

TOUT SAVOIR SUR L'ANEANTISSEMENT D'UN TITRE FONCIER AU CAMEROUN

Quels sont les motifs que l'on peut évoquer pour l'annulation d'un titre foncier au Cameroun ?

La réponse du Cabinet :

En principe Le titre foncier est définitif, intangible et inattaquable, Mais il peut arriver qu'au cours de l'immatriculation une faute ait été commise par l'administration ou une fraude du bénéficiaire, dans ce cas, on parle d'une immatriculation fautive. Il y'a ici atteinte au droit de propriété, La faute administrative qui préjudicie aux intérêts des particuliers est réparée au travers de plusieurs procédés :

☞ soit la décision entachée de faute faisant grief est annulée par l'autorité statutairement habileté

☞ soit la décision entachée est redressée. L'hypothèse de redressement n'intervient que lorsque l'acte ne fait pas grief aux particuliers. Dès lors qu'elle cause un dommage aux requérants, elle doit être retirée. La loi prévoit deux causes d'anéantissement du titre foncier : le retrait et l'annulation ministérielle du titre de propriété.

A- Les modalités d'anéantissement du titre foncier

1- Le retrait Ministériel du titre foncier

Le titre foncier ne peut être retiré que dans deux hypothèses : la faute de l'administration et la fraude du bénéficiaire. S'agissant de cette dernière, on peut dire laconiquement que la fraude est une action faite de mauvaise foi dans le but de tromper, ou encore une falsification punie par la loi en application de la règle «*fraus omnia corrumpit* ». (Article 2 du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005).

☞ Le retrait du titre foncier est exercé par le ministre des domaines à l'initiative, soit de l'administration elle-même, soit par le biais d'un tiers lésé par une immatriculation fautive. Ainsi, dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision faisant grief, en l'occurrence l'établissement d'un titre foncier entaché de faute administrative, le requérant peut introduire sa demande tendant au retrait du titre irrégulièrement délivré. Ce fut le cas avec l'arrêté n°00030/Y II/MINDAF/D130 du 10 octobre 2007 portant retrait du titre foncier n°34883/Wouri irrégulièrement délivré.

2 - L'annulation ministérielle du titre foncier

L'annulation est différente du retrait en ce qu'elle est d'ordre public et vise à sanctionner la méconnaissance flagrante du droit foncier, notamment : les règles et formalités substantielles à accomplir avant tout établissement du titre foncier.

☞ Un titre foncier est nul d'ordre public dans les 4 cas suivants :

- lorsque plusieurs titres fonciers sont délivrés sur un même terrain ; dans ce cas, ils sont tous déclarés nuls de plein droit, et les procédures sont réexaminées pour déterminer le légitime propriétaire. Un nouveau titre foncier est alors établi au profit de celui-ci ;
- lorsque le titre foncier est délivré arbitrairement sans suivi d'une quelconque procédure ; ou obtenu par une procédure autre que celle prévue à cet effet ;
- lorsque le titre foncier est établi en totalité ou en partie sur une dépendance du domaine public ;
- lorsque le titre foncier est établi en totalité ou en partie sur une parcelle du domaine privé de l'Etat, d'une collectivité publique ou d'un organisme public, en violation de la réglementation.

👤 (Article 2 alinéa 6 et 7 du décret de 2005 précité). C'est un arrêté du Ministre qui annule un titre foncier. Exemple, l'affaire du Canton Bassa à Douala où deux titres fonciers ont été successivement délivrés à un même individu, le sieur Matip benjamin en application d'un vieil arrêt de la Cour d'appel du littoral, en date du 23 juin 1968 reconnaissant à l'intéressé des droits sur un terrain situé à Matom à Douala. L'affaire Chambre de Commerce contre Etat du Cameroun et succession Paul Monthe où l'administration a commis des fautes dans la délivrance du titre foncier litigieux, notamment le fait de l'avoir délivré à une personne décédée depuis 10 ans.