



# LA SECURISATION DES DROITS SUR LES TERRES : PROCESSUS NORMATIFS ET PRATIQUES SOCIALES

La création de palmeraies  
par les élites nationales au Sud Cameroun

*Delphine Sevestre, Eric Léonard  
& Patrice Levang*



## *Les Cahiers du Pôle Foncier*

Les *Cahiers du Pôle Foncier* présentent les travaux de recherche des membres du Pôle, de leurs partenaires et d'étudiants associés. Ouverts à toutes les disciplines, ils traitent des questions foncières dans les pays du Sud. Ils privilégient les analyses empiriques, à la fois approfondies et informées théoriquement. Ils sont téléchargeables sur le site du Pôle ([www.pole-foncier.fr](http://www.pole-foncier.fr)).

Les textes feront de préférence entre 15 et 35 pages (45 à 100.000 signes, espaces compris). Les propositions de textes seront envoyées au Pôle foncier ([pole.foncier@msh-m.org](mailto:pole.foncier@msh-m.org)).

Les *Cahiers du Pôle Foncier* sont coordonnés par Perrine Burnod (Cirad/UMR TETIS), Philippe Lavigne Delville (IRD/UMR GRED) et Pascale Maïzi (IRC/Supagro). Directeur de la publication : Jean-Philippe Colin.

## *Derniers numéros parus*

- N°10 *Formalisation légale des droits fonciers et pratiques de sécurisation des transactions dans les Hautes Terres malgaches*, Céline Boué et Jean-Philippe Colin, 2015.
- N°9 *Jeunesse et Autochtonie en zone forestière ivoirienne. Le retour à la terre des jeunes Bété dans la région de Gagnoa*, Léo Montaz, 2015.
- N°8 *Le grand remaniement. Investissements internationaux, formalisation des droits fonciers et déplacements contraints de populations dans l'Ouest éthiopien*, Medhi Labzaé, 2014.
- N°7 *Enjeux de pouvoir et politiques foncières en Ouganda. La co-construction du chapitre foncier de la constitution ougandaise de 1995*, Lauriane Gay, 2014.
- N°6 *La question foncière à l'épreuve de la reconstruction en Côte d'Ivoire. Promouvoir la propriété privée ou stabiliser la reconnaissance sociale des droits ?*, Jean-Pierre Chauveau et Jean-Philippe Colin, 2014.
- N°5 *Competing conceptions of Customary Land Rights Registration (Rural Land Maps PFRs in Benin), Methodological, policy and polity issues*, Philippe Lavigne Delville, 2014.

## *Sommaire*

Liste des sigles .....	2
Introduction .....	3
Sécurité et propriété : précisions conceptuelles .....	5
Caractérisation des stratégies d'investissement foncier des élites camerounaises .....	7
Elites et paysans, des logiques contradictoires ? .....	7
L'accès des "élites" au foncier coutumier : les droits sur la terre comme actions socialement autorisées.....	10
Jouer sur plusieurs tableaux pour sécuriser l'investissement foncier .....	13
Les procédures mobilisées dans l'accès des élites à la terre .....	14
L'enchâssement social des stratégies des "élites" .....	22
Conclusion.....	26
Bibliographie .....	28

## Liste des sigles

PAS: Plans d'Ajustement Structurels

FMI: Fonds Monétaire International

MINADER: Ministère de l'Agriculture et du Développement rural

MINDCAF: Ministère des Domaines, du Cadastre, et des Affaires Foncières

PAEACT : Programme d'Appui aux Élités Agricoles et aux Collectivités Territoriales

PAEAMI: Programme d'Appui aux Exploitations Agricoles de Moyenne Importance

RDPC: Rassemblement Démocratique du Peuple Camerounais

SODECAO: Société de développement du cacao

UAPI : Unité d'Appui aux Projets et aux Investisseurs

# *La sécurisation des droits sur les terres : processus normatifs et pratiques sociales*

## *La création de palmeraies par les élites nationales au Sud Cameroun*

Delphine Sevestre<sup>a</sup>, Eric Léonard<sup>b</sup>  
& Patrice Levang<sup>b,c(1)</sup>



### **Introduction**

La question de l'accès à la terre et à ses ressources est aujourd'hui reconnue comme centrale dans les politiques de développement, car elle est porteuse d'enjeux majeurs à la fois politiques, économiques, sociaux et environnementaux. Depuis le début des années 2000, la flambée des cours des produits alimentaires et les perspectives d'épuisement des sources d'énergie fossile ont fait du secteur agricole un secteur stratégique intéressant de nouveaux investisseurs. On assiste à une « ruée sur les terres » dans de nombreux pays de la part d'investisseurs publics ou privés, nationaux ou étrangers.

Ce regain d'intérêt pour les enjeux productifs associés au contrôle de la terre a remis au cœur du débat sur le développement la question de la sécurisation des droits fonciers. S'appuyant sur la théorie évolutionniste des droits de propriété, qui met en avant les liens entre sécurité foncière, droits de propriété privée et investissements, des prescriptions couramment avancées en matière de politique foncière associent l'investissement et l'efficacité économique à la formalisation de droits de propriété privée, principalement via les procédures de titrisation (Colin *et al.*, 2010 : 9-10 ; Lavigne Delville, 2010 : 8).

De nombreuses études se sont attachées à démontrer les limites de cette approche (Falloux et Rochegude, 1986 ; Le Roy, 1991 ; Platteau, 1996 ; Colin *et al.*, 2010), notamment en Afrique sub-saharienne où

---

1 a) ISTOM, Cergy-Pontoise; b) IRD/UMR GRED, Montpellier, France; c) CIFOR – Yaoundé, Cameroun. . E-mail :  
d.sevestre@istom.net; eric.leonard@ird.fr; patrice.levang@ird.fr

cohabitent encore souvent droit foncier coutumier, issu de l'évolution des règles de gestion des territoires par les populations, et droit foncier moderne<sup>2</sup>, hérité de la colonisation.

L'analyse des « itinéraires de sécurisation » (Lavigne Delville, 2002) mis en place – avec ou sans succès – par les élites nationales au Cameroun<sup>3</sup> dans le cadre de la création de palmeraies conforte la remise en cause de ce paradigme néolibéral. En effet, bien qu'ils aient recours aux procédures administratives de titrisation des terres, les investisseurs concernés ne peuvent se reposer exclusivement sur celles-ci pour garantir la sécurité de leurs droits sur les terres qu'ils ont acquises et mises en valeur. Non seulement ces élites mobilisent dans le même temps les mécanismes du droit coutumier et du droit moderne, mais elles jouent également sur des processus constamment entretenus de « sécurisation sociale » de leurs investissements via l'alimentation des réseaux sociaux au niveau villageois et dans les sphères administratives à différents niveaux.

Les résultats présentés ici sont issus d'un travail de recherche empirique effectué en 2013 dans la région Sud du Cameroun<sup>4</sup>. Ils reposent sur des données produites par une méthodologie qualitative : elles sont majoritairement issues des entretiens libres et semi-directifs menés avec un maximum de personnes concernées, de près ou de loin, par la palmeraie (propriétaires, gestionnaires et employés de la palmeraie, autorités locales, riverains, etc.) et avec des personnes ressources (chercheurs, universitaires, juristes, etc.) ; elles sont complétées par des données issues de l'observation participante réalisée lors de l'immersion prolongée dans les villages où sont réalisés les investissements (ainsi que parfois dans des villages voisins), la visite des palmeraies, la participation à la vie quotidienne des villageois riverains, etc. Quatre études de cas ont ainsi été réalisées, sur la base d'un échantillonnage contraint principalement par

---

<sup>2</sup> Le droit « moderne » ou « positif » fait référence au droit émanant de l'État. L'utilisation de l'un ou l'autre de ces termes varie selon les auteurs ; nous n'utiliserons ici que le terme « moderne », communément utilisé au Cameroun.

<sup>3</sup> Dans le cadre de cet article, nous désignerons par « élite » une catégorie particulière d'acteurs nationaux. L'utilisation populaire qui en est faite au Cameroun nous autorise à l'utiliser ici pour caractériser aussi bien un groupe d'individus qu'une personne en tant qu'individualité. En nous inspirant des définitions de R. Aron (1971, cité par Abwa *et al.*, 2011), et de Ngambi *et al.* (2011), l'élite renverra ici à l'ensemble de ceux qui, dans leurs diverses activités, se sont élevés en haut de la hiérarchie et occupent des positions privilégiées que consacre l'importance soit de leurs revenus, de leur prestige, ou de leur pouvoir politique.

<sup>4</sup> Ce travail de recherche a fait l'objet d'un mémoire de fin d'études à l'ISTOM, organisé et financé par l'IRD et le CIFOR dans le cadre de l'UMR GRED (Sevestre, 2013).

l'accessibilité de l'élite et la connaissance d'un intermédiaire pouvant nous mettre en contact avec elle. Au regard de ces éléments, nous ne saurions ici nous permettre d'extrapoler ces résultats à toutes les palmeraies créées par les élites camerounaises.

## Sécurité et propriété : précisions conceptuelles

Pour Lavigne Delville (2010 : 12), la question de la sécurité foncière se pose en référence aux droits dont dispose un individu ou un collectif sur les ressources dont la terre est le support. « *La sécurité des droits est avant tout le fait que les droits dont on dispose légitimement (quels qu'ils soient) ne seront pas contestés sans raison et que, en cas de contestation infondée, les droits légitimes seront confirmés.* » ; « *Elle n'a rien à voir avec la nature des droits, ni avec leur caractère légal ou non.* » (Lavigne Delville, 2006 : 29). A l'inverse, « *L'insécurité foncière découle du fait que des droits, légitimes au regard d'un registre de normes, sont remis en cause, ne peuvent être exercés paisiblement, voire sont impossibles à exercer ou sont tout simplement annulés* » (Lavigne Delville, 2006 : 29). « *L'insécurité foncière apparaît lorsque des acteurs ne respectent plus les règles, lorsque la capacité régulatrice s'effrite, lorsque les contradictions entre normes locales et droit écrit sont instrumentalisées par certains acteurs* » (Lavigne Delville, 2010 : 12)<sup>5</sup>.

La sécurité et l'insécurité foncières s'appréhendent donc en référence aux droits sur les terres, ceux-ci étant issus de normes et de principes eux-mêmes soumis à l'appréciation des instances de régulation de ces droits, qui sont généralement diverses (familiales, locales, étatiques, etc.). La question de la sécurisation foncière, en tant que processus social, doit s'appréhender en prenant en compte ces trois dimensions : le contenu des droits, les registres normatifs et les principes sur lesquels ces droits s'appuient, et les instances de régulation qui garantissent leur exercice.

La notion de sécurité foncière va varier en fonction des acteurs et des espaces sociaux dans lesquels ils se situent, car elle n'aura ni les mêmes finalités ni les mêmes modalités d'un contexte à l'autre. Les acteurs vont mobiliser des principes et faire appel à des instances d'arbitrage spécifiques, en fonction de leurs objectifs, mais aussi de leurs moyens (en termes de capital monétaire, social, cognitif, etc.) pour sécuriser leurs droits sur les terres. Ainsi, « *dans les logiques sociales locales, la sécurisation de l'accès aux terres passe par l'inscription dans les réseaux sociaux: c'est en fonction de son statut social, de sa place dans la*

---

<sup>5</sup> L'insécurité foncière est donc fondamentalement différente de la *précarité foncière*, qu'on peut définir comme le fait de ne pas avoir de visibilité à court, moyen ou long termes sur les droits d'accès à la terre dont on pourra disposer (Lavigne Delville, 2006 : 29).

*hiérarchie familiale, que l'on peut prétendre à certains droits et les négocier [...]. Selon la logique de l'État et du titre, c'est le titre (appuyé par un appareil administratif et judiciaire) qui confère les droits.* » (Lavigne Delville, 2006 : 28).

Par ailleurs, les questions foncières en Afrique sub-saharienne sont marquées par les situations de pluralisme normatif et institutionnel (Lund, 2001 ; Jacob, 2002). Cette situation a donné lieu à de nombreuses discussions quant à la définition même de la propriété. L'étude de l'évolution des textes de loi de la République du Cameroun montre qu'une distinction a initialement été faite entre les notions de possession et de propriété. La première était le fruit du système foncier coutumier, alors que la seconde relevait d'une procédure de constatation et d'immatriculation foncière (Melone, 1968 : 246). Dans la même logique, pour Gerber & Steppacher (2007), la possession « *définit les droits, les obligations, les privilèges et les non droits par rapport à l'utilisation des ressources et des biens* » alors que la propriété intègre « *le potentiel économique supplémentaire que [...] confère l'engagement du titre de propriété en tant que sécurité dans la relation de crédit* ».

Néanmoins, Melone (1968 : 109) démontre qu'en dépit du caractère inaliénable de la terre dans le système coutumier (*cf. infra*), la notion de propriété existe et a une double dimension, individuelle et collective. Le don d'un terrain à défricher et sa mise en valeur permettent une appropriation individuelle ; parce que ce terrain peut appartenir successivement à plusieurs personnes, cette propriété individuelle peut être considérée comme procédant d'« *une reconnaissance d'une sphère de souveraineté* » (Melone, 1968 : 111). La propriété collective relève quant à elle d'une « *aire de souveraineté de la famille lignagère* » et s'exerce principalement sur des terres gardées en réserve pour l'établissement des jeunes du lignage, ou sur celles qui sont abandonnées par leurs détenteurs (*Ibid*, 1968 : 114). Jacob (2005 : 11) considère la sécurité foncière comme un bien commun, assurant « *un accès fluide aux facteurs de production pour tous les membres de la communauté à la fois en synchronie (pour les contemporains) et en diachronie (obligation de transmettre aux générations futures le patrimoine de ressources dont les contemporains ont eux-mêmes bénéficié)* ». La propriété coutumière relève donc de la combinaison inextricable de droits collectifs et de droits individuels.

À l'instar de Jacob (2002 : 4), on peut considérer que « *la propriété n'est pas la propriété d'une chose mais d'un faisceau de droits sur la chose qui peuvent être possédés séparément ou regroupés dans les mains d'une seule personne (ou groupe) et qui lui permettent d'accomplir des actes spécifiques : produire, vendre, prêter, investir, percevoir une rente ou un revenu...* ». Ce faisceau de droits peut se décomposer en droits d'usage (droit d'usage *sensu stricto*, droit de tirer un revenu de l'usage), droit d'investir (via un aménagement ou par la plantation de cultures pérennes), droit de transfert (droit de déléguer



temporairement l'usage, droit d'aliénation), et droits d'administration (droit de définir les droits des autres) (voir aussi Colin, 2008).

Enfin, la vieille économie institutionnelle (voir sur le sujet Bromley, 1989 : 44-46 – cité par Jacob, 2005) intègre à ces dimensions « *les relations de responsabilité réciproque entre les hommes qui sont rendues possibles par l'existence des choses. Les droits de propriété distribués permettent d'établir des liens de responsabilité bi-univoques (de type pouvoir/assujettissement, droits/obligations) qui structurent les comportements collectifs et individuels et les rendent congruents à l'accomplissement d'objectifs sociaux.* » (Jacob, 2005 : 13).

En nous inspirant de ces différentes postures, nous considérons ici la notion de « propriété » dans son acception large en sciences sociales, non normative et non juridique, se rapprochant de la notion anglophone de *property*, comme l'ensemble des actions socialement autorisées à l'égard d'une ressource ou d'un bien, sans présupposé d'exclusivité dans leur mise en œuvre. Ces actions relèvent de l'exercice de droits spécifiques par un groupe social ou un individu jouissant de la possession légitime de cette ressource.

Après avoir présenté les objectifs des "élites" investissant dans la culture du palmier à huile au Sud du Cameroun et les différents aspects de la question foncière à travers une ethnographie simplifiée des droits, nous verrons quels mécanismes elles mobilisent pour sécuriser les droits sur leurs terres et les situations conflictuelles qui peuvent apparaître relativement à ces investissements.

## Caractérisation des stratégies d'investissement foncier des élites camerounaises

### *Elites et paysans, des logiques contradictoires ?*

Au Cameroun, l'évolution du contexte économique et politique des décennies 1980–1990 a favorisé l'émergence d'une classe d'investisseurs privés (entreprises ou individus) dans le secteur agricole. La crise économique qui a frappé le pays dans les années 1980, consécutive aux chocs pétroliers et à la baisse des cours du café et du cacao, alors premiers postes d'exportation, s'est accompagnée de la mise en place de Plans d'Ajustements Structurels (PAS) promus par la Banque Mondiale et le Fonds Monétaire International (FMI). Ces PAS préconisaient entre autres une libéralisation du secteur agricole passant par un désengagement de l'État des fonctions de régulation et d'encadrement des filières qu'il avait assumées auparavant et l'ouverture à des investisseurs privés (privatisations des agro-entreprises dès 1990).

Les années 1990 ont vu également la naissance du pluralisme politique : alors qu'auparavant la nomination d'un fonctionnaire à un haut poste était liée non pas à sa popularité, à sa compétence ou à son degré d'instruction, mais à sa loyauté au parti de gouvernement (le Rassemblement démocratique du peuple

camerounais - RDPC), l'ouverture du jeu politique, initiée en 1991, et son caractère de plus en plus concurrentiel, incitent les hauts fonctionnaires à se construire une base électorale forte (Zambo Belinga *et al.*, 2011). Couplée à la mise en place d'une politique de « l'équilibre régional »<sup>6</sup>, cette évolution encourage le retour des élites urbaines et administratives vers leur région, leur village d'origine, à des fins de construction de clientèles politiques. La proximité avec les populations, indispensable à la construction d'une assise électorale solide, apparaît alors comme un outil de positionnement et de durabilité politique.

La politique agricole nationale a dans le même temps mis sur pied une profusion de programmes d'appui à la modernisation agricole par les acteurs privés<sup>7</sup> (Tchonang Goudjou *et al.*, 2011 : 97). Cette orientation est complétée par la distribution de terres non exploitées aux investisseurs en capacité de les mettre en valeur, sous les auspices du Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural (MINADER), affichant la volonté de l'État de faire la promotion d'une « agriculture de seconde génération » (reposant essentiellement sur les moyennes et les grandes exploitations) (Zambo Belinga *et al.*, 2011 : 26).

Au cours de cette période, la culture du cacao, largement répandue dans le Sud depuis la colonisation allemande, a été délaissée au profit du palmier à huile, jusqu'alors cultivé majoritairement dans la région du Littoral. Encouragées par un contexte économique favorable au palmier à huile, à un moment où les cours du cacao étaient au plus bas, les élites politiques et administratives se sont lancées dans ce secteur porteur, en faisant valoir leur volonté de contribuer au développement économique du pays et de leur village.

Néanmoins, la rentabilité économique de ces investissements est sujette à caution. Le taux d'exploitation réelle des surfaces plantées est souvent très faible (allant de 25 à 70% dans notre échantillon), et les

---

<sup>6</sup> A travers la politique « *d'unité nationale* » sous Ahidjo puis « *d'intégration nationale* » sous Biya (Mouiche, 1999), la recherche d'un « équilibre régional » dans l'attribution des postes des hautes sphères de l'État est un souci qui apparaît jusque dans la loi : « *Dans le cadre de l'arrêté portant ouverture de chaque concours administratif d'entrée dans les différentes catégories de la Fonction publique, le ministre chargé de la Fonction publique procède à la répartition des places entre les candidats, suivant leurs provinces d'origine, de même qu'il peut réserver des places aux anciens militaires* » (décret n°82-407 du 7 septembre 1982, article 56) ». Conformément à ce principe, les chances de voir deux notables issus d'un même village ou de localités proches, désignés à un haut poste sont réduites.

<sup>7</sup> Programme d'Appui aux Exploitations de Moyenne Importance (PAEAMI), Programme d'Appui aux Élités Agricoles et aux Collectivités Territoriales (PAEACT), ou encore l'Unité d'Appui aux Projets et aux Investisseurs (UAPI).

propriétaires ou gestionnaires de trois exploitations, sur les cinq qui forment notre échantillon, nous ont avoué tourner à perte ou couvrir à peine leurs charges d'exploitation. Bien que cette faible rentabilité soit généralement attribuée aux difficultés rencontrées pour recruter une main-d'œuvre stable et compétente et pour accéder aux intrants, il semble qu'elle ne constitue pas toujours un objectif prioritaire des investisseurs. Il apparaît notamment que les exploitations les moins rentables sont aussi celles où le propriétaire est le moins impliqué, déléguant la gestion et se rendant rarement au village...

Il convient donc de chercher des motivations autres que la rentabilité financière à moyen terme pour expliquer les stratégies de mise en place de palmeraies par les élites. Un premier faisceau d'explications renvoie au positionnement politique recherché consécutivement à l'introduction du pluralisme politique dans les années 1990 (*cf. supra*) ; la recherche du prestige associé à ces grandes exploitations, voire la colonisation de nouveaux espaces à des fins d'extension des clientèles villageoises (installation des futures générations, établissement d'un nouveau village), sont également des raisons pouvant expliquer les motivations des élites. Les palmeraies peuvent aussi soutenir une stratégie de blanchiment d'argent, à très brève échéance (frais de mise en place) ou à long terme (justification de l'alimentation d'un compte bancaire par les recettes déclarées de l'exploitation de la palmeraie). Enfin, la constitution d'un patrimoine foncier préparant le retour au village au moment de la retraite et la spéculation sur l'évolution des prix de la terre sont d'autres sources de motivation.

Ces investissements relèvent de logiques nouvelles, qui contrastent avec les logiques paysannes, même si celles-ci ne sont pas réductibles à des comportements et des situations homogènes<sup>8</sup>. De façon générale, l'agriculture paysanne du Sud Cameroun, qui intègre des cultures commerciales, notamment des petites plantations de cacao, est prioritairement tournée vers la satisfaction des besoins alimentaires et sociaux (éducation, santé, réseaux de solidarité...) des familles et elle est caractérisée par la faiblesse du capital financier et technique mobilisé dans les processus de production. La question de l'accès au foncier y est envisagée en référence à des normes garantissant à la fois aux usagers d'une terre de pouvoir jouir des fruits de leur investissement (en travail et en intrants) et aux autres membres de la communauté de pouvoir accéder à des ressources productives leur permettant de subvenir à leurs besoins alimentaires et sociaux, dans une perspective synchronique et diachronique (générations présentes et à venir) (Jacob, 2007).

---

<sup>8</sup> « *Les structures sociales locales [...] sont en règle générale traversées d'antagonismes et de contradictions. Les divers groupes sociaux que l'on peut distinguer au sein de cette société locale ne sont pas dotés des mêmes ressources, ils ne subissent pas les mêmes contraintes, et parfois ils ne partagent pas les mêmes valeurs.* » Olivier de Sardan (1995 : 86).

Ces objectifs de sécurisation de l'accès sont également revendiqués par les élites issues du milieu villageois. Au reste, leur stratégie s'appuie sur un discours de développement économique dont l'un des attendus est de fournir à la communauté villageoise l'accès à des ressources – emplois et moyens techniques – qui lui font généralement défaut. Mais, quand les principes de sécurité foncière recouvrent dans le milieu villageois une dimension individuelle et collective, intra- et transgénérationnelle, ils correspondent, dans la démarche des investisseurs, à la concentration de l'ensemble du faisceau de droits (accès, usage, commercialisation des fruits de cet usage, réalisation d'aménagements et de constructions, gestion, transfert, etc.), pour une durée au moins équivalente à la vie de la plantation – et dans l'entendement de ces élites, souvent bien au-delà de cette vie productive. Les dissonances entre ces deux conceptions de la sécurité foncière sont à l'origine d'une production de stratégies et de dispositifs orientés à concilier les intérêts divergents des investisseurs et des producteurs villageois.

### *L'accès des "élites" au foncier coutumier : les droits sur la terre comme actions socialement autorisées*

Dans le droit moderne, le droit de propriété attribue l'intégralité du faisceau de droits à un titulaire unique (personne morale ou physique) et les matérialise à travers la délivrance d'un titre de propriété. Au Cameroun, l'instance de régulation suprême est l'État qui, via le Ministère des Domaines, du Cadastre, et des Affaires Foncières (MINDCAF) et ses autorités déconcentrées (préfets et sous-préfets, tribunaux civils), est chargé de faire appliquer ce droit. Le Cameroun est représentatif des pays de tradition juridique issue du système colonial français, marquée par la prévalence du principe de domanialité. Les terres susceptibles d'appropriation appartiennent au domaine national de seconde catégorie (c'est-à-dire libres de toute occupation à la date du 5 août 1974, et n'appartenant ni au domaine public ou privé de l'État, ni au domaine privé), et leur mise en valeur effective à des fins économiques permet l'obtention d'un titre foncier via les procédures d'immatriculation directes et indirectes (octroi d'une concession<sup>9</sup>).

---

<sup>9</sup> Les concessions foncières agricoles sont octroyées via une procédure d'immatriculation indirecte. « C'est la procédure par laquelle l'État autorise toute personne qui le désire, qu'elle soit une personne physique ou morale, publique ou privée, de nationalité camerounaise ou étrangère, à réaliser pendant une période de cinq ans sur une dépendance du domaine national de deuxième catégorie, le projet de développement dont ladite personne est la promotrice, à condition de respecter le cahier de charges y afférant » (MINDCAF, 2012). Si à la fin de ces cinq ans, l'État constate la mise en valeur effective du terrain concédé, le préfet octroie une concession définitive si l'acquéreur est Camerounais, un bail emphytéotique s'il est étranger (cas des industries). La concession définitive donne alors droit à un titre foncier.

Mais ce droit se superpose à des droits coutumiers complexes. L'ethnographie économique des droits propose une matrice d'analyse de la question foncière qui tente d'en décrypter les principales composantes<sup>10</sup> : le contenu des droits (à travers l'identification et la description des « fibres » du faisceau de droits – *cf. supra*), les titulaires de ces droits, les dispositifs de transfert, et les instances de régulation. Dans les systèmes coutumiers du Sud Cameroun, comme dans la grande majorité des situations africaines, les composantes du faisceau de droits sont partagées entre des titulaires multiples et parfois collectifs ; les modes d'accès à la propriété sont variés et influent sur les droits détenus par ces titulaires ; et les instances de régulation, constituées par un ensemble composite de « *dispositifs ou instances d'autorité, de régulation, d'arbitrage, susceptibles de dire le droit ou de sanctionner sa transgression* » (Colin, 2004 : 62), sont présentes aussi bien au niveau intra-familial qu'extra-familial, intra-villageois qu'extra-villageois.

Le droit de hache (c'est-à-dire le droit créé à travers l'abattage de la végétation naturelle pour mettre en valeur une terre), exercé sur un terrain vierge, est la forme première d'appropriation coutumière d'un territoire par un groupe, généralement lignager. Ces droits de première occupation se transmettent au fil des générations, et appartiennent collectivement aux morts, aux vivants, et aux futures générations, afin de garantir la survie du groupe. Ce principe confère à la terre un caractère sacré et inaliénable, aujourd'hui en mutation.

Les terres agricoles (champs vivriers et plantations) relèvent donc d'une propriété collective du lignage pouvant attester avoir été le premier à les avoir défrichées et mises en valeur. Seul un consensus familial est donc, en théorie, à même d'entériner toute transaction d'aliénation ; les transferts par succession sont en revanche l'apanage du chef de famille (voir Soro & Colin, 2008).

Les droits de gestion et d'exclusion se fondent sur la position sociale au sein du groupe (Moupou, 2010, cité par Ndjogui et Levang, 2013 : 4) et sont détenus le plus souvent par le chef de famille (sauf cas particulier où celui-ci aurait cédé ce droit à un fils par exemple). C'est généralement lui qui octroie le droit d'accéder et de mettre en valeur un terrain appartenant au patrimoine lignager à un individu (homme ou femme, généralement de la famille, mais qui peut être aussi un ressortissant d'une autre famille du village, voire un « étranger », c'est-à-dire un migrant originaire d'une autre région), pour une durée et selon des modalités normées par des principes et des pratiques socialement reconnus – prêt, location, métayage...-. En contrepartie de son droit d'administration, le chef de famille doit subvenir, de façon directe ou à travers la délégation de droits fonciers, aux besoins du groupe social dont il a la responsabilité (Soro & Colin, *cit.*).

---

<sup>10</sup> Pour une méthodologie détaillée, voir Colin (2004 et 2008).

Le travail investi par le bénéficiaire d'une délégation de droit d'usage pour la mise en valeur d'une terre peut lui permettre de consolider et d'étendre ces droits. Ainsi, les droits créés par un individu à travers la plantation pérenne lui sont reconnus comme permanents tant que l'exploitation des arbres est effective. Lorsque celle-ci s'arrête, ces droits sont susceptibles d'être réappropriés sous une forme collective au niveau familial et leur gestion relève alors des arbitrages du chef de famille. Le renouvellement d'une plantation, qu'elle soit progressive ou totale, est ainsi conditionnée à son autorisation.

La défriche d'un terrain non travaillé de mémoire collective (Diaw, 1997 : 24) permet donc d'accéder à la terre et de l'exploiter ; mais comme le souligne Assembe<sup>11</sup> (com. pers.) « *Pour les élites, ce sont presque toujours des occupations de fait. [...] Le droit coutumier qui s'exerce sur 100 ha relève d'une famille, d'une communauté, pas d'un individu. Au-delà de 50 ha, c'est du banditisme que de revendiquer une appropriation coutumière [...].* » Certaines élites peuvent néanmoins accéder à la terre via la mise en valeur de terrains appartenant au patrimoine lignager, qui leur ont été délégués dans la perspective d'un projet agricole pouvant intéresser les membres du lignage. Cependant, les droits qu'elles détiennent alors ne peuvent être assimilés à des droits de propriété.

Les élites peuvent également acquérir des terres par héritage, selon la décision de leur chef de famille. Toutefois, ce mode d'accès à la propriété est rarement privilégié par les élites qui souhaitent créer des palmeraies : les surfaces concernées, issues de divisions du patrimoine déjà mis en valeur entre les ressortissants du lignage sont généralement trop petites pour satisfaire leurs objectifs.

Généralement, les élites privilégient des arrangements sur des terres déjà exploitées ou contrôlées par des riverains pour accéder au foncier. Ces arrangements font l'objet de négociations au cours desquelles sont débattues les compensations (en nature ou en numéraire) qui devront être versées au moment de la transaction, voire ultérieurement, ainsi que la durée de l'exploitation. Il n'existe pas de réel marché foncier dans cette zone, et rares sont les transactions faisant l'objet d'un accord écrit ou qui sont réalisées en présence de témoins. De la sorte, il n'est pas rare que les négociations soient remises en cause a posteriori par certains acteurs, et il est difficile de qualifier d'achat, de don, de prêt, ou de location, ces transactions.

Des instances de régulation intrafamiliales (*cf. supra*) et extra-familiales encadrent ces transferts. Au niveau extra-familial, la chefferie traditionnelle intervient fréquemment dans les affaires foncières et certains

---

<sup>11</sup> Samuel Assembe est juriste de formation et fait partie du CIFOR-Cameroun.

documents la considèrent parfois comme une instance coutumière centrale dans la gouvernance foncière (CED, 2013). Dans les sociétés du Sud Cameroun, toutefois, l'organisation hiérarchique n'est pas construite autour d'une autorité politique centrale (comme c'est le cas dans les régions du Grand Nord ou de l'Ouest), mais sur un ensemble de lignages évoluant chacun avec une grande autonomie. La création des chefferies par les colonisateurs dans les zones « *où aucune trace d'une autorité traditionnelle centralisée n'était perceptible [s'est faite] en investissant des familles influentes d'une parcelle d'autorité* » qui s'est étendue et consolidée au long de la période coloniale (Coquery-Vidrovitch, 1990, citée par Nach Mback, 2000). Les questions foncières étant traditionnellement gérées par les institutions familiales (Melone, 1968), l'autorité foncière de cette chefferie politique reste toutefois relative et la communauté villageoise, à travers les chefs de famille, doit être consultée dans les affaires qui ont trait à la gestion des terres du village.

Par exemple, la gestion des terres constituant une réserve foncière ou un espace de chasse et de cueillette pour le village doit impliquer les représentants de l'ensemble des familles de la communauté. L'autorité dont jouissent les chefs de lignage leur confère un poids prédominant dans l'arbitrage de la négociation.

La régulation et la validation des transactions réalisées dans le cadre villageois doivent prendre en considération chacune de ces autorités coutumières, mais peuvent aussi faire intervenir des instances représentantes du droit moderne – autorités placées sous l'égide du Ministère du Domaine, du Cadastre, et des Affaires Foncières, préfets et sous-préfets, tribunaux de première instance –, en particulier si des conflits émergent autour de ces transactions. La sécurisation des investissements met ainsi en jeu un ensemble d'instances et d'organisations dont le poids politique et la légitimité sociale sont à évaluer et varient en fonction des rapports de force entre pouvoir étatique et autorités villageoises, élites et acteurs locaux. Pour Lavigne Delville (2002), ce n'est pas tant la pluralité des systèmes de droit fonciers que la pluralité des instances d'arbitrage qui est à l'origine de certains dysfonctionnements, ces instances étant potentiellement en concurrence les unes avec les autres (y compris au sein de la sphère étatique) et pouvant donner des arbitrages contradictoires.

## Jouer sur plusieurs tableaux pour sécuriser l'investissement foncier

Les droits fonciers pouvant émaner des normes juridiques, administratives ou coutumières, les élites vont être amenées à mobiliser et jouer de ces différents registres pour sécuriser leurs acquisitions. Mais qu'elles soient coutumières ou issues du droit moderne, ces normes ne suffisent pas en elles-mêmes à garantir une sécurité totale. D'une part, les différents registres de régulation, et souvent les principes qui sous-tendent les normes d'un registre déterminé (voir Jacob, 2007), peuvent se contredire mutuellement quant à ce qu'il est légitime de faire à propos d'une ressource donnée. D'autre part, la mise en œuvre de ces normes relève des jeux stratégiques des acteurs, villageois, entrepreneuriaux, administratifs, et elle est encadrée par des

instances de régulation dont la légitimité est débattue par ces acteurs et qui sont en concurrence entre elles. Ainsi les élites sont contraintes de recourir à d'autres ressources, non normatives, afin de sécuriser leur investissement, et notamment à la mobilisation de réseaux sociaux pour orienter à leur avantage les rapports de force auprès des différents niveaux d'autorité (familiale, villageoise, administrative) : on parle d'enchâssement social des transactions.

### *Les procédures mobilisées dans l'accès des élites à la terre*

#### *La transaction initiale : première étape du processus de sécurisation*

La sécurisation des droits sur les terres doit être appréhendée en tant que processus ; ce processus démarre avec les démarches d'acquisition du terrain. Le déroulement de la négociation et le type de transaction réalisée avant l'installation de la plantation vont avoir un impact sur les formes de sécurisation de l'investissement.

La plupart des « élites » réalisent leurs investissements sur des terrains qui leur ont été cédés en échange d'une compensation, financière et en nature (« la nourriture » : cartons de poissons, sacs de riz, etc.). Le montant de ces indemnités peut être avancé, par l'une ou l'autre des parties, pour justifier de la durée de l'acquisition – ou de sa remise en cause à terme et d'une demande éventuelle de renouvellement de la compensation. Plus elle est élevée, plus il sera difficile pour un cédant de revendiquer la réappropriation de son terrain. Des « clauses sociales non foncières »<sup>12</sup> (Chauveau, 1998 : 71) par lesquelles l'élite garantit à une personne ou à un groupe de personnes de les aider en cas de besoin sont généralement incluses dans la négociation sous forme d'un engagement pour le futur : des élites de notre échantillon participent ainsi au financement des cérémonies de funérailles, à la rédaction de documents administratifs de certains villageois, ou hébergent des ressortissants de leur villages lorsqu'ils se rendent à la capitale. La réalisation d'infrastructures au bénéfice du cédant, voire du village, sont également souvent exigées lors de la transaction : les villages enquêtés ainsi bénéficié de la construction de borne-fontaine, d'un aménagement de la route, ou de la création d'un économat.

---

<sup>12</sup> Chauveau fait référence au fait que ces transactions sont à l'origine de la création d'un lien social particulier entre le preneur et les cédants, qui considéreront l'acquéreur comme un « protecteur » ou un « « mécène » qui leur est d'une certaine façon « obligé ». Cette relation particulière a d'autant plus d'importance lorsque l'on sait que les élites sont également perçues comme des défenseurs des intérêts des villageois à l'extérieur, notamment auprès du système politico-administratif central (Geschiere, 1996 : 85).



Par ailleurs, comme nous l'avons précédemment exposé, il est rare qu'une seule personne au sein de la communauté villageoise dispose de l'ensemble des « fibres » du faisceau de droits sur une parcelle : celle-ci est généralement une propriété familiale, au niveau de laquelle toute redistribution des droits nécessite un consensus, particulièrement s'il s'agit d'une cession de longue durée. Si la négociation s'effectue avec le chef de famille et si celui-ci ne consulte pas l'ensemble des ayants-droit familiaux pour entériner la transaction, ces derniers pourront la remettre en question. A l'image de ce qui s'est passé dans une de nos études de cas, la cession sera d'autant plus contestée si une somme d'argent a été versée sans que le chef de famille ne la partage au sein de son groupe de dépendants.

Il arrive que les acquéreurs traitent de façon individualisée et différenciée avec plusieurs membres d'une même famille : en cas de désaccord au sein d'un groupe familial au sujet de la cession ou non d'une parcelle, l'élite peut proposer des sommes plus importantes ou des versements réguliers aux membres réfractaires. Ainsi, dans une des palmeraies étudiées, un des membres de la famille a accepté de toucher une rente régulière de la part de l'élite en contrepartie de la cession de sa parcelle. L'ayant appris, les autres membres de la famille regrettent aujourd'hui de ne pas l'avoir exigée, mais le propriétaire refuse de revenir sur cet engagement.

Enfin, les plantations de palmiers des "élites" regroupent parfois des terrains appartenant à des familles ou à des personnes différentes, les transactions pour chacune des parcelles ayant pu se faire simultanément ou de manière différée dans le temps. Si pour une même surface, les cédants s'aperçoivent que l'indemnisation versée à un autre groupe familial diffère, il y aura inévitablement revendication des versements complémentaires.

Pour se prémunir des malversations et des revendications ultérieures, certaines "élites" réalisent les négociations en présence de témoins (chef du village, notables, riverains des terrains acquis...) et leur font entériner les accords. Elles ont également parfois recours à l'écrit<sup>13</sup> : en dépit du caractère illégal de ces transactions (puisque au regard de la loi, seuls les terrains disposant d'un titre de propriété peuvent faire l'objet d'une cession) des procès-verbaux sont parfois réalisés en présence d'autorités administratives (ici le sous-préfet) ; des attestations informelles indiquant les sommes versées peuvent également être signées entre les deux parties. Encore rares, ces pratiques ne sont pas toujours maîtrisées par les villageois, à qui il arrive de signer des documents sans réellement en comprendre la teneur complète : à l'inverse des élites,

---

<sup>13</sup> Sur le sujet, voir Lavigne Delville & Mathieu (1999), Lavigne Delville (2002), Seignobos (2003), Teyssier (2003).

souvent plus éduquées et au fait des recours offerts par le droit écrit, les villageois ne considèrent pas ces documents écrits comme faisant foi d'une quelconque obligation d'engagement.

### Le recours aux procédures du droit moderne

Pour renforcer davantage la sécurité de leurs exploitations, les "élites" ont le plus souvent recours aux procédures d'immatriculation par les services fonciers de l'État pour se doter de justificatifs « *inataquables* » au plan juridique, certifiant leur pleine propriété sur les terres acquises.

Deux procédures existent pour obtenir un titre de propriété : la procédure foncière (immatriculation directe) et la procédure domaniale (immatriculation indirecte via l'octroi d'une concession). Dans les deux cas, la délivrance du titre est conditionnée par une enquête administrative relative à la mise en valeur effective du terrain. La plupart du temps, les propriétaires cherchent à faire immatriculer leur terrain le plus rapidement possible après l'acquisition, tant que les risques de remise en cause sont encore limités. Si "l'élite" tarde à réaliser cette démarche, les cédants pourront tenter de renégocier la transaction et d'empêcher le bon déroulement de la procédure d'immatriculation lors de la visite de la commission consultative. Il arrive alors que "l'élite" ait à verser une somme d'argent supplémentaire aux cédants pour que ceux-ci consentent à cette procédure. Par ailleurs, cette immatriculation, lorsqu'elle est réalisée rapidement, peut donner lieu au non-respect de certaines clauses non explicites de la négociation initiale : une fois son terrain immatriculé, il arrive que "l'élite" ne respecte pas les « clauses sociales non foncières ») ou les engagements souscrits relativement à la réalisation d'infrastructures au bénéfice du village.

### Jeux d'acteurs et manipulations procédurales autour du titre foncier

La procédure d'obtention du titre foncier implique dans tous les cas une validation par les riverains. La commission consultative doit réunir des représentants de l'autorité étatique (généralement le sous-préfet), des représentants de l'autorité coutumière (le chef du village et des notables), et des représentants de la communauté villageoise (généralement les cédants et les riverains). Ce n'est qu'une fois que les limites ont été précisées, approuvées et retranscrites par écrit dans un procès-verbal visé par l'ensemble de ces parties que la procédure de bornage par un géomètre peut être conduite, aboutissant à l'édition du titre foncier.

Cependant, cette procédure est sujette à des malversations protéiformes. De nombreux cas de corruption de la commission ont été rapportés dans la littérature (Teyssier, 2003) et dans nos entretiens. Il peut s'agir "d'incitations" octroyées à ses membres en dédommagement de leur déplacement (sans incidence alors sur la légalité de la procédure elle-même), ou de dessous de table versés pour que la commission ne consulte pas les riverains et fasse simplement acte de présence.

Une autre escroquerie peut avoir lieu à l'occasion de la signature du certificat d'abandon des droits coutumiers. Dans les cas où la parcelle concernée relève de la propriété collective d'une famille, tous les ayants-droit devraient signer ce certificat pour qu'il soit valable et que la procédure de titrisation puisse commencer. Une telle procédure est bien sûr lourde à mettre en œuvre, en particulier lorsque certains ayants-droit ont migré en ville, comme c'est fréquemment le cas. Il arrive souvent qu'une seule personne, généralement le chef de famille, signe ce certificat au nom de l'ensemble de ses dépendants et à leur détriment.

Ainsi une "élite" a souhaité créer une palmeraie dans un village situé à 15 km de son propre village, où les disponibilités foncières n'étaient pas suffisantes. Il s'est arrangé avec le chef du lignage élargi qui habite ce village et qui y est aussi investi de la chefferie politique. Dans la négociation, il a été décidé que "l'élite" verserait une somme d'argent et de la nourriture aux six familles du village, et qu'il y construirait une borne fontaine et un économat. Il a également payé une opération médicale au chef, qui l'a laissé border le terrain. Celui-ci a signé seul le certificat d'abandon des droits coutumiers, et n'a pas redistribué l'argent qui lui avait été versé. Aujourd'hui, il se voit reprocher d'avoir dilapidé leur patrimoine foncier par les membres du lignage élargi, parce qu'ils n'ont pas pris part aux négociations et qu'ils n'ont tiré aucun bénéfice de la transaction.

Le cédant a ici tenté de profiter de sa position de chef de village et de chef de famille pour que l'arrangement tourne en sa faveur. En tant que descendant de la première personne à s'être établie sur ce territoire, il a été nommé chef de village dans les années 1980, suite à la promulgation du décret n°77/245 du 15 juillet 1977 portant l'organisation des chefferies traditionnelles<sup>14</sup>. Le chef reconnaît que les terres du village ont un statut de propriété familiale collective, mais toutes les familles du village étant subordonnées à la sienne en termes de délégation foncière, il considère avoir autorité sur ces terres. En vertu de ce principe, il s'est permis de signer seul le certificat d'abandon des droits coutumiers, et justifie le fait qu'il n'ait pas partagé la compensation versée par "l'élite" en faisant valoir qu'il ne s'agissait pas d'une vente, mais d'un don à contrepartie symbolique.

---

<sup>14</sup> Les articles 2 et 3 du décret n°77/245 stipulent que « *La chefferie traditionnelle est organisée sur une base territoriale. Elle comporte trois degrés hiérarchisés [...]. Est de premier degré, toute chefferie dont le territoire de compétence recouvre celui d'au moins deux chefferies de 2<sup>ème</sup> degré. Ses limites territoriales n'excèdent pas en principe celles d'un département. Est de 2<sup>ème</sup> degré toute chefferie dont le territoire de commandement englobe celui d'au moins deux chefferies de 3<sup>ème</sup> degré. Ses limites n'excèdent pas en principe celles d'un arrondissement. La chefferie de 3<sup>ème</sup> degré correspond au village ou quartier en milieu rural, et au quartier en milieu urbain.* »

Des revendications ont parallèlement été émises par des ressortissants du village qui avaient migré vers d'autres terroirs une trentaine d'années auparavant, afin de profiter des opportunités alors offertes par la SODECAO<sup>15</sup>. Ceux-ci estiment que le *bilik*<sup>16</sup> sur lequel s'est installée la famille de l'actuel chef dans les années 1950 fait partie de leur patrimoine. Cette question est controversée : certains considèrent que la cession porte sur des forêts secondaires mises en valeur par leurs ancêtres lorsqu'ils occupaient ces espaces où subsistent parfois des marques d'appropriation du territoire (espèces d'arbres exploités...) et revendiquent des droits de gestion sur ces terrains. D'autres (représentants des autres familles du village ou de la chefferie administrative de second degré) font valoir que le déplacement des populations exploitant ces lieux remontant à plusieurs décennies, ces espaces ne peuvent être considérés comme ayant été exploités de mémoire collective et qu'ils constituent des réserves foncières appartenant à l'ensemble de la communauté villageoise.

Par ailleurs, cette même palmeraie a été le cadre d'une tentative de falsification du procès-verbal émis par les agents du cadastre et le sous-préfet au moment du bornage du terrain. Une seconde "élite", originaire du même village que la première, a également créé une palmeraie dans ce village. Les relations conflictuelles qu'entretiennent, pour des raisons personnelles, les deux « élites » ont amené la seconde à soudoyer le sous-préfet pour antidater le procès-verbal attestant de la transaction réalisée par son concurrent, afin de prétendre que le terrain lui avait été préalablement attribué. Mais les habitants, étant en meilleures relations avec la première "élite" qu'avec la seconde, ont refusé de participer à cette falsification, et le chef de village, déjà placé dans une situation délicate vis-à-vis de ses administrés, s'est également refusé à valider cet arrangement. Sans le soutien de la communauté villageoise, les falsificateurs étaient assurés de perdre le procès qu'aurait pu instruire la première "élite" ; ils ont finalement abandonné leur réclamation.

Les deux premiers points litigieux ont été portés devant le tribunal coutumier, présidé par le chef de deuxième degré. Au moment de notre étude, la rencontre conciliatoire n'avait pas encore eu lieu, mais le chef de deuxième degré nous a fait part de son opinion : d'une part, il estime que des personnes ayant abandonné le village il y a longtemps (plus d'une génération) ne sont pas en mesure de réclamer des

---

<sup>15</sup> La SODECAO (Société de Développement du Cacao) est l'agent d'exécution de la politique du gouvernement camerounais en matière de cacao. Elle est chargée de la mise en œuvre du programme de redressement et de développement de l'économie cacaoyère camerounaise.

<sup>16</sup> Les *bilik* sont les villages qui ont été abandonnés, par exemple lors des déplacements de population.

terres ; d'autre part, il nous a avoué que les éléments dont il disposait ne jouaient pas en la faveur du chef du village.

Alors que les détenteurs des titres fonciers les présentent comme des pièces juridiquement inattaquables et opposables à toute revendication, ces titres peuvent en effet être contestés s'il y a eu vice de forme dans le déroulement de la procédure. Même si un tel vice n'est pas l'objet d'une plainte formelle, il peut constituer un argument d'invalidation des accords souscrits. L'autorité coutumière est alors la première à tenter de régler le litige, qui est ensuite porté au tribunal de première instance dans le cas où aucun compromis n'a pu être trouvé. Dans le cas qui nous intéresse, le certificat d'abandon des droits coutumiers n'a été signé que par le chef de famille-chef de village, qui a évincé les autres ayants-droit de la procédure. Il semblerait toutefois que ces ayants-droit lui reprochent moins d'avoir signé seul, que de ne pas avoir redistribué l'argent versé par "l'élite".

En parallèle à ces problèmes, d'autres revendications sont apparues à l'encontre de "l'élite" qui a acquis les terres : les riverains ayant participé à la défriche des terrains pour la mise en place de la palmeraie lui reprochent de ne pas avoir été payés. Selon l'investisseur, cette malversation incombe à l'ancien gestionnaire de la palmeraie qui aurait détourné cet argent. Ces deux facteurs poussent aujourd'hui les ressortissants du village (ayants-droit ou non) à contester le bornage du terrain, bien que "l'élite" ait apparemment respecté l'ensemble des procédures et les arrangements auxquels il s'était engagé.

Le tribunal coutumier devra tenter de résoudre cette affaire en prenant en compte ces éléments. Il est possible qu'il soit demandé au chef de village de verser aux autres familles l'argent qu'il avait reçu de "l'élite". Mais les relations de parenté au sein du village, qui limitent les possibilités d'expression d'un conflit ouvert avec le chef politique, et la position économique dont est créditée "l'élite", peuvent aussi jouer en sa défaveur ; il peut ainsi lui être demandé de verser à nouveau la somme convenue pour la transaction si elle souhaite maintenir son titre. De même, il est probable qu'il lui soit demandé de verser à nouveau la rémunération pour le travail de défriche.

Nous ne saurions nous avancer davantage sur l'issue du conflit ; notons cependant que la position des chefs traditionnels est délicate. Quelle que soit leur place au sein du tribunal coutumier, le verdict émis les expose à des protestations de la part des « perdants ». Un jeune chef de village nous a fait part des représailles dont il risque d'être l'objet à l'issue d'un jugement coutumier, lesquelles peuvent aller d'agressions verbales à un refus de coopérer dans la gestion des affaires locales (refus de participer aux

assemblées villageoises, blocage des projets de développement...), et jusqu'à une exposition à des actes de sorcellerie.

Par ailleurs, le décret portant organisation des chefferies traditionnelles les lie étroitement aux administrations étatiques, et notamment aux instances déconcentrées<sup>17</sup>. Dans ces conditions, les jugements rendus par les autorités coutumières à propos des litiges portant sur des vices de procédures issues du droit moderne, ou impliquant les autorités étatiques déconcentrées en charge des questions territoriales (principalement les préfets et sous-préfets) conduisent généralement à conforter ces acteurs au détriment des villageois ou des investisseurs extérieurs.

### Les dimensions sociales de la sécurisation

Dans certains cas, les "élites" ne sont pas en situation de mener à bien une procédure de formalisation par le titre foncier leur offrant des garanties en matière de sécurisation de leur investissement. La pression sociale exercée par certains groupes au sein du village peut être telle qu'elle conduit parfois "l'élite" à abandonner les droits qu'elle a acquis ainsi que son investissement, comme l'illustre l'exemple suivant.

Dans la région Sud, une palmeraie a été mise en place sous un statut juridique de société de droit commercial, par un promoteur bamiléké, originaire de la région de l'Ouest<sup>18</sup> et marié à une femme ressortissante du village où il a réalisé l'investissement. Le fait que son épouse ait été la sœur du chef politique de second degré, également résident du village, a sans doute constitué un facteur facilitateur d'un investissement de grande échelle. Celui-ci a démarré en 1999 et s'est progressivement étendu pour atteindre, à la fin des années 2000, environ 1000 ha<sup>19</sup>. Une partie des terrains a été acquise auprès de différents ressortissants du village, qui avaient exploité des parcelles de surfaces variables avant de les laisser en friche. Parmi ces terrains, ceux qui étaient adjacents à la route ont été achetés à un prix

---

<sup>17</sup> « [...] son étroite subordination à l'administration peut s'apprécier à travers trois éléments : son mode de désignation, son traitement rémunérateur et son régime disciplinaire. » (Nach Mback, 2000 : 89)

<sup>18</sup> Le tournant politique associé à l'instauration du multipartisme en 1990 a été pour beaucoup d'observateurs le déclencheur de « l'exploitation profonde du tribalisme pour des fins politiques par les partis politiques ». Alors que les Bamiléké sont présentés comme des « envahisseurs », les sudistes sont dépeints comme des « paresseux, incapables de mettre en valeur les terres qu'ils revendiquent en qualité d'autochtones » (Onana Onomo, 1999).

<sup>19</sup> 300 ha de la plantation ont été acquis dans le village voisin, en contrepartie de la construction d'une école par "l'élite".

significatif et titrés ; ils ont ensuite été utilisés pour construire les unités de transformation des noix de palme et le campement des employés. En revanche, les villageois se sont opposés au bornage des parcelles cultivées qui avaient fait l'objet d'une rémunération symbolique.

L'autre partie des terrains était occupée par de la forêt primaire que "l'élite" a défrichée pour y installer la palmeraie. Au moment de la négociation de la cession, le chef du village avait précisé que les terres concernées relevaient d'une propriété collégiale, dont la gestion incombait à un conseil impliquant l'ensemble des familles du village<sup>20</sup>. En dépit de ces précautions, ou peut-être en raison du statut collectif des terres cédées, les conditions de leur mise en culture ont soulevé de nombreuses protestations. En premier lieu, les riverains ont reproché à "l'élite" d'avoir exploité le bois des défriches sans en faire bénéficier la communauté. Ensuite, bien que des emplois de manœuvre aient été proposés aux villageois, il lui a été fait grief d'avoir confié les postes de responsabilité à des allogènes au village, en particulier d'avoir placé un Bamiléké, ressortissant de sa propre ethnie, à la tête de l'entreprise.

Lorsque les palmiers sont entrés en production, les villageois ont commencé à réclamer la rétrocession des terrains. La situation est devenue ouvertement conflictuelle. "L'élite" ne pouvait pas faire intervenir les instances coutumières, car le chef de deuxième degré, résidant du village, avait cédé directement 180 ha de son patrimoine et avait un intérêt direct à récupérer la possession des terrains mis en valeur<sup>21</sup>. "L'élite" a alors fait appel aux instances administratives pour que la gendarmerie intervienne et sécurise son exploitation. Certains villageois ont été emprisonnés. Mais lorsque les villageois ont commencé à fabriquer leurs propres armes à feu artisanales (escopettes), les gendarmes ont refusé d'intervenir à nouveau dans le village.

Le promoteur est décédé en 2012<sup>22</sup> et son fils unique devait reprendre l'entreprise. La majeure partie des terrains n'ayant pas été immatriculée, les principes coutumiers ont organisé le processus d'héritage des plantations. Or le droit coutumier du Sud Cameroun se base sur les principes de patrilinéarité et de

---

<sup>20</sup> Bien que les attendus de cette précision n'aient pas été explicite dans la transaction, il semble que les chefs du village et des différentes familles manifestaient ainsi que la cession portait uniquement sur un droit d'usage, potentiellement sujet à restrictions, notamment quant au respect des certaines obligations socioéconomiques de l'acquéreur, telles que l'emploi de villageois.

<sup>21</sup> Certains observateurs affirment qu'il aurait été l'initiateur des revendications des riverains.

<sup>22</sup> Dans un contexte social fortement marqué par les pratiques de sorcellerie, le décès de l'une des parties engagées dans un conflit n'a pas manqué de nourrir les supputations quant à la cause de ce décès.

virilocalité. Une femme n'est pas censée hériter de son père (l'exogamie l'amenant le plus souvent à quitter son village natal), ni de son mari. Le retour d'une femme dans son village (ou, comme c'est le cas ici, le fait qu'elle s'y installe avec son mari) ne lui garantit pas l'accès à des terres, bien que ses oncles ou cousins puissent lui céder des terrains, avec des droits d'usage et de gestion variables. Le décès de leur mari et père, dans un contexte déjà conflictuel, et leur lien de parenté avec le chef de deuxième degré, ont poussé la mère et son fils à rétrocéder gracieusement aux villageois les parcelles plantées. Les anciens propriétaires coutumiers exploitent désormais les parcelles de la palmeraie, et le chef de deuxième degré a recruté à son compte une partie des employés qui travaillaient précédemment pour "l'élite" décédée.

Cet exemple montre que les stratégies d'acquisition foncière des "élites" s'appuient sur une combinaison des cadres proposés par le droit foncier coutumier et le droit moderne, mais que leur mise en œuvre demeure influencée et largement déterminée, d'une part, par la perception qu'ont les acteurs villageois du caractère éthique ou moral des actions réalisées par les investisseurs et, d'autre part, par les intérêts qu'ont ces acteurs à voir ou non se réaliser ou se maintenir ces investissements ; la dimension opportuniste et calculatoire de ces jeux d'acteurs n'est pas à sous-estimer. Les processus de sécurisation mis en place par les "élites" doivent ainsi intégrer ces dimensions si elles souhaitent que les rapports sociaux et les rapports de force ne tournent pas en leur défaveur et nuisent à la pérennité de leur exploitation.

### *L'enchâssement social des stratégies des "élites"*

#### *Une sécurisation qui dépend de facteurs difficilement modulables*

La position politique ou la profession de "l'élite" lui confèrent une plus ou moins grande capacité à sécuriser son investissement. Les villageois oseront rarement remettre ouvertement en question les palmeraies créées par une "grande élite" dans leur village, en particulier lorsque cette "élite" est de la région ou d'une localité voisine, alors que les "petites élites" font plus facilement l'objet de recours, formels (dans le cadre juridique légal) ou informels (à travers des demandes de paiement complémentaires ou de restitution de terres dans le cadre villageois). La présence conjointe d'investissements réalisés par une "grande" et une "petite" "élite" dans un même village, avec des réalisations comparables, permet de mesurer ces asymétries de pouvoir au regard de la capacité de l'une et de l'autre à défendre leurs investissements respectifs. Ces "élites" usent parfois de méthodes d'intimidation pour faire taire les revendications, les menaces d'emprisonnement étant plus crédibles dès lors que "l'élite" occupe ou a occupé un haut poste dans l'administration. Enfin, les disponibilités financières de ces "élites" sont généralement en rapport avec les fonctions qu'elles ont occupées, ce qui facilite les arrangements "à l'amiable" avec des contestataires.

La relation que "l'élite" entretient avec les autorités locales, et notamment les chefs de village, peut influencer l'acceptation locale de l'investissement. Le chef du village, lorsqu'il est effectivement investi d'un



rôle légitime de gestionnaire de terres (*cf. infra*), pourra mobiliser les villageois en faveur ou en défaveur de l'investisseur. Lorsque celui-ci favorise l'accession à la chefferie d'une personne au détriment des autres, il est assuré de bénéficier de son soutien. Mais il encourt également des formes d'opposition suscitée par les acteurs politiques évincés de la chefferie.

Les liens sociaux de l'investisseur avec la communauté villageoise où il prétend obtenir des terres déterminent également sa légitimité à mettre en place une plantation : il est en effet difficile, voire impossible, pour un étranger d'acquérir des terres dans un village ou une région dont il n'est pas originaire. La mise en place d'une palmeraie d'envergure dans le village maternel de l'investisseur, ou dans le village de sa belle-famille est également délicate. L'exemple précédent illustre d'ailleurs, lorsqu'une telle acquisition a lieu, la difficulté qu'il en résulte à la défendre dans la durée. Une disponibilité foncière limitée dans leur village natal pousse certaines "élites" à délocaliser leur investissement sur des terroirs voisins, voire hors de leur région d'origine. Elles devront alors redoubler d'efforts pour faire accepter leur palmeraie et en défendre l'exploitation.

### Entretien de bonnes relations au sein de la société villageoise pour limiter les revendications sociales

Les stratégies de sécurisation sont d'abord orientées vers le respect des normes (coutumières et du droit moderne) et le paiement de compensations directes aux propriétaires traditionnels des terrains cédés. D'autres procédés sont utilisés par les "élites" pour sécuriser leurs investissements à l'échelle de l'ensemble des lignages du village. À l'image des premiers, ceux-ci s'inscrivent généralement dans la durée.

Les actes d'évergétisme sont pour les "élites" une obligation implicite liée à leur statut : l'influence politique que certaines essayent d'asseoir passe nécessairement (mais pas seulement) par la réalisation d'actions diverses au profit de la population villageoise (Nuembissi Kom, 2007). Cette obligation est d'autant plus forte que la réussite professionnelle des "élites" est parfois attribuée au succès de la sorcellerie positive dont ils ont bénéficié (Geschiere, 1996). Un chef de village nous a fait part de l'obligation de reconnaissance que les "élites" avaient en retour envers la communauté qui les a aidés à atteindre le poste qu'ils occupent. Inversement, la crainte de sanctions mystiques, d'une mauvaise sorcellerie, peut les pousser à prendre des décisions qui apparaissent relever d'une logique qui n'est ni économique, ni politique ; Geschiere (1996 : 85) assimile la sorcellerie à une « *arme égalisatrice* » pouvant servir les fins des villageois. Ces actes sont également perçus par les populations comme une compensation à l'absence de politiques étatiques de redistribution sociale.

A l'échelle du village, il est attendu des "élites" qu'elles contribuent ou assurent directement la construction d'une école, d'une chapelle, d'un économat, de forages pour l'adduction d'eau, de pistes, etc. Elles sont également amenées à soutenir l'organisation de tournois sportifs, à subvenir au financement des grandes

cérémonies (deuils, mariage...), etc., chacun devant mettre à contribution les contacts politiques que sa fonction est censée lui fournir. Ces actes représentent une forme de sécurisation indirecte, au sens où "l'élite" s'assure une reconnaissance sociale et peut se prémunir ainsi vis-à-vis des contestations de tout ordre pouvant émaner d'individus particuliers au sein de la communauté villageoise.

La proximité de "l'élite" avec les villageois, son « accessibilité », conditionnent aussi en partie l'accueil que lui réserveront les riverains. L'ouverture au dialogue favorise évidemment l'échange des attentes, l'écoute des revendications, des conseils des uns et des autres, mais surtout, que ces échanges soient pris en compte ou non, ils laissent le sentiment aux riverains d'être écoutés et que leurs attentes sont prises en considération par "l'élite".

### Sécuriser l'exploitation en ouvrant aux riverains l'accès à ses ressources

La gestion de l'exploitation, et notamment ses formes d'enclassement dans le tissu social villageois, sont également des facteurs déterminants de sa pérennité. Aucun villageois n'est opposé par principe à la volonté que professent les "élites" de développer leur village. Encore faut-il manifester cette volonté dans des actes : démontrer, à travers le mode de gestion de l'exploitation, que celle-ci est effectivement bénéfique au village, et ce d'autant plus qu'elle occupe des surfaces importantes. Une exploitation n'employant que très peu d'autochtones et opérant comme une enclave productive, est vite stigmatisée par les villageois. De même, si la localisation du campement des employés, de l'éventuel économat, et des infrastructures de transformation est trop éloignée du village, ces ressources, pourtant intéressantes pour de nombreux riverains (que ce soit en termes de facilités de consommation ou de transformation de leurs propres noix) leur sont difficilement accessibles.

La distribution de plants aux riverains, lors de la mise en place de la palmeraie, est une stratégie très souvent mise en œuvre par les "élites" pour permettre aux villageois de créer leurs propres palmeraies. Ces dons sont orientés, pour une part, à limiter les revendications et les vols dans la palmeraie et, d'autre part, à assurer un approvisionnement stable de l'usine de transformation (et donc à s'attribuer la valeur ajoutée créée par cette transformation). Bien que ces distributions n'aboutissent pas toujours à la création de palmeraies (les contraintes associées à celles-ci étant parfois trop fortes pour être supportées par les paysans – temps de travail important, disponibilité foncière...), elles sont considérées comme une action altruiste de "l'élite".

L'attitude du gestionnaire de la palmeraie peut aussi influencer la perception qu'ont les villageois de l'investissement : si celui-ci n'est pas en bons termes avec les riverains (parce qu'il les exclut de l'accès aux services de la plantation, leur interdit de la traverser, ou parce qu'il entretient des relations tendues avec les employés autochtones...), ces derniers auront une raison d'en mettre en question la légitimité. Ainsi,

certaines gestionnaires n'hésitent pas à donner régulièrement de l'huile et du vin de palme à leurs voisins, le manque à gagner financier étant « *compensé par les relations sociales créées* ».

L'origine des employés et la nature des postes qui leur sont affectés sont des arguments souvent avancés pour dénoncer la mise à l'écart dont les riverains se sentent victimes. L'attribution exclusive à des étrangers des postes de responsabilité (notamment les postes de gestion et de responsable du personnel) peut contribuer aux mauvais résultats de l'exploitation. Parallèlement, les autochtones rechignent à travailler dans les palmeraies, trouvant le travail trop pénible, ou refusant une « prolétarianisation » sur des terres dont ils considèrent qu'elles continuent à appartenir à leur patrimoine lignager.

Le degré d'exploitation des terres acquises joue également sur la perception que les riverains ont de la plantation. Cela est particulièrement vrai des terrains qui ont été plantés pour marquer l'appropriation foncière, mais qui ne sont exploités que très superficiellement, les plantations n'étant pas entretenues. Les riverains ont alors l'impression qu'on leur a arraché leurs terres à des fins qui ne sont pas celles qui avaient été avancées par l'acquéreur, puisque l'exploitation économique en est très lâche. La présence de cultures pérennes sur ces parcelles est une façon d'affirmer l'appropriation des terres par les propriétaires en vertu des normes coutumières, mais dans ce cas, elle n'est pas toujours suffisante pour sécuriser complètement leur possession.

À l'instar des vols de plants et des vols de noix dans les palmeraies, qui sont des malversations courantes offrant une opportunité de gain facile et immédiat pour leurs auteurs, la chasse et la cueillette informelles, ainsi que le refus de travailler dans les plantations peuvent être assimilés à l'expression d'une réprobation vis-à-vis du comportement de "l'élite" ou de son administrateur. En refusant de travailler dans les palmeraies, les ressortissants des villages limitent le degré d'exploitation des terres et favorisent l'abandon graduel de certaines parcelles. Il devient alors plus difficile pour "l'élite" d'en assurer le contrôle, et d'en exclure les riverains qui peuvent alors collecter les noix de manière clandestine. À long terme, ce semi-abandon peut conduire à une désagrégation des droits de "l'élite" sur les terres concernées et faciliter leur réappropriation par les riverains ou tout au moins de légitimer les revendications allant dans ce sens.

Ces actions peuvent être assimilées à des formes de résistance, chaque groupe, chaque acteur mobilisant ses « *capacités respectives (actives ou passives, d'action ou de nuisance, cachées ou publiques)* ». Même si ces acteurs disposent de dotations inégales pour s'approprier des ressources locales – selon « [qu']/s disposent de plus d'argent, ou de plus de terres, ou de plus de main d'œuvre, ou de plus de compétence technique, ou de plus d'énergie, ou de plus de relations, ou de plus de protections, etc. » (Olivier de Sardan, 1995 : 175) –, même les plus démunis ont « *la capacité, non pas théorique, mais réelle, de ne pas faire ce qu'on attend d'eux ou de le faire différemment* » pour développer des stratégies autonomes d'accès à ces ressources (Friedberg, 1993, cité par Olivier de Sardan, 1995 : 174).

## Conclusion

Les « élites » mettent généralement en avant la procédure d'immatriculation des terrains qui leur ont été cédés pour attester d'une appropriation totale et définitive leur garantissant la sécurité des investissements qu'ils ont consentis. Néanmoins, l'immatriculation n'a qu'une valeur partielle, puisque le respect des principes et des règles coutumiers est une condition indispensable à la pérennité des droits de possession acquis dans le cadre villageois. Les formes d'enclassement social des transactions sont multiples et c'est souvent la négligence des normes locales qui met en péril les exploitations. Ce d'autant plus que les vices de procédure qui entachent régulièrement les processus d'immatriculation légale ouvrent la voie à des contestations qui peuvent s'exprimer sous des formes multiples.

Les situations observées montrent que les systèmes juridiques coutumiers demeurent des référents centraux dans la régulation des questions foncières au Sud Cameroun. Au rebours des postulats de l'approche évolutionniste des droits de propriété (Ruttan & Hayami, 1984 ; Platteau, 1996), le développement des investissements et la demande de sécurité foncière ne semblent pas induire l'émergence de droits de propriété privés, mais admettre la persistance de régulations de type coutumier (voir Chauveau, 2013). Comme le souligne Le Roy (1997 : 459), la propriété individuelle, si elle est prônée par certains acteurs, notamment « *certaines élites urbaines africaines [...] est [aussi] rejetée par le plus grand nombre* ».

La « réticence » des paysans africains à adopter la propriété privée peut s'expliquer en partie par leur manque de connaissance des procédures à engager, la lourdeur de ces procédures, et leurs coûts, non accessibles à la plupart des paysans. Mais elle reflète en premier lieu le fait que « *la sécurité nécessaire pour investir n'implique pas forcément la propriété individuelle* » (Falloux & Rochegude, 1986, cités par Le Roy, 1997 : 457). Les systèmes coutumiers, associés à des formes individuelles et pérennes de possession, n'ont pas empêché le développement des agricultures de plantation africaines et leurs succès économiques (Chauveau, 2013). Pour le Club du Sahel (1993, cité par Le Roy, 1997 : 458), la sécurisation doit être envisagée au regard de l'usage de la ressource plutôt qu'en termes de contrôle de l'espace. Cette perspective conduit à revoir complètement le système de propriété tel qu'il est promu par l'État camerounais. Piermay (2012 : 401) rappelle que lors de la mise en place de périmètres urbains à travers une intervention publique, les droits coutumiers sont « *purgés* », non par rachat du sol lui-même mais par indemnisation des investissements de mise en valeur que l'aménagement conduit à détruire.

La monétarisation des transferts fonciers et son caractère de plus en plus systématique appellent pourtant à une évolution du cadre juridique régulant ces transferts. Pour l'instant, bien que l'État reconnaisse le caractère aliénable des terres, il prohibe les cessions marchandes qui ont lieu hors du cadre du droit moderne. Tout en refusant de considérer comme propriétaires légaux les acteurs villageois qui se livrent à

des transferts fonciers marchands, les autorités administratives (préfets et sous-préfets notamment) sont fréquemment conduites à en encadrer les conditions de mise en œuvre. Cet engagement prend la forme de diverses procédures qui formalisent les pratiques relevant du registre coutumier, comme le « certificat d'abandon des droits coutumiers », ou la validation des « petits papiers » (Seignobos, 2003 ; Teyssier, 2003) qui attestent des transactions.

Pour autant, le recours des « élites » aux procédures d'immatriculation pour formaliser leurs acquisitions participe d'un changement institutionnel en profondeur. La délivrance d'un titre de propriété formelle sur une parcelle familiale à une « élite » ou à un ressortissant villageois, convertit de fait en propriétaires des individus qui n'étaient que les représentants d'un groupe de détenteurs de droits ou qui n'avaient qu'un rôle d'autorité morale (Colin, 2008). Elle conduit à formaliser et rendre *a priori* définitive la concentration et l'individualisation de l'ensemble du faisceau des droits portant sur des terres familiales ou lignagères.

La question ethnique risque également de se poser avec acuité dans les prochaines années. Lavigne Delville (2002 : 4) fait remarquer que « *comme l'accès à la terre est lié aux identités sociales, la contestation du droit à la terre de certains groupes sociaux prend fréquemment la forme d'une remise en cause des identités nationales et ethniques et inversement [...]* ». La prise de valeur de la ressource foncière risque de s'accompagner d'une crispation des relations entre autochtones et allogènes : si les premiers se sentent menacés dans leur accès à la ressource foncière, il est probable que ce soient les derniers qui en subissent d'abord les conséquences, ou qui fassent l'objet des blâmes. Lavigne Delville (*Ibid*) met en garde : « *L'instrumentalisation politique de la compétition foncière et des identités, aboutissant à la remise en cause des appartenances nationales sur fond de clivage ethnique, constitue un mélange explosif* ».

Il est à prévoir que ces changements institutionnels, associés à la raréfaction de la ressource foncière, vont pousser les « élites » à adapter leurs stratégies de sécurisation. On peut imaginer notamment que l'association des investissements des « élites » avec des palmeraies villageoises soit une pratique de plus en plus courante. Une stratégie de sécurisation qui a bien fonctionné dans la région d'étude a paradoxalement été de ne pas revendiquer la pleine propriété des terres exploitées, mais uniquement un droit de gestion, comme le montre un autre exemple documenté dans le cadre de cette recherche. Dans ce cas, la localisation de l'investissement dans le village maternel de « l'élite » constituait un facteur d'insécurité. Après avoir acquis en pleine possession un certain nombre de parcelles dans le cadre coutumier, « l'élite » concernée a fait évoluer sa stratégie foncière lorsque les villageois ont décidé d'arrêter de lui vendre des terres. Elle a demandé à ses oncles maternels de mettre leurs parcelles à sa disposition, en échange de quoi elle s'engageait à financer leur mise en valeur, puis à leur déléguer l'exploitation. « L'élite »-promoteur emploie des ouvriers qu'il met à disposition de ses oncles pour assurer l'entretien des parcelles. En retour, les oncles s'engagent à lui vendre l'intégralité de la production d'huile de palme. Cette stratégie a abouti à

un système quasiment identique à ce que l'investisseur aurait obtenu en s'appropriant les terres, les oncles n'étant pas en situation d'exploiter directement les 300 ha de la palmeraie sans son soutien, mais elle a contribué à réduire considérablement les coûts de transaction relatifs au contrôle des tâches d'exploitation. Bien qu'elle ait fonctionné pendant un temps, cette stratégie n'a pourtant pas empêché la résurgence récente de revendications villageoises dénonçant l'envahissement des terres par la culture du palmier (Tchonang Goudjou B, com. pers.).

Pour conclure, on peut dire que la reconnaissance de la propriété ne vaut effectivement que si elle est localement socialement admise. Obam et *al.* (2011: 211) avançaient déjà l'idée que « *le succès de ces exploitations agricoles est influencé par l'accueil que les communautés rurales leur réservent* ». Nous la compléterons en précisant que cette réussite est conditionnée par les réactions de groupes stratégiques aux intérêts variés, inscrits dans des rapports de force, et capables de mobiliser des leviers de nature différente pour parvenir à leurs fins.

## Bibliographie

### Textes de loi

Cameroun. 1977. Décret n°77/245 du 15 juillet 1977 portant l'organisation des chefferies traditionnelles. <URL : [http://www.gredevel.fr/index.php?option=com\\_phocadownload&view=category&id=10:portant-sur-les-chefferies-traditionnelles-et-les-conflits-agro-pastoraux&Itemid=116](http://www.gredevel.fr/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=10:portant-sur-les-chefferies-traditionnelles-et-les-conflits-agro-pastoraux&Itemid=116) >

Cameroun. 1982. Décret n°82-407 du 7 septembre 1982, modifiant et complétant certaines dispositions du décret n°75-496 du 03 juillet 1975 fixant le régime général des concours administratifs. <URL : <file:///C:/Users/Marie/Downloads/decretgeneral.pdf> >

MINDCAF. 2012. Guide de l'opérateur économique pour l'accomplissement des procédures foncières, domaniales et cadastrales en vue de la facilitation de l'accès aux droits sur la terre. 83p. Tome 2. <URL : <http://www.cbf-cameroun.org/wp-content/uploads/2012/09/RAPPORTS-DOCUMENTS/GUIDE-MANUEL-PROCEDURES/ACCES-PROPRIETE/MINDCAF-2.pdf> >

### Littérature grise et publications

Abwa D., Tassou A. 2011. Élités urbaines et développement local au Nord-Cameroun : le cas du département de mayo-Danay (1982-2010). In Elong. *L'élite urbaine dans l'espace agricole africain. Exemples camerounais et sénégalais*. p. 257-278.

Bromley D.W. 1989. *Economic Interests and Institutions. The conceptual foundations of public policy*. London. Basil Blackwell, 274p.

CED. 2013. Le foncier rural au Cameroun. Note sur la terre dans le secteur rural. <URL : [http://www.cedcameroun.org/images/2014\\_RapportsCED/122013\\_livret%20sur%20le%20foncier%20rural%20au%20cameroun.pdf](http://www.cedcameroun.org/images/2014_RapportsCED/122013_livret%20sur%20le%20foncier%20rural%20au%20cameroun.pdf) >

Chauveau J.-P. 1998. La logique des systèmes coutumiers. In Philippe Lavigne Delville. *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*. Paris : Karthala, p. 66 – 75. <URL : [http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins\\_textes/pleins\\_textes\\_7/b\\_fdi\\_57-58/010024270.pdf](http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/pleins_textes_7/b_fdi_57-58/010024270.pdf) >

Colin J.-Ph. 2004. Côte d'Ivoire : droits fonciers, pratiques foncières et relations intra-familiales : bases conceptuelles et méthodologiques d'une approche compréhensive. *Land Reform, Land Settlement and Cooperatives*. 2004 (2) : 55-67. <URL : <http://www.fao.org/docrep/007/y5639t/y5639t06.htm> >

Colin J.-Ph. 2008. Disentangling intra-kinship property rights in land: a contribution of economic ethnography to land economics in Africa. *Journal of Institutional Economics*. 4 (2) : 231–254.

Colin J.-Ph., Le Meur P.-Y., Léonard E. 2010. Introduction générale : Identifier les droits et dicter le droit. La politique des programmes de formalisation des droits fonciers, in *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales*, Colin J.-Ph., P.-Y. Le Meur, E. Léonard (eds), Paris, Karthala : 5-67.

Coquery Vidrovitch C. 1990. *L'Afrique noire*. Paris : L'Harmattan.

Diaw C. 1997. *Si, Nda Bot et Ayong* : culture itinérante, occupation des sols et droits fonciers au Sud-Cameroun. Réseau foresterie pour le développement rural. 37p. <URL : [www.odi.org.uk/resources/download/863.pdf](http://www.odi.org.uk/resources/download/863.pdf)

Falloux F., Rochegude A. 1986. La nécessaire maîtrise des espaces fonciers pour une gestion rationnelle des ressources. *Atelier sur le contrôle de la désertification et la gestion des ressources renouvelables dans les zones soudano-sahéliennes d'Afrique de l'Ouest*. Oslo, Banque mondiale, 28 p.

Friedberg E. 1993. *Le pouvoir et la règle. Dynamique de l'action organisée*, Paris : Seuil. 405p.

Geschiere P., 1996. Sorcellerie et politique : les pièges du rapport élite-village, *Politique Africaine*. 1996 (63) : 82-96.

Gerber J.-F., R. Steppacher. 2007. Propriété contre possession: les conflits liés aux plantations industrielles d'arbres. *Swiss Forestry Journal*. 158 (3-4) : 65-69.

Jacob J.-P. 2002. *La tradition du pluralisme institutionnel dans les conflits fonciers entre les autochtones. Le cas du Gwendégué (Centre Ouest Burkina Faso)*. Document de travail de l'UR REFO 3, IRD, 35p. <URL : [http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins\\_textes/pleins\\_textes\\_7/divers2/010029489.pdf](http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/pleins_textes_7/divers2/010029489.pdf) >

Jacob J.-P. 2005. *Sécurité foncière, bien commun, citoyenneté. Quelques réflexions à partir du cas burkinabé*. Etude Récit n°6, Ougadougou, Laboratoire Citoyenneté, 26p. <URL : [http://labo-citoyennete.org/attachments/article/138/ETU6\\_SecFonBieComCit\\_BF\\_Jacob.pdf](http://labo-citoyennete.org/attachments/article/138/ETU6_SecFonBieComCit_BF_Jacob.pdf) >

Jacob J.-P. 2007. *Terres privées, terres communes. Gouvernement de la nature et des hommes en pays Winye (Burkina Faso)*. Paris : IRD Editions, Collection A Travers Champs.

Lavigne Delville Ph. 2002. *Les pratiques populaires de recours à l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale. Eclairages sur des dynamiques d'innovation institutionnelle*. Documents de travail de l'UR REFO 7, IRD, 22 p. <URL : <https://www.mpl.ird.fr/ur095/resultats/Documents%20de%20travail%20UR/7Lavigne.pdf> >

Lavigne Delville Ph. 2006, Sécurité, insécurité, et sécurisation foncières: un cadre conceptuel. *Réforme agraire et coopératives*, FAO. 2006 (2) : 18-25. <URL : <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/010/a0790t/a0790t.pdf> >

Lavigne Delville Ph. 2010. Sécurisation foncière, formalisation des droits, institutions de régulation foncière et investissements. Pour un cadre conceptuel élargi. *Revue des Questions foncières*, FAO, 2010 (1) : 5-34. <URL : <http://www.fao.org/docrep/013/i1634t/i1634t01.pdf>>

Lavigne Delville Ph. et Mathieu P. coord., 1999, *Formalisation des contrats et des transactions : Repérage des pratiques populaires d'usage de l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale*, document de travail, Gret/IED/UCL, 181 p.

Le Roy E. 1991. Une doctrine foncière pour l'Afrique de l'an 2000. *L'avenir des tiers mondes*, Paris : PUF, p. 194-211.

Le Roy E. 1997. La sécurité foncière dans un contexte africain de marchandisation imparfaite de la terre. In Blanc-Pamard C., Cambrézy L. *Terre, terroir, territoire. Les tensions foncières*. [En-ligne]. Paris : Orstom, p. 455-472. <URL : [http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins\\_textes/pleins\\_textes\\_6/colloques2/42946.pdf](http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/pleins_textes_6/colloques2/42946.pdf) >

Lund C., 2001 – Les réformes foncières dans un contexte de pluralisme juridique et institutionnel : Burkina Faso et Niger, in G. Winter (coord.), *Inégalités et politiques publiques en Afrique ; Pluralité des normes et jeux d'acteurs*. Paris : Karthala-IRD : 195-207

Melone S. 1968. *La parenté et la terre dans la stratégie du développement : l'exemple du Sud Cameroun*. Paris : Université de Paris, faculté de droit et des sciences économiques, 307 p. Thèse (Dr droit). <URL : <http://www.sist.sn/gsd/collect/butravau/index/assoc/HASHd6fd.dir/DTH70.pdf> >

Mouiche I. 1999. La question nationale, l'ethnicité et l'État en Afrique : le cas du Cameroun. In Zognong D., Mouiche I. (Eds). *Démocratisation et rivalités ethniques au Cameroun*. Yaoundé : CIREPE. <URL : <http://www.ethnonet-africa.org/pubs/p95cir8.htm> >

Moupou M., 2010, Sécurisation foncière sur les fronts pionniers au Cameroun, in F. Nkankeu, C. Bryant (ed.), *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socioéco-politiques au Cameroun*, Montreal, Uqam : 65-80.

Nach Mback C. 2000. La chefferie traditionnelle au Cameroun: ambiguïtés juridiques et dérives politiques. *Africa Development*, Vol XXV (3 & 4) : 77 – 118. <URL: <http://www.peuplesawa.com/downloads/31.pdf> >



Ndjogui T.E., Levang P. 2013. Élités urbaines, élaéculture et question foncière au Cameroun. *Territoires d'Afrique : Nouvelles politiques foncières, nouveaux acteurs, nouveaux acteurs : des rapports fonciers sous tensions*. (5) : 35-46. <URL : <http://www.pole-foncier.fr/documents/themes/politiques-foncieres/item/elites-urbaines-elaeculture-et-question-fonciere-au-cameroun.html> >

Ngambi J.R., Mbouhounoum P.A.E., Ndjogui T.E. 2011. Elite urbaine, élaéculture et développement endogène de l'arrondissement de Ngog-Mapubi dans le Nyong-et-Kelle, région du Centre (Cameroun). In Joseph Gabriel Elong (Ed). *L'élite urbaine dans l'espace agricole africain. Exemples camerounais et sénégalais* Paris : L'Harmattan p 225-239

Nuembissi Kom P. 2007. *Élités urbaines et politique locale au Cameroun. Le cas de Bayangam*. Yaoundé : Université de Yaoundé II, 95p. Diplôme d'études approfondies (DEA) (Master en science politique). <URL : <http://www.memoireonline.com/07/09/2358/Elites-urbaines-et-politique-locale-au-Cameroun-Le-cas-de-Bayangam.html>

Obam F.M., Elong J.G. 2011. Réponses paysannes à l'expansion des plantations de palmier à huile dans la région du Sud au Cameroun. In Joseph Gabriel Elong (Ed). *L'élite urbaine dans l'espace agricole africain. Exemples camerounais et sénégalais*. Paris : L'Harmattan, p 211-224.

Olivier de Sardan J.P. 1995. *Anthropologie et développement. Essai en socio-anthropologie du changement social*. Paris : Karthala, 221p. <URL : <http://horizon.documentation.ird.fr/exl-php/cadcgp.php> >

Onana Onomo J.P. 1999. Symétries hégémoniques Bété-Bamiléké et rivalités politiques au Cameroun. In Zognong D., Mouiche I (Eds). *Démocratisation et rivalités ethniques au Cameroun*. Yaoundé : CIREPE, p.93-122. <URL : <http://www.ethnonet-africa.org/pubs/p95cir4.htm> >

Piermay J.-L. 2012. Les frontières de l'autochtonie, de l'enracinement villageois à la construction de la ville africaine. *Bulletin de l'Association de Géographes Français*. 2012 (3) : 399 – 411.

Platteau J.-Ph. 1996. The evolutionary theory of land rights as applied to sub-saharan Africa: a critical assesment. *Development and change*, 1 (27) : 29-86. <URL : <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1467-7660.1996.tb00578.x/pdf> >

Seignobos C. 2003. Sortir de l'oralité : un moyen de reconnaissance des droits fonciers au Nord-Cameroun. In Jamin J.Y., Seiny Boukar L., Floret C. (éds.). *Savanes africaines : des espaces en mutation, des acteurs face à de nouveaux défis*. Actes du colloque, 27-31 mai 2002, Garoua, Cameroun

Sevestre D. 2013. *Les stratégies d'acquisition foncières mises en place par les élites nationales au Sud Cameroun dans le cadre de la création de palmeraies : quelles incidences à l'échelle villageoise ?*. Cergy : ISTOM, 118p. Mémoire (Ingénieur Agro-développement international).

Soro D.M., Colin J.-Ph., 2008. Marchandisation, individualisation et gestion intra-familiale des droits sur la terre en basse Côte d'Ivoire. *Economie Rurale*, 303-304-305 : 154-168.

Tchonang Goudjou B, Obam F.M., Nguieyep G.L. 2011. Motivations et investissements des élites urbaines dans le secteur agricole de la région du Sud (Cameroun). In Joseph Gabriel Elong (Ed). *L'élite urbaine dans l'espace agricole africain. Exemples camerounais et sénégalais*. Paris : L'Harmattan, p. 95-106.

Teyssier A. 2003. La régulation foncière au Cameroun, entre régimes communautaires et aspirations citoyennes. In Dugué P., Jouve Ph., (éds.). *Organisation spatiale et gestion des ressources et des territoires ruraux*. Actes du colloque international, 25-27 février 2003, Montpellier, France. <URL : [http://afm.cirad.fr/documents/6\\_DiagnosticsTerr/Sagert/FR/teyssier.pdf](http://afm.cirad.fr/documents/6_DiagnosticsTerr/Sagert/FR/teyssier.pdf) >

Zambo Belinga J.M., Manga J.M., Manirazika D. 2011. L'activisme agricole des élites urbaines au Cameroun: socioanalyse d'une pratique en plein essor. In Joseph Gabriel Elong (Ed). *L'élite urbaine dans l'espace agricole africain. Exemples camerounais et sénégalais*. Paris : L'Harmattan, pp. 23-41.



## Résumé

En zone forestière au Cameroun, la flambée des cours de l'huile de palme s'est traduite par une ruée sur les terres de la part d'investisseurs privés nationaux ou étrangers. Ce document s'intéresse aux itinéraires de sécurisation foncière mis en œuvre par des « élites nationales » sur des terres acquises à travers des procédures d'achat dans le cadre villageois. Il montre que les investisseurs concernés mobilisent conjointement les procédures du droit coutumier et du droit moderne pour garantir la sécurité de leurs droits, mais qu'ils sont également amenés à développer des processus constamment entretenus de « sécurisation sociale » via l'alimentation des réseaux sociaux au niveau villageois et à différents niveaux de la sphère administrative.

## Mots-clés

Grandes acquisitions – Sécurisation foncière – Enchâssement social – Elites nationales – Droit coutumier

## Abstract

In the forested area of Cameroon, the constant rise of palm oil prices on the international market translated into a rush on land by national and international investors. This paper deals with the various ways « national elites » follow to secure their ownership over lands acquired through negotiations at the village level. It shows how elites build both on customary and national laws in order to secure their rights, and how they develop new procedures of socialization in order to maintain their control over the social networks both at the village level and at various levels of the administrative sphere.

## Key-words

Large-scale acquisitions – Tenure security – Social embeddedness – National elites – Customary rights

## Le Pôle Foncier

Le *Pôle de recherche sur le foncier rural dans les pays du Sud* est un Groupement d'Intérêt Scientifique (GIS) fondé par le Cirad, l'IAMM, l'IRD et SupAgro. Il est accueilli à la Maison des Sciences de l'Homme de Montpellier.

Le Pôle vise à structurer et dynamiser les collaborations entre les équipes des institutions d'Agropolis-Montpellier qui conduisent des recherches sur le foncier rural – agricole, pastoral ou forestier – étendu à ses relations avec le périurbain, les zones côtières et les activités extractives, dans les pays du Sud.

Les activités du Pôle sont conduites en collaboration avec des partenaires du Sud ou relevant d'autres institutions du Nord.

Information et contacts : [pole.foncier@msh-m.org](mailto:pole.foncier@msh-m.org)

[www.pole-foncier.fr](http://www.pole-foncier.fr)

ISBN : 979-10-92582-10-9



9 791092 582109

