



ASSOAL

**Association des Amoureux du Livre
Actions Solidaires de Soutien aux Organisations et d'Appui aux Libertés
Organisation dotée du statut consultatif spécial de l'ECOSOC (ONU)**

**BP: 5268 Yaoundé-Cameroun siège national : Quartier Bastos, face Kindjo, Tél/Fax. (237) 22 20.10.12 / 77.29.54.64/ CTphone : 22099410
E-mail : assoalcam@yahoo.fr Sites web : www.devloc.net , www.assoal.org, www.rnhc.org**

Projet de terrain UMOJA – Phase II

Universités Itinérantes Citoyennes 2010

RAPPORT

Période de réalisation
Juillet à septembre 2010

<u>INTRODUCTION</u>	4
<u>I. TRAVAUX PREPARATOIRES</u>	6
A. ATELIER DE RESTITUTION DE LA FORMATION UMOJA 2010	6
B. PREPARATION DES OUTILS DE COMMUNICATION	6
<u>II. UNIVERSITES FIXES TECHNIQUES</u>	7
A. LES FORMATEURS ET LES PARTICIPANTS	7
1. EMMANUEL FRANCIS NJIFENJI, PARAJURISTE, FORMATEUR ET CONSULTANT	7
2. AUDE CUZON, COORDINATRICE GENERALE DES UFT - UIC	7
3. M. RICHARD KIAM, EXPERT EN MATIERE FONCIERE.....	7
4. MAURICE MOUKALA, MEDIATEUR FONCIER	8
5. LES PARTICIPANTS	8
B. LE PROGRAMME DE L’UFT	9
C. LE DEROULEMENT	10
1. MARDI 27 JUILLET.....	10
a) Introduction.....	10
b) Définition des notions utilisées dans le domaine des affaires foncières	10
c) Etude de cas sur un problème foncier spécifique choisi	13
d) Présentation de la démarche collective d’obtention du titre foncier à Nkolo	14
2. MERCREDI 28 JUILLET.....	15
a) Définition des concepts et des rôles (animateur, facilitateur, modérateur, formateur, médiateur)	15
b) Le rôle du parajuriste	17
c) Mise en situation : quel rôle je pourrais jouer en tant que médiateur foncier dans une situation de conflit foncier ?	18
3. JEUDI 29 JUILLET.....	19
a) Synthèse de la démarche de médiation foncière	19
b) Complément d’information par M. Kiam, conservateur foncier	23
c) Elaboration d’un plan d’action par quartier	23
<u>III. UNIVERSITES ITINERANTES CITOYENNES</u>	24
A. RESSOURCES HUMAINES ET MATERIELLES MISES EN ŒUVRE	24
1. EQUIPE DES UIC ET REPARTITION DES ROLES.....	24
a) L’équipe de coordination et son rôle.....	24
b) Les médiateurs fonciers	25
c) Les comédiens.....	25
d) L’équipe technique	25

2.	COMMUNICATION.....	26
B.	DEROULEMENT TYPE DES SESSIONS	27
1.	PROGRAMME	27
2.	MISE EN SCENE DE YIMGA ET SA TROUPE	27
C.	BILAN DES SESSIONS DANS LES 16 QUARTIERS.....	28
1.	NOMBRE DE PARTICIPANTS PAR QUARTIER.....	28
2.	NKOLO.....	28
3.	ETOUG-EBE	29
4.	MVOG-BETSI	29
5.	CITE VERTE.....	30
6.	NKOLBIKOK.....	30
7.	NKOLBISSON	31
8.	ELIG-EFFA :.....	31
9.	ETOA-MEKI	32
10.	MOKOLO.....	32
11.	CARRIERE.....	33
12.	EMANA	33
13.	QUARTIER DJOUNGOLO	33
14.	MIMBOMAN.....	34
15.	EKOUMDOUM	34
16.	OYOMABANG	35
17.	MESSASSI	35
18.	EVALUATION, COMMENTAIRES ET SUGGESTIONS DES MEDIATEURS FONCIERS	35
a)	Points forts	35
b)	Points faibles et difficultés.....	36
c)	Recommandations.....	36
d)	Propositions	36
	<u>CONCLUSION – EVALUATION - RECOMMANDATION.....</u>	<u>37</u>

Introduction

Les Universités Itinérantes Citoyennes sont une initiative lancée par ASSOAL depuis 1998. Elles ont été déclinées de diverses manières mais toujours avec la préoccupation de partager le savoir et l'information avec l'ensemble des citoyens, afin que chacun puisse connaître ses droits et prendre pleinement sa place dans le devenir du pays.

Concept

"Si nous avons chacun un objet et que nous les échangeons, nous avons chacun un objet. Si nous avons chacun une idée et que nous les échangeons, nous avons chacun deux idées."
(Proverbe chinois)

Les Universités Itinérantes Citoyennes, comme les Universités fixes techniques, sont des moments de partage des savoirs entre des experts, des personnes qualifiées qui détiennent un savoir intellectuel, scientifique ou technique et des citoyens qui connaissent la réalité de leurs quartiers et qui possèdent bien souvent de réelles connaissances empiriques. De cette rencontre naît une ouverture, de nouvelles opportunités, une meilleure compréhension et conscientisation de tous permettant à chacun d'avancer dans la résolution de ses problèmes concrets mais aussi de mieux assumer son rôle de citoyen actif pour le développement local et l'amélioration des conditions de vie de tous.

Les Universités Itinérantes Citoyennes, depuis leur origine, se déplacent de quartier en quartier, et de ville en ville pour multiplier les lieux de diffusion de l'information et de production des savoirs au sein même des espaces publics populaires. Les Universités fixes techniques, quant à elles, sont en quelque sorte une étape intermédiaire qui vise à former des personnes ressources issues des quartiers défavorisés afin qu'elles acquièrent des connaissances techniques qui leur permettront ensuite de jouer un rôle d'animateur-relais, d'accompagnateur, de médiateur, dans leur quartier sur des questions spécifiques nécessitant un socle de connaissances de base.

Les Universités Itinérantes Citoyennes et les Universités fixes techniques appartiennent ainsi au champ de l'éducation populaire qui répond à une triple démarche :

- une démarche de savoirs, sans hiérarchie entre ces savoirs et ces connaissances
- une démarche citoyenne, pour partager et construire ensemble
- une démarche d'acquisition et d'exercice de ses pleins droits économiques, sociaux, culturels, politiques, civiques.

Programme UMOJA et Universités Itinérantes Citoyennes

Un membre d'ASSOAL a pu prendre part ces deux dernières années au programme UMOJA, d'auto-formation et d'échanges d'expériences entre associations de services juridiques d'Afrique Centrale. Cela lui a permis de renforcer ses compétences en matière d'outils d'accompagnement para-juridique applicables directement au domaine foncier, qui, depuis 2005, est un champ prioritaire de l'action juridique d'ASSOAL.

Le lien a donc facilement fait entre le processus des Universités Itinérantes Citoyennes et le programme UMOJA, les UIC permettant clairement de diffuser au sein du réseau des

associations de quartiers les connaissances et expériences acquises lors de ce programme. C'est ainsi qu'est né le présent projet dont nous venons relater le déroulement.

Ainsi, le thème central retenu pour ce projet « Droits et procédures foncières », répondait à un besoin grandissant, exprimé ou latent, des habitants de Yaoundé, qui, suite aux déguerpissements, ont pris conscience du danger d'habiter sur un terrain qui, légalement, ne vous appartient pas. Cependant, même s'ils perçoivent le problème, les habitants de ces quartiers sont souvent désemparés face à la complexité de la procédure et aux multiples obstacles qu'ils rencontrent. Or tout processus de développement d'un quartier et d'investissements durables est hypothétique tant que le statut foncier des terrains qui le composent n'a pas été clarifié. C'est pourquoi ASSOAL en a fait une thématique prioritaire et a compris l'urgence de former au sein même des quartiers des para-juristes capables de relayer l'information auprès de leurs concitoyens.

Déroulement

Le présent projet a tout d'abord démarré par la présentation du programme UMOJA et la restitution de la dernière formation à Bujumbura dans les locaux d'ASSOAL.

Se sont ensuite tenues les Universités Fixes Techniques, phase de formation préparatoire des médiateurs fonciers identifiés. Cette formation de trois jours s'est tenue du 27 au 29 juillet au Monastère du Mont Fébé.

Les médiateurs fonciers ainsi formés étaient ensuite chargés d'animer les restitutions dans leurs quartiers respectifs lors des UIC, qui se sont déroulées du 10 août au 5 septembre 2010 dans les 16 quartiers du PDQUD¹.

Le présent rapport s'attachera donc à relater dans un premier temps la préparation du réseau des para-juristes et des outils de communication, dans un deuxième temps, le déroulement de l'UFT, puis dans un troisième temps celui des UIC, avant de conclure dans une quatrième partie sur les recommandations pour le renforcement de ce réseau de médiateurs fonciers dans les 16 quartiers du PDQUD.

¹ Programme de Développement des Quartiers Urbains Défavorisés

I. Travaux préparatoires

A. Atelier de restitution de la formation UMOJA 2010

Un atelier de restitution de la formation UMOJA 2010 a été organisé dans les locaux d'ASSOAL par MM Njifenji et Moukala qui avaient pris part à la session de Bujumbura, le mardi 13 juillet. Celui-ci a duré deux heures. Y ont participé le personnel d'ASSOAL ainsi que les volontaires des quartiers avec lesquels ASSOAL a l'habitude de travailler.

Deux points à l'ordre du jour :

- la restitution des contenus des ateliers d'échanges d'expérience UMOJA, des débats qui se sont déroulés à Bujumbura, ainsi que les principales leçons apprises
- l'identification des para-juristes à former, prêts à s'engager pour accompagner les habitants de leur quartier.

Les échanges avec les deux para-juristes du programme UMOJA ont été riches et ont permis de voir les différentes formes que peuvent prendre les actions des para-juristes selon les pays et selon le contexte culturel. Nous avons par exemple été particulièrement marqués par le rôle central qui a été redonné à la justice traditionnelle au Rwanda suite au génocide.

Suite à ces présentations, des précisions ont été données sur le rôle d'un para-juriste et les qualités nécessaires pour pouvoir remplir une telle fonction. Les participants se sont donc concertés pour identifier parmi eux mais aussi parmi d'autres acteurs connus des quartiers où nous travaillons les personnes qui répondaient au profil ainsi décrit.

Les personnes ainsi retenues, au nombre de 32 (2 par quartier) appartiennent soit à la mutuelle des mal-logés de leur quartier, soit au comité de développement du quartier, soit au réseau urbain du quartier.

B. Préparation des outils de communication

Les outils de communication retenus étaient au nombre de deux :

- une brochure explicative des différentes procédures foncières existantes selon les situations (immatriculation directe, morcellement, mutation ...)
- une bande dessinée d'information et de sensibilisation sur l'importance de posséder un titre foncier et les étapes clefs de la procédure.

La brochure existait déjà et a simplement été remise à jour avant d'être largement diffusée. Quant à la bande dessinée, le scénario en a été élaboré par un petit comité de personnes ressources ayant l'habitude de travailler sur ces questions. Elle a été mise en image par Eric Mengapche, artiste et infographe de formation. Elle a ensuite été imprimée et diffusée.

II. Universités Fixes Techniques

L'objectif des Universités Fixes Techniques était de former des para-juristes à l'utilisation des outils et à la méthodologie de médiation foncière..

La méthodologie adoptée, comme vous pourrez le constater dans le contenu de ces deux sessions présenté ci-dessous, se voulait participative, dans l'esprit de l'éducation populaire qui vise une co-construction du savoir. Ainsi les participants ont été amenés à poser sur la table les problèmes auxquels ils sont confrontés dans leurs quartiers et à chercher collectivement les solutions pour les résoudre. Ils étaient en cela appuyer / accompagner / édifier par des personnes ressources et des experts, qui vous seront présentés par la suite, sur les aspects techniques.

A. Les formateurs et les participants

1. Emmanuel Francis Njifenji, parajuriste, formateur et consultant

Le responsable de la formation était Emmanuel Njifenji qui est membre du réseau UMOJA depuis sa création. Lui-même parajuriste, il a développé de fortes compétences en animation de formation, et est ainsi devenu formateur de parajuristes. S'intéressant fortement aux questions d'habitat de part les actions qu'il mène au sein de son association AJP CEDES, il a pu concevoir un programme de formation basé sur l'applicabilité des outils du para-juriste au domaine foncier.

2. Aude Cuzon, Coordinatrice Générale des UFT - UIC

Aude Cuzon était chargée de la coordination de la formation à la fois du point de vue logistique et du contenu de la formation. Elle assistait donc E. Njifenji concernant la construction du programme de formation, la préparation des contenus et des supports, l'animation de certaines séances. Elle veillait également au bon déroulement de la formation et au respect des horaires.

Aude Cuzon est responsable du Bureau d'Appui aux Mutuelles et Coopératives d'habitat. Elle est à ce titre en charge de l'accompagnement et de la structuration de ces organisations d'habitants afin de les appuyer dans la recherche de solutions à leurs problèmes de logement et d'habitat. Elle a en outre été longtemps militante d'un mouvement d'éducation populaire en France, les CEMEA (Centre d'Entraînement aux Méthodes d'Education Active), pour lequel elle était formatrice d'animateurs.

3. M. Richard Kiam, expert en matière foncière

M. Kiam a été invité à intervenir dans cette formation comme expert des affaires foncières, afin d'apporter son éclairage sur les points techniques. Il est en effet conservateur foncier à la délégation départementale du Ministère des Domaines et des Affaires Foncières, et est à ce titre spécialiste de la question. En outre, il appuie ASSOAL depuis plusieurs années déjà, en tant que personnes ressources, dans la résolution des conflits fonciers rencontrés par les habitants des quartiers dans lesquels ASSOAL intervient.

4. Maurice Moukala, médiateur foncier

Maurice Moukala intervenait en tant que médiateur foncier pour faire part de son expérience. C'est lui en effet qui est en charge à ASSOAL du suivi des questions foncières, de l'appui à la résolution des conflits fonciers dans les quartiers où nous intervenons, et de la mobilisation des personnes ressources dans ce domaine, le cas échéant. Il a par exemple, à ce titre, permis à 50 habitants du quartier Nkolo d'obtenir leur morcellement après avoir rétabli un plan loti de la zone, permettant la libération du passage des servitudes.

Maurice Moukala est un des membres du réseau UMOJA, réseau de parajuristes en Afrique Centrale, et a dans ce cadre acquis un certain nombre de compétence en médiation, applicable au domaine foncier.

5. Les participants

Les participants étaient les représentants des quartiers sélectionnés pour constituer le réseau des médiateurs fonciers tels que présenté plus haut. Ils étaient au nombre de 25, dont 6 femmes.

Etaient également présents les représentants des Bureaux d'Appui au Développement des Quartiers des Communes d'Arrondissement de Yaoundé IV et VI, bureaux qui jouent le rôle d'interface entre les associations de la Commune et la Mairie, les élus locaux.

B. Le programme de l'UFT

Heures	Mardi 27	Mercredi 28	Jeudi 29
8h30 – 9h	Présentation du programme de la formation et des participants	Rappel du jour précédent et évaluation Programme de la journée	Rappel du jour précédent et évaluation Programme de la journée
9h – 9h45	Définition des notions utilisées dans le domaine des affaires foncières	Travail collectif de définition des rôles à jouer pour venir en appui aux habitants de nos quartiers en matière foncière	Quel acteur pour quel rôle en matière de procédures foncières ? Travaux de groupes Restitution et précisions données par M. Kiam
9h45 – 10h30	Questions et précisions par M. Kiam (Conservateur foncier)	Précision des notions associées à ces différents rôles par E. Njiffenji	Exposé par M. Kiam sur les lois régissant le domaine foncier
10h30 – 11h	PAUSE	PAUSE	PAUSE
11h – 11h45	Travaux de groupe sur les problèmes fonciers connus	Présentation détaillée du programme UMOJA Rôle du parajuriste par E. Njiffenji	Elaboration d'un plan d'action par quartier
11h45 – 12h30	Restitution des travaux de groupe		Mise en commun
12h30 -13h	Question et précisions de M. Kiam sur les procédures foncières		Organisation du processus des Universités Itinérantes Citoyennes
13h – 14h	DEJEUNER	DEJEUNER	DEJEUNER de clôture
14h – 14h45	Présentation de la démarche collective d'obtention du titre foncier à Nkolo par M. Moukala (médiateur foncier)	Mise en situation : quel rôle je pourrais jouer en tant que médiateur foncier dans une situation de conflit foncier ? Jeu de rôle en groupe	
14h45 – 15h30	Questions - Réponses	Restitution en grand groupe Débat	
15h30 -16h	Evaluation de la journée et clôture	Récapitulatif de E. Njiffenji	

C. Le déroulement

1. Mardi 27 juillet

a) Introduction

Aude Cuzon a introduit la formation en souhaitant la bienvenue aux participants et les a remerciés pour leur présence. Elle a présenté l'objet des Universités Fixes Techniques et des Universités Itinérantes Citoyennes, leur raison d'être et leurs objectifs. Puis, elle a précisé le programme des trois jours de formation. Cette introduction a été complétée par E. Njifenji, qui a présenté le programme UMOJA comme une opportunité de renforcer les compétences des para-juristes en Afrique Centrale, la richesse de cette échange d'expériences, et le bénéfice que les participants pourront eux-mêmes en tirer à travers cette formation.

Ce fut ensuite au tour des participants de se présenter, la méthode retenue étant celle qui consistait à ce que deux voisins se présentent l'un l'autre à tour de rôle, de manière à créer des liens et un esprit de groupe.

On a ensuite pris le temps d'établir quelques règles simples pour le bon déroulement de la formation :

- mettre les téléphones sur vibreur
- pas de sous-atelier dans l'atelier
- participation effective et active à l'atelier
- respect du temps
- respect du programme.

Lors des formations pour adulte, l'attention baisse rapidement et les participants somnolent. C'est pourquoi on a décidé de désigner deux animateurs chargés de proposer quelques petites blagues et animations pour redynamiser l'assistance : Sylvain Yimga et Christelle Afana. On a également nommé Jean Simplicie Ngah chef de village, dont la fonction était de veiller au respect du temps et du programme.

b) Définition des notions utilisées dans le domaine des affaires foncières

Méthode adoptée :

Constitution de 6 groupes de travail qui se sont attachés à définir une liste de notion que leur a été proposée. Ensuite, l'ensemble des définitions données par les différents groupes ont été rassemblées.

L'expert, en la personne de Richard Kiam, a discuté les définitions proposées avec l'assistance afin de préciser la signification exacte de ces différents concepts et de renforcer la compréhension des participants par des compléments d'information.

Les définitions :

Droit Foncier

- Ensemble des textes juridiques relatifs à la gestion des domaines et de l'espace d'un pays (terre, eau, sous-sol, espace maritime)
- Le droit foncier est appelé de façon officielle « régime foncier domanial »

Propriété foncière : Parcelle de propriété obtenue légalement par un individu ou une personne morale.

Certificat de propriété :

- Document établi et délivré par un conservateur foncier à une personne physique ou morale qui ressort à la date de délivrance les droits réels existants par rapport à un titre foncier
- Document qui ressort les pré-notations judiciaires si une procédure judiciaire est en cours, les hypothèques et les charges grevées sur le titre foncier
- Document qui atteste du nom de la ou des personnes propriétaires actuels de la parcelle de terrain correspondante
- Un certificat de propriété est valable pour 3 mois

Titre foncier :

- Certification officielle de la propriété immobilière par une ou plusieurs personnes physiques ou morales
- Carte d'identité d'une parcelle de terrain qui définit sa superficie, sa localisation, son numéro d'immatriculation, le ou les noms des propriétaires ...
- L'original est détenu par le Conservateur Foncier qui en délivre une copie au propriétaire.

(Pour désigner un titre foncier, on utilise indifféremment le terme d'immeuble (bâti ou non bâti).

Morcellement : diminution d'une parcelle d'un immeuble titré

Mutation :

- Transfert des droits de propriété d'une personne ou d'un groupe de personnes physiques ou morales à un autre
- Mutation par décès : transfert des droits par succession (une fois les droits de succession payés à l'Etat)

Bornage

- Pose des bornes pour délimiter un immeuble (= une parcelle)
- La commission consultative émet un avis. Les bornes ne peuvent en aucun cas être déplacées par un tiers sous peine de sanction.

Immatriculation directe

- Demande du titre foncier sur le domaine national de première catégorie ou de deuxième catégorie selon la mise en valeur.
- Loi du 5 Août 1974
- Deux situations
 - Si vous vous êtes installés avant 1974, c'est l'immatriculation directe sur le domaine national de première catégorie qui s'applique.
 - Si vous vous êtes installés après 1974, c'est l'immatriculation directe sur le domaine national de deuxième catégorie qui s'applique.
- La mise en valeur réelle de la parcelle conditionne l'attribution de celle-ci à celui qui fait la demande d'immatriculation directe.

Concession

- L'Etat qui gère le domaine national vous donne un espace que vous devrez mettre en valeur dans un délai de 5 ans.
- Il faut présenter le projet de mise en valeur lors de la constitution du dossier.
- La concession définitive avec la délivrance du titre foncier est accordée après constat de la mise en valeur effective.
- Si la parcelle concédée n'a pas été mise en valeur dans les cinq années de délai accordé, celle-ci retombe dans le domaine national et vous perdez vos droits sur celle-ci.

Domaine national

- Ensemble des terres non classées ni dans le domaine privé des personnes privées, ni dans le domaine privé de l'Etat, ni dans le domaine public
- Deux sous-ensembles :
 - 1 ensemble constitué par les occupations (habitations, pâturages, cultures). Personnes qui occupent le domaine national car ils se sont installés spontanément sur des terrains non titrés.
 - 1 sous-ensemble constitué de la forêt vierge, là où l'être humain n'a même pas donné un coup de machette.

Domaine privée de l'Etat

- Terres sur lesquelles l'Etat a des titres fonciers
- Domaine privé de l'Etat de fait : espaces occupés par les édifices publics mais qui n'ont pas de titre foncier.

Domaine public

- Tout espace qui s'entend public, c'est-à-dire qui appartient à nous tous
(Exp : on ne peut pas construire sa maison sur le boulevard du 20 mai)
- Domaine public fluvial
- Domaine public maritime
- Domaine public terrestre constitué par les marécages

Domaine public artificiel : a déjà été aménagé (exp : les routes)

NB : Les marécages appartiennent au domaine public mais l'Etat a laissé une ouverture. On peut obtenir un titre foncier dans un marécage si on a tenu compte de toutes les modalités et conditions posées (par exemple, pour bâtir un immeuble dans un marécage, il faut aménager ce terrain. Entre autres, les fondations doivent respectées un certain nombre de normes).

Lotissement domanial

- Pour procéder à un lotissement domanial, l'Etat doit d'abord repérer un espace.
- Signature d'une déclaration d'utilité publique par le Ministre des Domaines, ce qui va conduire à une expropriation des personnes possédant un titre foncier sur cet espace.
- La déclaration d'utilité publique a une durée de validité de deux ans, renouvelable une fois.
- On procède ensuite au bornage. Le géomètre sort le plan d'ensemble de la superficie obtenue. Puis il réalise le lotissement.
- Le lotissement est un découpage du terrain en lots numérotés.
- Signature du décret d'incorporation par le premier ministre. En même temps, signature du décret d'indemnisation.
- L'Etat doit normalement indemniser les propriétaires, et même les recaser

Le lotissement domanial devrait être un moyen pour l'Etat de promouvoir l'habitat social

Lotissement communal : De même que l'Etat, la commune peut décider de lotir un espace du domaine communal et de le vendre.

c) Etude de cas sur un problème foncier spécifique choisi

Chacun des trois groupes était chargé d'analyser un cas précis de problème foncier. Ci-dessous la restitution de leurs travaux.

Restitution des groupes de travail

Groupe 1 :				
Identification initiale	Problèmes	Conséquences	Solutions	Institutions sollicitées
Propriétaires des logements	<ul style="list-style-type: none"> - Titres fonciers inexistants - Difficulté pour avoir le morcellement - Occupation anarchique des servitudes - Non respect des règles d'hygiène - Titres frauduleux 	<ul style="list-style-type: none"> - Déguerpissements abusifs - Refus catégorique de procéder au morcellement pour certains vendeurs véreux - Refus d'amélioration du logement - Insalubrité 	<ul style="list-style-type: none"> - Acquisition des titres fonciers - Plaidoyer vis-à-vis des vendeurs de terrain ou de vieilles bâtisses - Former la population aux notions de propriété et de copropriété - Former la population sur les droits et libertés publics 	<ul style="list-style-type: none"> Etat (MINDAF) ONG (ASSOAL) Mutuelles, associations, GIC Communes
Commentaires : <ul style="list-style-type: none"> - l'Etat, les Communes, les Préfectures et Sous-préfectures devraient promouvoir le logement social. - Les Communes ont le devoir d'assurer le logement à leurs habitants administrés. 				

Groupe 2 : Ndzana Innocent, NOMO Martial, FOTSIN David, ESSSOUMA Emile, MENDOUGA Alain, ONGUENE Chantal, TSEMO Sylvain				
Identification initiale	Problèmes	Conséquences	Solutions	Institutions sollicitées
Quartier Messa Carrière Revendication d'un terrain sous-évalué au quartier	<ul style="list-style-type: none"> - menaces d'expulsion 	<ul style="list-style-type: none"> - situation instable des ménages (acquéreurs) 	<ul style="list-style-type: none"> - négociation en vue d'acquérir un morcellement 	<ul style="list-style-type: none"> Autorités traditionnelles

Groupe 3 : NGAH Jean Simplicie, BELINGA Bernard, NDZANA Roger, AFANA Christelle, ACHUNCHE Georges, NTIGA ETEME, BILLONG Jean-Baptiste				
Identification	Problèmes	Conséquences	Solutions	Institutions

initiale				sollidités
Soulèvement des ayants-droits sur un terrain occupé après avoir versé une somme au propriétaire (dans les années 1950 – 60)	- demande d'un réachat conforme aux valeurs actuelles - risque d'expulsion des habitants	- conflit entre occupants et descendants - impossibilité d'immatriculer et de mettre en valeur le terrain - appauvrissement - violences physiques	- trouver les traces de la première vente (documents) - négociation pour réachat - dédommagements	Chefferie traditionnelle Sous-préfecture Tribunal de première instance

Suite à cela, un débat s'est engagé avec le conservateur foncier, Richard Kiam, afin de permettre aux participants de mieux comprendre comment réagir face à certaines situations spécifiques, et à qui s'adresser en fonction des problèmes à traiter.

d) Présentation de la démarche collective d'obtention du titre foncier à Nkolo

Maurice Moukala, médiateur foncier à ASSOAL et membre du programme UMOJA, a expliqué aux participants la démarche adoptée au quartier Nkolo pour permettre à une cinquantaine de familles d'obtenir un titre foncier.

Problème de départ :

- occupation anarchique de l'espace par les habitants sur un terrain non titré
- blocage des propriétaires terriens, qui avaient peur d'être dépossédés de leurs biens

Ce qu'il faut retenir de la démarche de médiation :

- l'accompagnement des experts a permis de mettre les propriétaires terriens en confiance en leur montrant leur intérêt à négocier avec les occupants
- l'accompagnement a également permis de structurer la dynamique des habitants qui voulaient se mettre ensemble pour résoudre leur problème foncier
- un état des lieux a été établi pour délimiter la parcelle de chaque habitant, avant d'établir un plan d'ensemble respectant les normes minimales d'urbanisme en matière de passage des servitudes
- l'implication de la Mairie de Yaoundé IV dans la mobilisation et la sensibilisation des habitants du quartier a joué un rôle important dans la réussite du processus

Un débat s'est ensuite engagé autour de cette expérience et des réalités concrètes rencontrées par les participants dans leur quartier en matière foncière. Une précision importante a alors été apportée par E. Njiffenji, à savoir que pour profiter au mieux de cette formation, il fallait sortir de la logique de victime pour entrer dans celle de médiateur, et non pas réagir avec le cœur ou les tripes, mais agir avec la tête. Cela a permis à certains participants qui étaient dans la plainte de comprendre qu'il est beaucoup plus productif de rentrer dans une démarche construite de négociation que de pleurer sur son sort.

La journée s'est achevée avec le remplissage des fiches d'évaluation.

2. Mercredi 28 juillet

La journée a commencé par le rappel des points abordés lors de la journée précédente et des notions apprises. Nous avons alors pu constater que la majorité des participants avaient mémorisé la plupart des points importants des modules de formation vus la veille.

Le premier jour était consacré à l'étude du domaine d'action des personnes formées, à savoir le domaine foncier, afin de mieux en comprendre les contours et les situations concrètes qu'ils peuvent rencontrer sur le terrain. L'objet du deuxième jour était quant à lui de permettre aux participants de s'approprier le rôle qu'ils devaient jouer en tant que médiateur foncier.

a) *Définition des concepts et des rôles (animateur, facilitateur, modérateur, formateur, médiateur)*

Ce premier module visait à clarifier les différents rôles qui sont souvent attribués aux accompagnateurs d'un processus, pour mieux délimiter les contours du rôle du médiateur et du parajuriste. Pour chaque notion, les participants ont été invités à proposer leur propre définition, avant que l'on entame la discussion autour de la signification exacte des mots et des qualités et aptitudes nécessaires pour remplir ces différents rôles.

Exemple de question posée par l'un des participants :

« Comment un médiateur peut-il se faire connaître dans son quartier et gagner la confiance de ses habitants ? »

Réponse des autres participants :

- avoir une parfaite connaissance de son environnement afin de savoir qui est qui,
- être proche des gens
- avoir le sens de l'impartialité. Ne pas mêler des affaires des autres.
- Etre naturel et humble. Ne pas jouer au professeur.
- Un bon médiateur doit être une personne cultivée, bien informée, mais sans orgueil.

DÉFINITION DES CONCEPTS

ANIMATION

Ensemble d'actions visant à créer une dynamique positive et collective dans un groupe d'individus devant atteindre des objectifs précis

- > Rend vivant un débat
- > Aide un groupe à découvrir et explorer
- > A un potentiel créatif et constructif pour le travail en équipe

DÉFINITION DES CONCEPTS

MODERATION

Actions menées en vue de coordonner les exposés, gérer les interventions et le temps lors d'un débat, atelier, séminaire, médiation, etc.

- > Gère les débats, la parole et le temps de parole

DÉFINITION DES CONCEPTS

FACILITATION

Accompagnement d'un groupe dans le processus d'atteinte d'objectifs clairement définis

- Conduit un processus
- N'intervient pas sur le contenu
- N'est pas forcément un expert

DÉFINITION DES CONCEPTS

FORMATION

Renforcement des connaissances pratiques et théoriques d'une ou plusieurs personnes, prises individuellement ou collectivement.

- Est un expert dans son domaine
- Donne un fond précis à l'apprenant
- Détenteur de la connaissance
- Celui qui sait transmettre et faire faire
- Apporte un contenu théorique...

DÉFINITION DES CONCEPTS

MEDIATION

Facilitation de la résolution pacifique d'une situation conflictuelle entre deux ou plusieurs parties

L'étude du rôle et du statut du médiateur nous a permis de voir qu'il y avait plusieurs types de médiation :

1. médiation où le médiateur a un parti pris en faveur des plus vulnérables
2. médiation où le médiateur doit être le plus neutre possible

DÉFINITION DES CONCEPTS

MEDIATION

A côté de cela il y a des pratiques de médiation institutionnalisée (exemple du Médiateur de la République, une institution de la République du Congo) mais qui ont un esprit différent de celles des pratiques populaires de résolution des conflits.

Quelques astuces pour faire une bonne médiation

1. Les connaissances

- Avoir une bonne maîtrise des thèmes objets de la médiation
- Avoir une parfaite maîtrise des procédures, institutions et acteurs intervenants dans les procédures en rapport avec l'objet de la médiation
- Avoir une bonne culture générale et une connaissance du milieu et de l'environnement

Quelques astuces pour faire une bonne médiation

2. Les aptitudes

- Savoir écouter, animer et faciliter les échanges
- Savoir lier les contenus avec les besoins exprimés par les parties
- Avoir une aisance dans la communication orale
- Savoir faire le feedback et la synthèse des points de vue de chaque partie
- Avoir du tact et beaucoup observer

Quelques astuces pour faire une bonne médiation

3. Les attitudes

- Avoir la maîtrise de soi
- Ne pas se justifier ou se culpabiliser
- Être humble
- Susciter l'intérêt des parties au conflit
- S'adapter au rythme des parties au conflit
- Écouter plus et parler moins
- Encourager que les parties se parlent

Quelques astuces pour faire une bonne médiation

4. Les qualités

- L'essentiel, c'est que les membres de la communauté et les parties acceptent le médiateur.
- Il doit appartenir au milieu (bien connaître les réalités)
- Patient et persévérant
- Esprit d'écoute
- Discret
- Minimum d'instruction, personne assez cultivée

b) Le rôle du parajuriste

La même méthode que pour le précédent module a été appliquée pour la reconstruction participative de la notion de parajuriste.

Ci-dessous un résumé des différents points abordés lors de ce module.

La notion de para juriste

DEFINITION

Tout citoyen non professionnel du droit, ayant reçu quelques notions élémentaires (essentiels), qui facilite l'accès aux droits par les services qu'il rend aux populations.

La notion de para juriste

Rôle

- Conciliateur
- conseiller
- baliseur de terrain
- orientation
- facilitateur
- appui aux magistrats
- médiateur
- etc.

La notion de para juriste

Raison d'être du para juriste

- Suivi des procédures
- Règlement pacifique des conflits
- Vulgarisation du droit
- Comblent le vide laissé par le législateur (sensibilisation, information sur les procédures, etc).

La notion de para juriste

Limites et statut du para juriste

Le para juriste n'est pas un juriste.
Il reste dans les limites des ses missions telles que définies par l'organisation dont il est volontaire

Profil du para juriste

- Avoir des connaissances essentielles de droit
- Etre de bonne moralité
- Etre mature
- Etre assis, identifiable et repérable
- Etre digne de confiance
- Savoir s'adapter au contexte

Contexte de développement des activités des para juristes

- Accès difficile aux droits par les citoyens
- Naissance des cliniques juridiques (UIC par exemple)
- Développement des relation entre population et associations de promotion de droit,
- Développement des activités des paras juristes (Développement des actions paras juridiques autour de l'accès au droit par le droit Orientation de l'action para juridique vers les thèmes spécifiques (logement, foncier, justice, etc), accompagnement au développement des mutuelles de santé, Plaidoyer pour l'élaboration de la stratégie nationale de promotion des coopératives et mutuelles d'habitat social, capitalisation et développement des outils, ...).

E. Njifenji a ensuite saisi l'occasion pour expliquer aux participants la raison pour laquelle le programme UMOJA avait décidé de focaliser ses efforts sur l'échange d'expériences et l'auto-formation entre para-juristes d'Afrique Centrale, ce qu'il a pu personnellement apprendre à travers ce programme, et l'importance du rôle que peuvent jouer les para-juristes dans les différents pays. Il a ensuite relaté quelques expériences marquantes où l'action du para-juriste avait pu avoir un impact significatif.

c) *Mise en situation : quel rôle je pourrais jouer en tant que médiateur foncier dans une situation de conflit foncier ?*

Les participants se sont constitués en deux groupes. Ils avaient pour mission de mettre en scène la résolution d'un conflit à partir d'une situation de départ qui leur avait été communiqué.

Groupe 1 : Tous les noms des ayants-droits d'une même famille ne sont pas inscrits sur le titre foncier et l'un des héritiers en a profité pour vendre une partie du terrain sans en informer les autres.

Groupe 2 : Un propriétaire terrien loue depuis des années son terrain à des locataires qui ont construit leur maison dessus. Le propriétaire décède, et les héritiers veulent chasser les occupants de leur terrain.

A la suite de la présentation de ces deux mises en scène, l'ensemble du groupe a récapitulé les différentes étapes de la médiation :

1. Analyse du problème par le médiateur foncier
2. Ecoute individuelle de chacune des parties prenantes au conflit
3. Analyse de la position de chacune des parties
4. Fixer le lieu et la date de la réunion de négociation en fonction des souhaits de chacune des parties
5. Préparer chaque partie à la négociation
6. Réunion de toutes les parties.

Conseils : Chaque fois que l'une des parties prend la parole, le médiateur reprend ce qui a été dit afin de s'assurer que le message a été compris de la même manière par tout le monde. A la fin, quand un consensus a été trouvé, on élabore un procès-verbal que toutes les parties doivent signer, y compris le médiateur en qualité de témoin.

Ce que les participants ont particulièrement retenu de ce jeu de rôles :

- le rôle des différents protagonistes dans un processus de médiation : celui du gouvernement, de la Communauté Urbaine de Yaoundé, du chef de quartier, du médiateur, des populations organisées
- l'importance de mettre à contribution les personnes ressources,
- l'importance de se référer aux services techniques tels que la délégation régionale du MINDAF afin de mieux connaître les procédures
- le rôle du parajuriste qui doit se maintenir dans une certaine position de neutralité, avoir la maîtrise de soi, une bonne communication
- l'importance du travail en synergie dans la résolution des litiges
- on a constaté la méconnaissance des procédures foncières par les populations dans les deux mises en scène proposées
- l'importance de rechercher la bonne information

La journée s'est terminée par l'évaluation quotidienne.

3. Jeudi 29 Juillet

Rappels de la journée précédente.

a) Synthèse de la démarche de médiation foncière

Nous avons construit avec les participants un outil permettant de synthétiser la démarche que devrait suivre le médiateur foncier en incluant les différents aspects abordés lors des deux jours précédents. En voici le résultat :

Cas de figure / Pb	Etapes	Procédures	Outils / pièces administratives	Méthodes	Acteurs et rôles	Durée	Contraintes	Astuces	Point d'attention
Mise en demeure pour le déguerpissement au quartier Elig-Effa									
Déguerpissement forcé au quartier Elig-Effa	Etape 0 : constat des faits	Vérifier la véracité de l'information	Copie de la mise en demeure Plan d'aménagement	1) Descente de terrain pour constater de visu les croix et délais 2) Recoupement des informations sur le terrain et auprès de la Communauté Urbaine	Habitants concernés Chef de quartier Communauté Urbaine Services du Cadastre Huissier	Spontané Bref délai	Réticence des victimes Documents inaccessibles Risque de réactions violentes	Entrer dans la communauté / s'appuyer sur 1 personne connue pour être introduit dans le quartier Convaincre le chef de son rôle de médiateur (pour la mise en demeure) Avoir des amis de longue date à la CU	Rester discret et humble. Ne pas se faire trop remarquer. Ne pas prendre les habitants de haut.
	Etape 1 : Organisation de la communauté	Convergence de toutes les personnes concernées vers un même point de RDV Mise en place d'un comité représentatif	PV des réunions Statuts du CAD Lettres Documents justificatifs de la propriété Liste des victimes	Réunions Choix des membres du comité Investigations	Comité d'Animation au Développement Sous-préfecture	1,5 mois	Délai pour rassembler les pièces		
	Etape 2 : Entrée en jeu du médiateur (sort des coulisses pour devenir l'acteur central)	Elaboration du plan d'action à valider avec le comité représentatif	Plan d'action PV de validation du plan d'action Pièces justificatives de la propriété	Réunions Analyse documentaire Entretiens ciblés Etat des lieux de la situation	Communauté concernée Chef de quartier Personnes ressources (avocat, huissier, notaire, conservateur foncier)	Plusieurs mois selon les blocages rencontrés parmi la communauté et le contexte	Bloqueurs au sein de la communauté Rétention d'informations Attente de motivations parmi les personnes concernées elles-mêmes	Jouer un rôle d'agent sensibilisateur le plus en amont possible Communication maximale et partager TOUTES les informations	Remplacer le « pourquoi » par le « comment » dans toutes questions posées aux populations Clarifier les

			Cartographie des acteurs à rencontrer	Regrouper les habitants selon les cas de figure Identifier les acteurs institutionnels à rencontrer selon les cas			Incompréhensions, mauvaises interprétations des intentions du médiateur, <i>a priori</i> Langues Position de prestataire de service du médiateur	Humilité du médiateur, savoir reconnaître ses erreurs Avoir du tact et le sens du discernement Etre très observateur, et à l'écoute de toutes les petites informations à glaner	modalités de participation du médiateur au processus S'appuyer sur les intérêts de ses interlocuteurs pour les motiver à aller dans la direction où vous voulez aller Pour faire venir un géomètre, s'adresser directement au délégué départemental des domaines pour qu'il donne ordre officiel
	Etape 3 : accompagnement	Analyse approfondie de la situation pour cerner précisément le ou les problème(s) en vue de dégager des solutions Mettre en œuvre les résolutions	Chrono Recueil des pièces classifiées / Registre Comptes-rendus de toutes les rencontres et entretiens Programme de	Prendre tous les contacts utiles Recherche documentaire (lois, décrets, arrêtés, délibérations des différents conseils) Capitaliser	Chef de service technique à la communauté urbaine Avocat Huissier Délégué départemental DAF Maire d'arrondissement Sous-préfet d'arrondissement Propriétaires terriens MINDUH	Indéterminé	Pesanteur administrative Gestion des comportements des différents acteurs Suspicion Tribalisme Corruption		Etre « intéressant », c'est-à-dire savoir dire les informations qui intéressent ses interlocuteurs Etre patient et subtil. Avancer à petits pas.

			rencontres	toutes les informations, démarches, documents disponibles Réunions régulières pour rendre-compte à la communauté	Acheteurs Personnes ressources MINEPAT		Mépris Moyens nécessaires pour faire le travail		Croire que l'on va réussir.
	Etape 4 : Evaluation		Matrice d'évaluation	Voir ce qui a marché et ce qui n'a pas marché Comprendre pourquoi					

b) Complément d'information par M. Kiam, conservateur foncier

Suite aux questions des participants, M. Kiam a apporté quelques précisions sur certains points :

- concernant la commission consultative qui descend sur le terrain avant l'établissement d'un titre foncier,
- concernant les différents services de la délégation régionale des Domaines et des Affaires Foncières et leurs attributions,
- concernant les différentes lois et décrets régissant les affaires foncières au Cameroun.

c) Elaboration d'un plan d'action par quartier

Un outil simple de planification avait été remis aux participants la veille, sous forme d'un tableau qui les amenait à répondre aux 5 grandes questions : quoi ? comment ? quand ? où ? qui ?

Après avoir laissé le temps aux participants n'ayant pas encore complété leur tableau de le faire, et aux représentants d'un même quartier d'échanger et de se concerter autour de ce plan, nous avons procédé à une mise en commun global.

Voici, pour exemple, la liste des différentes activités qui ont été proposées dans les différents quartiers :

- comité d'animation
- accompagnement des déguerpis
- rencontre à la chefferie avec les propriétaires qui ont des maisons sur les servitudes
- rencontre entre propriétaires et acquéreurs
- informer, sensibiliser les membres des associations de quartier
- rencontre avec les chefs de bloc et associations
- rencontre avec les membres des mutuelles d'habitat
- demande d'audience auprès du maire
- rencontre avec un parlementaire
- causeries éducatives
- médiation
- information par le porte à porte des habitants
- éducation à la citoyenneté
- atelier de restitution
- sensibilisation des propriétaires fonciers et autres
- négociation avec les autorités
- restitution aux membres des coopératives d'habitat, aux populations, aux institutions
- renforcement du comité d'animation
- plaidoyer auprès de la Mairie de Yaoundé 2
- renforcement des connaissances des populations concernant les procédures d'obtention du titre foncier
- résolution du conflit foncier à Ekorezock
- recensement des déguerpis

Suite à ce dernier module, nous avons procédé à la programmation des restitutions par quartier, en s'accordant avec Yimga pour s'assurer de la disponibilité de la troupe de comédiens.

La formation s'est alors achevée avec l'évaluation de la dernière journée.

Conclusion / Bilan

Les participants, dans l'ensemble sont satisfaits car ils ont vu leurs capacités renforcées. Ils ont particulièrement apprécié le temps de préparation de leurs plans d'action et les mises en situation par jeux de rôle. Ils ont appris en outre à adopter une attitude de négociation et ont compris l'intérêt d'avoir une approche de dialogue / négociation, en privilégiant la voie des recours administratifs plutôt que les conflits judiciaires.

III. Universités Itinérantes Citoyennes

A la suite des UFT, chaque binôme de participants a été invité à animer une séance d'information, de sensibilisation et d'éducation dans son quartier afin de diffuser largement les connaissances acquises concernant les droits des citoyens en matière foncière et les procédures y afférant. Cette séance devait également être le point de départ pour ces médiateurs fonciers d'une action sur le plus long terme, de mobilisation des habitants de leurs quartiers pour une prise de conscience citoyenne et la recherche de solutions collectives à leurs problèmes fonciers.

Chacun des binômes a reçu pour se faire un appui logistique et technique de la part d'ASSOAL, tel que présenté ci-après. L'innovation majeure de ces UIC 2010 étant la participation de comédiens professionnels et amateurs pour l'animation de chaque session, ce qui a facilité la mobilisation des habitants et le passage des messages clefs.

A. Ressources humaines et matérielles mises en œuvre

1. Equipe des UIC et répartition des rôles

a) L'équipe de coordination et son rôle

L'équipe de coordination était composée de :

- Aude Cuzon, Responsable du Bureau d'Appui aux Mutuelles et Coopératives d'Habitat à ASSOAL, chargée de la supervision générale
- Daniel Nonze, volontaire à ASSOAL, instituteur et membre de l'association la 3^{ème} voie, responsable du suivi des restitutions sur le terrain

Cette équipe était chargée :

- 1) de planifier les restitutions avec les comédiens et les médiateurs de quartier,
- 2) de veiller à ce que ceux-ci aient tout le matériel nécessaire à temps,
- 3) de coordonner les équipes techniques et d'animation
- 4) d'être présent à chaque session pour s'assurer du bon déroulement, mais aussi, le cas échéant, d'appuyer les personnes ressources du quartier dans l'animation de la séance.

A ceux-ci s'est ajouté Maurice Moukala, qui est venu en appui aux médiateurs fonciers pour la mobilisation des participants dans certains quartiers où celle-ci pouvait poser problème. Il a en outre participé aux sessions comme personne ressource, lui-même assurant au quotidien le travail de médiateur foncier et d'animateur de terrain pour ASSOAL et participant au programme UMOJA.

b) Les médiateurs fonciers

Au nombre de deux par quartier, ils avaient la responsabilité, suite à la formation des UFT, d'organiser et d'animer la session dans leur quartier.

Leur mission consistait à :

- s'accorder sur la date et l'heure de la session avec la coordination générale en fonction du planning,
- repérer un lieu public dans le quartier facilement accessible pour les habitants, ouvert un maximum sur l'extérieur pour permettre aux passants et aux curieux de s'arrêter sans craindre de pousser une porte, disponible à la date voulue, disposant de l'électricité, pouvant accueillir une cinquantaine de personnes,
- s'assurer de la disponibilité des chaises pour une cinquantaine de participants,
- informer les autorités du quartier, en particulier les chefs traditionnels,
- mobiliser les habitants par la diffusion des tracts et affiches mis à disposition et le bouche-à-oreille,
- préparer quelques supports visuels comportant les messages clefs
- animer la séance,
- rédiger le rapport de la session.

c) Les comédiens

Il s'agissait de Yimga et sa troupe qui sont un groupe de comédiens semi-professionnels du quartier Nkolbikok. Yimga a suivi avec assiduité l'UFT sur le thème, ce qui lui a permis de concevoir un sketch d'un quinzaine de minutes insistant sur l'importance de posséder un titre foncier et rappelant la procédure pour l'obtenir, qu'il a ensuite mis en scène avec deux autres membres de sa troupe. Il s'est également appuyé pour se faire sur le scénario de la Bande Dessinée produite par ASSOAL sur ce même thème.

d) L'équipe technique

Elle était composée du chauffeur en charge du transport du matériel et de l'équipe de coordination, ainsi que du technicien responsable de l'installation et du bon fonctionnement du matériel de sonorisation.

Dans cette équipe figurait enfin un cameraman, Théodore Nana, qui a filmé 16 des 32 sessions, pour capitaliser les activités menées dans le cadre de ces UIC 2010 et pour réaliser un film sur les deux thématiques abordées « Vivre en harmonie dans un quartier sain » et « Procédures et droit fonciers », qui constituera un outil pour continuer ces actions d'éducation populaire dans les 16 quartiers pour les absents aux sessions précédentes, et dans d'autres.

2. Communication

Chaque binôme recevait :

- quelques feuilles de papier conférence et deux marqueurs pour animer la restitution,
- 100 tracts à distribuer et 10 affiches pour communiquer dans le quartier.

La communication autour des Universités Itinérantes Citoyennes s'est appuyée sur les outils suivants :

- tracts et affiches remis aux médiateurs fonciers comme mentionné précédemment,
- bouche-à-oreille, annonces dans les réunions dans lesquels les personnes ressources du quartier sont membres, annonces lors du culte du dimanche et dans les paroisses pour certains quartiers,
- diffusion de l'information par les chefferies traditionnelles à travers les chefs de bloc,
- l'annonce lors de l'UIC sur le premier thème de la tenue de l'UIC sur le deuxième thème, en encourageant les participants à inviter de nouvelles personnes.

Une banderole avait également été confectionnée pour rendre visible l'événement dans chaque quartier où les UIC passaient.

En outre, les deux responsables de l'équipe de coordination ont été invités dans une émission radio, *Yaoundé Boulevard*, sur la chaîne FM 94 (CRTV Yaoundé), dont l'animateur, Jean Cyriaque Besse, invite chaque matin un invité à 8h30, heure de grande écoute. Ce fut l'occasion de diffuser les principaux messages de ces UIC sur les ondes pour un large public, ainsi que d'informer les auditeurs sur le programme de ces UIC avec la communication de quelques lieux et dates.

B. Déroulement type des sessions

1. Programme

- Mots de bienvenue : animateurs du quartier, chef de quartier
- Présentation des UIC par le représentant d'ASSOAL
- Introduction du thème
- Entrée en scène des artistes
- Synthèse des thèmes abordés par les artistes
- Débats autour des thèmes
- Conclusion par l'animateur

2. Mise en scène de Yimga et sa troupe

La mise en scène de Yimga et sa troupe constituait la partie centrale de ces sessions d'information, de sensibilisation et d'éducation.

Scène 1 :

Yimga entre en scène en se lamentant sur le sort de son ami Atangana dont la maison vient d'être marquée d'une croix de Saint André, signifiant sa destruction prochaine par les services de la Communauté Urbaine de Yaoundé, faute d'avoir respecté les normes d'urbanisme ou d'être en possession d'un titre foncier en bonne et due forme. Arrive son ami Essomba tout joyeux car certain de ne jamais être soumis à une telle menace. Pourtant lorsque Yimga lui demande s'il a un titre de propriété, après qu'Essomba lui ait montré un papier dont il est certain de la valeur légale, Yimga repart de plus belle de ses lamentations, sûr que ledit papier ne peut protéger Essomba d'une éventuelle casse. Les deux voisins se disputent alors pour connaître la valeur réelle de ce papier. Faute d'avoir pu se mettre d'accord, les deux voisins décident de se rendre chez le chef pour que celui-ci tranche leur différend.

Scène 2 :

Arrivés chez le chef, les deux compères présentent leur problème à ce dernier. Celui-ci ayant l'habitude de travailler avec les médiateurs fonciers formés pour gérer les problèmes fonciers dans le quartier, fait aussitôt appel à eux.

Suite à l'arrivée sur scène des médiateurs fonciers qui ne sont autres que les médiateurs du quartier formés lors des UFT, s'engage un dialogue entre les deux voisins Yimga et Essomba et les médiateurs fonciers.

- 1) A cette occasion, Yimga demande si le papier que détient son ami atteste réellement de sa propriété. Les médiateurs d'expliquer que non, seul un titre foncier peut attester de la propriété d'un terrain.
- 2) Les comédiens demandent alors à quoi ressemble un titre foncier. Réponse : c'est un document de plusieurs pages détenu par le conservateur foncier, il précise entre autres la localisation, la superficie, le numéro d'immatriculation et le propriétaire du terrain. Seule une copie de ce titre est remise au propriétaire du terrain ou à toute personne en faisant la demande, on appelle alors ce document « certificat de propriété ».
- 3) Question des comédiens : comment faire pour obtenir ce titre foncier ? Les médiateurs fonciers s'attachent alors à expliquer la procédure à suivre selon les cas : immatriculation directe, immatriculation indirecte, morcellement, mutation.

Souvent le jeu de questions - réponses se poursuit avec d'autres questions émanant à la fois des comédiens et du public en fonction des préoccupations des uns et des autres.

C. Bilan des sessions dans les 16 quartiers

1. Nombre de participants par quartier

Quartier	Date	Procédures et Droit fonciers
NKOLO	Mardi 10 Août	10F + 9H = 19 participants
Elig-Effa	Mercredi 11 Août	13F + 24H = 37 participants
Mokolo	Samedi 14 Août	2F + 17H = 19 participants
Cite Verte Nord	Lundi 30 Août	12F + 19H = 31 participants
Messassi	Mardi 31 Août	13F + 16H = 29 participants
Nkolbikok	Mercredi 25 Août	9F + 23H = 32 participants
Oyomabang	Vendredi 13 Août	14F + 24H = 38 participants
Mimboman	Vendredi 20 Août	6F + 17H = 23 participants
Carrière	Mercredi 1 septembre	5F + 17H = 22 participants
Emana	Dimanche 5 septembre	5F + 22H = 27 participants
Nkolbisson	Samedi 21 Août	8F + 32H = 40 participants
Etoa-Meki	Samedi 28 Août	5F + 7H = 12 participants
Mvog-Betsi	Dimanche 29 Août	12F + 16H = 28 participants
Djoungolo	Vendredi 3 septembre	16F + 19H = 35 participants
Ekoumdoum	Vendredi 27 Août	7F + 24H = 31 participants
Etoug-Ebe	Jeudi 26 Août	4F + 12H = 16 participants
TOTAL participants inscrits sur les listes de présence		141F + 298H = 439 participants

Il est clair cependant que tous les participants n'inscrivaient pas leur nom sur les listes de présence, pour des raisons qui leur sont propres. Par conséquent, on peut affirmer de manière certaine que le nombre de 500 participants a été largement dépassé.

2. NKOLO

Nkolo est le quartier pilote par lequel ont démarré les activités du PDQUD, Programme de Développement des Quartiers Urbains Défavorisés. Ceci explique le fait qu'il ressort clairement des UIC que les habitants de ce quartier semblent en moyenne déjà plus conscientisés sur les problématiques de développement que les habitants des autres quartiers. En effet, depuis trois ans, les habitants ont compris tout l'intérêt et toute l'importance de se regrouper pour améliorer ses conditions de vie. Ainsi la mutuelle des habitants de Nkolo a déjà pu obtenir un morcellement pour 50 de ses membres grâce à un effort collectif qui a permis de faire aboutir la procédure, bien qu'au départ les uns et les autres étaient sceptiques. Les rencontres ont eu lieu à l'école japonaise, qui n'est peut-être pas le lieu le plus approprié car pas très passager. Par conséquent, seules les personnes informées de la tenue de cet événement ont pu assister.

Synthèse des thématiques abordées lors des débats

Ici on a pu insister sur la démarche entreprise par ces 50 habitants du quartier qui ont entamé une procédure collective d'obtention du titre foncier. Leurs voisins étaient en effet très curieux de connaître tous les détails, s'interrogeant sur l'opportunité pour eux d'entamer une telle procédure.

3. ETOUG-EBE

Dans ce quartier, la Mutuelle d'Habitat des populations d'Etoug-Ebe (MUHAPE) est très dynamique et a réellement le souhait d'unir les forces de ses membres pour améliorer les conditions de vie dans le quartier.

Le foyer Bali, où ont eu lieu les UIC, est un lieu adapté à ce genre de rencontres, central dans le quartier, suffisamment grand pour accueillir plus de 100 participants, et suffisamment ouvert pour attirer les curieux.

Ainsi, lors de la restitution, la salle était comble et certains curieux ont préféré rester à l'extérieur ne souhaitant pas prendre le « risque » d'entrer.

Synthèse des thématiques abordées lors des débats

Dans ce quartier, quelques personnes possèdent des titres fonciers.

Un cas est alors présenté : celui d'un propriétaire décédé avant d'avoir procédé au morcellement du terrain qu'il avait vendu à l'acquéreur présentant ce cas précis. Les ayants-droits refusent de procéder au morcellement en l'absence d'un de leurs frères partis vivre à l'étranger.

Conseil : vérifier le titre de propriété grâce au numéro du titre foncier, s'enquérir de la procédure d'héritage, s'adresser aux médiateurs fonciers.

4. Mvog-Betsi

Dans ce quartier, la mobilisation des habitants pour leur participation effective pose un problème. Plusieurs raisons peuvent expliquer cet état de fait : l'absence d'une structure dynamique d'animation pour le développement du quartier, mais aussi, comme l'expliquaient les représentants du quartier, la lassitude des habitants face aux associations de développement qui viennent les entretenir et les sensibiliser sans qu'ils puissent observer pour autant des changements notables.

La rencontre avait lieu en plein air devant la chefferie du quartier. Le Chef semblait plutôt ouvert et impliqué dans les actions de développement de son quartier depuis plusieurs années. Il apparaissait également qu'il se positionnait bien souvent comme le point focal lors de l'arrivée des ONG dans le quartier.

Synthèse des thématiques abordées lors des débats

Ici, la majorité de citoyens en achetant les terres n'ont pas tenu compte du lotissement réalisé lors de l'établissement des premiers titres fonciers. Conséquence, ils ont aussi acheté et mis en valeur les servitudes.

Questions soulevées :

- quelle différence entre le certificat de vente et le titre foncier ?
- que faire en face de successeurs qui réclament de nous de l'argent pour les terrains que leurs parents nous ont vendu ?
- quels sont les avantages à engager une procédure collective d'obtention des titres fonciers ?
- de quelle voie de recours dispose-t-on lorsque l'on est déguerpé d'un espace sans être recasé ?
- J'ai un terrain sur un titre mère, j'ai engagé la procédure de morcellement, mais entre temps, le propriétaire est décédé. Que faire ?

Des réponses ont été apportées à toutes ces questions.

5. Cité Verte

Les rencontres dans ce quartier se sont tenues à la salle paroissiale. Ce lieu est quelque peu excentré par rapport au quartier et présente des difficultés d'accès. Malheureusement au cœur du quartier, l'espace manque. Il faudrait malgré tout réfléchir à la possibilité d'organiser les UIC en plein air pour résoudre ce problème.

Malgré tout, les participants se sont mobilisés sous la houlette des responsables du Comité d'Animation et de Développement du quartier, très dynamiques.

Synthèse des thématiques abordées lors des débats

Les conflits rencontrés ici tournent autour d'un titre foncier suspendu à cause de la mésentente entre les vendeurs (les ayants-droits du propriétaire de terrain).

Des propriétaires terriens / vendeurs étaient présents lors de la réunion, ce qui montre leur ouverture au dialogue avec les occupants de leur terrain. En effet, ces propriétaires ont compris qu'ils ne pouvaient chasser ces habitants et que le mieux était donc d'entamer avec eux une négociation.

Malheureusement, suite à cet atelier, certains membres du Comité d'Animation et de Développement ont été l'objet d'intimidations de la part des propriétaires terriens.

6. Nkolbikok

Les rencontres se sont déroulées une première fois à l'école Toche et une seconde dans un espace ouvert devant la maison du Président de la Mutuelle des Mal-logés de Nkolbikok, ceci dans le souci d'un équilibre entre les deux divisions du quartier, Nkolbikok I et Nkolbikok II. Les deux lieux étaient de bon emplacement vu leur centralité au sein du quartier. La configuration de l'école Toche ne permettait malheureusement pas aux passants de s'arrêter pour voir, même sans savoir exactement l'objet de la rencontre.

La MULMANO est un bon point d'ancrage pour les actions de développement dans le quartier, surtout en ce qui concerne le foncier. Malgré ce dynamisme, les habitants du quartier ne sont pas toujours réceptifs lorsque l'on sollicite leur participation, en particulier les jeunes qui restent préoccupés par leur situation personnelle, sans forcément voir la force de l'action collective.

Synthèse des thématiques abordées lors des débats

Les parcelles de ce quartier appartiennent à deux ou trois grandes familles de Yaoundé qui se partagent le terrain. Ces familles refusent qu'il y ait eu par le passé accord de vente entre leur famille et les occupants et exigent que ceux-ci payent chaque mois un loyer pour la terre qu'ils occupent. Cette activité lucrative rend la négociation très complexe. L'occupation anarchique de l'espace et la très grande densité sont deux éléments qui contribuent encore à complexifier une procédure de morcellement.

Cependant une étude, en partenariat avec les médiateurs fonciers et la mutuelle de mal-logés, est en cours, sur les deux parties de Nkolbikok I et II, pour essayer de dessiner des solutions à ce problème.

7. Nkolbisson

La rencontre s'est tenue à la salle paroissiale. Il y a eu quelques confusions concernant la responsabilité de l'organisation de cette session qui était partagée entre le Bureau d'Appui au Développement de Quartier et le Réseau des Habitants de Quartier. En outre, il s'est trouvé que la date choisie était un jour férié, ce qui a fait douter certains de la tenue ou non de la rencontre. Mais finalement celle-ci s'est déroulée dans de bonnes conditions avec un nombre acceptable de participants (37 inscrits sur la liste, mais probablement plus d'une cinquantaine en réalité). Elle a en outre été honorée par la présence de Madame la première Adjointe au Maire de Yaoundé VII qui a présidé la séance.

Il semble qu'il existe à Nkolbisson un réseau de GIC et d'artisans bien structuré, mais concernant le logement et l'habitat, il apparaît que les habitants ne se sont pas encore vraiment organisés. Cependant, les habitants de la chefferie Ekorezock (partie de Nkolbisson) semblent beaucoup plus déterminés à se mobiliser pour résoudre leurs problèmes fonciers.

Synthèse des thématiques abordées lors des débats

Ici aussi l'animation a permis d'identifier plusieurs cas de figures. Des personnes ayant acheté des terrains non titrés et qui pensaient que pour avoir ce document il suffisait de passer par un géomètre, même non assermenté.

A Ekorezock, le bloc où se tenait la rencontre, les habitants ont tous la même préoccupation relative à la régularisation foncière de leurs terrains dont la situation est semblable. Un comité de suivi a donc été mise en place, il est accompagné par les médiateurs fonciers dans la recherche d'une solution à ce problème.

8. Elig-Effa :

Ici aussi, le quartier étant vaste, les restitutions ont eu lieu dans deux blocs différents, à savoir Elig-Effa 1 et Elig-Effa 7. Dans chacun des deux cas, l'activité s'est déroulée en plein air permettant ainsi la participation du plus grand nombre, même si tous n'ont pas inscrit leur nom sur les listes de présence. Ainsi lors de la rencontre à Elig-Effa 7, les habitants suivaient les débats depuis les portes de leur maison, se trouvant proches de la chefferie devant laquelle avait lieu l'événement. On peut ainsi estimer le nombre réel de participants à environ 70 personnes. De même, la restitution à Elig-Effa 1 avait lieu sur le parvis de la chapelle Elig-Effa au niveau d'un carrefour très passant. Ainsi pas moins de deux cents personnes ont pu être sensibilisées aux messages véhiculés.

Ici deux groupes de travail, sous la houlette d'un médiateur foncier très dynamique, se sont formés dans chacun des deux blocs dans la perspective de constituer une mutuelle d'habitat. La dynamique est donc naissante et répond à un besoin bien réel des habitants face aux menaces de déguerpissement et aux opérations de rénovation urbaine prévues dans la zone. Cette démarche est soutenue par le Bureau d'Appui au Développement de Quartier de la Commune d'Arrondissement de Yaoundé VI.

Synthèse des thématiques abordées lors des débats

Les croix de Saint André ont été posées sur certaines maisons des habitants de ce quartier : injonction leur a été donnée de reconstruire des maisons à étage selon les normes d'urbanisme.

Les habitants de ce quartier avaient acheté les espaces principalement à deux vendeurs différents ne possédant pas de titre foncier. L'un des deux ayant déjà amorcé le processus de titrage de son terrain s'est déjà entendu avec ses acheteurs par rapport au morcellement. Pour les autres, il semble que l'entente soit plus difficile à obtenir. En effet, le propriétaire juge que les habitants occupent son terrain de manière illégale et voit le bénéfice qu'il pourrait en

tirer s'il pouvait le revendre à un promoteur immobilier.

Ce sont toutes ces questions sur lesquelles la mutuelle des Mal-Logés d'Elig-Effa souhaitent se pencher avec l'appui des médiateurs fonciers.

9. Etoa-Meki

Le lieu de rencontre a été source de quelques difficultés. En effet, les rencontres de la mutuelle des habitants d'Etoa-Meki ont habituellement lieu dans l'enceinte de la chefferie. Mais lorsqu'il s'est agit d'organiser une réunion sur le thème « Droit et procédures fonciers », le chef a fait blocage en organisant au même moment dans un autre espace de la chefferie une réunion avec présence obligatoire sous peine d'une amende de 6 000 CFA. En outre, lorsque les animateurs ont tenté malgré tout de tenir la rencontre, on leur a interdit d'utiliser le matériel de sonorisation nécessaire. La séance a donc dû tout simplement être reportée, et s'est finalement une semaine plus tard dans la salle d'un foyer du quartier. L'attitude du chef s'explique par le fait qu'une grande partie des terrains du quartier lui appartiennent et qu'il ne souhaite pas prendre le risque de voir les habitants mieux renseigner sur le droit foncier afin de conserver ses privilèges.

La Mutuelle des Habitants d'Etoa-Meki est l'une des toutes premières à s'être mise en place, ses membres ayant eux-mêmes été victimes de casse ou étant menacés. Ils sont à ce titre très préoccupés par les questions foncières.

Synthèse des thématiques abordées lors des débats

Le terrain occupé ici est un espace marécageux qui a été acheté et/ou loué par les occupants d'avant la casse. Certains d'entre eux ont reçu lors de l'achat des certificats de vente et pour d'autres, des permis de bâtir ne faisant parfois même pas apparaître le nom du propriétaire. Le débat a donc tourné autour de la valeur de ces documents.

10. Mokolo

La rencontre s'est tenue ici à la chefferie de Mokolo bloc VI, dans un espace fermé et quelque peu petit pour ce type de rencontre, ce qui n'a permis une large mobilisation. Cependant, tous les chefs de bloc étaient mobilisés, ce qui montre leur attachement à chercher des solutions à la situation de leurs concitoyens, menacés en grande majorité de déguerpissements dans ce quartier où est installé le plus grand marché de Yaoundé.

Synthèse des thématiques abordées lors des débats

Vu la menace de déguerpissement qui pèse sur eux, ici, les débats ont porté sur les problèmes concrets qui se posent et la meilleure voie pour les résoudre. On a donc cherché à savoir quels étaient les titres fonciers existants, quelle était la meilleure démarche à suivre entre recours judiciaire et négociation avec la Communauté Urbaine, quelle légitimité les habitants de ce quartier ont à habiter ici alors qu'il y a une vingtaine d'année certains d'entre eux avaient déjà été indemnisés par la Communauté Urbaine ...

Dans ce quartier, c'est le Comité d'Animation et de Développement qui défend les intérêts des habitants. Ainsi, suite aux UIC, les responsables du CAD, dont certains ont été formés comme para-juristes, ont finalement décidé de privilégier le plaidoyer au recours judiciaire, et ont obtenu gain de cause auprès de la CUY qui a accepté de suspendre la procédure de

déguerpissements. ASSOAL les accompagne maintenant par la mobilisation d'experts autour de la question de la rénovation de ce quartier et de l'avenir de ses habitants.

11. Carrière

Carrière est un quartier où vivent principalement des « débrouillards », c'est-à-dire des personnes vivant de petits boulots sur les marchés, dans l'informel, vendeurs à la sauvette, réparateurs occasionnels, manœuvres ... A ce titre, il est difficile de susciter leur intérêt pour venir participer à une réunion, leur préoccupation principale étant la survie quotidienne. Des techniques d'approche particulières devraient donc être pensées pour les atteindre sans qu'ils voient ces activités d'information, de sensibilisation et d'échanges, comme une perte de temps. On peut souligner en outre que toute animation dans ce quartier doit tenir compte du fait que le dimanche est leur seul jour de disponibilité.

Synthèse des thématiques abordées lors des débats

Dans ce quartier, certains habitants ont été confrontés à la malveillance d'un propriétaire qui avait hypothéqué son terrain sans tenir compte des habitants qui l'occupaient. Finalement, après une procédure de médiation, un arrangement a été trouvé, les occupants ont participé à racheter l'hypothèque et ont pu obtenir en retour leur morcellement.

La question de savoir dans quels cas l'Etat a le droit d'annuler un titre foncier a également été posée. Pour le cas de Carrière, cette procédure était la conséquence de l'immatriculation illégale d'un terrain marécageux.

12. Emaná

La rencontre s'est tenue au groupe scolaire La Lumière à Bilik City, lieu où les habitants d'Emaná ont déjà l'habitude de se rencontrer. La sonorisation a permis d'attirer un grand nombre de participants dans la salle de classe aménagée à cet effet. Il est clair cependant que, si ce n'était le soleil, ce serait encore mieux d'organiser une telle activité dans la cour pour permettre à tous les curieux de s'y rassembler.

Emaná est un quartier très étendu, ce qui rend difficile le regroupement de tous les habitants dans une seule et même dynamique. Il serait donc souhaitable de circonscrire une zone pilote prioritaire pour y concentrer nos efforts. Certains habitants se disent prêts à s'investir dans des actions de développement du quartier, même si la mutuelle d'habitat n'a pas encore réellement pu prendre corps.

Synthèse des thématiques abordées lors des débats

Ce quartier étant encore relativement faiblement urbanisé, peu nombreux sont ceux qui possèdent un titre foncier. Cependant, une situation litigieuse a fait surface au cours des débats, un propriétaire terrien ayant déjà vendu un certain nombre de parcelles a entamé une procédure de titrisation sans tenir compte des occupants. Il a alors été expliqué que dans ce cas, une démarche peut être entreprise avec l'appui d'un avocat pour faire annuler le titre foncier pour vice de procédure. (Une telle action appuyée par un avocat travaillant régulièrement avec ASSOAL avait été entreprise avec succès pour un autre terrain). Les médiateurs fonciers se sont engagés à suivre ce dossier.

13. Quartier Djoungolo

Les animateurs de l'association AACP de ce quartier sont venus nous voir à ASSOAL au cours des UIC. Ils avaient en effet travaillé par le passé avec Daniel Nonze sur le projet de

création des balcons de droit et avaient organisé à cet effet des sessions des UIC dans leur quartier. Ils nous ont donc sollicités pour que l'on puisse organiser à nouveau de telles sessions d'information et de sensibilisation en partenariat avec leur association. La session de Nkoabang sur le thème « droit et procédures foncières » ayant été annulée, nous leur avons proposé d'intervenir sur ce thème, qui fait écho à de fortes préoccupations de la part des habitants de ce quartier. Pour preuve, le nombre de personnes qui ont bien voulu y assister.

Synthèse des thématiques abordées lors des débats
--

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Insistance particulière sur l'importance de libérer les servitudes pour rendre accessible l'ensemble des constructions du quartier, sans quoi les habitants s'exposent aux représailles de la Communauté Urbaine. - Nécessité d'être bien informés sur le droit foncier et sur les normes d'urbanisme, et de s'y conformer, pour ne pas être dépourvus le jour où les autorités décident de faire appliquer la loi. - Nombre des habitants de ce quartier ont des difficultés à pouvoir prouver leur statut de propriétaire sur leur parcelle, vu la faible valeur juridique des papiers en leur possession, mais également, pour certains d'entre eux, en raison de la perte des papiers détenus à l'origine par leurs parents. |
|--|

14. Mimboman

A Mimboman, la rencontre s'est tenue en plein air devant la chefferie. Or un des axes les plus passants du quartier passent par là. Avec l'attrait lié à la sonorisation et à la présence des humoristes, cela a permis d'attirer l'attention de nombreux passants, y compris des conducteurs de mototaxis, qui se sont arrêtés pour suivre les débats. Ce lieu ouvert, sans aucune barrière, a donc permis de réunir de nombreux participants.

Dans ce quartier, la dynamique repose sur deux ou trois leaders associatifs qui portent souvent à eux seuls l'organisation de ce genre de rencontres. Cependant, les dynamiques collectives, au sein du réseau des habitants ou de la mutuelle d'habitat, semblent rencontrer quelques difficultés à se structurer.

Synthèse des thématiques abordées lors des débats
--

<p>Ici, les problèmes rencontrés par les populations concernent en général les cas où certains ont acheté des terres titrées, y ont construit sans avoir au préalable initié une procédure de morcellement. Or, ceci provoque des litiges entre occupants et propriétaires de terrain qui ne veulent pas procéder au morcellement.</p>
--

15. Ekoumdoum

Dans ce quartier, l'association JEVEK (Jeunesse Volontaire d'Ekoumdoum) avait mobilisé toute une équipe de jeunes pour organiser ces UIC. Dans l'attente d'une dynamique, jusque là absente, pour la constitution d'une mutuelle d'habitat et pour le renforcement du réseau des habitants de quartier, nous avons en effet jugés intéressants de miser sur les jeunes pour organiser ce genre d'activités. Et nous n'avons pas été déçus. L'effet premier de cette mobilisation a été en effet de voir la participation de plus de 50% de jeunes.

Synthèse des thématiques abordées lors des débats

Les participants ont principalement posé des questions sur la procédure foncière pour mieux comprendre les différentes étapes et les démarches à entreprendre. Une question a particulièrement porté sur l'obtention du titre foncier dans le cas d'un terrain traversé par une voie ou par une route. On a également insisté sur l'importance de se constituer en mutuelle d'habitat pour faciliter l'obtention des titres et rendre la procédure moins onéreuse pour chacun. L'accent a particulièrement été mis sur cet aspect de mutualisation dans ce quartier où la dynamique collective peine encore à se structurer.

16. Oyomabang

Oyomabang est un quartier où il existe une forte dynamique associative avec plusieurs personnes ressources sur lesquelles ASSOAL et le Réseau Urbain des Habitants de Yaoundé ont l'habitude de s'appuyer. La mutuelle d'habitat de Yaoundé VII qui réunit les deux quartiers Oyomabang et Nkolbisson est d'ailleurs largement portée par les habitants d'Oyomabang.

Synthèse des thématiques abordées lors des débats

Dans ce quartier, la plupart des terrains sont titrés et appartiennent à des propriétaires connus. Cependant, vendeurs et acheteurs ne sont pas encore parvenus à un terrain d'entente, les uns et les autres faisant tour à tour blocage.

17. Messassi

Messassi est un des grands quartiers périphériques qui se situent à la sortie de Yaoundé. La session s'est tenue devant la chefferie, en bordure de la route qui mène à l'Ouest. Grâce à la sonorisation, cette position stratégique a permis à un grand nombre de participants d'assister à la session même si tous n'ont pas inscrit leurs noms sur la liste de présence.

Synthèse des thématiques abordées lors des débats

Dans ce quartier, encore très faiblement urbanisé, la plupart des terrains ne sont pas encore titrés. Les habitants étaient donc avides de connaître tous les détails de la procédure et ont donc posé des questions du type :

- est-ce que c'est la loi qui vous attribue un titre foncier ?
- est-ce que l'on peut titre un terrain traversé par une route ?
- que faire si une personne souhaitant vous vendre du terrain n'a pas de titre foncier ?

18. Evaluation, commentaires et suggestions des médiateurs fonciers

a) Points forts

Les animateurs sociaux et les animateurs fonciers ont particulièrement apprécié la présence des humoristes, qui ont permis de mieux faire passer les messages. La troupe de Yimnga s'est en effet efforcée à ce que le problème foncier présenté dans le sketch corresponde à une situation réelle pour chaque quartier, ce qui nous amène à penser que des comédiens amateurs

/ semi-professionnels seront peut-être plus prompt à rentrer dans la démarche que nous souhaitons mettre en place que des comédiens professionnels ayant une grande notoriété.

Ensuite, vu le niveau de participation et la réactivité des participants lors des échanges, ceux-ci se sont accordés pour dire que les thématiques abordées répondaient à leurs attentes.

b) Points faibles et difficultés

Du point de vue de la mobilisation, les médiateurs fonciers ont relevé l'insuffisance de communication avec les chefs de quartier, qui peuvent souvent faire passer l'information plus facilement. Dans certains quartiers, le retard dans l'arrivée du matériel (banderoles, tracts, affiches) a pu également freiner l'effort de mobilisation entrepris.

La pluie a parfois constitué un des premiers adversaires des UIC, obligeant parfois même le report de certaines sessions. La tenue des UIC un peu plus tôt dans l'année, fin juillet par exemple, pourrait contribuer à éviter les grandes pluies du mois d'Août.

c) Recommandations

- Rencontrer les chefs de quartier avant toute animation et mettre un accent sur la sensibilisation de toutes les composantes du quartier en s'appuyant sur les chefs de blocs.
- Inviter systématiquement les responsables de la mairie et associer les leaders politiques, associatifs et religieux pour une meilleure diffusion de l'information des habitants sur la tenue de ces rencontres.
- Pouvoir disposer de tout le matériel de mobilisation (tracts, affiches, banderole) au moins une semaine avant et en nombre suffisant pour plus d'impact.
- Multiplier les séances d'information, d'éducation et de sensibilisation.
- Renforcer les mutuelles d'habitat, les réseaux des habitants et les comités d'animation et de développement afin qu'ils puissent mieux jouer leur rôle.

d) Propositions

Concevoir et diffuser pour la population un film commenté sur un exemple de population qui a su se mettre ensemble et modifier positivement son cadre de vie. Cela permettrait aux habitants des différents quartiers de mieux comprendre le rôle et les objectifs des organisations de quartier, en particulier des mutuelles d'habitat, des réseaux d'habitant, et des comités d'animation et de développement.

Conclusion – Evaluation - Recommandation

➤ Les thèmes choisis

Les thèmes choisis étaient appropriés et faisaient largement échos aux réalités vécues dans les quartiers. Or, la portée de ces thèmes et l'impact que des actions dans ces domaines peuvent avoir sur la vie des populations nous amène à émettre l'idée qu'il faudra en 2011 poursuivre dans cette même direction afin d'en approfondir certains aspects.

➤ Les formations

La formation a globalement répondu aux attentes des participants, puisqu'elles leur ont permis de prendre connaissance globalement des thématiques abordées et d'acquérir un certain nombre d'outils et de méthodes. Cependant, certains points devront être approfondis lors de formations ultérieures, selon les souhaits des participants.

- On a pu constater que certains médiateurs fonciers n'étaient pas très expérimentés en matière d'animation des réunions. En effet, lors des restitutions, certains se cachaient derrière le ou les responsables d'ASSOAL qui étaient alors obligé de mener directement la session. Une formation en technique d'animation de groupes serait donc pertinente.
- Sur les questions spécifiques de procédures et droit foncier, les participants ont jugé qu'ils n'étaient pas suffisamment outillés en technique de plaidoyer, et en particulier relativement à la question de « comment informer, sensibiliser, et convaincre les propriétaires terriens, qui sont parfois totalement réfractaires à tout processus de négociation ».

➤ La mobilisation des participants des quartiers

L'affluence des habitants a été variable selon les sessions et selon les quartiers. On a observé une moyenne de participation d'environ 30 personnes pour chaque séance, ce qui constitue un chiffre acceptable pour ce genre de manifestation dans les quartiers. En effet, pour toutes les activités qui ont pu être mises en place dans le cadre des Universités Itinérantes Citoyennes depuis qu'elles existent, la mobilisation des participants a toujours été un des plus grands sujets de préoccupation des organisateurs.

Cette année, cette question a été traitée avec l'association d'humoristes aux équipes de terrain, et il n'y a pas de doute sur l'impact que cela a pu avoir quant au nombre de personnes présentes.

Il est clair cependant que moins d'une centaine de personnes sur tout un quartier demeure une goutte d'eau si on évalue le nombre de personnes touchées par rapport à la taille du quartier. Il faudrait donc multiplier le nombre de personnes ressources capables de transmettre les messages, afin d'augmenter l'impact de ces sessions. De nouvelles personnes dynamiques devraient donc être identifiées par les animateurs de chaque quartier, afin qu'elles puissent prendre une part active au processus et voir leurs compétences renforcées sur les thématiques choisies.

En outre, on peut noter que parmi les participants, les hommes étaient plus nombreux que les femmes, et les personnes d'âge mûr (au-delà de 35 ans) plus nombreux que les jeunes. Un

accent devrait donc être mis sur la participation des femmes et des jeunes, qui peuvent être souvent force de changement, plus que les hommes.

➤ **L'impact de la sensibilisation sur les habitants des quartiers**

Mesurer l'impact de ce type d'action d'information et de sensibilisation sur la vie des participants est souvent très difficile. Il faudrait pour cela mener une évaluation en tant que telle, avec des outils spécifiques, pour le déterminer.

Quoiqu'il en soit, il est clair que mener cette activité d'éducation populaire une seule fois par an est tout à fait insuffisant. C'est pourquoi il est très important de renforcer le réseau des médiateurs fonciers. Ainsi il a été décidé collectivement de se réunir régulièrement lors d'une réunion d'évaluation pour échanger sur les actions entreprises dans chacun des quartiers, d'évaluer les difficultés rencontrées et de chercher ensemble les voies pour progresser. La fréquence d'une rencontre trimestrielle a été retenue.

En outre, il est clair qu'une formation de trois jours des para-juristes est loin d'être suffisante pour que ceux-ci s'approprient l'ensemble des contenus juridiques, des outils, et prennent conscience de toute la dimension de leur rôle. Des sessions de renforcement des capacités de ces médiateurs fonciers devront donc être entreprises.

ASSOAL a mobilisé un certain nombre d'experts (avocats, huissiers de justice, notaires), qui constituent en quelque sorte une cellule de veille disponible à intervenir en cas d'enlèvement d'une procédure ou de litiges fonciers avérés. En outre, elle continue à appuyer les associations d'habitants dans leur mobilisation pour plaider contre les déguerpissements abusifs et les expulsions arbitraires.

Enfin, pour amener les habitants à exercer une citoyenneté active, des actions d'information et de sensibilisation sur leurs droits devront être poursuivies et étendues afin de toucher le plus grand nombre possible. Pour plus d'efficacité, ces actions devraient être menées tout au long de l'année, sous différentes formes et différentes cibles. Ainsi pour démultiplier les effets, le nombre de volontaires prêts à s'impliquer dans ces actions devraient croître.



ANNEXES

Liste des annexes

Rapports des médiateurs fonciers concernant la séance des UIC qu'ils ont animé dans leur quartier (disponibles en version électronique) :

- Cité Verte
- Emana
- Ekoumdoum
- Mokolo
- Oyomabang
- Elig-Effa
- Etoug-Ebe
- Nkolbisson
- Mvog-Betsi
- Nkolbikok

Lundi, 30 Août 2010

U.I.C 2010
Universités Itinérantes Citoyennes

RAPPORT DE L'ATELIER D'ECHANGE **DROITS ET PROCEDURES FINANCIERES**

L'atelier de restitution portant sur le thème : « *Droits et procédures foncières* » s'est tenue le lundi 30 Août à partir de 16h30 dans la salle Paroissiale de la Cité-Verte.

1- Mot de bienvenue de Monsieur BILLONG Jean-Baptiste, **Animateur de la réunion.**

Messieurs les chefs de bloc,
Messieurs et Mesdames les responsables des « Universités Itinérantes Citoyennes 2010 ».

Mesdames et Messieurs les habitants de la Cité-Verte !

C'est avec une grande joie que les responsables de l'organisation de cet atelier d'échange vous accueillent cet après-midi pour parler des Droits et Procédures Foncières.

Nous vous remercions d'autant plus que vous étiez déjà présents ici Mercredi le 18 Août lors du précédent Atelier sur le thème : « Vivre en harmonie dans un quartier sien ».

Ces thèmes se complètent et visent comme objectif final l'accès à la sécurité foncière pour tous, pour plus de paix sociale.

Les Universités Itinérantes Citoyennes sont des espaces d'information et d'échanges visant à améliorer la participation de tous les citoyens à la vie, au développement, à la paix sociale dans nos quartiers en renforçant nos connaissances sur différents thèmes.

Pourquoi choisir ce thème : Droits et Procédures Foncières ?

Parce qu'il nous concerne tous directement. Le rêve de chaque citoyen est d'être propriétaire d'un lopin de terre pour avoir un « chez soi » où il est à l'abri des perturbations et des tracasseries.

Cependant, c'est un vrai parcours semé d'embûches et de pièges.

Tout à l'heure, vous suivrez YIMGA et sa troupe de comédiens qui vont représenter une scène où des habitants d'un quartier sont confrontés aux mêmes problèmes que nous.

Suivez-les attentivement pour pouvoir identifier nos difficultés et débattre par la suite.

En vous remerciant de votre attention, nous espérons que ces échanges seront bénéfiques.

2- Intervention de Daniel NONZE:

Daniel a évoqué les problèmes de NKOLO. Pas d'entente entre l'administrateur des biens et les héritiers. ASSOAL a aidé les habitants à se mettre ensemble. Sur les 52 personnes identifiées, 40 ont déjà obtenu un titre foncier sur le terrain.

Il a insisté sur le fait qu'il faut murir les échanges. Cependant, tout ne va pas s'arrêter aujourd'hui : Les informations reçues doivent être divulguées dans tous les blocs et dans toutes les associations.

3- Présentation du programme

Mr BILLONG a présenté le programme de la rencontre ; aussi que les autres intervenants : Daniel NONZE, YIMGA Sylvain et sa troupe de comédiens.

4- Entrée en scène des comédiens

YIMGA et sa troupe de comédiens ont présenté un spectacle en plusieurs tableaux.

- Dans la première scène, ATANGANA affirme que lorsque quelqu'un habite une maison depuis longtemps, qu'il y est né et qu'il y a grandi, la maison est à lui. Et pour preuve, il sort de sa poche un papier tenant lieu de certificat de vente.
- Dans la deuxième scène, toute la famille est en deuil. La route est passée par là. La maison d'ATANGANA a été détruite. Hélas, il ne peut pas être indemnisé parce que son « certificat de vente » n'est pas le titre foncier. ATANGANA n'a donc droit à rien du tout.
- Dans la troisième scène, ESSOMBA se vante avec un document qu'il présente comme un titre foncier. Mais, ce document n'est pas authentique. Lorsqu'il apprend cela, ESSOMBA est désespéré.

5- Entretien des comédiens avec le médiateur

Après leur spectacle, les comédiens s'installent devant le médiateur foncier, Mr BILLONG Jean-Baptiste. Ils lui posent des questions pour bien comprendre le droit foncier :

- *Comment se présente un titre foncier ?* **Rep. :** C'est un document sous forme de livret qui définit la superficie, la localisation, le nom du propriétaire d'une parcelle de terrain.

- *Comment se fait la demande du titre foncier ?* **Rep. :** Le médiateur a expliqué le processus depuis la demande jusqu'à l'obtention du titre foncier.
- *Qu'est ce que c'est qu'un morcellement ?* **Rep. :** C'est la diminution d'une parcelle d'un terrain ayant un titre foncier.
- *Comment obtenir un terrain d'un lotissement domanial ?* **Rep. :** Le lotissement est le découpage d'un terrain en lots. Il peut être à l'initiative de l'Etat ou de la commune. Puis, le terrain est donné pendant une période de 5 ans, à condition de le mettre en valeur. C'est après cette mise en valeur que le titre foncier est délivré.

6- Débats autour des thèmes

Question : *Un terrain a été acquis il y a très longtemps. Le propriétaire signataire de l'acte de vente est décédé. Les héritiers avec qui il faut négocier refusent de signer l'acte de vente. Que faire ?*

Réponse : Il faut toujours aller à la négociation. Les problèmes de terrain se résolvent à la sous-préfecture où à la Préfecture lorsque les négociants n'aboutissent pas. En cas de décès d'un propriétaire, il faut procéder immédiatement à la nutation (c'est-à-dire le transfert des droits par succession) Au cas où il n'y a pas de testament valide, il faut établir un certificat d'hérédité en justice.

Question : *S'il y a casse d'un immeuble bâti ayant un titre foncier, le propriétaire sera-t-il indemnisé ?*

Réponse : Il y a indemnisation. Elle se fait sur la base de l'évaluation par les services techniques.

Question : *Peut-on demander de « racheter » un terrain sur lequel on a déjà le titre foncier ?*

Réponse : Le titre foncier est le document qui confère la propriété. S'il est établi régulièrement, il ne peut pas être contesté.

Question : *Lorsqu'un même terrain est vendu à plusieurs personnes et qu'ils détiennent tous des titres fonciers, à qui revient ce terrain ?*

Réponse : Le seul titre foncier valable, c'est le premier authentique dans l'ordre chronologique.

Question : *Le propriétaire du terrain a plusieurs enfants. L'un des enfants vend le terrain et les autres viennent le revendiquer. Quelle sera la suite ?*

Réponse : Pour avoir toutes les garanties, l'acheteur doit exiger que la vente se fasse devant le notaire. Il aura ainsi une bonne couverture en cas de problèmes.

Question : *Un terrain est acheté, puis il y a le morcellement. Quelques temps après, les bornes sont déplacées. Comment s'y retrouver ?*

Réponse : Seul le géomètre assermenté a le droit de déplacer une borne. Il faut dénoncer toute autre personne qui fait bouger une borne : cet acte est illégal et irrégulier.

Question : *J'ai acheté un terrain titré, au moment de procéder au morcellement, pas de titre-mère disponible ; car ce document est suspendu en raison des problèmes dans la succession.*

Réponse : Il faut s'informer auprès de la famille pour connaître les raisons du conflit. La suspension d'un titre foncier est une décision provisoire. La sous-préfecture et le conservateur peuvent également donner des informations.

Question : *A Nyalla (dans la banlieue de Douala), les héritiers estiment que leurs parents avaient bradé la terre. Ils nous imposent de nouvelles transactions. Nous estimons que nous sommes propriétaires parce que nous détenons des actes de vente légalisées depuis des années.*

Réponse : Le nombre d'années passées sur un terrain ne fait pas de nous un propriétaire terrien. Le titre foncier est le seul document qui certifie que vous êtes propriétaire d'un terrain.

Question : *Peut-on avoir un titre foncier sur une superficie de 50m² ?*

Réponse : Oui. Il faut prouver qu'une maison peut être bâtie sur cette parcelle.

7- Synthèse par l'animateur :

Mr BILLONG Jean Baptiste a rappelé qu'il est important de passer d'une approche de conflit à une approche de dialogue pour trouver la solution des conflits fonciers. Les 2 médiateurs fonciers formés lors du séminaire des 27, 28, et 29 Janvier 2010 ont été présentés à l'assistance.

Il s'agit de : **Mr BILLONG Jean Baptiste**

Mr NOMO Essala Martial

Dans les prochaines semaines, ces médiateurs vont descendre dans chacun des 6 blocs de la Cité-verte Nord pour y organiser des secousses de travail pour une restitution de proximité.

L'ANIMATEUR

Jean Baptiste BILLONG

COMPTE -RENDU DE L'ATELIER D'ECHANGE SUR « LES DROITS ET PROCEDURES FONCIERES » DANS LE CADRE DES UNIVERSITES ITINERANTES CITOYENNES AU QUARTIER EMANA

INTRODUCTION

Le GROUPE Scolaire Bilingue La Lumière a abrité le dimanche 05 Septembre l'Atelier d'Echange sur le thème « Droits et Procédures Foncières » Il s'est agi au cours de cette rencontre d'échanger pour amener les populations à se mettre à l'abri des surprises désagréables récurrentes dans nos quartiers et villes ces dernières années, l'insécurité foncière constituant un danger permanent pour les ménages à tout moment.

I- ACTIVITES PROGRAMMEES

A l'ordre du jour étaient inscrits six grands points pour dérouler la rencontre :

- L'arrivée, l'inscription et l'installation des participants ;
- Le Mot de bienvenue de l'Animateur du quartier suivi des présentations ;
- L'entrée en scène des artistes comédiens ;
- Le résumé des thèmes abordés par les artistes ;
- Le débat autour des thèmes ;
- La synthèse par l'animateur marquant la fin de la rencontre ;

II- ACTIVITES REALISEES

De manière chronologique ,l'ordre du jour a été respecté, donc point par point le déroulement de l'atelier a respecté les canons de l'art afin de permettre aux participants venus nombreux des différents coins du quartier de mieux cerner le message de cet atelier somme toute clair mais délicat comme sujet à un moment crucial de la vie des habitants.

1.L'arrivée,l'inscription et l'installation des participants

Prévue à 8heures 30,c'est effectivement à ce moment qui marquait la fin du culte célébré par le Curé de la paroisse catholique d'EMANA sur ce même espace,lui qui n'avait pas manqué de passer le communiqué y relatif, les habitant d'Emana ont commencé bien que timidement à s'inscrire et s'installer sous la conduite de l'Animateur Dongué Paul Lyonnal rompu à la tache.C'est vers 9heures 30 que la cour du Groupe Scolaire Bilingue atteint sa vitesse de croisière .La liste de présence fait le tour et noircit davantage.

2.Le Mot de bienvenue de l'Animateur du quartier et Les Présentations

Comme prévu, Monsieur Dongué Paul Lyonnal prend la parole pour souhaiter une bienvenue à l'équipe, aux autorités, aux Elites et aux habitants du quartier sous leur applaudissement comme quoi ils sont contents de l'initiative et surtout du thème abordé.Il recommande la sérénité aux habitants afin de mettre bien à profit le déplacement de cette journée mémorable.

Le micro est remis au chef d'équipe d'ASSOAL Monsieur Nonzé Daniel qui se chargera de présenter les UIC comme des moments d'échanges organisés dans les quartiers pour passer des messages utiles et importants aux citoyens.

3. L'ENTREE EN SCENE DES ARTISTES COMEDIENS

Yimga et sa troupe feront leur apparition vers 9heures 30, ce qui attire de nombreux habitants qui n'hésitent pas à rejoindre la salle pour partager avec les autres les informations concernant le foncier.

Parti sur l'exemple de papa Atangana qui se disait propriétaire sans aucun document , les comédiens ont montré les limites du certificat de vente de terrain et autre document n'ayant

aucune valeur juridique en matière foncière. Seuls un titre foncier ou un document de morcellement permettent à tout individu d'obtenir le certificat de propriété d'une parcelle de terrain.

La loi du 05 Aout 1974 a permis d'établir une différence entre les propriétaires térriens d'avant cette date et de ceux d'après cette époque.

Tout en nous amusant, YIMGA et sa troupe ont édifié de nombreux habitants sur les défis qui les interpellent sur ce sujet et les risques auxquels s'exposent tous ceux qui négligeront encore leurs situations d'insécurité foncière.

4.LE RESUME DES THEMES ABORDES PAR LES ARTISTES

Nonze Daniel , Paul Lyonnel DONGUE et le Médiateur foncier du quartier Carrière ont pris la parole chacun à son tour pour tenter un résumé de ce passage des artistes afin de favoriser une meilleure rétention et une compréhension aisée du sujet abordé.

5. LES DEBATS AUTOUR DES THEMES

C'est précisément ce moment qui marquent le clou de la journée au vu des questions ont été posées. Elles venaient dans tous les sens mais surtout les habitants n'ont pas manqué d'évoquer l'atelier organisé l'année dernière qui portaient sur ce même sujet et sur lequel ils avaient nourri beaucoup d'espoir. Ils ont estimé qu'à ce jour ,un début de solution devait être amorcé pour aider les habitants du quartier à sortir de l'état d'insécurité foncière, les études monographiques menées l'année passée par les ONG ASSOAL et CECID ayant permis d'obtenir les conclusions selon lesquelles près de 95 % de propriétaires n'avaient pas de titre fonciers ni document de morcellement.

De nombreux cas ont été posés :

Que faire des vendeurs de terrain qui après avoir vendu leur parcelles, s'engagent encore à faire des titres fonciers à leur noms propres.

La procédure d'obtention d'un titre foncier obéit –elle à la même démarche que celle d'un morcellement ?

Qui faut-il toucher pour le titre et qui pour le morcellement ;

Quelle est l'intervention d'un notaire, d'un Avocat, ou d'un Huissier dans le foncier ?

Qui appelle –t- on conservateur de titre foncier ?

Jusqu'où se limite le pouvoir d' un chef traditionnel dans le foncier ?

Comment s'organiser pour rechercher l'obtention de titre foncier ?

Voilà la bagatelle de questions auxquelles il a fallu apporter des réponses.

6.LA SYNTHESE

L'Animateur a clôturé la séance par un rappel des points culminants de l'atelier, question de favoriser la rétention des enseignements passés lors des échanges. Les habitants présents ont apprécié l'initiative à sa juste valeur tout en souhaitant un accompagnement en vue de l'obtention du titre foncier garantissant leurs droits sur les parcelles qu'ils occupent .

CONCLUSION

En définitive, l'atelier d'échange sur le thème « Droits et Procédures Foncières »organisé à Emana par l'ONG ASSOAL en partenariat avec le CECID a connu un succès impressionnant dans la mesure où l'Animateur du Quartier reçoit encore de nombreux habitants qui s'étaient excusé questions pour ces derniers de puiser les informations à la source.

Jeunes, adultes, chefs de ménages, élites, autorités traditionnelles, religieuses et diverses, élus locaux et femmes ; toutes les catégories sociales du quartier étaient représentées au grand bonheur des habitants qui entre voisins et connaissance continuent d'échanger sur le sujet si incommensurable. L'atelier s'est achevé à 12 heures.

Yaoundé, le 31 Août 2010

Rapport de l'atelier d'échange "droits et procédures foncières"

Date : vendredi, 27 août 2010
Heure : 15h30minutes
Lieu : Ekoumdoum chefferie Bloc V.
Animation : YIMGA et sa troupe de comédiens

NGUINI OMGBA Stéphane Bertin (délégué)
MESSI Daniel B (délégué, secrétaire)
AHANDA Jean Paul
TEGUIA FOTEPIN
MAURICE
DANIEL

Organisation de l'atelier par l'association Jeunesse Volontaire d'Ekoumdoum (JEVEK).

Nous avons fait un comité d'organisation de l'atelier au niveau de l'association JEVEK pour une bonne sensibilisation et information des populations: distribution des tracts et affichage, le local où devait se tenir l'atelier....

15h30 : Début de l'atelier
Arrivée et installation des populations puis inscription sur la fiche de présence.
Nombres de participants :
Hommes :
Femmes :
Jeunes :

INTRODUCTION

Faite par Daniel Nonze sur l'atelier du jour et son rôle

Programme :

-15h 30 : Arrivée, installation et inscription sur la fiche de présence des Différents participants.
-16h 00 : Introduction
-16h 15 : Mot de bienvenue de l'animateur du quartier
-16h 30 : Présentation de l'UIC
-16h 45 : Présentation des intervenants

- 17h 00 : Entrée en scène des artistes.
- 17h 30 : Débat autour des thèmes
- 18h 00 : Synthèse de l'animateur
- 18h 30 : Conclusion et fin de l'atelier.

1). *Mot de bienvenue par NGUINI OMGBA Stéphane Bertin (A.Q)*

Monsieur le chef de village d'Ekoumdoum,
Messieurs les chefs de Blocs et notables,
Messieurs et dames les représentants d'Assoal,
Chers populations d'Ekoumdoum,

C'est un honneur pour nous, délégués que vous avez élus pour vous représenter, de vous recevoir dans cette chefferie dans le cadre de la restitution. Soyez les bienvenus.

En effet, nous avons assisté à des séminaires de formation sur le logement, l'habitat, le montage et la gestion des microprojets, la gestion des ouvrages et enfin sur les droits et procédures foncières.

Dans le déroulement de l'ordre du jour affiché devant vous, il vous sera permis de soulever vos inquiétudes et vos impertinences afin de mieux cerner le thème du jour dont le droit et la procédure foncière. Pour ce faire, nous faisons appel à votre attention.

Bon atelier à tous. Je vous remercie.

2) Présentation de l'UIC par Daniel NONZE

UIC Université Itinérante Citoyenne ayant pour rôle la formation sur le logement social et l'habitat; le Droit et la Procédure Foncière.

3) Présentation des intervenants :

Les délégués et médiateurs du quartier: Nguini Omgba Stéphane Bertin
Messi Daniel
Ahanda Jean Paul
Téguia Steve

Pour SSOAL et L UIC

Daniel Nonze

**Maurice
Yimga et sa troupe**

.....

Pour les médiateurs :

Nguini Omgba Stéphane Bertin : Délégué et médiateur

Messi Daniel : Délégué et médiateur

Ahanda Jean Paul : Médiateur

Téguia Steve : Médiateur

4). Entrée en scène des artistes

Après le mot de bienvenue de l'animateur du quartier, de la présentation des Universités itinérantes et citoyennes par Daniel et de la présentation des intervenants, YIMGA et sa troupe de comédiens ont investi la scène en nous présentant les thèmes portant sur de points :

- l'importance des voies d'accès dans un quartier
- les dangers d'un terrain non titré
- l'importance d'un morcellement
- et le projet de 02 bornes fontaines dans le quartier.

5). Débat autour des thèmes

Les débats ont commencé avec les personnages de la troupe d'animation de YIMGA sur les définitions suivantes :

- titre foncier ?
- morcellement ?
- propriétaire de première catégorie ?
- propriétaire de deuxième catégorie ?
- la loi de 1974 ?
- comment se présente un titre foncier ?
- ... etc.

Toutes ces questions ont été répondues par NGUINI Stéphane, TEGUIA et AHANDA en s'appuyant sur le dépliant à eux offert par le GIC MAHAMUM en 2009 et sur les documents de l'UIC du séminaire de formation sur le Droit Foncier et la Procédure foncière.

La deuxième série des questions a d'abord porté sur ce qu'il faut faire sur un terrain non titré, qui est habilité à signer un certificat de vente (Mme MVU et M. TCHOUTA NANA Collins) les éclaircissements à ces questions ont été donnés par un participant (M. TOBIE NDI) ensuite M. DJIA Sylvestre a voulu savoir la démarche à suivre pour l'obtention d'un titre foncier. Les animateurs

lui ont donné toute la procédure avec l'appui de M. Maurice d'ASSOAL et de Daniel. Les éclaircissements ont également été donnés sur l'obtention des titres fonciers sur un terrain appartenant à une personne mais traversé par une voie ou par une route. En somme ce débat a été intéressant et enrichissant.

6). Synthèse par l'animateur

De ce débat fort enrichissant, les populations d'Ekoumdoum réalisent quelle importance revêt le titre foncier, sur l'habitat et qu'il est urgent pour chaque propriétaire terrien de s'en procurer avant l'entrée en action de la communauté urbaine et ses conséquences. Mais, cependant, pour l'avoir il est impératif de former des mutuels d'habitat afin que la tâche d'obtention du titre foncier soit aisée et moins coûteuse.

Les populations ont été ravies et ont non seulement remercié et encouragé l'initiative, félicité les animateurs et les représentants d'ASSOAL, elles ont également sollicité un autre atelier sur ledit thème pour une meilleure édification.

A la fin des travaux, l'équipe d'animation a présenté la mutuelle de santé comme étant un moyen qui donne accès aux soins de santé primaire à tous et à moindre coût, à condition d'avoir sa carte de membre et être à jour des ses cotisations. L'assemblée a été émue par les explications et certains ont d'ailleurs trouvé l'importance de ce mutuel et souhaitent y adhérer.

L'animateur NGUINI Stéphane a pris la parole pour remercier les populations, les responsables d'ASSOAL et tout le groupe d'animateurs.

Daniel en a fait autant

Les populations ont une fois de plus exprimé leur joie

Et NGUINI Stéphane a déclaré la fin de l'atelier en raccompagnant les différents chefs et notables vers la sortie.

L'atelier a pris fin à 18h45minutes.

CONCLUSION

En somme, l'atelier c'est déroulé en présence du chef de bloc 5 en présence de quelques un de ses notables et des populations du quartier les différents participants ont trouvé le thème opportun et très important vu les réalités de l'heure. Les participants étaient de bonne facture bien que la jeunesse était présente a plus de 50%.

Les parents, les jeunes étaient attentifs et attentionnés les impertinences venaient de part et d'autre. Certains parents étaient plus avisés que d'autres en la matière. Ce qui a amené certains participants à accordée une certaine crédibilité à l'atelier et à ses

organiseurs.

Certains parents ont même demandé qu'un autre atelier soit encore organisé sur le dit thème. Nous remercions l'UIC et ASSOAL pour tout.

Le Délégué

NGUINI OMGBA Stéphane Bertin

**Objet : Compte rendu de l'atelier d'échange
et de restitution sur les droits et
procédures foncières au quartier Mokolo.**

En vue du renforcement des connaissances et de l'amélioration de la participation de tous les citoyens au développement et à la paix sociale de leurs quartiers, Mokolo quartier, bénéficiaire du programme de développement des quartiers urbains défavorisés de la ville de Yaoundé, a tenu au sein de la Chefferie du bloc VI, un atelier d'échange et de restitution sur les droits et procédures foncières auquel, la thématique du jour portait sur les risques liés aux problèmes de société notamment la mise en demeure et le déguerpissement (durée des travaux 2H30mn).

Cependant, le programme de la journée était composé de plusieurs points à savoir :

- Le mot de bienvenue de l'Animateur DIMALA Roger ;
- La présentation des UIC par NONZE Daniel ;
- La présentation des intervenants ;
- L'entrée en scène des artistes comédiens YIMGA et sa troupe ;
- Le résumé des thèmes abordés par les artistes ;
- Les débats autour des thèmes abordés ;
- Enfin la synthèse par l'animateur.

Ont assisté à cet atelier d'échange, une vingtaine de participants issues des trois quartiers membres de la mutuelle d'habitat (MUHQMAM), d'où l'on pouvait noter la présence des Chefs traditionnels, du Conseiller Municipal de la zone, des responsables associatifs, de certains habitants sans oublier les encadreurs d'Assoal en l'occurrence de AUDE CUZON, NONZE Daniel et le Caméraman. (Référence voir fiche de présence du jour).

Analyses et rappel synthétique des différents points en atelier

- **Mot de bienvenu de l'Animateur :**

Monsieur DIMALA Roger, médiateur foncier et animateur du jour, a vivement souhaité la bienvenue à tous les participants tout en encourageant Assoal à continuer dans son initiative et dans cette même lancée.

- **Présentation des UIC :**

L'encadreur NONZE Daniel, a procédé à une présentation succincte des Universités itinérantes citoyennes et a par ailleurs souligné l'importance et les enjeux de ces dernières dans le cadre du renforcement des connaissances et de l'amélioration de la participation de tous les citoyens d'un quartier au tour d'un problème posé notamment celui de la sécurité foncière qui est d'actualité. Ce dernier a également fait allusion de la formation récente des médiateurs fonciers par Assoal, qui en perspective auront pour rôle précis, d'accompagner les victimes des arnaques immobilières dans leur démarche d'obtention d'un titre foncier.

- **Présentation des intervenants :**

Celle-ci, s'est déroulée à tour de rôle d'abord NONZE Daniel qui s'est présenté comme un membre fondateur d'Assoal et qui présentement est consultant, ensuite AUDE CUZON qui s'est présentée comme la responsable du bureau d'appui aux mutuelles et coopératives d'habitat, TCHANTE Robert qui s'est présenté comme délégué d'Assoal du quartier Mokolo dans le cadre du PDQUD et médiateur foncier enfin DIMALA Roger qui s'est présenté également comme l'animateur du réseau des habitants du coin et médiateur foncier.

- **Entrée en scène des artistes**

Cette prestation scénique, présentée par YIMGA et sa troupe était liée aux problèmes de société (insécurité foncières) qui sont d'actualité dans notre cité capitale Yaoundé.

Dès lors, la scène se déroule dans une chefferie imaginative de la place, où YIMGA, acteur principal et sa troupe, incarnent en effet les victimes des arnaques issus des ventes immobilières officieuses. Alors, suite au marquage des croix de saint André sur les maisons par la communauté urbaine (CUY), d'où YIMGA et son voisin ATANGANA victime tous deux de cette injustice sociale, font donc recours sans hésitation à la chefferie où ils rencontrent d'ailleurs le Chef de quartier et par grâce les deux médiateurs fonciers de la zone qui étaient de passage en ce même lieu pour besoin d'enquête vu les problèmes de mise en demeure et de déguerpissement qui sévissent en ce moment là dans le quartier ; il s'agit ici, de TCHANTE Robert et de DIMALA Roger récemment formés par Assoal dans le sens de combattre cet espèce de cas d'où dans cette pièce théâtrale ces derniers incarnent le rôle des médiateurs.

Sans toute fois tarder, se déclenche entre protagonistes, une conversation à caractère foncier et ceci sous un regard ému des participants.

D'abord au commencement de la scène, YIMGA et son voisin ATANGANA, jusqu'à preuve de contraire convaincus d'être propriétaires fonciers, vu leur statut de propriétaires fictifs, ces deux vieillards, depuis une décennie, n'avaient rendu visite à la Chefferie jusqu'au jour où arriva le sinistre (marquage de croix).

Dès lors, YIMGA et son voisin ATANGANA ivres de leur état, se dirigèrent vers le portail en bois de la Chefferie et toquèrent avec insistance, ce qui irrita le Chef de quartier qui était en pleine conversation avec les médiateurs. Celui-ci d'un ton autoritaire, demanda aux deux victimes d'entrer.

- « Entrez ! » se cria-t-il.

YIMGA et ATANGANA son voisin, sans plus tarder, entrèrent en titubant vu leur état d'ivresse et tous deux simultanément saluèrent le Chef tout en ôtant leur chapeau.

- « bonjour, Majesté ! »

- Sa majesté d'un ton sec et arrogant répondit aux vieillards :

« bonjour à vous ! »

Sans plus tarder, ce dernier leur demanda de prendre place.

- « mais, asseyez-vous ! »

- « quel bon vent vous amène et que puis-je faire pour vous ? »

- YIMGA dans l'emprise de l'alcool, ne permit pas à sa Majesté de terminer sa phrase et d'un ton plaintif rétorqua

- « Majesté ça ne va pas du tout ! »

- « TSIMI veut ma mort et que vais-je faire avec cette nombreuse famille ? »

Le Chef de quartier ému de compassion pour ce dernier, ne sachant quoi dire, déclina la plainte aux deux jeunes garçons assis à sa gauche qui néanmoins étaient les médiateurs fonciers. Dépassé par les événements, le Chef s'exclama en disant : « monsieur ATANGANA ! »

« Je ne suis pas très apte autant que ces garçons pour vous venir en aide, alors je vous confie ces derniers qui pourront peut être vous s'en sortir de cette situation. »

YIMGA, s'exclama en demandant qui étaient ces deux jeunes garçons et quels services pourraient-ils concrètement leur rendre. Et sa Majesté d'une manière convaincante répondit en soulignant que ces garçons étaient formés par une ONG de la place notamment Assoal et qu'ils pouvaient efficacement leur venir en aide.

Sans plus hésiter, YIMGA se confia à l'un des médiateurs tout en lui soumettant les problèmes auxquels son voisin et lui font face.

- YIMGA : « bonjour, mon fils ! »

Le médiateur lui répondit avec respect.

- « bonjour, mon père ! »
- YIMGA demanda à ce dernier de s'identifier d'une manière soumise et ce dernier se plia aux exigences du vieillard abattu.
- « Mon père, je m'appelle TCHANTE Robert et je suis un médiateur foncier prêt à vous aider »

Le vieillard le remercia à maintes reprises.

- « merci mon fils, merci mon fils... »

Simultanément YIMGA et son compagnon demandèrent au médiateur comment ils devront faire pour s'en sortir sain et sauf de ce sinistre.

Celui-ci (médiateur) commença d'emblée par leur demander les pièces officiels du terrain qui attestent qu'ils sont titulaires.

- Le médiateur « mon père, avez-vous une copie du titre foncier, qui atteste que vous êtes vraiment propriétaires cet immeuble que vous occupez depuis près de soixante (60) ans ? »

- ATANGANA le voisin, sans toute fois hésiter fouilla son vieux pantalon et sortit un papier comme pièce à conviction, qui n'était d'ailleurs qu'une fausse copie restituée par le vendeur arnaqueur et le brandit au médiateur qui l'observa tout en lui répondant qu'elle était fausse comme copie.

Du coup YIMGA éclata en sanglot, car il était dépourvu de toutes pièces officielles qui attestait qu'il était le véritable propriétaire de son supposé terrain et malgré cela ce dernier ne désista pas, car en lui naissa subitement une lueur d'espoir, alors il demanda avec vivacité la signification d'un titre foncier et reçu en retour une réponse encourageante du médiateur qui le remettra en confiance.

- le médiateur : « mon père, rien n'est encore perdu, le titre foncier n'est juste qu'une carte d'identité d'une parcelle de terrain qui défini sa superficie, sa localisation, son numéro d'immatriculation et le nom du propriétaire. »

Le vieillard d'un regard inquiet, demandant au médiateur comment il pouvait entrer en possession de ce document officiel.

- YIMGA : « mon fils, comment je peux l'en avoir ? »

Le médiateur de façon professionnelle, l'amena à comprendre que le processus d'obtention de ce document officiel était peu long, car il ne dure que six (06) mois. Alors, il l'amena également à comprendre d'une manière explicite, qu'il fallait d'abord commencer par faire une demande 'immatriculation directe à la Sous préfecture de son Arrondissement respectif.

Le vieillard, interrompa les explications du médiateur et curieusement demanda à ce dernier la signification d'immatriculation directe. Sans plus tarder, le médiateur l'éclaircit en lui donnant une réponse très simplifiée.

- Le médiateur : « mon père, l'immatriculation directe que vous vouliez savoir est la demande d'un titre foncier sur le domaine national de première ou de deuxième catégorie. » Et ajouta d'une manière complétive qu'elle est régie

par la loi du 05 Août 1974 et qu'après ce document, il devrait établir un certificat de propriété.

Le vieillard ébloui par ces termes étranges posa encore la question de savoir ce que signifiait cela. Alors, le médiateur lui répondit simplement que c'est un document établi et délivré par un conservateur foncier qui en fait ressortait à la date de délivrance les droits réels existants par rapport un titre foncier.

Ainsi donc, s'acheva la mise en scène sous une pluie d'applaudissement.

- Résumé et débats autour des thèmes abordés :

Cette prestation scénique présentée par YIMGA et sa troupe a suscité plus d'une réaction dans le camp des participants, qui n'ont d'ailleurs pas hésité à poser des questions à caractère foncier dont ils font en quelque sorte l'objet. Du moins, c'est le cas d'un habitant du quartier Messa Mezala qui a posé une question percutante concernant une famille qui occupe un immeuble bâti depuis près de cinquante (50) ans, aujourd'hui, se trouve face à une situation très complexe, car il s'agissait à l'époque d'une vente à caractère contractuel dont les deux parties n'arrivent pas à respecter les clauses et qu'ailleurs, le Bailleur leur demande de déguerpir sans délai et sans préavis, alors la famille a décidé d'engager une bataille juridique à l'encontre du Bailleur qui pourtant reste irréversible à sa décision.

Dans ce même contexte, un habitant de Mokolo III, a posé une question quasiment similaire mais à une légère différence, cette question penchait plus dans le cadre de l'appartenance de plusieurs familles à un titre foncier mère, immatriculé N°**** selon les déclarations de la personne mais aussi plus tôt, le responsable de l'immeuble refuse de signer les morcellements à ses acquéreurs qui sont d'ailleurs très inquiets vu la situation de mise en demeure et de déguerpissement dont ils font désormais l'objet.

Cependant, les deux encadreurs (AUDE CUZON et Daniel NONZE) ont en retour éclaircis ces deux participants avec une série de réponses surtout en ce qui concerne les contrats de bail qui doivent toujours être enregistrés aux impôts dans le but d'éviter d'éventuels problèmes. Et c'est ainsi que s'est terminé l'atelier de restitution

Animateurs :

- TCHANTE Robert
- DIMALA Roger

**RAPPORT DE L'ATELIER DE RESTITUTION DE LA
FORMATION DE MEDIATEURS DES 16 QUARTIERS
DEFAVORISES DE YAOUNDE AUX PROCEDURES ET
DROITS FONCIERS.**

QUARTIER OYOM – ABANG

JUILLET /AOUT - UIC 2010

CONTEXTE

Dans le cadre de la Formation et de la Sensibilisation des habitants des 16 quartiers du Programme de Développement des quartiers Urbains défavorisés sur les thèmes relatifs aux droits et procédures Foncières.

Le développement du concept des UIC (Université Itinérantes Citoyennes) a permis à la définition des notions essentielles pour la bonne compréhension du droit foncier suivant les textes en vigueur au Cameroun.

Le quartier Oyom – Abang parmi les 16 quartiers défavorisés de Yaoundé a bénéficié de cette formation à travers ses 02 Médiateurs Fonciers à savoir,

Mrs NKOUE KOLLO André

ELOUNDOU León

Issu du séminaire de formation des 27, 28,29 Juillet 2010 au Monastère du Mont Fébé.

DEROULEMENT

Le treize du mois d'Août de l'an deux mille dix, dans la salle de fête de la chapelle d'Oyom – Abang à partir de 15h30m, s'est tenu un atelier de restitution du séminaire de formation des médiateurs aux droits et procédures foncières.

Cette formation avait pour objectif d'informer et de sensibiliser les habitants du quartier sur la nécessité et l'importance d'un titre foncier qui met à l'abri les acquéreurs des terrains et les propriétaires terriens à tous conflits foncier.

Cet atelier s'est tenu suivant l'ordre du jour présenté et approuvé par les participants, malgré la légère modification de l'ordre du jour, le programme était le suivant :

- 16h.00 Arrivée, inscription et installation des participants ;
- 16h.15 Introduction
 - Mot de bienvenue ;
 - Présentation des intervenants ;
- 16h 45 Entrée en scène des artistes ;
- 17h 00 Résumé des thèmes abordés par les artistes ;
- 17h 15 Débat autour des thèmes ;
- 18h 00 Synthèse par l'animateur ;
- 18h 30 Fin des travaux.

INTRODUCTION

Les Universités Itinérantes Citoyennes constituent des nouveaux espaces d'informations et d'échanges visant à l'amélioration de la participation de tous les citoyens à la vie publique de son environnement, au développement, à la paix sociale de la collectivité, à la vie de leurs quartiers, villes ou villages en renforçant leurs connaissances sur les différents thèmes à développer

Pour cela, l'**ONG ASSOAL** a choisi comme thème à Oyom- Abang **Droit et Procédure Foncière** comme dans les 16 quartiers défavorisés de la ville de Yaoundé où elle intervient dans le cadre de la promotion de l'accès à la sécurité Foncière pour tous et pour plus de paix sociale.

L'**ONG ASSOAL** a entrepris de former les médiateurs fonciers pour porter le message à travers cet atelier de restitution.

MOT DE BIEN VENUE

MESSIEURS, MES DAMES

HONRABLES invités , permettez nous de vous souhaiter la bienvenue dans ces lieux qui accueille cet Atelier afin de nous permettre de conduire l'ensemble d'actions visant à créer une dynamique positive et collective dans notre environnement pour atteindre des objectifs souhaités dans la facilitation de la résolution pacifique d'une situation conflictuelle relative aux **Droits et Procédures Foncières**.

Je vous remercie pour votre bien aimable attention

PRESENTATION DES PARTICIPANTS

La présentation des participants s'est déroulée suivant les fiches de présence ci jointes ouvertes à cet effet par l'ONG ASSOAL et l'association locale du quartier CENADEV (**Centre National d'Appui et d'Accompagnement au Développement**) qui a organisé et accueille les travaux.

L'ENTREE EN SCENE DES ARTISTES.

Résumé

Mr YIMGA et sa suite dans le skeet, ont présentés la problématique des déguerpissements qui soulève également la nécessité et l'importance d'un titre foncier qu'un certain **ESSOMBA** ici propriétaire de terrain prétendait avoir un titre foncier alors qu'il n'en était rien, et la conséquence qui s'en est suivi est que tous ceux qui ont été poussés au déguerpissement n'ont pas été indemnisés à cause de l'occupation illégale du domaine de l'Etat.

Pour la suite **Monsieur ESSOMBA** et sa suite se sont rapprochés des médiateurs fonciers qui les ont permis de se constituer en groupe afin d'engager une procédure qui permettra d'obtenir un titre foncier suivant la loi de **1974** qui les rétablira sur leur droit relatif à l'occupation desdites parcelles.

A la suite de ce bref résumé qui a précédé la scène des artistes, un débat a été ouvert.

DEBATS

Autour de la table, les débats ont été ouverts sur la modération de **Mr Daniel** le facilitateur d'ASSOAL entre autre questions qui fusaient, il y avait celle d'une dame se

déclarant victime de double achat de terrain titré au profit d'une collectivité sur lequel elle n'a jamais eu la possibilité d'obtenir un morcellement alors que son dossier technique est fini ; Mais, la réponse en sa faveur lui a permis de s'approcher des médiateurs afin qu'elle comprenne que dès obtention du dossier technique, elle doit s'approcher d'un notaire pour la suite de la procédure.

La question sur la mobilisation d'une commission consultative a été longuement débattu pour besoin d'information, et la population a montré sa satisfaction en élargissant d'avantage les débats qui ont permis aux uns et aux autres de comprendre la grande importance qu'il y a à avoir un titre foncier à l'instar de cette population installée près de la rivière monté Camp Sonel qui refuse de morceler leur terrain à la demande du propriétaire.

Les débats menés autour de la table ont été assez riches et enrichissants que notre plan d'action ci-après vise la médiation dans la perspective de gérer le conflit relatif à la demande de morcellement d'un titre foncier existant dans le quartier de Yaoundé 7^e

Les questions sur les honoraires à payer aux médiateurs ont été dissipées par **Daniel** qui a précisé que les médiateurs ne sont pas payés mais toutefois, il mérite qu'on leur alloue quelques frais pour faciliter leurs déplacements, la communication et tout ce qui est lié à la procédure, à la fin du débat, tout le monde est unanime que seul le titre foncier confère le droit de propriété à qui conque être propriétaire d'une parcelle de terrain.

Après le débat assez houleux, la synthèse est présentée par l'animateur

Mr NKOUE KOLLO André

SYNTHESE

De manière générale, il est à remarquer que plusieurs citoyens d'Oyom – Abang vivent sur des parcelles de terrain non titré, tandis que certains ignorent encore l'importance de cet important document et plus encore, ils ignorent encore l'importance d'un morcellement sur un terrain titré, mais tout d même, en est tous unanime que le seul élément qui confère le droit de propriété à un citoyen, c'est le titre foncier.

Dans le cas de l'occupation du domaine public celui-ci reste et demeure la propriété de l'Etat ou le domaine National, alors tous nouveaux requérants d'une parcelle tous les enseignements nécessaires avant de se lancer dans l'achat d'un terrain ou d'un..... Bâti suivant qu'il possède ou non un titre foncier.

La première demande consiste à connaître le numéro du titre, s'il existe et ensuite demande à avoir un titre de propriété qui approuve son authenticité.

RECOMMANDATION

01- Le renforcement des connaissances des populations à la procédure foncière.

02- Gestion du conflit foncier à **EKOREZOK**

RAPPORT DE RESTITUTION SUR LE DROIT ET LES PROCEDURES FONCIERS A ELIG EFFA 7

En date du 11 Août 2010, s'est tenue la restitution du séminaire sur le droit et les procédures foncières, au quartier elig-effa7, en la présence du chef dudit quartier monsieur **NDJOCK**, des populations et Daniel qui représentait **ASSOAL**.

Il y'a eu en premier lieu l'inscription et l'installation des participants dont le nombre a atteint 37 personnes, sans compter ceux qui sont restés à la porte de leurs maisons. L'introduction a été faite par **NGAH Jean Simplicie** qui a expliqué le but de la réunion, tout en expliquant quelques notions de droit et de procédures foncières et que le fait de les avoir ignoré dans le passé est la source de nos problèmes de l'heure. La parole a été donnée au chef de quartier pour son mot de bienvenue, il a remercié **ASSOAL** de ce que l'assurance leur est donnée car ils ne sont plus inquiétés par un éventuel déguerpissement. Reprennant les propos tenus lors d'une réunion de crise au lendemain de l'apposition des croix sur les maisons d'Elig-effa, il a exhorté les populations à être propre et à libérer les servitudes du quartier, à revoir les dimensions de nos maisons par rapport au lot octroyé.

La parole a été donnée à Daniel pour présenter l'**UIC (Université Itinérante Citoyenne)**. Le but était de présenter les médiateurs du quartier, tout en expliquant leurs rôles au sein de la population du quartier. Dans son intervention, le médiateur foncier est la courroie entre la population et les institutions compétentes pour résoudre un problème foncier, et le mieux serait pour les populations d'évoluer ensemble au sein des associations pour résoudre leurs problèmes.

Ensuite s'est fait la présentation du programme, les inscriptions et l'installation des participants, et des intervenants composés de **NGAH Jean Simplicie** et Daniel en lieu et place de **NTIGA ETEME Serge** empêché.

Nous avons eu une entrée en scène de **YIMGA** et sa troupe composée de trois personnes, ce qui a plus éveillé les habitants, car le thème était l'attribution d'une parcelle de terrain avec pour unique pièce un certificat de vente de terrain. Dans la scène, il y'avait le nommé **ATANGANA**, qui a acheté une parcelle de terrain avec pour seule pièce un certificat de vente l'endroit a été démoli par les services compétents et **ATANGANA** n'a pas été indemnisé, un troisième est venu en chantant car il était content d'avoir obtenu son titre foncier

A la question de savoir si cette unique pièce donnait le droit de propriété, l'a réponse a été non car seul l'obtention d'un titre foncier donne droit à un tiers le droit de propriété, qu'un certificat de vente de terrain juridiquement n'est pas valable.

Dans les débats, la première question était de savoir ce qu'il faut faire si les droits sont lésés lors de l'achat d'un terrain. Il a été demandé à l'assistante de bien formuler sa question, c'est ainsi qu'elle a demandé pour une mise en valeur avant Août 1974 que faire pour être dans ses droits. La réponse était qu'elle demande une immatriculation directe de première catégorie auprès de la sous/préfecture.

La deuxième question était de savoir pour une maison prise en deuxième main dans une vente de gré à gré, mise en valeur dans un terrain titré, que faut il faire. Il lui a été dit de poursuivre la procédure d'immatriculation afin d'obtenir un morcellement

La troisième question était celle de savoir la relation qui existe entre la communauté urbaine de Yaoundé, les acheteurs de terrain et les vendeurs de terrain dudit quartier.

Au vu de l'éclaircissement fait par **Mme NDONGO** qui représentait la mairie de Yaoundé 6 lors du séminaire au centre des bénédictins du mont fèbe,il lui a été dit que le quartier elig-effa ne sera pas détruit et qu'il fallait s'auto discipliner dans le quartier en respectant les servitudes,en réalisant les meilleures constructions,qu'aucune complicité n'existait pas entre la communauté urbaine et les vendeurs de terrain.Tout de suite les problèmes des convocations des réunions chaque mercredi à la chefferie et aussi la création d'une mutuelle des mal logés se sont posés,c'est ainsi que nous nous sommes séparés chacun content du travail fait.

Reprenant la parole, NGAH Jean Simplicie a soulevé tous les centres d'intérêt de la réunion, l'importance d'un titre foncier sur un terrain ,comment faire pour savoir qu'un titre foncier existe et que le terrain qu'on veut acheter ne va pas générer les problèmes à la suite.La préparation de la réunion n'a pas été facile,car certains croyaient à une manœuvre de la communauté urbaine de Yaoundé,tandis que d'autres pensaient que c'est pour animer la galerie,à la fin,c'était une satisfaction totale,ce genre de réunion a été demandé pour les prochains jours.

Fait à Elig-Effa7 le12 Août 2010

**PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT DES QUARTIERS URBAINS
DEFAVORISES
(PDQUD)**

Universités Itinérantes Citoyennes 2010

**Compte Rendu de la réunion de restitution de la formation
sur le thème : « Droits et procédures fonciers »
au quartier EBA'A MVOG-BETSI
Dimanche 29 Août 2010**

Dans le cadre du renforcement des capacités des leaders associatifs pour une appropriation et une mise en œuvre plus efficaces des projets de développement dans les quartiers défavorisés, l'ONG ASSOAL grâce à ses partenaires organise des séminaires de formation. Un des buts visés par les UICs est de partager avec les habitants des quartiers les connaissances acquises au cours de ces formations. Le compte rendu dont nous voulons rédiger est celui de l'activité de restitution d'une formation des médiateurs fonciers organisée les 27, 28 et 29 Juillet 2010 au Monastère des Bénédictins du Mont Febe sur le thème : «Droits et Procédures fonciers ».

Le Dimanche 29 Août 2010, il s'est tenu l'atelier d'échanges avec les populations d'EBA'A MVOG-BETSI sur le <<thème Droits et Procédures fonciers>>. Cette réunion programmée à 09h30' a effectivement commencé à 10h30' pour cause d'arrivée tardive des participants et de la menace de pluie. Monsieur TAKALA Bruno a ouvert les travaux en présentant le programme de la journée qui s'est présenté de la façon suivante :

1. Arrivée et installation des participants
2. Mot de Bienvenue
3. Présentation des UICs
4. Présentation des intervenants
5. Entrée en scène des artistes
6. Résumé des thèmes abordés par les artistes
7. Débats autour des thèmes
8. Synthèse et fin

1- Arrivée et installation des participants

On a noté une arrivée en dents de scie des populations ; les participants arrivés sont enregistrés et reçoivent les publications (dépliants de la Mucosany, Tribune du citoyen, Courrier des habitants) de la mutuelle de santé, d'ASSOAL et du RNHC

2- Mot de Bienvenue

Le Chef de quartier a brièvement souhaité la bienvenue aux participants présents et à ceux qui viendraient plus tard. Il a également souhaité que les informations soient édifiantes sur le sujet du jour, qui en réalité concerne tous les habitants d'EBA'A MVOG-BETSI.

On note l'intervention inattendue de la responsable de la mutuelle communautaire de santé (Gertrude Nzeutchouang) qui explique tous les avantages liés à être membre de la MUCOSANY. En effet le principe consiste à acquérir la carte SUPR'M, une pièce qui assure la couverture du risque maladie au profit des familles et travailleurs du secteur informel et / ou formel. Elle précise que le statut de membre s'obtient à 6.000frscfa (200 frs pour la carte, 1000frscfa l'adhésion et 4800frscfa de cotisations annuelles) et donne droit à une prise en charge de 300.000frscfa par an et par membre. Les adhésions se font par groupe d'au moins trois personnes. Après ces informations, elle organise un jeu de questions réponses et plusieurs lots sont distribués pour les réponses justes (casquettes et tee-shirts).

3- Présentation des UICs

Il est 11h50' quand Daniel prend la parole pour présenter les Universités Itinérantes Citoyennes. Dans son propos, il présente ASSOAL et les différentes actions qu'elles mènent notamment dans la résolution des conflits fonciers. Ainsi, Assoal a formé des médiateurs fonciers dans ces 16 quartiers de la ville de Yaoundé ; ceux-ci doivent transmettre les connaissances reçues aux populations et les accompagner à la résolution des conflits sous la supervision d'ASSOAL dans le cadre de ces UICs. Ces UICs sont des descentes de sensibilisation dans les quartiers autour des thèmes d'actualité dans les processus que ASSOAL met sur pied au niveau national et même international. C'est après cet exposé que l'animateur introduit la présentation des intervenants.

4- Présentation des intervenants

- ✓ Daniel NONZE se présente comme étant membre d'ASSOAL chargé de l'appui à la mise en œuvre des UICs dans 16 quartiers de la ville de Yaoundé ;
- ✓ Yimga et ZIBI qui compose la troupe en précisant qu'ils se présenteront eux-mêmes pendant leur prestation.
- ✓ TAKALA BRUNO qui est secrétaire Du comité d'animation, animateur du réseau des habitants, médiateur foncier de mvog-betsi eba'a ;
- ✓ Monsieur MPOUMA JOSEPH Président du comité de développement d'eba'a, animateur du comité d'animation et médiateur foncier à eba'a mvog-betsi.
- ✓ Monsieur NANA THEO qui est le caméraman et monteur des supports de sensibilisation
- ✓ Monsieur MBASSI en sa qualité de responsable de la sonorisation

5- Entrée en scène des artistes et résumé des thèmes abordés

Yimga fait irruption dans la scène en pleurant la démolition (sans dédommagement, ni recasement) de la maison de son ami Atangana installé sur un terrain avant 1974 et ne s'étant pas fait enregistrer pour l'obtention de son titre foncier. C'est pendant ses plaintes que son ami Essomba entre en scène pour lui demander les raisons de ses plaintes ; Yimga les présente et Essomba fait comprendre qu'il n'a qu'un certificat de vente dont il pense légitime pour réclamer un dédommagement en cas de déguerpissement ; Yimga lui fait comprendre qu'il n'est pas en sécurité avec son certificat de vente et qu'il doit se dépêcher d'obtenir son titre foncier. C'est pendant cet échange qu'un 3^{ème}

comédien arrive en se moquant de ce qui arrive à son ami Atanagna ; son assurance tient de ce qu'il possède un document sur lequel est écrit la mention « titre foncier ». Les trois discutent dès lors sur l'authenticité du « titre foncier » sans pouvoir s'entendre. Ils décident d'aller voir les médiateurs fonciers de leur quartier pour savoir qui d'eux à raison. Daniel profite de leur sortie de scène pour résumer la scène qui vient de s'achever. Pendant ce temps, le dispositif d'accueil des acteurs est mis en place en face des médiateurs présents (Takala bruno et Mpouma joseph). Les comédiens reviennent sur scène en discutant et se dirigent vers la table des médiateurs. Yimga prend la parole pour saluer les médiateurs et de concert avec les autres comédiens toutes leurs préoccupations sont satisfaites. Les questions posées sont les suivantes : qu'est-ce qu'un titre foncier ? Comment obtenir le titre foncier ? Le titre foncier est-il un document détenu par les propriétaires de terrain ? Comment faire lorsque les héritiers nous demande d'acheter des terrains que leurs parents nous ont déjà vendus ? Qu'est-ce que le morcellement ? Qui délivre la titre foncier ? En guise de réponses, il y a eu plusieurs contributions (Les médiateurs Daniel, bruno et joseph) et on a retenu que : Le titre foncier est l'acte de naissance d'un terrain, il précise la localisation, la superficie, le numéro d'immatriculation et le propriétaire du terrain. Le propriétaire d'un terrain ne détient pas l'original du titre foncier mais la copie de ce titre ; l'original est un enregistrement dans le grand livre foncier détenu par le conservateur foncier. Les étapes pour l'obtention du titre foncier sont : retirer une demande d'immatriculation à la sous préfecture, la remplir, la déposer à la sous préfecture contre un récépissé ; la sous préfecture transmet le dossier au service départemental des affaires foncières qui publie votre avis d'immatriculation et programme la descente d'une commission consultative composée du sous préfet (président de la commission), du chef de service départemental des affaires foncières, d'un géomètre assermenté et autres responsables du cadastre, du chef de quartier, ...) pour constater l'effectivité de la mise en valeur de la parcelle et instruit la pose des bornes par le géomètre ; le service départemental dresse un rapport des travaux de la commission consultative et transmet le dossier au service régional des affaires foncières qui contrôle la régularité du dossier et publie un avis de clôture de bornage qui a une validité de 30 jours ; s'il n'y a aucune opposition, le service régional attribue un numéro d'immatriculation et transmet le dossier immatriculé à la conservation foncière où le conservateur inscrit les droits fonciers dans le grand livre foncier et délivre une copie du titre foncier au requérant individuel ou au chef de la collectivité des requérants. Le morcellement est un titre foncier sur un des lots d'un espace titré ; la procédure pour l'obtention du morcellement est la même que pour le titre foncier à la différence qu'un lotissement doit être effectué sur le terrain. Le lotissement c'est le découpage du terrain qui prévoit les servitudes et les lots sur lesquels on peut construire. Toute transaction foncière doit se faire en présence d'un notaire ; il ne faut traiter avec un successeur que s'il vous présente un certificat de propriété qui atteste bien qu'il a les droits fonciers sur le terrain qui vous intéresse ou rencontrer le conservateur foncier pour avoir toutes les informations sur un terrain qui vous intéresse.

Les comédiens se sont retirés sous les applaudissements des participants sur lesquels on prévoyait facilement des questions d'éclaircissements liés à leurs propres problèmes ou à des compléments sur ce qui a déjà été dit.

6- Débats autour des thèmes abordés

Ce point a été assez interactif car les participants sont revenus sur certains aspects des scènes de Yimga, et d'autres ont présenté les situations qu'ils vivent en insistant sur les documents qu'ils

possèdent. On peut retenir les questions suivantes de ces échanges : Le certificat de vente a-t-il une valeur légale ? Entre le certificat de vente et titre foncier quel est le document à prendre en compte ? Que faire en face des successeurs qui réclament de nous de l'argent pour les terrains que leurs parents ont vendu ? Quels sont les avantages d'engager une procédure collective pour l'obtention des titres fonciers ? Quelle voie de recours dispose-t-on lorsqu'on est déguerpi d'un espace sans être recasé ? J'ai un terrain sur un titre mère, j'ai engagé la procédure de morcellement et je n'ai aucune suite jusqu'aujourd'hui car le vendeur est décédé comment faire ? Est-ce qu'un habitant qui achète un terrain peut obtenir son titre foncier sans avoir fini de payer la totalité de la somme dû au vendeur ? Est-ce qu'il est possible d'obtenir le plan d'urbanisation de la ville ou du quartier pour ne être confronter aux problèmes de casses ?

On a retenu ce qui suit :

- Les certificats de vente signés par les chefs traditionnels n'ont pas la valeur du titre foncier mais sont de pièces à fournir dans le dossier de demande d'immatriculation. Les actes de vente de terrain ont plus de poids lorsqu'ils sont réalisés en présence d'un notaire.
- Le titre foncier est le document légal qui présente le propriétaire d'un terrain ; le certificat de vente n'a pas une grande valeur
- Le successeur héritier doit présenter le jugement d'hérédité et le certificat de propriété qui le désigne comme nouveau propriétaire ; car lorsque le propriétaire d'un terrain décède, le terrain n'appartient à personne jusqu'à ce que le titre subisse une mutation dont le dossier inclut le droit d'hérédité.
- En engageant une procédure collective d'obtention de titre, les coûts sont partagés et le temps de traitement est réduit. L'expérience du quartier Nkolo fait foi : 100.000frscfa /personne pour 40 personnes qui ont obtenu leur titre.
- On ne dispose légalement d'aucune voie de recours lorsqu'on est déguerpi d'un terrain non titré.
- Le morcellement doit suivre la même procédure que le titre foncier, le médiateur foncier peut accompagner l'habitant dans le processus du dossier de morcellement
- Les populations doivent avoir le réflexe de se rendre à la mairie de la localité pour tout types d'informations à chaque fois que surgit un problème de déguerpissement et de conflit afin d'avoir le maximum d'information pouvant être utile.
- ASSOAL vient en aide aux populations à travers les UIC pour informer ; elle noue des partenariats avec les services techniques des ministères impliqués dans le processus de l'habitat social pour faciliter les procédures collectives d'obtention des titres fonciers. Il faut donc que les populations organisées en mutuelles d'habitat saisissent ces occasions pour résoudre les problèmes de leur zone

1- Synthèse

En guise de synthèse, les médiateurs ont affiché des flip-chart pour exposer les étapes de l'obtention des titres fonciers, le rôle des différents intervenants dans le processus et quelques coûts de la procédure. Ainsi, on peut retenir que :

- la demande d'immatriculation se fait à la sous préfecture ou au district et le reste de la procédure se gère dans les services fonciers du ministères des domaines et des affaires foncières (services départemental et régional et conservation). Le demandeur de titre doit se rapprocher autant que possible de ces services compétents, car les avis y sont publiés.

- Le comité de développement est un espace d'informations et d'actions pour l'habitat social. Donc elle doit se faire ressentir, car la quasi-totalité des propriétaires à eba'a manquent de titre foncier.
- Il est possible d'obtenir un titre foncier sur une superficie de moins de 100m(cent mètres) et même sur un marécage si toutes les normes de construction sont réunies.

2- Difficultés rencontrées

Avant, pendant et après cette réunion, quelques difficultés ont été répertoriées :

- 1 – Les intempéries ont retardées le début de la réunion
- 2 – L'insuffisance des tracts pour les neufs blocs que compte le quartier eba'a
- 3 – Le dispositif de mobilisation moins intense dû à la démobilisation de certains membres
- 4– revendication du chef de quartier pour les frais de consommation de l'électricité ayant servi pour le dispositif de sonorisation.
- 5 – Revendications de rafraîchissants et pressions sur l'animateur par certains participants

9- Recommandations

En termes de recommandations pour des meilleurs résultats prochains nous proposons

Par rapport aux prochaines sessions des UIC :

- Se rassurer que tout le matériel soit présent dans le véhicule avant le départ
- Tenir compte des réalités des quartiers dans lesquels les UIC se tiennent
- Rencontrer les chefs de quartier avant toute animation.
- Que des séances soient organisées au sein de tous les blocs et dans les associations du quartier qui en feront la demande

Ont participé à cette activité

Daniel NONZE : expert des UICs

TAKALA Bruno et MPOUMA Joseph : médiateurs foncier

TSAGUE Yannick : Secrétaire de séance

YIMGA et sa troupe : Animation

Compte rendu réalisé par **TAKALA BRUNO PASCAL**

TEL : **75.03.73.58**

Email : tklbrn17@gmail.com

Universités Itinérantes Citoyennes 2010

Compte Rendu de la réunion de restitution de la formation sur le thème : « Droits et procédures fonciers » au quartier Nkolbikok Mercredi 25 Août 2010

Dans le cadre du renforcement des capacités des leaders associatifs pour une appropriation et une mise en œuvre plus efficaces des projets de développement dans les quartiers défavorisés, l'ONG ASSOAL grâce à ses partenaires organise des séminaires de formation. Un des buts visés par les UIC est de partager avec les habitants des quartiers les connaissances acquises au cours de ces formations. Le compte rendu dont nous voulons rédiger est celui de l'activité de restitution d'une formation des médiateurs fonciers organisée les 27, 28 et 29 Juillet 2010 au Monastère des Bénédictins du Mont Febe sur le thème : « Droits et Procédures fonciers ».

Le Mercredi 25 Août 2010, il s'est tenu l'atelier d'échanges avec les populations de Nkolbikok sur le thème Droits et Procédures fonciers. Cette réunion programmée à 16h30' a effectivement commencé à 17h30 pour cause d'arrivée tardive des participants. Monsieur NONZE DANIEL d'ASSOAL a ouvert les travaux en présentant le programme de la soirée tel qu'il suit

Mot de Bienvenue

9. Arrivée et installation des participants
10. Mot de Bienvenue
11. Présentation des UIC
12. Présentation des intervenants
13. Entrée en scène des artistes
14. Résumé des thèmes abordés par les artistes
15. Débats autour des thèmes
16. Synthèse

1- Arrivée et installation des participants

On a noté une arrivée en dents de scie des populations ; les participants arrivés sont enregistrés et reçoivent les publications (dépliants de la Mucosany, Tribune du citoyen, Courrier des habitants) de la mutuelle de santé, d'ASSOAL et du RNHC

2- Mot de Bienvenue

Le Conseiller municipal de la CAY VI Monsieur ETOGO Benjamin a brièvement souhaité la bienvenue aux participants présents et à ceux qui viendraient plus tard. Il a également souhaité que

les informations soient édifiantes sur le sujet du jour, qui en réalité concerne tous les habitants de Nkolbikok I.

On note l'intervention inattendue de la responsable de la mutuelle communautaire de santé (Gertrude Nzeutchouang) qui explique tous les avantages liés à être membre de la MUCOSANY. En effet le principe consiste à acquérir la carte SUPR'M, une pièce qui assure la couverture du risque maladie au profit des familles et travailleurs du secteur informel et / ou formel. Elle précise que le statut de membre s'obtient à 6.000frscfa (200 frs pour la carte, 1000frscfa l'adhésion et 4800frscfa de cotisations annuelles) et donne droit à une prise en charge de 300.000frscfa par an et par membre. Les adhésions se font par groupe d'au moins trois personnes. Après ces informations, elle organise un jeu de questions réponses et plusieurs lots sont distribués pour les réponses justes (casquettes et tee-shirts).

3- Présentation des UIC

Il est 17h50' quand Daniel prend la parole pour présenter les Universités Itinérantes Citoyennes. Dans son propos, il présente ASSOAL et les différentes actions qu'elles mènent notamment dans la résolution des conflits fonciers. Ainsi, Assoal a formé des médiateurs fonciers dans ces 16 quartiers de la ville de Yaoundé ; ceux-ci doivent transmettre les connaissances reçues aux populations sous la supervision d'ASSOAL dans le cadre de ces UIC. Ces UIC sont des descentes de sensibilisation dans les quartiers autour des thèmes d'actualité dans les processus que ASSOAL met sur pied au niveau national et même international. C'est après cet exposé que Daniel introduit la présentation des intervenants par sa propre présentation qui, comme dit-il aurait dû être faite avant

4- Présentation des intervenants

Daniel se présente comme étant membre d'ASSOAL chargé de l'appui à la mise en œuvre des UIC dans 16 quartiers de la ville de Yaoundé ; il annonce également la présence de Yimga et sa troupe en précisant qu'ils se présenteront eux-mêmes pendant leur prestation. Puis il passe le micro à YEPMO Romuald qui est secrétaire de la mutuelle d'habitat, animateur du réseau des habitants, médiateur foncier de Nkolbikok et président de l'AJEM; Monsieur NDJANA Roger prend ensuite le micro pour présenter ses statuts de Président de la mutuelle d'habitat (MUMALNO) et médiateur foncier à Nkolbikok. C'est enfin Monsieur Mbeng Michel qui se présente comme étant le vice-président de la MUMALNO. Daniel récupère le micro pour introduire Yimga et sa troupe de comédiens

5- Entrée en scène des artistes et résumé des thèmes abordés

Yimga fait irruption dans la scène en pleurant la démolition (sans dédommagement, ni recasement) de la maison de son ami Atangana installé sur un terrain avant 1974 et ne s'étant pas fait enregistrer pour l'obtention de son titre foncier. C'est pendant ses plaintes que son ami Essomba entre en scène pour lui demander les raisons de ses plaintes ; Yimga les présente et Essomba fait comprendre qu'il n'a qu'un certificat de vente dont il pense légitime pour réclamer un dédommagement en cas de déguerpissement ; Yimga lui fait comprendre qu'il n'est pas en sécurité avec son certificat de vente et qu'il doit se dépêcher d'obtenir son titre foncier. C'est pendant cet échange qu'un 3^{ème}

comédien arrive en se moquant de ce qui arrive à son ami Atanagna ; son assurance tient de ce qu'il possède un document sur lequel est écrit la mention « titre foncier ». Les trois discutent dès lors sur l'authenticité du « titre foncier » sans pouvoir s'entendre. Ils décident d'aller voir les médiateurs fonciers de leur quartier pour savoir qui d'eux à raison. Daniel profite de leur sortie de scène pour résumer la scène qui vient de s'achever. Pendant ce temps, le dispositif d'accueil des acteurs est mis en place en face des médiateurs présents (Yepmo Romuald et Ndjana Roger). Les comédiens reviennent sur scène en discutant et se dirigent vers la table des médiateurs. Yimga prend la parole pour saluer les médiateurs et de concert avec les autres comédiens toutes leurs préoccupations sont satisfaites. Les questions posées sont les suivantes : qu'est-ce qu'un titre foncier ? Comment obtenir le titre foncier ? Le titre foncier est-il un document détenu par les propriétaires de terrain ? Comment faire lorsque les héritiers nous demande d'acheter des terrains que leurs parents nous ont déjà vendus ? Qu'est-ce que le morcellement ? Qui délivre la titre foncier ? En guise de réponses, il y a eu plusieurs contributions (Les médiateurs, Daniel, Mbassi et Ndongo) et on a retenu que : Le titre foncier est l'acte de naissance d'un terrain, il précise la localisation, la superficie, le numéro d'immatriculation et le propriétaire du terrain. Le propriétaire d'un terrain ne détient pas l'original du titre foncier mais la copie de ce titre ; l'original est un enregistrement dans le grand livre foncier détenu par le conservateur foncier. Les étapes pour l'obtention du titre foncier sont : retirer une demande d'immatriculation à la sous préfecture, la remplir, la déposer à la sous préfecture contre un récépissé ; la sous préfecture transmet le dossier au service départemental des affaires foncières qui publie votre avis d'immatriculation et programme la descente d'une commission consultative composée du sous préfet (président de la commission), du chef de service départemental des affaires foncières, d'un géomètre assermenté et autres responsables du cadastre, du chef de quartier, ...) pour constater l'effectivité de la mise en valeur de la parcelle instruit la pose des bornes par le géomètre ; le service départemental dresse un rapport des travaux de la commission consultative et transmet le dossier au service régional des affaires foncières qui contrôle la régularité du dossier et publie un avis de clôture de bornage qui a une validité de 30 jours ; s'il n'y a aucune opposition, le service régional attribue un numéro d'immatriculation et transmet le dossier immatriculé à la conservation foncière où le conservateur inscrit les droits fonciers dans le grand livre foncier et délivre une copie du titre foncier au requérant individuel ou au chef de la collectivité des requérants. Le morcellement est un titre foncier sur un des lots d'un espace titré ; la procédure pour l'obtention du morcellement est la même que pour le titre foncier à la différence qu'un lotissement doit être effectué sur le terrain. Le lotissement c'est le découpage du terrain qui prévoit les servitudes et les lots sur lesquels on peut construire. Toute transaction foncière doit se faire en présence d'un notaire ; il ne faut traiter avec un successeur que s'il vous présente un certificat de propriété qui atteste bien qu'il a les droits fonciers sur le terrain qui vous intéresse ou rencontrer le conservateur foncier pour avoir toutes les informations sur un terrain qui vous intéresse.

Les comédiens se sont retirés sous les applaudissements des participants sur lesquels on prévoyait facilement des questions d'éclaircissements liés à leurs propres problèmes ou à des compléments sur ce qui a déjà été dit.

6- Débats autour des thèmes abordés

Ce point a été assez interactif car les participants sont revenus sur certains aspects des scènes de Yimga, et d'autres ont présenté les situations qu'ils vivent en insistant sur les documents qu'ils possèdent. On peut retenir les questions suivantes de ces échanges : Le certificat de vente a-t-il une valeur légale ? Entre le certificat de vente et titre foncier quel est le document à prendre en compte ? Que faire en face des successeurs qui réclament de nous de l'argent pour les terrains que leurs parents ont vendu ? Quels sont les avantages d'engager une procédure collective pour l'obtention des titres fonciers ? Quelle voie de recours dispose-t-on lorsqu'on est déguerpi d'un espace sans être recasé ? J'ai un terrain sur un titre mère, j'ai engagé la procédure de morcellement et je n'ai aucune suite jusqu'aujourd'hui comment faire ? Les ONG qui reçoivent les financements doivent aider financièrement et techniquement pour l'obtention des titres fonciers à Nkolbikok I et II qui ont pour la majorité un même propriétaire (Mme EFFA Esther). Plusieurs contributions des participants ont meublées ces débats (Conseillers Etogo, Mbassi Mme Ndongo et M. Ndongo et autres). On a retenu ce qui suit :

- Les certificats de vente signés par les chefs traditionnels n'ont pas la valeur du titre foncier mais sont de pièces à fournir dans le dossier de demande d'immatriculation. Les actes de vente de terrain ont plus de poids lorsqu'ils sont réalisés en présence d'un notaire.
- Le titre foncier est le document légal qui présente le propriétaire d'un terrain ; le certificat de vente n'a pas une grande valeur
- Le 10^{ème} successeur héritier doit présenter le certificat de propriété qui le désigne comme nouveau propriétaire ; car lorsque le propriétaire d'un terrain décède, le terrain n'appartient personne jusqu'à ce que le titre subisse une mutation dont le dossier inclut le droit d'hérédité.
- En engageant une procédure collective d'obtention de titre, les coûts sont partagés et le temps de traitement est réduit. L'expérience Nkolo fait foi : 100.000frscfa /personne pour 40 personnes qui ont obtenu leur titre.
- On ne dispose légalement d'aucune voie de recours lorsqu'on est déguerpi d'un terrain non titré.
- Le morcellement doit suivre la même procédure que le titre foncier. Le cadre de la MUMALNO peut permettre de suivre le dossier de morcellement
- ASSOAL vient en aide aux populations à travers les UIC pour informer ; elle noue des partenariats avec les services techniques des ministères impliqués dans le processus de l'habitat social pour faciliter les procédures collectives d'obtention des titres fonciers. Il faut donc que les populations organisées en mutuelles d'habitat saisissent ces occasions pour résoudre les problèmes de leur zone

3- Synthèse

En guise de synthèse, les médiateurs ont affiché des flip-chart pour exposer les étapes de l'obtention des titres fonciers, le rôle des différents intervenants dans le processus et quelques coûts de la procédure. Ainsi, on peut retenir que :

- la demande d'immatriculation se fait à la sous préfecture ou au district et le reste de la procédure se gère dans les services fonciers du ministères des domaines et des affaires foncières (services départemental et régional et conservation). Le demandeur de titre doit se rapprocher autant que possible de ces services, car les avis y sont publiés.

- La MUMALNO, mutuelle d'habitat de Nkolbikok est un espace d'informations et d'actions pour l'habitat social. Donc elle doit se faire ressentir, car la quasi-totalité des propriétaires à Nkolbikok manquent de titre foncier
- Les problèmes fonciers sont différents : à Nkolbikok I, on est installé sur un terrain titré et le besoin est le morcellement alors que à Nkolbikok II, on est installé sur un titré non titré

4- Difficultés rencontrées

Avant, pendant et après cette réunion, quelques difficultés ont été répertoriées :

- 1 – Les intempéries ont retardées le début de la réunion
- 2 – L'absence de plusieurs responsables du quartier
- 3 – Le dispositif matériel insuffisant (absence de rallonge pour branchement, de bâche pour prévenir la pluie)
- 4 – Pas de travail préparatoire avec les comédiens
- 5 – Intervention non prévue de la MUCOSANY
- 6 – Revendications de rafraîchissants et pressions sur l'animateur par certains participants

9- Recommandations

En termes de recommandations pour des meilleurs résultats prochains nous proposons par rapport à la MUMALNO que :

- Les actions de la MUMALNO soient plus visibles, car c'est à travers elle que toute action liée à l'habitat social peut avoir une issue favorable
- Les réunions impliquent plus les responsables (propriétaires de maisons) du quartier.
- Les responsables de la MUMALNO soient de plus en plus vulgarisés
- La MUMALNO doit avoir un tableau d'affichage pour l'information des populations sur ses activités

Par rapport aux prochaines sessions des UIC :

- Se rassurer que tout le matériel soit présent dans le véhicule avant le départ
- Tenir compte des réalités des quartiers dans lesquels les UIC se tiennent
- Rencontrer les chefs de quartier avant toute animation.

Ont participé à cette activité

Daniel NONZE : modérateur

YEPMO Romuald et NDJANA Roger : médiateurs

ONDOBO TSANGA : Secrétaire de séance

YIMGA et sa troupe : Animation

Compte rendu réalisé par YEPMO Romuald Fort