

LA SECURISATION DES TRANSACTIONS FONCIÈRES AU CAMEROUN

WWW.LEXLAU.COM

ACHAT DE TERRAIN AU CAMEROUN : QUE FAIRE? QUE SAVOIR? QUE EVITER?

Charles EPEE Diboue - Avocat au Barreau de Bruxelles
Aser Frédéric BOULOCK - Avocat au Barreau du Cameroun

L'acquisition d'une parcelle de terre, au Cameroun, par des nationaux, la diaspora, ou des étrangers est souvent à l'origine de nombreux différends au préjudice de ceux-ci.

Ces différends tiennent effet de ce que, contraints par l'ignorance, la distance et le temps, les acquéreurs s'engagent dans des transactions foncières avec légèreté.

Au rang des difficultés rencontrées lors de l'acquisition foncière :

- les sommes d'argent préalablement remises aux intermédiaires (famille, ami, démarcheur, etc) de l'acquéreur sont pour la plupart affectées à d'autres fins que celles sus indiquées;
- le terrain ou l'immeuble dont l'acquisition est convoitée est grevé de difficultés juridiques (prénotation, conflits entre successeurs, etc) ou administratives obérant le transfert de propriété;
- l'acquisition foncière n'a malheureusement pas été bien encadrée et partant l'immeuble (terrain) n'a pas été acquis et ne pouvait être acquis (terrain inexistant, mandataire sans droit de vendre, etc).

Les transactions foncières sont une cause récurrente de l'engorgement des juridictions camerounaises, il convient pour s'en prémunir d'en connaître les réalités pratiques et juridiques.

Bien avant la conclusion de la vente par devant un Notaire territorialement compétent en vue de l'obtention de son titre foncier (III), le potentiel acquéreur doit au préalable procéder aux vérifications nécessaires du titre concerné au service des domaines du cadastre et des affaires foncières (I).



**LES TRANSACTIONS
FONCIÈRES SONT UNE
CAUSE RECURRENTE DE
L'ENGORGEMENT DES
JURIDICTIONS
CAMEROUNAISES.**

BRUXELLES

Avenue Louise 131 - 1050 Bruxelles
Tél : +32 2 241 58 51
Gsm : +32483/70.22.04
E-mail : brussels@lexlau.com

LILLE

Avenue d'Alsace, 62 - 59100 Roubaix
Tél : +32 2 241 58 51
Gsm : +33 (0) 59 79 52 65
E-mail : lille@lexlau.com

DOUALA

Avenue Dominique Savio - Bonapriso
BP 2991 Douala
Tél. : +237 233 43 87 23
Gsm : +237 6 56 29 29 00
E-mail : douala@lexlau.com



I/ La Vérification préalable aux services des domaines en prélude à la transaction envisagée.

L'obtention d'un titre foncier, par voie de morcellement ou par mutation totale, commande, pour le potentiel acquéreur, la vérification d'un certain nombre d'informations en vue d'asseoir davantage sa conviction dans la transaction projetée.

Pour ce faire, l'acquéreur doit vérifier personnellement ou commettre un mandataire dûment qualifié à l'effet de procéder dans un premier temps aux vérifications nécessaires auprès des services concernés (A). Une fois la vérification effectuée, la parcelle de terrain doit être localisée par un géomètre assermenté au cadastre (B).

A/ La vérification préalable auprès des services des domaines : Conservateur foncier

Il est de pratique courante qu'avant d'acquérir une parcelle de terrain, que le potentiel acheteur ou son mandataire satisfasse aux opérations de vérification avant la conclusion de la vente.

Cette vérification est d'une importance capitale en ce qu'elle permet l'obtention d'un certificat de propriété du titre foncier concerné, lequel contient toutes les informations relatives audit titre foncier.

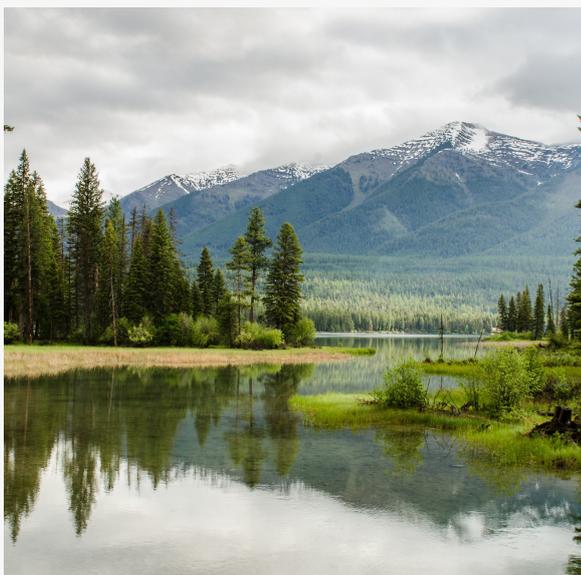


Le but visé ici par la délivrance d'un certificat de propriété est de savoir si l'immeuble, objet de la vente projetée est grevé d'une charge (prénotation judiciaire, hypothèque) ou est en indivision.

C'est dire que, si le titre foncier concerné par la vente est prénoté ou hypothéqué, la vente ne peut être réalisée après que main levée ait été donnée à la prénotation judiciaire ou à l'hypothèque jadis inscrite sur ledit titre.

En cas d'immeuble indivis, il faut au préalable, avant toute transaction, recueillir le consentement de tous les indivisaires pour que celle-ci soit parfaite, car en l'absence de consentement d'un seul indivisaire la vente sera nulle et de nulle effet.

Une fois les vérifications effectuées auprès des services des domaines précisément à la conservation foncière, il sied de requérir les services d'un géomètre à l'effet de localiser le lot concerné.



BRUXELLES

Avenue Louise 131 - 1050 Bruxelles
Tél : +32 2 241 58 51
Gsm : +32483/70.22.04
E-mail : brussels@lexlau.com

LILLE

Avenue d'Alsace, 62 - 59100 Roubaix
Tél : +32 2 241 58 51
Gsm : +33 (0) 59 79 52 65
E-mail : lille@lexlau.com

DOUALA

Avenue Dominique Savio - Bonapriso
BP 2991 Douala
Tél : +237 233 43 87 23
Gsm : +237 6 56 29 29 00
E-mail : douala@lexlau.com



B/ La localisation géographique du lot concerné par un géomètre assermenté auprès du Cadastre.

L'une des véritables causes du contentieux foncier aujourd'hui au Cameroun est l'empiètement par une tierce personne dans le titre foncier de l'autre parfois au mépris de ses propres limites.

Cette mésintelligence est parfois la résultante des diligences mal effectuées par le potentiel acquéreur, lequel en lieu et place d'un géomètre assermenté, s'est entouré des personnes ne disposant d'aucune formation requise.

Aussi, l'espace qui doit être attribué à un acheteur doit être délimité par un géomètre assermenté du cadastre.

La délimitation du lot objet de la vente envisagée par un géomètre permet non seulement de répertorier son lopin de terre parmi tant d'autres, mais également de prendre des mesures de délimiter et sécuriser sa parcelle (e.g construction d'une clôture).

C'est dire qu'il sied en conséquence, avant la conclusion d'une vente de se faire accompagner par un **géomètre assermenté en vue de localiser son terrain** et corrélativement le faire sécuriser afin d'éviter à l'avenir un éventuel contentieux tiré de l'infraction d'atteinte à la propriété foncière.

Toutes ces précautions prises, il ne reste plus qu'à procéder à la conclusion de la vente par la remise des sommes d'argent **au véritable propriétaire.**



II/ La conclusion de la vente par la remise des sommes au propriétaire légitime

La conclusion de la vente (A) ouvre droit à la procédure d'établissement de son titre foncier (B).

A/ La conclusion de la vente par devant un Notaire territorialement compétent

Une fois que le potentiel acquéreur s'est effectivement rassuré de ce que non seulement l'immeuble objet de la vente projetée appartient au véritable propriétaire en discutant bien évidemment avec lui, d'avoir localisé et délimité sa parcelle de terrain, le potentiel acquéreur est tenu de remettre les numéraires au propriétaire en vue de conclure la vente par devant le Notaire territorialement compétent.

BRUXELLES

Avenue Louise 131 - 1050 Bruxelles
Tél : +32 2 241 58 51
Gsm : +32483/70.22.04
E-mail : brussels@lexlau.com

LILLE

Avenue d'Alsace, 62 - 59100 Roubaix
Tél : +32 2 241 58 51
Gsm : +33 (0) 59 79 52 65
E-mail : lille@lexlau.com

DOUALA

Avenue Dominique Savio - Bonapriso
BP 2991 Douala
Tél : +237 233 43 87 23
Gsm : +237 6 56 29 29 00
E-mail : douala@lexlau.com



1/ Les éléments à fournir par l'acheteur en vue de la conclusion de la vente

L'acheteur est tenue en vue de la conclusion de la vente de déposer auprès du Notaire requis une photocopie certifiée conforme de sa carte nationale d'identité ou de son passeport camerounais.



2/ Les éléments à fournir par le vendeur ou les vendeurs

le vendeur est tenu à son tour de déposer auprès dudit Notaire une photocopie de sa carte nationale d'identité.

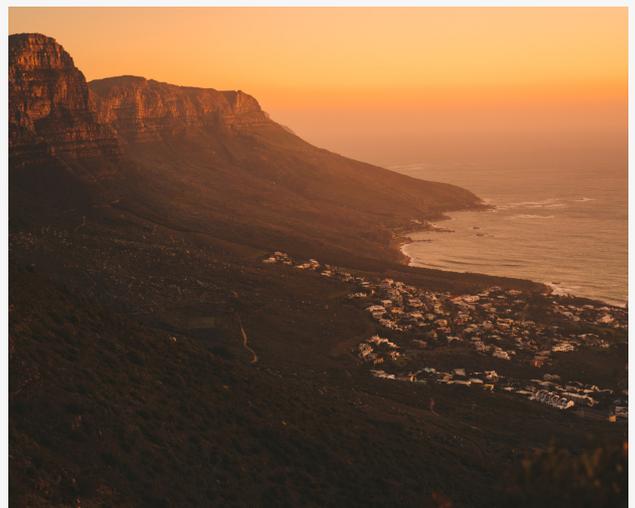
Lorsque le titre foncier comporte plusieurs noms, la famille concernée désigne généralement des signataires à l'unanimité et fait établir par acte notarié un procès-verbal indiquant la liste des signataires dudit titre.

La production de ce document notamment le procès-verbal de la liste des signataires est nécessaire lors de la conclusion de toutes ventes y afférentes.

Si d'aventure, le titre foncier objet de la vente projetée est en indivision et comme ci-haut rappelé, le consentement de tous les successibles est nécessaire. En sus du consentement des cohéritiers, ils doivent produire un jugement d'hérédité devenu définitif.

Après la production des pièces sollicitées par le notaire, l'acte de vente est dressé et signé par les parties engagées dans ladite vente.

Il s'en suit alors la procédure d'obtention de son titre foncier au moyen de l'acte de vente signé.



BRUXELLES

Avenue Louise 131 - 1050 Bruxelles
Tél : +32 2 241 58 51
Gsm : +32483/70.22.04
E-mail : brussels@lexlau.com

LILLE

Avenue d'Alsace, 62 - 59100 Roubaix
Tél : +32 2 241 58 51
Gsm : +33 (0) 59 79 52 65
E-mail : lille@lexlau.com

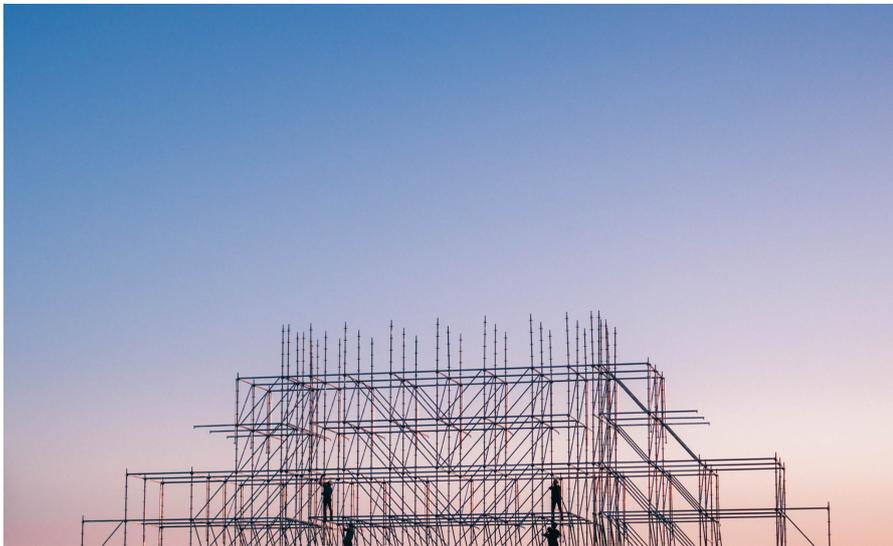
DOUALA

Avenue Dominique Savio - Bonapriso
BP 2991 Douala
Tél . : +237 233 43 87 23
Gsm : +237 6 56 29 29 00
E-mail : douala@lexlau.com

B/ La procédure d'obtention du titre foncier.

Au lendemain de la signature de l'acte de vente, le notaire dresse un état de frais correspondant qu'il soumet à l'acquéreur pour règlement.

Il commet ensuite de concert avec l'acquéreur un géomètre pour l'établissement du dossier technique (1) avant sa transmission au service des domaines en vue de la délivrance du titre foncier souhaité (2).



1/ L'établissement du dossier technique

Le dossier technique est une pièce capitale dans l'établissement de son titre foncier. Il est établi par un géomètre assermenté auprès du cadastre.

Ici, la procédure consiste pour le géomètre à procéder au bornage de la parcelle sollicitée en y implantant des bornes.

Une fois le bornage terminé, il fait signer les procès-verbaux dudit bornage aux parties notamment l'acquéreur et le (s) propriétaire (s) ainsi que la demande de morcellement ou de mutation totale.

Les frais pour la réalisation des travaux du dossier technique varient en fonction de la superficie de la parcelle à borner, lesquels frais ne peuvent aller en dessous de deux cent mille (200.000) FCFA.

Le dossier est ensuite retourné chez le notaire, qui après vérification le transmet au service des domaines pour la délivrance du titre foncier.

Le dossier technique est une pièce capitale dans l'établissement de son titre foncier.

Il est établi par un géomètre assermenté auprès du cadastre.

WWW.LEXLAU.COM



BRUXELLES

Avenue Louise 131 - 1050 Bruxelles
Tél : +32 2 241 58 51
Gsm : +32483/70.22.04
E-mail : brussels@lexlau.com

LILLE

Avenue d'Alsace, 62 - 59100 Roubaix
Tél : +32 2 241 58 51
Gsm : +33 (0) 59 79 52 65
E-mail : lille@lexlau.com

DOUALA

Avenue Dominique Savio - Bonapriso
BP 2991 Douala
Tél. : +237 233 43 87 23
Gsm : +237 6 56 29 00
E-mail : douala@lexlau.com

2/ La transmission du dossier technique chez le conservateur foncier en vue de l'établissement du titre foncier.

Après vérification de ce que, l'acquéreur s'est acquitté des frais nécessaires suivant l'état de frais qui lui a été préalablement soumis, de ce que le dossier technique ait été établi, que les procès-verbaux de bornages aient été signés, ainsi que la demande de morcellement ou de la mutation totale signée par le propriétaire, le dossier de procédure est alors transmis chez le conservateur foncier en vue de l'établissement du titre foncier.

Celui-ci à son tour se charge de vérifier la régularité de la procédure ayant encadrée la vente. Il se rassure notamment de ce que les signatures déposées correspondent effectivement aux noms qui figurent dans l'acte de vente.

Ensuite, le conservateur se charge de vérifier que les frais nécessaires ont été payés par le notaire et la quittance correspondante jointe au dossier.

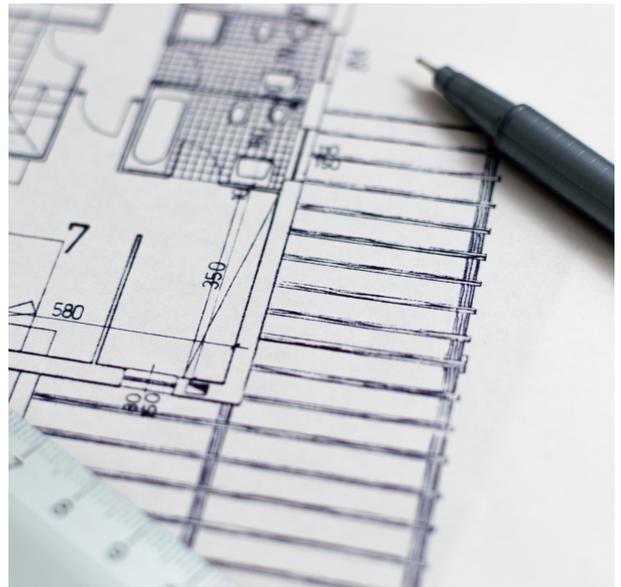
En l'absence d'un seul élément, ou en cas d'irrégularité constatée dans la procédure, le dossier est retourné chez le notaire pour complément d'informations.

Si la procédure lui paraît conforme et régulière, le conservateur foncier se chargera de délivrer le titre foncier sollicité.

Au demeurant, il convient de rappeler que la célérité de la procédure en vue de l'obtention du titre foncier est subordonnée à la capacité financière de l'acquéreur à mettre les moyens nécessaires pour accomplir tout ou partie des diligences susmentionnées.

L'acquisition foncière au Cameroun constitue un projet délicat et il sied d'inviter tout potentiel acquéreur avisé de se faire assister par un Cabinet d'avocats.

L'avantage de recourir à un Cabinet d'Avocats au détriment d'un membre de sa famille, d'un ami ou une tierce personne tient de ce que, l'Avocat non seulement maîtrise les rouages du droit et de la pratique foncière, mais également justifie d'une assurance responsabilité civile professionnelle en cas de faute professionnelle (indélicatesse, défaut de vérification, etc) commise lors de l'exercice de la mission qui lui a été confiée.



**L'ACQUISITION
FONCIÈRE AU
CAMEROUN CONSTITUE
UN PROJET DÉLICAT ET
IL SIED D'INVITER TOUT
POTENTIEL ACQUÉREUR
AVISÉ DE SE FAIRE
ASSISTER PAR UN
CABINET D'AVOCATS.**



BRUXELLES

Avenue Louise 131 - 1050 Bruxelles
Tél : +32 2 241 58 51
Gsm : +32483/70.22.04
E-mail : brussels@lexlau.com

LILLE

Avenue d'Alsace, 62 - 59100 Roubaix
Tél : +32 2 241 58 51
Gsm : +33 (0) 59 79 52 65
E-mail : lille@lexlau.com

DOUALA

Avenue Dominique Savio - Bonapriso
BP 2991 Douala
Tél : +237 233 43 87 23
Gsm : +237 6 56 29 29 00
E-mail : douala@lexlau.com

EQUITY CREATIVITY RESULTS



Charles Epée
Managing Partner
cepee@lexlau.com

BRUXELLES

Avenue Louise 131 - 1050 Bruxelles
Tél : +32 2 241 58 51
Gsm : +32483/70.22.04
E-mail : brussels@lexlau.com

LILLE

Avenue d'Alsace, 62 - 59100 Roubaix
Tél : +32 2 241 58 51
Gsm : +33 (0) 59 79 52 65
E-mail : lille@lexlau.com

DOUALA

Avenue Dominique Savio - Bonapriso
BP 2991 Douala
Tél . : +237 233 43 87 23
Gsm : +237 6 56 29 29 00
E-mail : douala@lexlau.com