

Les procédures d'accès à la terre sur le domaine national

Il est composé des terres qui ne sont classées ni dans le domaine public, ni dans le domaine privé de l'Etat ou des particuliers.

Le domaine national comprend deux dépendances à savoir : le domaine national de première catégorie et le domaine national de deuxième catégorie.

Domaine national de première catégorie	<ul style="list-style-type: none">- terrains d'habitation, de culture, de plantation, de pâturage et de parcours.- terres mise en valeur avant le 05 aout 1974
Modalité d'accès	Procédure d'immatriculation directe
Personnes éligibles	Collectivités coutumières, leurs membres, toute personne de nationalité camerounaise pouvant justifier d'une lise en valeur réalisée avant le 05 aout 1974 et occupant ou exploitant paisiblement l'espace
Bases juridiques	<ul style="list-style-type: none">- ordonnance n°74/1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier ;- Décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier et ses modificatifs subséquents
Pièces constitutives du dossier	Demande en 4 exemplaires dont l'original est timbré, à déposer à la Sous-préfecture territorialement compétente contre remise d'un récépissé
Etapas	-Transmission de la demande à la Délégation Départementale des domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières ;

	<p>-instruction du dossier par le Chef de service des affaires Foncières ;</p> <p>Descente de la commission consultative pour identification du site, appréciation de l'effectivité des mises en valeurs et bornage en cas de non contestation ;</p> <p>Transmission du dossier au Délégué régional pour enregistrement et publication au bulletin des Avis fonciers et domaniaux, visa, transfert du dossier à la conservation foncière pour établissement du TF en cas d'absence d'opposition</p>
Document délivré	Titre Foncier

Le domaine national de 2^e catégorie	Terres libres de toute occupation effective.
Modalités d'accès	<ul style="list-style-type: none"> - Concession ; - Bail ; - affectation
Personne éligibles	Toute personne physique ou morale de nationalité camerounaise ou étrangère désirant mettre en valeur une de ses dépendances
Bases juridiques	<ul style="list-style-type: none"> - le décret n°76/166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national ; - l'instruction N°000009/Y.18/MINDCAF/D300/du 29 décembre 2005 relative à l'instruction des dossiers de demande d'attribution en concession ou en bail sur le domaine national ;

	<p>la lettre circulaire N°0002/LC/MINDCAF/CAB Du 02 Mars 2020 relative à l'instruction des dossiers portant demande d'attribution en concession provisoire ou définitive sur le domaine national.</p>
Pièces constitutives du dossier	<ul style="list-style-type: none"> - demande sur formulaire spécial ; - copie de la CNI légalisée/ statut de la société pour les personnes morales ; - croquis du terrain ; - programme d'investissement ; - avis technique des ministères compétents
Etapes à suivre	<p>-Dépôt de la demande à la Délégation départementale du MINDCAF territorialement compétente ;</p> <p>-Mise sur pied de la commission consultative par le Préfet ;</p> <p>-Convocation de ses membres, descente+ bornage du terrain+ élaboration du dossier technique et du dossier administratif + signature du cahier de charges par le Préfet et le demandeur + transmission du dossier au ministre assorti de l'avis du Préfet pour attribution.</p> <p>-attribution en concession provisoire pour réalisation du projet sur une période de 05 ans renouvelable ;</p> <p>-attribution en concession définitive après mise en valeur effective du terrain</p>
Document délivré	<p>-Arrêté ou décret d'attribution en concession provisoire de la parcelle (nationale et étrangère);</p>

	<p>-arrêté ou décret d'attribution en concession définitive suivi de l'établissement du TF au profit des nationaux ;</p> <p>-attribution en bai au profit des étrangers</p>
Document délivré	Titre foncier/ arrêté ou décret d'attribution en bail
Les signataires de l'acte de concession	Les concessions de moins de cinquante (50) hectares sont attribuées par arrêté du Ministre en charge des Domaines. Celles de plus de cinquante(50) hectares sont attribuées par décret présidentiel

LA PROCEDURE D'OCTROI D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE SUR UNE DEPENDANCE DU DOMAINE NATIONAL.

DEFINITION: Le bail emphytéotique est la procédure par laquelle l'Etat qui a attribué la concession provisoire à un opérateur économique de nationalité étrangère (personne physique ou morale) ayant réalisé son projet conformément au cahier de charges sur une dépendance du domaine national de deuxième catégorie, lui délivre l'acte administratif lui permettant une jouissance de l'immeuble sur une longue durée (99 années). Ce bail est susceptible d'hypothèque.

I. Cadre légal

- article 10 (nouveau) loi n° 80-21 du 14 juillet 1980 modifiant et complétant certaines dispositions de l'ordonnance n° 74/1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier ;
- articles 9(3), 10 et 18 du décret n° 76/166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national ;
- article 4 du décret n° 2014/3211/PM du 29 septembre 2014 fixant les prix minima applicables aux transactions sur les terrains relevant du domaine privé de l'Etat ;
- lettre-circulaire n°002/LC/MINDCAF/CAB du 02 mars 2020 relative à l'instruction des dossiers portant demandes d'attribution en concession provisoire ou définitive des dépendances du domaine national

II. Personnes éligibles

- personnes physiques ou morales de nationalité étrangère ;
- missions diplomatiques et consulaires ;
- organisations internationales ;
- **camerounais sollicitant de grands espaces (NB : Mesure de lutte contre l'accaparement des terres).**

III. Types de baux emphytéotiques :

- Arrêté signé par le Ministre lorsque la superficie est inférieure à 50ha ;
- Décret présidentiel lorsque la superficie est supérieure à 50ha.

IV. Conditions du bail emphytéotique :

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 ;**

V. Fin du bail emphytéotique:

Le bail prend fin soit :

- Par non renouvellement du contrat ;
- Par résiliation, du fait de l'Etat (après une mise en demeure) ou du fait du bénéficiaire (dans un délai de 06mois).

Le Directeur des Affaires Foncières

EBOMO Rosette Sylvie