by public service concessionaries.

(2) The terms and conditions of the control provided for in the preceding paragraph shall be laid down by decree.

ART. 9. — Unless special provisions provide otherwise, the rules relating to the issuing of parking permits, to occupation or exploitation authorizations, to the policing and conservation of the public property of the State shall also be laid down by decree.

CHAPTER II

Private property of the State and other public bodies.

ART. 10. — The following shall form part of the private property of the State :

(1) Personal and real property acquired by the State without consideration or for valuable consideration according to the rules or ordinary law ;

(2) Lands which support buildings, considerations, structures and installations established and maintained by the State ;

(3) Real property developing upon the State by virtue of :

— Article 120 of the Treaty of Versailles of 28 June 1919 ;

— Enactments on war sequestrations ;

— Classification deeds drawn up in pursuance of enactments previous to the present Ordinance ;

— Being struck off the list of public property of the State ;

— Expropriation for reasons of public interest.

(4) Grants of urban or rural lands which are forfeited by effluxion of title or confiscation, as well as the properties of associations which, have been dissolved for acts of subversion or offences against the internal security of the State ;

(5) Property withdrawn from national lands by the State in pursuance of the provisions of Article 18 of the Ordinance to establish rules governing land tenure.

ART. 11 (*Ordinance No. 77-2 of 10th January 1977*). — With effect from 5 August 1974, the date of entry into force of Ordinance No. 2 of 6 July 1974, properties in rural areas which, for at least 10 years, have not been maintained or regenerated may, after due notice has remained ineffective, be incorporated in the private property of the State without compensation.

ART. 12. — (1) The private property of the State may be :

— Allocated to public services ;

— Assigned to public bodies ;

— Alloted as a contribution to the capital of companies with a right or reincorporation in the private property of the State in the event of dissolution, bankruptcy or liquidation of the said companies ;

— Alloted leasehold or freehold to natural persons or corporate bodies ;

— Alloted leasehold or freehold to international bodies of which Cameroon is member ;

— Alloted leasehold or freehold and subject to reciprocity to diplomatic or consular missions accredited to Cameroon.

The terms and conditions of such allocations, assignments and allotments shall be laid down by decree.

ART. 13. — (1) The following shall form part of the private property of public bodies :

— Immoveable property and rights acquired under private law ;

— Immoveable property and rights forming part of the private property of the State and transferred to the private property of the said bodies ;

— Immoveable property and rights acquired under the conditions referred to in Article 18 of the Ordinance to establish rules governing land tenure.

(2) Instruments of alienation of the private property of public bodies other than the State shall, under pain of being declared void, bear the prior approval of the Minister in charge of Lands.

CHAPTER III
Fiscal provisions.

ART. 14. — Revenue from the public property of the State shall be :

- a) The proceeds of leases or alienations of private property of the State ;
- b) Rents for private occupation of public property of the State ;
- c) Revenue from stocks and shares ;
- d) Mining and quarry royalties ;
- e) Proceeds of sales by auction or by private treaty of any equipment or moveable property withdrawn from the books of public accountants ;
- f) The proceeds of confiscations ;
- g) Rents from building belonging to the State ;
- h) Revenue arising from forest and game charges, subject to transfers to be made to specialised bodies ;
- i) Housing stoppages.

ART. 15. — The collection of the revenue from the public property of the State provided for in Article 14 above shall be carried out by land revenue collectors with the exception of those which, owing to their nature, are collected in some other manner.

ART. 16. — (1) The sale of property of the State and local authorities and State establishments shall be by public auction.

(2) Provided that this procedure may be waived whenever it appears liable to compromise social justice as prescribed by the Government.

ART. 17. — Provisions repugnant hereto and Decree-Law No. 2 of 9 January 1963 to establish rules governing public lands and properties in East Cameroon are hereby repealed.

ART. 18. — The Present Ordinance shall be registered, published 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. 74-3 of 6 July 1974
*concerning the procedure governing expropriation
 for a public purpose and the terms
 and conditions of compensation.*

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 :

ARTICLE ONE. — (1) Expropriation for a public purpose shall be pronounced by decree on completion of the procedure defined by the present Ordinance. By the said decree, existing titles over the land in question shall be extinguished and the land thus declared free shall be registered in the name of the State. The interest authority shall take possession six months from the date of signature of the decree. Provided that such period may be reduced to three months if the expropriation is declared urgent.

(2) No building permit may be issued, under pain of being declared void in the public interest, after notification of the decree to the Mayor.

ART. 2. — Expropriation for a public purpose shall only affect private property as defined in Article 2 of the Ordinance to establish rules governing land tenure.

CHAPTER ONE

Expropriation at the request of the public services of the State.

ART. 3. — Any Ministry wishing to undertake an operation for a public purpose must apply to the Minister in charge of Lands and submit a dossier comprising :

— An explanatory report stating in particular the aim of the operation ;

— A document stating the main characteristics of the operation to be carried out ;

— A brief evaluation of the expenses.

ART. 4. — (1) The Minister in charge of Lands shall by order declare the proposed work to be for a public purpose and shall prescribe that a preliminary investigation be conducted by the Prefect of the Division where the land to be expropriated is situated.

(2) The investigation shall be carried out by a valuation commission comprising :

Chairman :

— The Prefect of the Division concerned or his representative.

Secretary :

— The divisional representative of the Lands Department.

Members :

— A surveyor from the Surveys Department ;

— A technical expert in construction ;

— A technical expert from the Ministry of Agriculture.

(3) The duties of the commission shall be :

— To determine the contents of the property to be expropriated ;

— To make an inventory of the various rights at issue and establish the identity of the holders thereof ;

— To value the items constituting the unexhausted development on the land ;

— To demarcate the land in question.

ART. 5. — The populations concerned, who shall be informed not less than fifteen days in advance by the Prefect or the purpose of the expropriation, must be invited to participate in all the stages of the investigation.

ART. 6. — (1) At the end of the investigation, the Prefect shall assemble a dossier comprising the following documents :

- The application of the service requesting the land ;
- The order appointing the valuation commission ;
- The valuation report concerning buildings ;
- The investigation report of the commission outlining all matters arising from the expropriation.

(2) The dossier constituted as above shall be transmitted to the Minister in charge of Lands with a view to the preparation of the decree provided for in Article 1 above.

CHAPTER II

Procedure for compensation.

ART. 7. — (1) Expropriation shall confer the right to monetary compensation under the conditions defined by Article 9 below.

(2) Provided that the authority benefiting from the expropriation may replace monetary compensation for lands by a compensation in kind of the same value.

ART. 8. — Compensation for expropriation shall be related to the direct, immediate and certain material damage caused by the eviction.

ART. 9. — Subject to the provisions of Article 13 (2) of the Ordinance to establish rules governing land tenure, compensation for expropriation shall comprise the following :

- The value of the crops destroyed calculated in accordance with the scale in force ;
- The value of the buildings and other installations calculated by the valuation commission referred to in Article 4 ;
- The value of the undeveloped land calculated as follows ;

a) In the case of urban lands officially allocated subject to payment, compensation may not exceed the official price of public lands in the particular town centre ;

b) In the case of lands held by virtue of a normal transaction under ordinary law, compensation shall be the purchase price to which shall be added the ancillary costs of purchase and of obtaining title ;

c) In the case of lands held by virtue of a customary tenure under which a land certificate has been issued, compensation may not exceed the amount of the expenses incurred by the issue of the said certificate.

CHAPTER III

Expropriation at the request of other public bodies.

ART. 10. — (1) Before expropriation for a public purpose can be carried out on behalf of councils, public establishments, public service concessionaries or semi-governmental corporations with a view to carrying out work in the general interest, the latter must first negotiate with the owners concerned. The results of the said negotiations shall be communicated to the Minister in charge of Lands who may attempt arbitration.

(2) When arbitration is unsuccessful, the expropriation shall be carried out at the expense of the party benefiting therefrom under the conditions provided for in Articles 4 and seq. of the present Ordinance.

CHAPTER IV

Disputes.

ART. 11. — In the case of dispute over the amount of the compensation fixed by decree, the dispossessed person shall send in a claim to the Prefect of the Division in which the expropriation took place ; the latter shall submit the claim to the commission provided for under Article 4 above.

ART. 12. — The chairman of the commission shall notify the parties concerned of the date, time and place of the meeting. The parties shall be heard by the commission. The latter may only validly conduct business if three members at least including the chairman are present. A report shall be

established and transmitted to the Minister in charge of Lands who, if the claim is rejected, shall immediately inform the claimant of his decision.

ART. 13. — If he is dissatisfied with the decision of the Minister, the claimant may, within one month of notification, refer the matter to the Court of First Instance within whose jurisdiction the real property is situated. In accordance with the procedure and subject to any appeals under ordinary law, the Court shall confirm, reduce or increase the amount of the compensation in accordance with the valuation rules fixed by the present Ordinance.

CHAPTER V *Miscellaneous provisions.*

ART. 14. — The guardians and legal representatives of dispossessed persons who are under a legal disability or interdiction may be authorized by order of the President of the Court to accept the compensation offered by the Administration.

ART. 15. — No actions to set aside a contract or claim at title nor any other real action shall suspend or affect expropriation, any such action being transferred to the compensation so as to free the title to the land.

ART. 16. — Applications for compensation in progress on the date of entry into force of the present Ordinance shall be continued in accordance with the new legislation.

ART. 17. — The present Ordinance, which shall repeal all provisions repugnant thereto and in particular Law No. 66-LF-4 of 10 June 1966 to regulate the procedure governing expropriation for a public purpose, shall be registered, published in the *Official Gazette* in French and in English and enforced as a Law of the United Republic of Cameroon.

Yaounde, 6 July 1974.

EL HADJ AHMADOU AHIDJO.

Decree No. 76-165 of 27 April 1976
to establish the conditions for obtaining land certificates.

THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC,

Mindful of the Constitution of 2 June 1972 as amended by Law No. 75-1 of 9 May 1975 ;

Mindful of Ordinance No. 74-1 of 6 July 1974 to establish rules governing land tenure, in particular Article 7 thereof,

HEREBY DECREES AS FOLLOWS :

CHAPTER ONE *General provisions.*

ARTICLE ONE. — (1) The land certificate shall be the official certification of real property rights.

(2) Subject to the provisions of Articles 2 (3) and 24 of this decree, land certificates shall be unassailable, inviolable, and final. The same shall apply to documents certifying other real property rights.

(3) When recorded in a special register called a Land Register, a real property right shall be deemed registered and may be opposed to third parties.

ART. 2. — (1) A person whose rights have been encroached upon in consequence of a registration shall have no claim on the property ; in the sole event of fraud, he shall have a personal action for damages against the perpetrator thereof.

(2) The action shall be brought before the civil courts for the area where the property is situated.

(3) Provided that, in the event of an error in Government services, in particular an irregularity in the course of the procedure for obtaining a land certificate, the Minister in charge of Lands may, on inspection of authenticated deeds submitted, direct that the irregularly issued land certificate be withdrawn.

(4) An appeal may be brought against the Minister's decision before the appropriate administrative court.

(5) Withdrawal of the land certificates issued shall entail the transfer, without charge, of this certificate to the initial owner, if the property was registered. The property shall revert to its exact condition prior to the issue of the certificate, if the property was not registered.

(6) A land certificate may be withdrawn under the provisions of paragraph (3) above only within the time-limit allowed for appeals against administrative decisions, except where there is fraud on the part of the holder.

CHAPTER II

Means of obtaining land certificates.

SECTION ONE

Conversion of miscellaneous deeds into land certificates.

ART. 3. — (1) Applications to convert various deeds into land certificates shall be addressed to the Head of the Provincial Lands Service for the area where the property is situated. Such applications may concern :

- Deeds of acquisition of land entered in the Grundbuch ;
- Deeds of lands acquired under the transcription system ;
- Final allocation orders for a grant of State lands ;
- Land register books, or certificates of occupancy ;
- Final judgments to establish or to transfer real property rights ;
- Agreements between Africans made under the system of the Decree of 29 September 1920, repealed by the law of 27 June 1961 concerning deeds executed and authenticated by a notary ;
- Deeds of acquisition of freehold lands.

(2) They shall be stamped and contain the following information :

— Full name of applicant, date and place of birth, parentage, profession, domicile, family status ;

— All information required to identify the property ;

— Any transfers, transactions, leases, mortgages and other liabilities which encumber the property.

ART. 4. — The application shall be accompanied by a plan and a field report of the demarcation of the property, and all contracts and public and private deeds establishing the real property rights to be registered.

ART. 5. — (1) If the property is not marked out with survey beacons, the Head of the Provincial Lands Service shall direct that demarcation be carried out at the expense of the owner.

(2) The demarcation shall be carried out in presence of the neighbours by a sworn surveyor of the Surveys Service.

(3) In the event of dispute about the boundaries of the property, the surveyor shall mark out the piece of land in dispute on the plan. If it concerns State lands, the dispute shall be brought before the Minister in charge of Lands, who shall make a final decision ; if it concerns private property, the dispute shall be brought before the appropriate court.

(4) Any dispute concerning ownership of the land shall be inadmissible.

ART. 6. — The deeds in litigation may not be converted into land certificates until the Provincial Land Service has been notified of the final decision given by the authority or court of last appeal.

ART. 7. — (1) Applications for conversion of certificates of occupancy into land certificates should further be accompanied by a valuation report assessing the development of the land and a certificate from the Department of Lands that all rentals and dues have been paid.

(2) If the dues paid up at the date of the application for conversion are less than the official price of State lands, the applicant shall be obliged to pay the difference.

Head
Land
Registry

Head
Land
Registry

ART. 8. — Certificates of occupancy issued to natural persons of foreign nationality and to corporate bodies may be converted either into land certificates or into leases, subject to the provisions of Articles 4 and 10 of Ordinance No. 74-1 of 6 July 1974 to establish rules governing land tenure, and the Decree to establish the terms and conditions of management of the private property of the State.

SECTION II

*Acquisition of land certificate for occupied or exploited national lands.**A. Persons eligible to apply for a land certificate.*

ART. 9. — The following persons are eligible to apply for a land certificate for national lands which they occupy or develop ;

(a) Customary communities, members thereof, or any other person of Cameroonian nationality, on condition that the occupancy or the exploitation predates 5 August 1974, the date of publication of Ordinance No. 74-1 of 6 July 1974 to establish rules governing land tenure ;

(b) Persons who have forfeited their rights as a result of application of Articles 4, 5 and 6 of the abovementioned Ordinance No. 74-1 of 6 July 1974.

ART. 10. — The trustees of an inheritance may not obtain land certificates for its properties in their own name.

B. Procedure.

ART. 11. — (1) Any person eligible to apply for a land certificate for national lands must prepare a dossier containing :

— An application in quadruplicate, the original of which shall be stamped, giving full name, parentage, domicile, profession, form of marriage, nationality, and the name in which the property is to be registered ;

— A description of the property (situation, area, nature of occupancy or exploitation, estimated value, details of liabilities with which it is encumbered).

(2) Applications, which must be signed, may cover one parcel of property only. If a road or a water-course crosses the land, the number of applications for the property shall be equal to the number of separate parcels.

(3) Applications concerning lands which are entirely unoccupied or unexploited shall be inadmissible under this procedure. Such applications shall be made in accordance with the procedure for grants.

ART. 12 [(Amended and supplemented by Decree No. 90-1482 of 9 November 1990)]. — « 12. (new) : The application shall be deposited at the subdivisional office of the area where the estate is located.

« Upon reception of the application, the subdivisional officer shall issue a receipt therefor using the address therein. He shall then forward it not later than 15 (fifteen) days after it is deposited to the Divisional Lands Service with jurisdiction. »

ART. 13. — (1) In the month which follows the transmission of the dossier to the Divisional Lands Section, the prefect shall publish a summary of the application, posting it in the offices of the prefecture, sub-prefectures and town halls, and in the village concerned.

(2) He shall make an order fixing a date for the assessment of occupancy or exploitation. The assessment shall be made by the consultative board as laid down in the decree establishing the terms and conditions of management of national lands. When the property to be registered concerns two divisions, the consultative boards concerned shall meet jointly, when convened by the one which has the dossier.

See (b) above (3) In cases of effective occupancy or exploitation, the board shall immediately have the property demarcated by a sworn surveyor of the Surveys Service in the presence of the neighbours. Costs of demarcation shall be met by the applicant.

ART. 14. — (1) On completion of the demarcation, a plan and a detailed report shall be drawn up and signed by the surveyor, stating :

- The full names of the parties concerned ;
- A description of the recognized boundaries, with the lengths of the sides. Each angle of the polygonal area of the property shall be given a serial number.

(2) The plan of demarcation shall indicate the triangulation or polygonation reference points.

ART. 15. — (1) In the thirty days following the meeting of the board mentioned in Article 13 above, the prefect shall transmit to the Department of Lands the dossier containing the documents enumerated in Article 11 of this decree together with the report of the consultative board, five copies of the plan, and the detailed report of the demarcation of the property.

(2) The Department of Lands shall give the dossier a number check that the accompanying documents are in order, countersign if it is approved, and draw up a notice of final demarcation which shall be published in the *Official Gazette*.

(3) The dossier shall be transmitted to the Provincial Lands Service for further proceedings, if it has been approved, or to the Divisional Lands Section for registration, if it has not been approved.

C. *Objections and registrations.*

ART. 16. — (1) From the day when the application for registration is lodged at the sub-prefecture until the expiry of a period of 30 days from the day of publication in the *Official Gazette* of the notice of final demarcation, any interested party may intervene either :

(a) With an objection, only if there is cause for dispute concerning the person responsible for the development or the scope thereof, or

(b) With an application for registration, in the event of a claim being based on the existence of a real right or of an encumbrance liable to be entered in the certificate under preparation.

(2) Objections and applications for registration shall be formulated in a stamped request stating the full name and domicile of the intervening parties, the grounds of intervention and a list of the deeds, certificates or documents on which the objection or application is based.

(3) The request shall be addressed to the sub-prefect of the subdivision where the property is situated.

ART. 17. — (1) Objections or applications for registration lodged prior to the assessment of occupancy shall be examined by the consultative board at the time of the assessment.

(2) Objections or applications for registration not settled on the day of the assessment of occupancy, or lodged subsequently, shall be transmitted to the Head of the Provincial Lands Service who, as soon as he receives them, shall enter them in a special register in chronological order of arrival.

ART. 18. — (1) On expiry of the period allowed for lodging objections or applications for registration, the Head of the Provincial Lands Service shall notify the applicant, at his residence or elected domicile, of all the entries in the said register.

(2) Within a period of thirty days from the date of notification, the applicant must transmit to the Head of the Provincial Lands Service a formal withdrawal of the objections or applications for registration, or state his acceptance thereof, or inform the service head of his refusal to accept and his inability to obtain a withdrawal.

ART. 19. — Where there are no objection or the objection are withdrawn, the Head of the provincial Lands Service shall register the property in the land register, in accordance with the provisions of Article 35 below.

ART. 20. — (1) Objections not withdrawn on the expiry of the period stipulated in Article 18 (2) above shall be submitted to the Minister in charge of Lands for settlement, after the consultative board has made a recommendation.

(2) The Minister in charge of Lands may, according to circumstances, authorize the Head of the Provincial Lands Service to :

- Register the land in the name of the applicant, with or without entry of rights ;
- Exclude the disputed parcel before registration ;
- Register the land in joint possessions ; or
- Refuse the application for registration.

(3) Appeal against the decisions of the Minister shall lie before the appropriate administrative court.

ART. 21. — When the objection affects both the development and the boundaries of administrative areas, the commission for boundary disputes instituted by Decree No. 74-490 of 17 May 1974 shall alone be competent to give a ruling, to the exclusion of the consultative boards.

SECTION III

Acquisition of lands certificates following assignments, divisions or merging of registered properties.

A. Assignments.

ART. 22. — The assignment of property, without consideration or for valuable consideration, shall entail transfer of the initial land certificate to the purchaser or assignee.

ART. 23. — The notary who draws up the deed of sale shall transmit, to the Head of the provincial Lands Service in whose area the property is situated, a dossier containing :

— A stamped application stating the full name, parentage, domicile, profession, marriage contracts and nationality of the purchaser or assignee ;

— The deed, drawn up by notary as provided in Article 8 of Ordinance No. 74-1 of 6 July 1974 to establish rules governing land tenure ;

— A sketch or plan of the property duly countersigned by the Head of the Surveys Service in whose area the property is situated ;

— A copy of the initial land certificate, produced by the seller or the assignor.

ART. 24. — (1) When the sale of a property is cancelled, the land certificate issued to the purchaser shall be transferred back to the name of the original owner.

(2) The action shall be brought before the civil court in whose area the property is situated.

B. Dismemberment.

ART. 25. — The dismemberment of a property following a series of sales, partition, or assignment without consideration, shall entail the division of the initial land certificate in favour of the purchasers, sharers or assignees.

ART. 26. — (1) Each parcel shall be demarcated by a sworn surveyor of the Surveys Service or an approved surveyor, who shall show this operation on the original plan. A separate certificate and plan shall be established for each parcel.

(2) Provided that in the case of partial transfers it shall not be necessary to establish a new land certificate for that part of the property which, not being the subject of a transfer, remains in possession of a joint owner. The certificate in force and the plan attached thereto shall be annotated as necessary.

ART. 27. — The land certificate shall be obtained under the procedure fixed by Article 23 of the present decree.

ART. 28. — If the issue of the land certificate follows partition, the joint owners shall produce the deed of partition executed by a notary if partition was by private mutual agreement, or the final judgment, if partition was by court order.

A. *Merger.*

ART. 29. — (1) In the event of a merger of adjoining properties, the owner may have a new land certificate established containing all the entries on the former certificates.

(2) The later shall be obligatorily cancelled by the Head of the Provincial Lands Service. Notice of such cancellation shall appear in the *Official Gazette*.

CHAPTER III
Common provisions.

SECTION ONE

Precautionary measures prior to issue of land certificates.

ART. 30. — The plans accompanying the deeds mentioned in Article 3 above must, before any entry is made in the land register, be confirmed by the Surveys Service, which shall ascertain that they conform in all respects to the initial configuration of the properties concerned, and that there is no encroachment on natural or artificial public property.

ART. 31. — Before converting deeds into land certificates, the Head of the Provincial Lands Service shall be responsible for verifying the documents lodged, and further satisfy himself :

- (i) Of the identity and capacity of the parties ;
- (ii) That the property is disposable.

ART. 32. — (1) The property shall be deemed disposable when the deed to be converted contains no entry liable, absolutely or relatively, temporarily or finally, to preclude commercial transactions thereon.

(2) Properties subject to expropriation shall not be disposable.

ART. 33. — The encumbrances entered on deeds to be converted into land certificates shall, unless they are extinguished, be entered on the new land certificates ; no additional fees or dues may be charged for such entries.

ART. 34. — The Head of the Provincial Lands Service shall cancel the deeds produced in support of the application for registration, and place them in his records. Provided that where such deeds concern a further property separate from that to be registered, the Head of the Provincial Lands Service shall transmit to the parties a copy of the said deed after cancelling on it the property to be registered.

SECTION II

Issue of land certificates.

ART. 35. — Each registration shall entail the establishment, by the Head of the Provincial Lands Service, of a land certificate which must include :

- (i) A description of the property with details of its composition, contents, situation and boundaries, and of adjacent areas ;
- (ii) Details of the civil status of the owner ;
- (iii) A statement of the real rights in the property and the encumbrances attached to it ;
- (iv) A serial number and specific name ;
- (v) A plan of the property duly signed by a sworn surveyor, and countersigned by the head of the Surveys Service in whose area the property is situated.

ART. 36. — When a land certificate is issued in the name of a minor or of any other legally incapacitated person, the age of the minor or the nature of the incapacity shall be entered on the certificate.

ART. 37. — When a land certificate is issued following a sale, the Head of the Provincial Lands Service shall, prior to parcelling out, transfer or merger, determine :

- (i) That the transaction has been carried out in accordance with Article 8 of Ordinance No. 74-1 of 6 July 1974 ;
- (ii) That the property is situated in the area within his competence, and that it is the property specified in the conveyance of the right ;

(iii) That the plan annexed to the certificate has been duly countersigned by the head of the Surveys Service in whose area the property is situated ;

(iv) That the certificate is in due form, having regard to the registration regulations.

ART. 38. (1) After registration of the property special certificates may be established, at the request of the parties concerned, in the name of the holder of a life interest or long lease, the superficiary, or the pledgee, as proof of entry of their real rights in the property registered. In such cases, all relevant references shall be entered on the certificate of the property established in the name of the owner.

(2) The owner, to the exclusion of any other person, shall be entitled to a duplicate of the land certificate and of the annexed plan. The said sole duplicate shall be personal and the Head of the Provincial Lands Service shall certify its authenticity with his signature and the official stamp. Holders of a life interest or long lease, superficiaries, and pledges, shall also be entitled to a full, true and authenticated duplicate of the special certificate for which they have applied. Other holders of real rights shall be entitled only to the issue of personal certificates of entries, reproducing in full the entries relating to real rights or encumbrances.

(3) When two or more persons are joint owners of a property, the certificate, its duplicate and the annexed plan shall bear the names of the joint owners. The duplicate shall be issued to the owner whose name is at the head of the list. The other owners shall, on application be entitled only to certified true copies from the land registers.

SECTION III.

Rectification of land certificates.

ART. 39. — (1) When omissions or errors have occurred in land certificates, or in the entries, the parties concerned may apply for their rectification. Furthermore the Head of the Provincial Lands Service may, on his own responsibility,

automatically rectify any irregularities attributable to himself or to one of his predecessors, in the documents used for establishing a certificate or any subsequent entries.

(2) Rectifications shall be authorized by decree where they infringe on the rights of third parties. The decree shall stipulate, if need be, the terms and conditions for safeguarding the rights of third parties.

(3) In all cases, the original entries shall remain intact, the corrections being entered under the date thereof.

(4) All relevant land registered entries made in accordance with the provisions of the present decree shall be entered, erased, restricted or rectified by the Head of the Provincial Lands Service by means of summary annotations on the land certificates and the duplicates issued. Such annotations shall be signed and dated.

ART. 40. — (1) Each time an amendment is made to the land certificate, it shall be made simultaneously on the duplicate issued to the owner. Where a summons to the owner to produce his duplicate has remained without effect, the owner shall forfeit his rights, which shall be restored to him only after compliance with the required formalities. During such forfeiture, no parcelling out or transfer may be effected in favour of third parties ; where applicable, the latter may bring an action for damages against the owner.

(2) Plans shall be amended accordingly.

SECTION IV

Right of access to the land register — Loss of land certificates.

ART. 41. — The Head of the Provincial Lands Service may, on application by any interested party, certify that a duplicate land certificate is a true copy or that certain particulars cited in the application are true entries, or certify that there are no entries on a land certificate.

ART. 42. — In the event of the property in question being encumbered with a deferred mortgage, reference to this shall be made in the certificate statement, and the operative duration of the distraint shall be mentioned if the nature of the information applied for requires this disclosure.

ART. 43. — (1) In the event of loss of the duplicate of a land certificate, the Head of the Provincial Lands Service may not issue a new one until he receives an order made on the owner's motion by the president of the civil court in whose area the property is situated.

(2) The court order shall declare the lost duplicate null and void. A notice shall be published to this effect in the *Official Gazette* by the Head of the Provincial Lands Service.

CHAPTER IV

Transitional provisions.

ART. 44. — Errors or omissions in land certificates issued prior to the publication of the present decree may be corrected in accordance with the provisions of Article 39 above.

ART. 45. — Applications for registration or for certificates of occupancy in progress shall proceed to completion in accordance with the provisions of the present decree.

CHAPTER V

Miscellaneous provisions.

ART. 46 [(Amended and supplemented by Decree No. 90-1482 of 9 November 1990.)]

« ART. 46 (new) : This decree, which shall, as and when necessary, be the subject of orders by the Minister in charge of lands, repeals the instruments listed below as concerns the procedure and functioning of the land registration system :

« — Decree No. 66-307-COR of 25 November 1966 on the registration of traditional land rights ;

« — The decree of 21 July 1932 to lay down rules governing land registration ;

« — Decree No. 71-116-COR of 7 June 1971 and its implementation Order No. 620 of 3 January 1972 relating to the conversion of judgments and land register booklets into land certificates. »

EL HADJ AHMADOU AHIDJO,
President of the Republic.

Decree No. 76-166 of 27 April 1976
to establish the terms and conditions
of management of national lands.

THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC,

Mindful of the Constitution of 2 June 1972 as amended by Law No. 75-1 of 9 May 1975 ;

Mindful of Ordinance No. 74-1 of 6 July 1974 to establish rules governing and tenure, in particular Articles 1, 14, 15, 16, 17 and 18 thereof,

HEREBY DECREES AS FOLLOWS :

CHAPTER ONE
General provisions.

ARTICLE ONE. — National lands which are unoccupied or unexploited shall be allocated by a temporary grant of rights. Depending on the circumstances, this grant may become a lease or an absolute grant, subject to the terms of the present decree.

ART. 2. — Temporary rights shall be granted for development projects in line with the economic, social or cultural policies of the Nation.

ART. 3. — The duration of the temporary grant may not exceed five (5) years. In exceptional cases it may be extended on reasoned application by the grantee.

CHAPTER II
Temporary grants.

SECTION ONE
Submission of Applications.

ART. 4. — (1) All natural persons and corporate bodies wishing to develop unoccupied or unexploited national lands must submit an application in triplicate on the appropriate forms, containing the following information :

— Full name, parentage, domicile, form of marriage, profession and nationality.

(2) In the case of a company, a copy of the memorandum and articles of association must be attached ; if the applicant is acting through an agent, a power of attorney must accompany the application.

ART. 5. — All applications must further be accompanied by :

- A sketch map of the land, in four copies ;
- A certified copy of the applicant's national identity card or birth certificate ;
- A development programme with a clear outline of the stages of implementation.

ART. 6. — (1) The application shall be transmitted to the Lands Service in whose area the property is situated, which shall deliver a receipt to the applicant.

(2) After consulting all appropriate parties, in particular the local government service concerned with the project, the head of the Lands Service shall transmit the dossier for examination by the consultative board referred to in Article 12 of the present decree.

SECTION II
Allocation of Temporary Grants.

ART. 7. — (1) Grants of less than fifty hectares shall be allocated by order of the Minister in charge of Lands ; those of more than fifty hectares shall be allocated by presidential decree.

(2) The rights and obligations of the grantee and the State shall be set out in special clauses and conditions.

SECTION III

Termination of Temporary Grants.

ART. 8. — (1) Temporary grants shall terminate :

— On expiry of the period stipulated in Article 3 above ;

— In the event of non-fulfilment of the grantee's obligations ;

— In the event of voluntary relinquishment ;

— In the event of transfer of property without the consent of the grantor ;

— If, in the event of the grantee's decease, the heir does not apply for the transfer of rights within a period of one year from the date of decease ;

— In the event of the grantee's insolvency, or winding up in the case of a company ;

— In the event of an absolute grant.

(2) The temporary grant shall be terminated by order of the Minister in charge of Lands or by decree, in accordance with article 7 above.

CHAPTER III

Absolute grant and long lease.

ART. 9. — (1) On expiry of the period of the temporary grant ; the consultative board shall assess the development of the land, and draw up a report specifying the amount of investments made.

(2) If the development project is completed before expiry of the temporary grant, the grantee may request the board to proceed with the assessment.

(3) The report shall be transmitted to the prefect who, according to the circumstances, may propose :

— Extension of the period of the temporary grant ;

— Absolute grant ;

— Forfeiture of rights ;

— Grant of a long lease as provided for in Article 10 (3) below.

ART. 10. — (1) The prefect shall consider the amount of investments made, and may not propose an absolute grant unless the land has been developed in conformity with the conditions imposed by the deed of grant and any clauses that may have been added.

(2) In the event of partial development of the land granted, the prefect may propose an absolute grant of all or part of this land.

(3) For foreigners who have developed national lands, he may propose only a long lease.

ART. 11. — (1) Unless renewed, the lease shall be determined on expiry of the initial period. It may be renewed by order of the Minister in charge of Lands or by decree, in accordance with Article 7 above. Any application for renewal must be formulated six months before expiry of the lease. The State may require further investment as a condition of renewal.

(2) When the application for renewal of lease is not granted, and in the event of termination, the procedure to be followed regarding the expenses incurred for development shall be that applying to lease on the private property of the State.

CHAPTER IV

The consultative board.

ART. 12. — The consultative board shall be appointed by the prefect, shall represent a district or a sub-division and shall consist of :

— The sub-prefect, or the district head, *chairman* ;

— A representative of the Lands Service, *Secretary* ;

— A representative of the Surveys Service ;

— A representative of the Town Planning Service, in the case of an urban project ;

— A representative of the Ministry concerned with the project ;

— The chief and two leading members of the village or the community where the land is situated.

ART. 13. — (1) The consultative board shall meet at least once every three months, when convened by the chairman.

(2) Members shall receive notice and the agenda at least ten days before the date of the meeting.

(3) The agenda shall be posted on notice boards at the offices of the prefecture, sub-prefecture or district where the land is situated. It shall indicate the situation of the land, its approximate area, and the project planned.

ART. 14. — The consultative board shall :

— Make recommendations to the prefectural authority on the allocation of rural areas to agriculture and grazing according to the needs of the inhabitants ;

— Make reasoned recommendations on application for grants ;

— Examine and, if necessary, settle disputes submitted to it under the procedure for allocation of land certificates on occupied or exploited national lands ;

— Select the lands which are indispensable for village communities ;

— Note all observations and all information concerning the management of national lands and transmit its recommendations to the Minister in charge of Lands ;

— Examine and, if necessary, settle all landed property disputes referred to it by the courts pursuant to Article 5 of Ordinance No. 74-1 of 6 July 1974 ;

— Assess the development of lands for the issue of Land certificate.

ART. 15. — (1) Recommendations of the board shall be adopted by a simple majority of members present, and shall be valid if the chief and one leading member of the village or community participated in the proceedings.

(2) In the event of a tie the chairman shall have the casting vote.

(3) The report of the board shall set forth all the information and the objections received during the course of the investigation. It shall be transmitted to the Minister in charge of Lands by the prefect, together with the complete file on the application.

(4) The Minister in charge of Lands, the Minister of Agriculture and the Minister of Animal Husbandry and Industries shall, where applicable, settle farmer-grazier disputes by joint order.

CHAPTER V

Financial provisions.

ART. 16. — The price to be paid by grantees of national lands shall insofar as necessary be fixed by a separate enactment.

ART. 17. — The income received from the allocation of national lands, whether held by grant or on lease, shall be apportioned 40 % to the State, 40 % to the council in whose area the land is situated, and 20 % for use in the public interest to the village community concerned.

ART. 18. — (1) Ordinary or long leases granted on unoccupied or unexploited national lands, shall be governed by the general rules applicable to the lease of State lands.

(2) Subject to the terms of Article 10 (3) of the present decree, when a bank loan is requested for the development of a temporary grant, the land certificate may be immediately issued to the grantee. In this case the lender must apply to the Minister in charge of Lands, who shall direct the head of the Provincial Lands Service to establish a land certificate, it shall be registered at the grantee's expense with a mortgage of the same date, in favour of the lender, and the resolutive clause shall operate in favour of the State.

CHAPTER VI

Incorporation of national lands in the private property of the State and other public bodies.

ART. 19. — Public services, local communities and autonomous public bodies applying for national lands for projects in the public interest must address their applications to the Minister in charge of Lands.

These applications should contain details of :

- The project to be implemented ;
- The location of the project ;
- The area of land required, and its location ;
- The approximate date of starting the work ;
- Evidence of availability of funds for any compensation for earlier improvements to the land.

ART. 20. — The Minister in charge of Lands shall be order declare the proposed work to be for a public purpose, and shall notify the prefect for the area where the property is situated in order that an investigation be held.

ART. 21. — The investigation shall be conducted as laid down in Articles 4, 5 and 6 of Ordinance No. 74-3 of 6 July 1974, concerning the procedure governing expropriation for a public purpose.

ART. 22. — The land shall be incorporated in the private property of the State, the local community, or the public body, by decree ; the said decree must indicate the amount of compensation to be paid by the grantee.

ART. 23. — The compensation for eviction due as a result of the incorporation shall correspond to the value of buildings or crops on the land at the time of the investigation.

ART. 24. — The State may, considering the urgency of a project, take possession of national lands before paying compensation for eviction.

ART. 25. — The present decree, which repeals all previous provisions repugnant hereto, shall be registered, published according to the procedure of urgency, and subsequently published in the *Official Gazette* in French and in English.

Yaounde, 27 April 1976.

AHAMADOU AHIDJO.

Decree No. 76-167 of 27 April 1976
*to establish the terms and conditions of management
of the private property of the State.*

THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC,

Mindful of the Constitution of 2 June 1972 as amended by Law No. 75-1 of 9 May 1975 ;

Mindful of Ordinance No. 74-2 of 6 July 1974 to establish rules governing State lands, in particular Article 12 thereof,

HEREBY DECREES AS FOLLOWS :

ARTICLE ONE. — The private landed property of the State as defined in Articles 10 and 11 of the abovementioned Ordinance No. 74-2 of 6 July 1974 may be allocated, assigned or allotted in accordance with the rules laid down in this decree.

PART ONE

Forms of management of the private property of the State.

CHAPTER ONE

Allocation.

ART. 2. — (1) Allocation is an action by which the State places some part of its private property at the disposal of a public service.

(2) An allocation shall be made by decree at the conclusion of the procedure indicated in Articles 3 and 4 of this decree.

ART. 3. — (1) Any public service wishing to have State land allocated to it shall address an application to the prefect of the division in which the land in question is situated.

(2) The application must include all the information needed for the assessment of the proposed programme.

(3) On receipt of the application, the prefect shall convene a commission including the authorized representative of the Ministry concerned and the divisional officials responsible respectively for Lands Surveys, Town Planning, Highways and Health.

(4) The commission shall select the land. The official responsible for Surveys shall draw up a detailed plan of the lands showing its geographical situation, which shall be countersigned by the members of the commission.

(5) Any observations that may be made by members of the commission shall be recorded separately.

(6) The dossier thus constituted shall be transmitted to the Minister charged of Lands.

ART. 4. — (1) As soon as the decree of allocation is notified to it the service concerned shall take possession of the land if it is unoccupied. If it is occupied, the costs pertaining to eviction shall be borne by the service in question.

(2) In the event that the land is not utilized within three years of allocation, such allocation may, on the recommendation of the Minister in charge of Lands, be withdrawn by decree.

CHAPTER II

Allotment freehold.

ART. 5. — State lands which have not been allocated, or whose allocation has been withdrawn, may be alienated by sale, assignment or exchange.

SECTION ONE

Sale.

A. *Sale by Auction.*

ART. 6. — (1) Sale by public auction shall be carried out by a commission chaired by the prefect of the locality where the property is situated and composed as follows :

— The divisional official responsible for Lands, who shall be the secretary ;

— The Lands revenue collector ;

— The official responsible for Surveys.

(2) A public notice shall announce the date of the auction and the situation, nature, area and reserve price of the property, together with any special conditions attaching to the sale such as the settlement of any expenses incurred for upkeep, etc. and the nature of the investment required. The notice shall be broadcast, published in the press, and posted at the Department of Lands and in the chief town of the division concerned. The sale may not take place earlier than thirty days after the day the notice was posted. The plan of the property and the articles and conditions governing it shall be available for inspection in the Lands offices.

(3) Bids may be accepted only from persons who have declared their intention to bid during the period of 30 days mentioned in paragraph (2) above.

(4) Such declaration must include :

— All information on the civil status form of marriage, profession, domicile and nationality of the bidder ;

— Acceptance of the special conditions attaching to the sale ;

— In the case of a company, a copy of the memorandum and articles of association, or a court registry certificate of its legal existence ;

— If the bidder is acting through an agent a power of attorney explicitly empowering the latter to bid ;

— A receipt from the Lands revenue collector's office for the payment of a bond equal to half the reserve price.

(5) The property is adjudicated, without any guarantee, to the highest bidder.

ART. 7. — (1) The record of sale shall be made out immediately in five copies for each property sold, and signed by all the members of the commission. It must repeat all the special clauses contained in the notice of sale by auction.

(2) The sale shall not be final until approved by order of the Minister in charge of Lands.

(3) When thus approved, the record of sale shall be equivalent land certificate in the name of the State may then be parcelled out or transferred at the buyer's.

(4) The land certificate issued pursuant to Paragraph (3) above shall provide in an apparent clause that the property and the improvements made to it shall not be transferable until it has been developed as stipulated in the approval order. Any transfers made without prior authorization and in violation of the said clause shall be null and void and cannot be opposed to third parties or to the Government.

(5) Should the purchaser die before the property has been developed, his successors shall remain bound by the obligation to develop. If they default, the Minister shall declare the cancellation of the sale, rendering the land certificate null and void and entailing the repayment of the sums disbursed for the purchase of the land.

(6) Notice of the cancellation shall be published in the *Official Gazette*.

A. Sale by Private Treaty.

ART. 8. — Any person who wishes to purchase State land by private treaty must make a written application through the competent prefect to the Minister in charge of Lands, supported by the following documents ;

— A certified true copy of his identity card ;

— A statement of all land he may have acquired in any manner whatever from the State or from private persons ;

— A power of attorney if the applicant is acting through an agent ;

— If the applicant is a company, a copy of the memorandum and articles of association or constitution, or a court registry certificate of its legal existence.

ART. 9. — (1) If the application is refused, the applicant may not occupy the land applied for :

(2) In cases of unlawful occupation, and after formal notice has remained without effect for two months, the prefect shall be empowered to destroy, at the expense of the person responsible, all buildings or other constructions erected on State land. He may if necessary call in law and order enforcement officials.

ART. 10. — If the application is accepted, the deed of sale by private treaty shall be drawn up between the State and the purchaser. When approved, and subject to full payment of the sale price, the deed of sale shall have the same effects as the record of sale provided for in Article 7 above.

SECTION II *Assignments.*

A. — *Assignment to Public Bodies.*

ART. 11. — (1) The State may assign some part of its private property to public bodies, without consideration or for valuable consideration, as a land holding.

(2) The application for such assignment shall be made to the prefect of the division where the property is situated. It must state the urban land, must first be submitted for the opinion of the Town Planning Service.

(3) The assignment shall be made by decree. The decree shall state the nature of the assignment and the various obligations of the assignee.

(4) In no case may the assignee put the land to a different use without the authorization of the State.

B. — *Allotment as a Contribution to the Capital of companies.*

ART. 12. — (1) The State may contribute to the constitution or the expansion of the capital of companies by allotting land which forms part of its private property.

(2) The allotment of such an asset in kind shall be made by decree. The same procedure shall apply to the reincorporation in the private property of the State of the property allotted to a company as an asset in kind, as a consequence of the winding up, bankruptcy or liquidation of the said company.

(3) The land allotted as an asset in kind shall be valued by a commission composed of :

- The Director of Lands or his representative (*chairman*) ;
- The Director of Surveys or his representative ;
- An auditor of assets in kind appointed by the general meeting of the company.

SECTION III *Exchanges.*

ART. 13. — (1) State property, whether built upon or not, may be exchanged against property of the same description belonging to private persons.

(2) The properties to be exchanged shall first be valued jointly by the Department of Lands and the private person concerned. Should there be a difference in value, a balance in cash shall be receivable or payable by the State.

ART. 14. — (1) Any natural person or corporate body exchanging property with the State must, before the deed of exchange is drawn up, procedure an attestation that the property is not mortgaged or, a memorandum that the mortgage has been discharged.

(2) Deeds of exchange shall be appointed by decree.

CHAPTER III *Donations and legacies.*

ART. 15. — (1) In addition to the forms of appropriation of property governed by separate enactments (expropriation or incorporation in the public interest or because of abandonment), the State or public bodies may acquire real property rights offered to them in the form of donations or legacies by a Cameroonian or foreign natural person or corporate body.

(2) Donations or legacies, with or without charges, shall be accepted by decree.

CHAPTER IV
Allotment leasehold to natural person or corporate bodies.

SECTION ONE
General provisions.

ART. 16. — The private property of the State which has not been allocated or whose allocation has been withdrawn may be allotted or whose allocation has been withdrawn may be allotted leasehold to natural persons and corporate bodies which so request.

ART. 17. — Leasehold allotment of the private property of the State may take the form of an ordinary lease or a long lease.

ART. 18. — (1) Any person wishing to lease private property of the State shall make an application to the Minister in charge of Lands through the prefect of the division where the property is situated.

(2) The application should include :

- A duly stamped request ;
- A certified true copy of the applicant's identity card ;
- In the case of a company, a copy of the memorandum and articles of association ;
- A power of attorney if the application is acting through an agent ;
- Four copies of the plan of the property ;
- A schedule for the proposed development operations including the financial resources to be employed.

ART. 19 [*Amended and supplemented by Decree No. 90-1480 of 9 November 1990*]

« ART. 19 (*new*) : Authorization to conclude the lease agreement shall be given by order of the minister in charge of lands. »

SECTION II
Allotment an Ordinary Lease.

ART. 20. — An ordinary lease entitles the lessee to possession of the property for a period not exceeding eighteen years. It is granted with an obligation to develop the property on the following main conditions :

(i) The rent shall be payable in advance and be subject to revision :

(ii) The lessee shall bear all charges relating to the property and in particular shall pay all property taxes and accessory taxes ;

(iii) Authorized State employees shall be allowed to visit the property to check whether the lessee is fulfilling his obligations ;

(iv) The lessee shall not assign his lease or agree to sublease without authorization ;

(v) On expiry of the lease, the State shall repossess the property and may exercise its rights of preemption over any amenities, buildings or installations existing on it.

ART. 21. — The lessee may give up his lease provided that all rent due has been paid and six months' notice has been given. In that case, the lessee shall be required to have the property as it stands ; provided that the State may insist that the property be left in the same state as at the beginning of the lease. In case of negligence on the part of the lessee, the State may carry out the necessary works at his expense. For the recovery of such expenses, proceedings shall be taken against the lessee as for a public debt.

ART. 22 [*Amended and supplemented by Decree No. 90-1480 of 9 November 1990*] « ART. 22 (*new*) : (1) The State may terminate the lease without compensation for non-fulfilment of the lessee's obligations. The termination shall be made by order of the minister in charge of lands three months a formal notice sent by registered mail or served as a writ has remained without effect. The lessee shall be required to vacate the property within three months of notification of the order terminating the lease. At the end of that period, he shall be evicted. »

« (2) Any agreement entered into by the lessee in violation of the provisions of Article 20 (iv) above shall, automatically, be null and void, and shall entail the immediate termination of the lease without compensation. If necessary, the lessee and all tenants authorized by him shall be evicted. »

SECTION III

Allotment on Long Lease.

ART. 23. — A long lease confers on the lessee a real property right, which may be mortgaged. It is granted for periods of between eighteen and ninety-nine years with a resolatory condition that the property shall be developed within a given period and on the following main conditions :

(i) The rent shall be payable in advance and be subject revision ;

(ii) The lessee shall be required :

a) To maintain the lessed premises in a clean and proper state ;

b) To bear all charges relating to the property and in particular to pay all property taxes and accessory taxes ;

c) To allow authorized State employees to visit the property to check whether the lessee is fulfilling his obligations ;

(iii) On expiry of the lease, the State may exercise its right of preemption over any amenities, buildings or installations existing on the property.

ART. 24. — A lessee who has a long lease may be authorized to assign his lease, or to sub-lease part of the property. He may give up his lease under the same conditions as stated in Article 21 above.

« ART. 25 (new) : [(Amended and supplemented by decree No. 90-1480 of 9 November 1990)]

« ART. 25 (New) (1) The State may terminate a long lease, without compensation, for non-fulfilment of the lessee's obligations. The termination shall be made by order of the minister in charge of lands three months after a formal notice sent by registered mail or served as a writ has remained without effect : Provided that should the lessee have encumbered the property with any charges whatever, the lease may not be terminated until the parties have been informed of the administration's intentions.

« (2) Such beneficiaries shall then be entitled, according to their rank, to take over the obligations of the defaulting lessee. »

(3) Failing that, the order terminating the lease shall extinguish, with effect from the date of its publication, all mortgages on the property as well as any other rights that the lessee may have granted. The lessee shall be required to vacate the property within three months of the day he was notified of the termination of the lease. At the end of that period, he shall be evicted. »

ART. 26. — Any agreements entered into by the lessee in violation of the provisions of the lease shall, as of right, be null and void and shall entail the immediate termination of the lease without compensation. If necessary, proceedings shall be taken to evict the lessee and all occupants authorized by him.

CHAPTER V

Leasehold or freehold allotments to International Bodies and Diplomatic or Consular Missions.

ART. 27. — (1) Pursuant to Article 12 of Ordinance 74-2 of 6 July 1974, international bodies of which Cameroon is a member, and diplomatic and consular missions, may become owners or tenants of State lands.

(2) The body or diplomatic mission concerned shall address an application to the Minister in charge of Lands together with a plan of the land in question. The application shall be transmitted by the Minister of Foreign Affairs. Diplomatic missions should indicate whether the governments of the countries they represent have already granted similar rights to the United Republic of Cameroon, or are disposed to do so.

(3) The freehold or leasehold allotment shall be made by decree.

ART. 28. — Allotments made under this decree shall not alienate the resources of the sub-soil, ownership of which is vested in the State.

PART II

Miscellaneous Provisions.

ART. 29. — (1) Persons holding leases of State land must have conformed with the provisions of this decree within one year of publication in order to have their rights confirmed.

(2) After that period, if no application for confirmation has been made, the lessee shall be deemed to have given up his lease and the Government shall take all legal steps in consequence.

ART. 30 (*Decree No. 77-339 of 3th October 1977*). — Except where special waiver is granted by decree on grounds of extensive investment, no natural person or corporate body may receive by freehold or leasehold allotment more than two parcels of State land in the same urban centre or more than fifty hectares in rural areas.

« ART. 31. [*Amended and supplemented by Decree No. 90-1480 of 9 November 1990*]

ART. 31 (*new*) : Dees concerning the management of the private property of the State shall take an administrative form. They shall require the prior approval of the minister in charge of lands and shall be subject to the stamp duties and registration fees in force. »

ART. 32. — Any acquisition or assignment of the private property of the State or of other public bodies must first be submitted to the Lands Service with a view to the assessment of its market value.

ART. 33. — The total or partial repossession by the State for a public purpose of land that had been sold or allotted on an ordinary or long lease shall be carried out according to the procedures indicated in Ordinance No. 74-3 of 6 July 1974 concerning the procedure governing expropriation for a public purpose. It shall entail, according to circumstances, the payment of compensation or the reduction of rent or dues in proportion to the reduction of the area.

ART. 34. — This decree, which repeals Decree No. 64-10-COR of 30 January 1964 and all earlier provisions repugnant hereto, shall be registered, published according to the procedure of urgency and inserted in the *Official Gazette* in French and English.

Yaounde, 27 April 1976.

EL HADJ AHMADOU AHIDJO,
President of the Republic.

Decree No. 77-193 of 23 June 1977
*to establish the Urban and Rural Land
 Development Equipment Authority.*

THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC,

Mindful of the Constitution of 2 June 1972 as amended by Law No. 75-1 of 9 May 1975 ;

Mindful of Decree No. 75-467 of 26 June 1975 to reorganise the Government,

HEREBY DECREES AS FOLLOWS :

PART ONE

Name, Head Office and Purpose of the Authority.

ARTICLE ONE. — (1) A public establishment of an industrial and commercial nature endowed with legal status and financial autonomy, to be known as the Urban and Rural Lands Development and Equipment Authority and hereinafter referred to as the « Authority » is hereby established.

(2) The head office of the Authority shall be in Yaounde.

(3) It shall be placed under the supervisory authority of the Minister in charge of Town Planning and Housing.

ART. 2. — (1) The purpose of the Authority is to carry out or to cause to be carried out, under its responsibility, land development or equipment projects with a view to promoting real estate and housing throughout the United Republic of Cameroon.

(2) It shall inter alia be responsible for :

— Promoting at the request of and on behalf of the State, public or semi-public bodies, private bodies or local authorities, the study and execution of land development or equipment projects ;

— Studying and setting up infrastructures for sanitation and drainage purposes on urban or rural lands ;

— Plotting out lands to be developed or equipped ;

— Studying and carrying out public equipment projects within the areas to be developed.

— Ensuring that all projects to be carried out comply with the town planning any architectural designs provided for each area to be developed ;

— Seeking and using the resources necessary for achieving its purpose.

(3) The Authority shall to this end be vested with all the rights conferred on the State and public bodies by the laws and regulations relating to public works and shall be subject to all the obligations arising therefrom.

(4) It shall act as contractor on behalf of the State and the authorities concerned.

PART II

Organization and Functioning.

CHAPTER ONE

The Board of Directors.

ART. 3. — The Authority shall be administered by a Board of Directors presided over by an official appointed by decree of the President of the Republic, and comprising nine members as follows :

— A representative of the Presidency of the Republic ;

— A representative of the Prime Minister's Office ;

— A representative of the Minister in charge of Town Planning and Housing ;

— A representative of the Minister of Finance ;

— A representative of the Minister of Economic Affairs and Planning ;

— A representative of the Minister of Mines and Power ;

— The Director of Lands ;

— The Director of Town Planning and Housing.

ART. 4. — The duties of Board members shall be honorary. Provided that they may be granted sitting allowances, the amount of which shall be fixed by the Board of Directors.

ART. 5. — The Chairman shall convene the Board as often as the interest of the Authority so require, and at least twice a year. Except in urgent cases, the convening notices and the agenda must reach members of the Board at least eight days before the date of the meeting.

ART. 6. — (1) The Board may not validly conduct business unless seven at least of its members are present. Its decisions shall be taken by simple majority of the members present. In case of a split vote, the Chairman have the casting vote.

The proceeding of the Board shall be entered in a register kept at the head office of the Authority and signed by the Chairman and Secretary of the meeting.

(2) Persons invited for purposes of consultation as a result of the items appearing on the agenda shall attend meetings of the Board of Directors in an advisory capacity.

They shall, in this capacity, be entitled to the benefits granted to members of the Board.

ART. 7.— The Board shall have the widest powers with regard to management of the Authority.

It shall inter alia be responsible for :

- Drawing up the organizational chart of the Authority ;
- Fixing the scale of salaries with the exception of those of the Manager and Assistant Manager which shall be fixed by separate enactment.
- Authorizing the recruitment and dismissal of managerial staff ;
- Approving the budget estimates, the balance sheet and progress report for the financial year ;
- Concluding or authorizing any agreements or contracts which fall within the purpose of the Authority ;
- Determining the use of all available funds, accepting the opening of accounts and other sources of credit which it deems fit ;
- Contracting loans.

CHAPTER II

Management.

ART. 8. — (1) The Management of the Authority shall be placed under the authority of a Manager assisted by an Assistant manager, both appointed by decree of the President of the Republic.

(2) The Assistant Manager shall perform the duties delegated to him by the Manager and shall replace him in case of absence.

ART.9. — The Manager of the Authority shall :

- Ensure that decisions of the Board of Directors are implemented ;
- Be the authorizing officer of the budget ;
- Recruit, dismiss and appoint all non-managerial staff ;
- Represent the Authority in all civil matters and before the courts ;
- Attend the meetings of the Board of Directors and provide secretarial services for the said meetings.

CHAPTER III

Auditing.

ART. 10. — (1) The accounts of the Authority shall be audited each year by an Auditor appointed for three years by the Board of Directors.

(2) The Auditor shall :

- Examine the accounts, treasury accounts, holdings and shares of the Authority and, on the whole, all the transactions carried out by the Management ;
- Control the regularity and the accuracy of the inventories and balance sheets.

(3) The Auditor shall forward a financial and management report to the supervisory authority and to the Board of Directors.

(4) The salary of the Auditor shall be fixed by the Board of Directors.

PART III Financial Provisions.

ART. 11. — The funds of the Authority shall be constituted by :

- Subsidies from the State and public authorities ;
- Fees from surveys and supervision of projects entrusted to it ;
- Donations and legacies ;
- All other dues or resources necessary for the accomplishment of its purpose, which shall be allocated to it in accordance with legal and statutory provisions.

ART. 12. — The Authority shall in its role as contractor manage the various credits intended for the financing of studies, surveys and development and equipment projects or urban and rural lands.

ART. 13. — The management of the finances and accounts of the Authority shall be subject to the rules of commercial and industrial accounting.

Art. 14. — (1) The financial year of the Authority shall run from 1st July to 30 June of the following year.

(2) The balance sheet, profit and loss accounts and the inventory shall be submitted for approval to the Board of Directors within the six months following the end of the financial year.

ART. 15. — Separate enactments shall, when necessary fix the terms and conditions for the implementation of this decree.

ART. 16. — This decree shall be registered and published in the *Official Gazette* in French and English.

Yaounde, 23 June 1977.

AHMADOU AHIDJO,
President of the Republic.

Decree No. 79-17 of 13 January 1979 relating to private real property transactions.

THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC,

Mindful of the Constitution of 2 June 1972, as amended by Law No. 75-1 of 9 May 1975 ;

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

HEREBY DECREES AS FOLLOWS :

CHAPTER ONE General Provisions.

ARTICLE ONE. — The sale, free assignment or exchange of real property between individuals shall, within the meaning of this decree, constitute a private real property transaction.

CHAPTER II Procedure.

ART. 3. — (1) Any person desiring to transfer his real property shall apply to the appropriate Surveys service in whose area the real property falls for the demarcation of the parcel in question.

(2) The application shall contain :

- The full names of the owner ;
- The number of the land certificate ;
- The area of the parcel and, where applicable, the number of the plot and the name of the person acquiring the plot.

(3) The Surveys service shall, free of charge, place the property beacons, prepare the cadastral report and draw the plans. The report shall be signed by the owner.

ART. 4. — The stamped and endorsed plans and the demarcation report shall be handed to the applicant for the procedure to be continued. The Surveys service shall bring its documents up to date.

ART. 5. — The seller and purchaser shall jointly submit to the competent rotary a file comprising the following documents :

- a) The plan and demarcation report ;
- b) The town-planning certificate ;
- d) The copy of the land certificate ;
- c) A certificate attesting that the State has waived the right of preemption provided for in Article 10 of Ordinance No. 74-1 of 6 July 1974 in the case where the owner is of foreign nationality.

ART. 6. — In the event of a complete transfer of the real property, the owner shall be exempted from producing the documents provided for in Article 5 (a) above.

ART. 7. — (1) The Notary must inform the purchaser of the charges and easements which apply to the real property under pain of assuming personal responsibility for them ; they shall be mentioned in the deed.

(2) The said deed shall be lodged and a receipt given in exchange within the 8 days following its registration by the Lands service in whose area the real property falls ; the deed shall be accompanied by the documents referred to in Article 5.

(3) It shall be entered in a special register according to the chronological order of arrival.

This register whose pages shall be numbered and initialled shall indicate / show :

- The serial number ;
- The date and time of reception of the file ;
- The attesting notary ;
- The nature of the deed ;
- The full name of the owner ;
- The full names of the person acquiring the real property ;
- The number of the land certificate ;
- The area of the parcel in question and, where necessary, the number of the plot.

ART. 8. — The lands Service shall verify the validity of the documents in the file. It shall establish the land certificate or return the file to the notary.

ART. 9. — Land registers and cadastral documents shall be finally brought up to date by the competent services before the certificates are handed over to their owners.

ART. 10. — A copy of the plan bearing the number of the new land certificate and the name of the person acquiring the real property shall be forwarded to the Surveys service.

CHAPTER III

Final provisions.

ART. 11. — Deeds of real property transactions not yet registered on the date when this decree takes effect shall be subject to the procedure provided for by this decree.

ART. 12. — This decree shall be registered and published in the *Official Gazette* in French and English.

Yaounde, 13 January 1979.

AHMADOU AHIDJO,
President of the Republic.

Decree No. 79-189 of 17 May 1979

to lay down rules and regulations governing the delimitation of boundaries of urban centres.

THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC,

Mindful of the Constitution of 2 June 1972, as amended by Law No. 75-1 of 9 May 1975 ;

Mindful of Ordinance No. 74-1 of 6 July 1974 to establish rules governing land tenure as amended by Ordinance No. 77-1 of 10 January 1977 ;

Mindful of Ordinance No. 74-2 to establish rules governing State lands as amended by Ordinance No. 77-2 of 10 January 1977,

HEREBY DECREES AS FOLLOWS :

ARTICLE ONE. — (1) The classification of an agglomeration as an urban centre, the fixing of its boundaries and subsequent modifications to the latter shall be declared by decree.

(2) The land situated within the boundaries thus marked out shall be urban.

ART. 2. — The boundaries of an urban centre shall be fixed according to the following procedure :

(1) On the initiative of the Minister in charge of Lands, the competent Senior Divisional Officer shall convene a boundary commission composed as follows :

— The Subdivisional Officer or District Head of the area ;

— The Mayor of the Council concerned ;

— A representative of the local Survey Service ;

— A representative of the local Town Planning Service ;

— A local dignitary.

(2) The commission shall inspect the boundaries of the future urban centre and establish a plan showing the north point and indicating how the land is occupied. The plan shall be signed by all the members.

(3) The plan referred to in the preceding paragraph, together with the report of the commission shall be forwarded to the Minister in charge of Lands for the approval of the President of the Republic, in accordance with the procedure provided for in Article 1 above.

ART. 3. — From the plan thus approved, the Town Planning Service shall draw up a master plan of the town under the conditions provided for by special instruments.

ART. 4. — The State may, within the urban boundaries, incorporate in its private property, in accordance with the procedure provided for by the law, the parcels of land required for the installation of government services or the execution of projects and activities of an economic, social and cultural nature.

ART. 5. — This decree which repeals all previous provisions repugnant hereto shall be registered and published in the *Official Gazette* in French and English.

Yaounde, 17 May 1979.

AHMADOU AHIDJO,
President of the Republic.

Decree No. 79-194 of 19 May 1979

to lay down rules governing the creation of layouts.

THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC,

Mindful of the Constitution of 2 June 1972, as amended by Law No. 75-1 of 9 May 1975 ;

Mindful of Ordinance No. 73-20 of 19 May 1973 to regulate town planning in the United Republic of Cameroon,

PART ONE

General provisions.

ARTICLE ONE. — The operation resulting in the division of landed property into plots, shall within the meaning of this decree constitute a layout.

ART. 2. — Layouts shall be created on the initiative of their owners. They must be approved by the competent authority.

ART. 3. — Subject to the obligation to obtain a town planning certificate before any sale, the formalities for creating layouts shall not apply in the case of the division of a parcel of State or private land into less than four plots to be used for housing purposes if such plots are served by an existing public highway. The position and dimension of these lots must be such that they cannot be subject to any further subdivision.

PART II

Private individuals.

CHAPTER ONE

Lodging and examination of the file relating to the layout.

ART. 4. — (1) The file relating to the layout shall be compiled in four (4) copies and be lodged at the Town Hall in exchange for an acknowledgement receipt.

(2) Each copy of the file shall comprise :

(a) An application whose original shall be stamped and signed by the owner or the legally authorized agent ;

(b) An ownership certificate ;

(c) A site plan drawn to a scale of 1/5 000 or 1/10 000 extracted from the master town plan if necessary indicating the position of the Land ;

(d) The draft layout plan drawn on the basis of a scale of 1/500 or 1/1 000 endorsed by the Survey Service and comprising in particular :

— The alimetry, either by contour lines drawn at 1 m. vertical interval, for lands of large areas or lands whose relief is hilly, or contour levels for lands of small areas or relatively flat land ;

— The planimetry, indicating, inter alia the existing roads and buildings as well as any slight changes of level, the position of tall trees, the electric lines ;

— The plots to be created, each plot being numbered and its area and shape indicated ;

— The highways, indicating the alignment on the existing highways, to be preserved or widened, or those construction is envisaged indicating their width ;

— The open spaces, parking areas ;

— Any connection to railway lines or waterways, in the case of a layout for industrial purposes ;

— (e) A work programme indicating the specification of the various structures to be built and where necessary the conditions for their execution in stages ;

(f) Regulations laying down the obligations and easement of general interest imposed in the layout with regard in particular to the specifications and the nature of the building to be erected, the management of the property, tree planting and the fences ;

(g) Clauses and conditions governing the relations between the developer and the owner ;

(h) If need be, the rules and regulations of the association formed by the purchasers of plots for the management and maintenance of the roads, open spaces and structures of common interest not classified in the property of the council.

ART. 5. — (1) As soon as the mayor receives the file, he shall forward it within fifteen days together with his reasoned opinion, to the local town planning service.

(2) The latter shall have a period of 30 days to examine the file in conjunction with the other services concerned before forwarding it to the Senior Divisional Officer with his recommendations.

ART. 6. [*Amended and supplemented by Decree No. 90-1481 of 9 November 1990*]

« ART. 6 (new) : The senior divisional officer shall take his decision by order supported with reasons which shall be notified to the developer within the 30 (thirty) days following the transmission of the file by the local town planning service.

« At the expiry of this deadline, silence by the senior divisional officer shall be considered as approval of the layout. »

ART. 7. — (1) The order of the Senior Divisional Officer shall set out the provisions with which the developer must comply as well as the rules and easements of general interest instituted in the layout, specifically :

— The execution of all the work necessary for the provision of services, namely, roads, water and electricity, drainage of water and evacuation of refuse, demarcation of plots ;

— The development of parking areas, open spaces and tree planting ;

(2) Moreover, it shall, where necessary, make provision for :

— The participation of the developer in the expenses for the execution of the public facilities which meet the needs of the layout which are made necessary by its creation. The Senior Divisional Officer may require that such participation be made in whole or in part through the transfer free of charge of certain plots to the public authorities ;

— The formation of an association in charge of the management and maintenance of the structures and installations of common interest ;

— The abolition or amendments of certain clauses in the clauses and conditions which are at variance with the nature of the layout.

ART. 8. — Within the limits of the urban centre, the developer shall connect his domestic water and electric supply systems to those of the licence-holders.

ART. 9. — (1) The order approving the layout shall become null and void if development work is not started within a period of 18 months from the date of its notification.

(2) The Senior Divisional Officer, the Mayor and the Head of the local Town Planning Service may any moment visit the area and proceed with controls they deem necessary.

ART. 10. — Operations on lands included in layout and the erection of buildings may be carried out only after the layout has been approved by the Senior Divisional Officer and the instruction imposed on the developer have been implemented. In this connection, the Senior Divisional Officer shall, at the request of the developer, issue on unstamped paper, free of charge and in ten (10) copies a certificate stating that the formalities have been complied with and the instructions set out in the authorization order carried out. Mention of such certificate must appear on the deed of sale or in the lease contract. A copy shall be appended to the deed or contract ; the other shall be forwarded to the beneficiary of the plot.

CHAPTER II

Penalties.

ART. 11. — Without prejudice to the application of the penalties laid down in Ordinance No. 73-20 of 29 May 1973, to regulate town planning in the United Republic of Cameroon, any offences against the provisions of this decree shall be punished in accordance with the provisions of section R 370 of the Penal Code.

PART III

Layouts created by the State and by Councils.

CHAPTER ONE

Layouts created by Councils.

ART. 12. — If a council wishes to create or develop a layout within the meaning of Article 1 above, all the provisions laid down in Part II of this decree shall apply to it *mutatis mutandis*.

ART. 13. [(Amended and supplemented by Decree No. 90-1481 of 9 November 1990.)]

« ART. 13 (new). — (1) As regards resettlement layouts involving the transfer of plots, whether or not against payment, to persons displaced for the purpose of carrying out the development works that have been declared of public interest, the mayor shall submit to the local town planning service a file comprising the following :

- « — A site plan ;
- « — A plan of the plots and streets ;
- « — A programme for the provision of facilities.

« (2) The local town planning service shall have 30 (thirty) days within which to examine the file in conjunction with the other services concerned before forwarding it, with recommendations, to the senior divisional officer.

« (3) The approval order by the senior divisional officer shall be notified to the mayor within a time-limit of 45 (forty-five) days, with effect from the date of submission of the file.

« Where the notification is not forwarded within this period, the layout shall be considered as approved. » ✓

CHAPTER II

Layouts created by the State.

ART. 14. — State layouts shall be created on the initiative of the Minister in charge of Lands, on the recommendation, where applicable, of the Senior Divisional Officer having territorial jurisdiction.

ART. 15. — On receiving the order to create the layout, the survey service shall prepare, in conjunction with the Town Planning and the Highways Services, a draft layout plan in 4 copies, drawn up on the basis of a topographical survey to a scale of 1/500 or 1/1 000 and comprising inter alia :

— The altimetry, either by contour lines drawn at 1 m. vertical interval for lands or large areas or lands whose relief is hilly, or contour levels for lands of small areas or relatively flat land ;

— The planimetry, indicating inter alia the existing roads and buildings as well as any slight changes of level, the position of tall trees, the electric lines ;

— The plots to be created ; each plot being numbered and its area and shape indicated ;

— The highways, indicating the alignment of the existing highways, to be preserved or widened, or those whose construction is being envisaged, indicating their width ;

— The open spaces, parking areas and sports grounds ;

— Any connection to railway lines or waterways in the case of a layout for industrial purposes.

ART. 16. — To the draft layout plan referred to in Article 15 above must be appended :

— A site plan to a scale of 1/5 000 or 1/10 000, extracted from the master town plan, if necessary, clearly indicating the position of the land ;

— A work programme indicating the specification of the various structures to be built and where necessary the conditions for their execution in stages ;

— Clauses and conditions.

ART. 17. [(Amended and supplemented by Decree ; No. 90-1481 of 6 November 1990.)]

« ART. 17 (new). — The complete file of the layout shall be submitted for the opinion of the mayor of the place where the land is situated and forwarded to the minister in charge of lands for approval by order. »

ART. 18. — Before any allocation of plots, the Minister in charge of Lands shall make sure that all services have been provided, particularly as concerns the road system, water and power supply and the drainage network.

ART. 19. — The Ministers in charge of Town Planning, Lands and Surveys shall see to the implementation of this decree which repeals all previous provisions repugnant hereto, in particular Decree Nos. 64-10-COR of 30 January 1964 and 68-60-Cor of 30 April 1968.

ART. 20. — This decree shall be registered and published in the *Official Gazette* in French and English.

Yaounde, 19 May 1979.

AHMADOU AHIDJO,
President of the Republic.

Law No. 80-21 of 14 July 1980

to amend certain provisions of Ordinance No. 74-1 of 16 July 1974 to establish rules governing land tenure.

The National Assembly has deliberated and adopted ;

The President of the Republic hereby enacts the law set out below :

ARTICLE ONE. — The provisions of Article 10 (*new*) of Ordinance No. 74-1 of 6 July 1974 to establish rules governing Land tenure, as amended by Ordinance No. 77-1 of 10 January 1977, are hereby amended and replaced by the following new provisions :

« Art. 10 (*new*) — (1) Natural persons and corporate bodies of foreign nationality or incorporation wishing to invest in Cameroon as well as diplomatic and consular missions and international organizations may conclude lease agreements or purchase landed property, except in the border areas.

« Deeds drawn up for this purpose shall be null and void unless they bear :

« — The endorsement of the Minister in charge of Lands as concerns private individuals ;

« — The endorsement of the Minister of Foreign Affairs and the Minister in charge of Lands as concerns the diplomatic and consular missions and international organizations.

« (2) Provided that the acquisitions of landed property by diplomatic and consular missions accredited to Cameroon shall be authorized only on a reciprocal basis. The total area of land to be ceded shall not exceed 10,000 square meters for each mission, save as otherwise decided by the Government.

« (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. Deeds drawn up for this purpose shall, be null and void unless they are submitted for prior approval to the Minister in charge of Lands.

« (4) The purchases referred to above shall not entail the alienation of the resources of the subsoil. »

ART. 2. — This law shall be registered and published in the *Official Gazette* in French and English.

Yaounde, 14 July 1980.

AHMADOU AHIDJO,
President of the Republic.

Law No. 80-22 of 14 July 1980

to repress infringements on landed property and State lands.

The National Assembly has deliberated and adopted ;

The President of the Republic hereby enacts the law set out below :

ARTICLE ONE. — Any land constituting joint property which is sold of granted free or charge shall be null and void.

ART. 2. — The following shall be punishable with a fine of 50,000 to 200,000 francs or with imprisonment of 2 months to 3 years or with both such fine and imprisonment :

a) Persons who use or occupy land without the prior authorization of the owner ;

b) State employees guilty of complicity in land transactions likely to facilitate the unlawful occupation of another person's property.

ART. 3. — In the case referred to in Section 2 (a) above, the court with jurisdiction shall order the eviction forthwith of the occupant at his own expense. Further, development work on the said land in the form of farms, building or structures of any kind shall automatically belong to the owner, without any compensation being paid to the occupant.

If the owner of the estate requires that buildings, farms or structures should be destroyed, the destruction shall be carried out at the expense of the occupant who shall not be paid any compensation and who may, in addition, be fined to pay damages for the prejudice, if any, suffered by the owner of the estate.

ART. 4. — The penalties provided for Section 2 and 3 above shall apply to persons who in violation of the laws in force, use or occupy the private property of the State, public property or national land.

ART. 5. — Legal action for infringements against the private property of the State or public property or national land shall be brought before the competent courts solely by the Administration under conditions determined by decree.

ART. 6. — (1) Where the unlawful occupation concerns private property belonging to any other public corporate body, the Senior Divisional Officer shall, at the request of the competent representative of the said corporate body, destroy the development works carried out on the land in question, in accordance with the procedure provided for in Section 5 of the present law.

(2) Furthermore, the occupant shall be liable to the penalties provided for in Section 2 above.

ART. 7. — Control with a view to preventing the occupation of State lands shall be exercised by control and surveillance committees whose organization and functioning shall be determined by decree.

ART. 8. — The conditions for implementing of this law shall be laid down by decree.

ART. 9. — This law which repeals all previous provisions repugnant thereto shall be registered and published in the *Official Gazette* in French and English.

Yaounde, 14 July 1980.

AHMADOU AHIDJO,
President of the Republic.

Decree No. 81-185 of 4 May 1981

*to lay down rules governing the creation of Special layouts
by the Urban and Rural Lands Development
and Equipment Authority.*

THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC,

Mindful of the Constitution of 2 June 1972 ;

Mindful of Decree No. 79-473 of 15 November 1979 to reorganize the Government ;

Mindful of Decree No. 77-193 of 23 June 1977 to establish the Urban and Rural Lands Development and Equipment Authority ;

Mindful of Decree No. 79-194 of 19 May 1979 to lay down rules governing the creation of layouts,

HEREBY DECREES AS FOLLOWS :

ARTICLE ONE. — Any layout approved as such by order of the Prime Minister and comprising areas set aside for the building of low-cost housing units and areas reserved for all types of community infrastructures that are necessary for the said areas shall be considered as a social layout.

ART. 2. — (1) All operations that are necessary for the implementation of the project, from the definition of the programme to the allotment of plots and the counselling of the buyers with a view to fostering the construction of personal houses, shall be entrusted to the Rural Lands Development and Equipment Authority.

(2) It shall, in this capacity, in conjunction with the bodies concerned, in particular the Cameroon Housing Loans Fund and the Cameroon Real Estate Corporation :

(a) Carry out or cause any studies that are needed for the completion of the operation to be carried out. These include programmes, preliminary, drafts and projects on the implementation of the financing estimates.

(b) Ensure that all the infrastructures provided for in the project (primary, secondary and tertiary development, public utilities, open spaces, etc.) are set up ;

(c) Ensure that all works and installations that allow access to the area to be developed, even where such infrastructure is situated outside the area concerned, are set up ;

(d) Submit all the documents provided for in Article 6 hereinafter to the Minister in charge of Town Planning and Housing for approval ;

(e) Place land equipped with the necessary infrastructures at the disposal of the allottees who must have been chosen according to the procedure outlined in Article 12.

(f) Define and implement the conditions for providing guidance and assistance to individual allottees ; viz standard plans, information on financing etc., without prejudice to administrative control procedures (compliance with building permit requirements, building progress report with a view to releasing loan, etc.) ;

(g) Hand over installations that should remain public property to the State or to its rightful claimants (grantee, council, etc.,) on completion of the project.

(3) The authority shall also hand over to the claimants all documents relating to the utilization and maintenance of infrastructure.

ART. 3. — State contribution to the development of layouts shall comprise :

(a) Placing at the disposal of the Urban and Rural Lands Development and Equipment Authority land that is free of any encumbrances except where Article 11 below applies ;

(b) The payment of a subsidy to the Authority to enable it cover the cost of various highways and networks (V.H.N.) of the layout as defined in Article 5 below ;

(c) The payment of a subsidy to the Authority to enable it cover the cost of infrastructures and of secondary and tertiary V.H.N.S. that are needed in areas set aside for the construction of low-cost housing units by the Cameroon Real Estate Corporation or any other real estate corporation recognized as such by the State.

ART. 4. — (a) The subsidy for the construction of primary V.H.N.S. shall include, in addition to the cost of equipment, the cost price of lands where the basic infrastructures have to be installed ;

(b) The subsidies for secondary V.H.N.S. and other networks shall include, in addition to the cost of equipment, the cost price of lands where such secondary infrastructures have to be installed.

ART. 5. — For the purpose of this decree, only the following definitions shall apply :

(a) *Primary Infrastructures and V.H.N.S. :*

These are primary infrastructures that may be found in an area and available to the community living there but whose effects go beyond where they are located (e.g. high schools or government colleges, stadiums, etc.).

Primary V.H.N.S. leading to an area or crossing it shall be considered as various highways and networks linking up areas (major access roads that allow for the penetration of an area and cross it in several directions thus providing a link to adjacent areas, main potable water reservoir, high tension lines, etc.).

(b) *Secondary Infrastructures and Various Highways and Networks (V.H.N.) :*

Secondary infrastructures of an area utilities that are only used by those living in the said area (schools, small play-grounds for children, sports grounds, small open spaces, small markets, etc.).

Secondary V.H.N.S. of an area shall refer to the highways and networks that make up the main utility infrastructure of the area.

(c) *Tertiary V.H.N.S. :*

Tertiary V.H.N.S. shall refer to the various highways and networks of an area that strictly serve only the inhabitants who live near them (very small roads and roads, very narrow water supply and drainage systems, street lights etc.).

ART. 6. — (1) For each operation, the authority shall submit a file entitled « Draft Programme » for prior approval, to the Minister of Town Planning and Housing. It shall comprise the following documents :

— A sketch of the layout envisaged drawn to a scale of 1/2 000 ;

— A description of the areas of individual plots and of the extend to which they have been equipped ;

— A description of the areas of land set aside for real-estate-promotion companies according to their intended use : low-cost housing units or otherwise ;

— A description of spaces set aside for various types of public utilities ;

— A description of the primary infrastructures and V.H.N.S. of the area ;

— A description of the primary infrastructures and V.H.N.S. on the one hand, and for secondary and tertiary infrastructures and V.H.N.S. intended for low-cost housing units on the other hand ;

— The overall estimate of the operation.

(2) The Authority must, in addition, comply with the provision of Decree No. 79-194 of 19 May 1979 insofar as they concern the compilation of a file on the layout.

ART. 7. — The Authority must always update the accounts of each of the operations. They shall contain the following items of expenditure with respect to the execution of the operation :

(a) Services provided by third parties, studies, aerial surveys, works overheads, etc. ordered and aid for by the Authority ;

(b) Technical services either provided by the Authority or by third parties on a sub-contracting basis. When such services are provided by the Authority, it shall prepare in internal Bill as the following rates :

— Studies of an overall plan : 1 % of the total cost of the work ;

— Technical studies of the preliminary drafts and of the project to be implemented : 2.5 % ;

— Of the total cost of the envisaged project ;

— Technical control of services provided by third parties, 3 % of the total cost of the services referred to in (a) above.

The real cost of these services shall be included in paragraph (a) above where they are sublet by the Authority.

(c) The Authority's remuneration, fixed at 3.5 % of the total amount of the expenses incurred for the operations referred to in paragraphs (a) and (b) above, is intended to cover its overheads.

ART. 8. — In carrying out any projects, or providing any services, the Authority shall be bound by the instruments governing the award of contracts by public establishments.

ART. 9. — The approval provided for in Article 6 above notwithstanding, the Authority may only carry out specific projects after obtaining the entire corresponding financing, in the form of loans from the Housing Loans Fund and other possible sources and subsidies.

The subsidies may, with the approval of the Government, be backed up by a relay loan from the Housing Loans Fund or from any other body.

ART. 10. — On the completion of the project, the Authority shall submit the final balance sheet of each operation to the Minister in charge of Town Planning and Housing.

The selling price of infrastructures and V.H.N.S. that have not been subsidized shall be fixed by order of the Prime Minister so as to ensure that balance sheet of each operation is fully balanced. It shall be paid to the Authority.

The Amount of the land fee which shall be fixed under the same conditions, shall be paid to the State by the Authority during the sale of the lands.

ART. 11. — The cost of realising of the land shall be borne by the State.

However, the Authority may, at the request and on behalf of the Administration, pay compensation for expropriation after it has been determined by the competent services.

ART. 12. — Developed plots of land shall be allotted by order of the Minister in charge of Housing on the proposal of a committee whose membership and rules of operation shall be determined by order of the Prime Minister.

ART. 13. — This decree shall be registered and published in the *Official Gazette* in French and English.

Yaounde, 4 May 1981.

AHMADOU AHIDJO,
President of the Republic.

Order No. 79-PM of 10 July 1981

to lay down conditions for allocating plots of special layouts.

THE PRIME MINISTER,

Mindful of the Constitution of 2 June 1972 as amended by Laws Nos. 75-1 of 9 May 1975 and 79-2 of 29 June 1979 ;

Mindful of Decree No. 79-473 of 15 November 1979 to reorganize the Government ;

Mindful of Decree No. 75-462 of 27 June 1975 to delegate powers to the Prime Minister ;

Mindful of Decree No. 80-280 of 22 July 1980 to appoint the Prime Minister ;

Mindful of Decree No. 77-193 of 23 June 1977 to establish the Urban and Rural Lands Development and Equipment Authority ;

Mindful of Decree No. 76-167 of 27 April 1976 to establish the terms and conditions of management of the private property of the State ;

Mindful of Decree No. 79-194 of 19 May 1979 to lay down rules governing the creation of layouts ;

Mindful of Decree No. 81-185 of 4 May 1981 to lay down rules governing the creation of special layouts by the Urban and Rural Lands Development and Equipment Authority,

HEREBY ORDERS AS FOLLOWS :

ARTICLE ONE. — Parcels of lands provided with the necessary infrastructures within the framework of Decree No. 81-185 of 4 May 1981, shall be allocated in accordance with the provisions of this order.

ART. 2. — The following who fulfil the undermentioned conditions may acquire a plot equipped within a layout for low cost housing Persons who :

— Do not possess real property in the town where the layout is situated on the date of acquisition of the plot.

— Undertake to develop the land within a maximum period of three years and in compliance with the special conditions of the layout,

— Undertake to occupy personally the housing unit thus constructed for a minimum period of five years,

— Have a monthly income either below or equal to the maximum amounts fixed by the regulations in force and carrying the right to a social loan from the Housing Loans Fund.

ART. 3. — (1) Applications for the granting of plots of land shall comprise the following documents :

— A stamped application,
— A certified true copy of the national identity card,
— Documentary evidence of the applicant's income,
— The commitment to occupy personally the housing unit for a minimum period of five years,

— A certified statement on the honour of the applicant under pain of forfeiture that he does not possess any real property within the locality where the layout is situated,

— A receipt showing payment to the Urban Rural Lands Development and Equipment Authority (M.A.E.T.U.R.) of an advance to be recovered from the selling price of the plots.

(2) The amount of this advance shall be equal to 5% (five per cent) of the selling price of the plot.

ART. 4. — Applications shall be forwarded to the Urban and Rural Lands Development and Equipment Authority (M.A.E.T.U.R.) which shall study them and submit them to the Plots Allocation Committee whose membership and rules of operation shall be determined by Article 5, 6 and 7 below.

ART. 5. — Presided over by a representative of the Minister in charge of Housing, the Plots Allocation Committee shall be composed of permanent and non-permanent members.

The following shall be permanent members :

— A representative of the Presidency of the Republic ;
— A representative of the Prime Minister ;
— A representative of the Minister of Territorial Administration ;
— A representative of the Minister of Social Affairs ;
— The Director of Town Planning and Housing ;
— The General Manager of the Cameroon Housing Loans Fund or his representative ;

— The Manager of the Urban and Rural Lands Development and Equipment Authority (M.A.E.T.U.R.) or his representative : Secretary.

The following shall be non-permanent members :

— The Senior Divisional Officer of the Division concerned or his representative ;

— The Government Delegate to the Town Council in which the layout has been created or the Mayor of the Town Council or their representative ;

— A Member of Parliament residing within the locality.

ART. 6. — (1) Applications submitted in accordance with the provisions of Articles 2 and 3 above shall be selected through the drawing of lots by the Committee in such a way as to ensure that the number of names drawn are equal to one and a half times the number of plots available.

(2) The additional names shall be entered on a waiting list which shall be taken into consideration in the event of a shortcoming on the part of some of those to whom the plots have been allocated.

ART. 7. — The Committee, which shall examine all claims submitted to it, shall meet when convened by its chairman. Its decisions shall be valid if at least six permanent members and one non-permanent member are present or represented. In the event of a dispute, decisions shall be taken by a simple majority vote ; the chairman shall have the casting vote.

ART. 8. — The running expenses of the Plots Allocation Committee shall be borne by the Urban and Rural Lands Development and Equipment Authority (M.A.E.T.U.R.).

ART. 9. — The Minister in charge of Town Planning and Housing shall on the recommendation of the Committee referred to in Article 5 above, draw up the lists of persons to whom plots have been allocated and those on the waiting lists.

ART. 10. — Notwithstanding the provisions of Article 2 hereinabove, plots may be allocated to the following without resorting to the drawing of lots, provided the plots so

allocated do not exceed 20 % (twenty per cent) of all the plots ;

— Previous occupants of premises expropriated within the framework of the operation :

— Applicants wishing to practise certain professions considered a priority by the Allocation Committee of the layout in question (craftsmen, doctors in medicine, pharmacist, etc.).

ART. 11. — (1) Payment for the plots must be made by each person to whom a plot is allocated within four months of the date of which he was notified of the possibility of acquiring a plot.

(2) Where payment is not effected as stipulated above, the person to whom the plot is allocated shall automatically forfeit his right to the plot which shall be allocated to the next candidate on the waiting list. The 5 % advance shall therefore be returned to him.

ART. 12. — (1) As soon as the person to whom the plot is allocated has effected payment, M.A.E.T.U.R. shall prepare a certificate of temporary allocation giving entitlement to the issue of land certificate with a conditional clause relating to development.

(2) The conditional clause shall cease to apply once a statement has been prepared certifying that development has been carried out.

ART. 13. — The Minister of Town Planning and Housing shall be responsible for the implementation of the present order which shall be registered and published in the *Official Gazette* of the United Republic of Cameroon in French and English.

Yaounde, 10 July 1981.

PAUL BIYA,
Prime Minister.

Law No. 19 of 26 November 1983

to amend the provisions of Article 5 of Ordinance
No. 74-1 of 6 July 1974 to establish rules
governing land tenure.

« ART. 5 (new). — (3) The jurisdiction of the courts and consultative boards referred to in Article 16 hereunder in the settlement of landed property cases shall be defined as follows :

« (a) The settlement of the following landed property cases shall fall within the jurisdiction of the consultative boards :

« i) Objections to registration pending in the lands services at the time this ordinance comes into force ;

« ii) objections to registration of lands made within the framework of the implementation of the decree provided for in Article 7 of this Ordinance ;

« iii) any claim or dispute of a right to property on unregistered lands filed in by communities or individuals before the courts.

« (b) All other landed property cases shall fall within the jurisdiction of the courts excepting cases relating to intercommunal boundary disputes. »

Decree No. 84-311 of 22 May 1984

*to lay down the conditions for implementing
law No. 80-22 of 14 July 1980.*

THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC

Mindful of the Constitution ;

Mindful of Ordinance No. 74-1 of 6 July 1974 to establish rules governing land tenure, as amended by Ordinance No. 77-1 of 10 January 1977 and by Law No. 79-5 of 29 June 1979 ;

Mindful of Law No. 80-22 of 14 July 1980 to repress infringements on landed property and State lands, in particular Sections 7 and 8 thereof.

HEREBY DECREES AS FOLLOWS :

ARTICLE ONE. — This decree lays down the conditions for implementing Law No. 80-22 of 14 July 1980 to repress infringements on landed property and State lands, as amended by law No. 81-21 of 27 November 1981.

ART. 2. — (1) Following publication of this decree, the specialized services of the Lands Department shall record on existing and future land certificates in joint ownership a clause stipulating *inalienability* of the said lands in their present state.

(2) However, an abstract of title shall be established when recording and cancelling the clause.

ART. 3. — (1) The cancellation of the clause provided for in the preceding Article shall be based on a deed prepared by a public notary and on plans showing respective plots of joint owners in accordance with the provisions of Decree No. 79-017 of 13 January 1979 relating to private real estate transactions or on a final judicial decision supported by partition plans.

(2) In either case above, one or more land certificates shall, where necessary, be established for each joint owner.

ART. 4. — Control and surveillance committees for State lands as provided for in Section 7 of Law No. 80-22 of 14 July 1980 shall be set up in villages or quarters.

ART. 5. — Appointed by the Senior Divisional Officer, the surveillance committee shall comprise :

Chairman :

— The Subdivisional Officer or District Head ;

Members :

— The Mayor ;

— The village chief or quarter head ;

— Two persons, at least one of whom must be a village or quarter dignitary.

ART. 6. — (1) The committee shall meet whenever necessary upon being convened by its chairman to decide on any matter referred to it concerning unlawful occupation of the private property of the State or of any public corporate body.

(2) The committee shall then establish the unlawful occupation and forthwith inform the competent Senior Divisional Officer who shall apply the provisions of Sections 5 and 6 of Law No. 80-22 of 14 July 1980.

ART. 7. — (1) Sales deeds in respect of private property in joint ownership registered before the date of publication of this decree shall not be subject to its provisions.

(2) They shall be drawn up in accordance with Decree No. 79-17 of 13 January 1979 relating to private real property transactions.

Yaounde, 22 May 1993.

PAUL BIYA,
President of the Republic.

SOMMAIRE

Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974	3
Ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974	11
Ordonnance n° 74-3 du 6 juillet 1974	19
Décret n° 76-165 du 27 avril 1976	25
Décret n° 76-166 du 27 avril 1976	41
Décret n° 76-167 du 27 avril 1976	49
Décret n° 77-193 du 23 juin 1977	61
Décret n° 79-017 du 13 janvier 1979	66
Décret n° 79-189 du 17 mai 1979	69
Décret n° 79-194 du 19 mai 1979	71
Décret n° 80-21 du 14 juillet 1980	78
Décret n° 80-22 du 14 juillet 1980	80
Décret n° 81-185 du 4 mai 1981	82
Arrêté n° 79-PM du 10 juillet 1981	88
Loi n° 19 du 26 novembre 1983	92
Décret n° 84-311 du 22 mai 1984	93

SUMMARY

Ordinance No. 74-1 of 6 July 1974	95
Ordinance No. 74-2 of 6 July 1974	102
Ordinance No. 74-3 of 6 July 1974	110
Decree No. 76-165 of 27 April 1976	115
Decree No. 76-166 of 27 April 1976	130
Decree No. 76-167 of 27 April 1976	138
Decree No. 77-193 of 23 June 1977	150
Decree No. 79-017 of 13 Jan. 1979	155
Decree No. 79-189 of 17 May 1979	158
Decree No. 79-194 of 19 May 1979	160
Decree No. 80-21 of 14 July 1980	167
Decree No. 80-22 of 14 July 1980	169
Decree No. 81-185 of 4 May 1981	171
Order No. 79-PM of 10 July 1981	177
Law No. 19 of 26 November 1983	181
Decree No. 84-311 of 22 May 1984	182