

# Dynamiques des transactions foncières dans les savanes d'Afrique centrale

Le cas du Cameroun, de la Centrafrique et du Tchad

Pabamé Sougnabé, Bernard Gonné, Félix Ngana



Janvier 2011

Étude réalisée dans le cadre  
du volet recherche du projet mobilisateur  
« Appui à l'élaboration des politiques foncières »



## Table des matières

AVERTISSEMENT .....	4
REMERCIEMENTS .....	5
RÉSUMÉ .....	6
INTRODUCTION .....	8
I. APPROCHES CONCEPTUELLES ET MÉTHODOLOGIQUES .....	9
1. Définitions .....	9
1.1 Foncier .....	9
1.2 Système foncier .....	9
1.3 Régime foncier.....	10
1.4 Politique foncière .....	10
2. La mise en œuvre de la démarche .....	10
2.1 Enquête sur l'historique des pratiques foncières .....	10
2.2 Enquêtes de terrain.....	10
2.3 L'observation participante .....	11
3. Présentation de la zone d'étude .....	11
3.1 Les savanes d'Afrique centrale.....	11
3.2 Choix et caractérisation des sites d'étude .....	12
II. SYSTÈME FONCIER EN SAVANE D'AFRIQUE CENTRALE .....	23
1. Politique foncière marquée par le pluralisme juridique .....	23
2.2 Le cas du Cameroun .....	23
2.2 Le cas du Tchad .....	23
2.3 Le cas de la République centrafricaine .....	24
2. Régime foncier en zone de savane d'Afrique centrale.....	24
III. TRANSMISSION ET CIRCULATION DES DROITS FONCIERS .....	26
1. Contenu des droits .....	26
1.1 Droit d'usage .....	28
1.2 Droit d'aliéner.....	28
1.3 Droit temporaire ou délégué .....	28
2. Instances de régulation des droits fonciers.....	28
2.1 Pouvoirs des chefs coutumiers sur le foncier.....	29
2.2 Les « néo-détenteurs » du pouvoir.....	30
3. Modes d'accès et de transfert des droits fonciers .....	31

IV.	TRANSFERT MARCHAND DES DROITS FONCIERS .....	33
1.	Émergence des transferts marchands des droits en zone des savanes .....	33
1.1	Au Nord Cameroun.....	33
1.2	Au sud-ouest du Tchad .....	34
1.3	À l'ouest de la République centrafricaine.....	34
2.	Les différents types de transferts des droits et leurs contenus .....	34
2.1	Vente des droits fonciers.....	35
2.2	Location des terres .....	38
2.3	Mise en gage des terres .....	40
3.	Facteurs d'évolution de transfert marchand des droits fonciers.....	40
3.1	Pression foncière.....	41
3.2	Intégration des populations rurales à l'économie de marché.....	41
3.3	Paupérisation des populations rurales.....	41
3.4	Inadaptation des règles coutumières .....	42
3.5	Facteurs spécifiques à certains pays .....	42
4.	Acteurs impliqués dans la transaction foncière .....	43
5.	Les autorités coutumières.....	44
5.1	Les chefs familiaux .....	45
5.2	Les autres acteurs.....	46
V.	EFFETS DE LA MONÉTARISATION DES DROITS FONCIERS .....	48
1.	Transfert marchand des droits fonciers et insécurité foncière.....	48
1.1	Notion d'insécurité foncière .....	48
1.2	Marchandisation imparfaite de la terre .....	48
1.3	Fonctions controversées de la vente des terres .....	49
1.4	Effets de précarité foncière sur la gestion de la fertilité des sols.....	50
2.	Sécurisation foncière dans un contexte de transfert marchand des droits fonciers .....	51
2.1	La recherche locale d'une sécurisation foncière.....	51
2.2	Quelles alternatives aux « petits papiers » .....	52
VI.	CONFLITS LIÉS AUX TRANSACTIONS FONCIÈRES .....	53
1.	Typologie des conflits fonciers .....	53
1.1	Conflits liés à la gestion foncière.....	54
1.2	Conflits liés aux transferts marchands des droits fonciers.....	58
2.	Modalités de résolution des conflits fonciers .....	59
2.1	Modes classiques de gestion des conflits fonciers.....	59
2.2	Les initiatives locales dans la gestion des conflits.....	61
	CONCLUSION .....	63
	BIBLIOGRAPHIE .....	65

## Table des illustrations

### Tableaux

Tableau 1 - Les sites d'observations .....	11
Tableau 2 - Contenu de droits des agriculteurs dans les trois terroirs .....	26
Tableau 3 - Type des droits .....	27
Tableau 4 - Les différents acteurs intervenant dans la gestion foncière.....	29
Tableau 5 - Modes d'accès à la terre et les droits qu'ils confèrent .....	31
Tableau 6 - Modes d'acquisition des droits fonciers.....	32
Tableau 7 - Évolution de prix de parcelle 600 m <sup>2</sup> dans les espaces périurbains .....	35
Tableau 8 - Liens entre le vendeur et l'acquéreur .....	36
Tableau 9 - Évolution des prix d'achat des terres de Karal à Bao Hosséré (1990 et 2005).....	37
Tableau 10 - Le type de contrat qui lie le vendeur et l'acheteur .....	38
Tableau 11 - Lieu de résidence des acquéreurs .....	38
Tableau 12 : Moyenne des frais de location de ¼ ha de parcelle).....	39
Tableau 13 - Motifs de vente des terres.....	49
Tableau 14 - Typologie des conflits .....	53
Tableau 15 - Conflits liés à la monétarisation de la terre .....	58
Tableau 16 - Modèles classiques : atouts et limites .....	60
Tableau 17 - Niveau de résolution des conflits par les différentes instances .....	60

### Figures

Figure 1 - Localisation de la zone d'étude .....	12
Figure 2 - Carte d'occupation du terroir de Gang-Kodjio .....	13
Figure 3 - Occupation du sol à Laïndé Karéwa .....	15
Figure 4 - Répartition ethnique des chefs d'exploitation à Laïndé Karéwa .....	15
Figure 5 - Occupation du sol dans le terroir de Mowo .....	17
Figure 6 - Carte de distribution des parcelles marchandes dans la zone de culture du terroir de Bao Hosséré en 2008.....	18
Figure 7 - Répartition ethnique de Gbago .....	19
Figure 8 - Juxtaposition des espaces ruraux et urbains à Bangui en RCA .....	20
Figure 9 - Localisation de Gbaloko .....	21
Figure 10 - Répartition ethnique à Gbaloko .....	22
Figure 11 - Les paysans sans terre dans les terroirs Gang Kodjio au Tchad.....	50
Figure 12 - Les personnes ayant fumé ou aménagé leurs parcelles .....	51

## **AVERTISSEMENT**

---

Ce rapport de recherche s'inscrit dans le cadre du volet dit « recherche » du projet mobilisateur « Appui à l'élaboration des politiques foncières », financé par l'Agence française de développement, et mis en œuvre sous l'égide du Comité Technique « Foncier et développement » de la Coopération française.

Ce volet « recherche » vise à approfondir les connaissances, à travers des travaux empiriques menés par des équipes de recherches du Nord et du Sud, sur deux thèmes :

- dynamiques et transactions foncières : formes concrètes des transactions, acteurs en jeu, modes de régulation, impact économique et social.
- les processus d'élaboration des politiques foncières : enjeux politiques et économiques, jeux d'acteurs, lobbies et négociations formelles et informelles, rôle effectif de la recherche et de l'expertise, etc.

Les rapports issus de ces travaux sont disponibles sur le portail « Foncier et développement » :  
<http://www.foncier-developpement.org/vie-des-reseaux/le-projet-appui-a-lelaboration-des-politiques-foncieres/volet-recherche>

## **REMERCIEMENTS**

---

Ce document a été rédigé par l'équipe du programme foncier du projet d'Appui à la Recherche régionale pour le Développement durable des Savanes d'Afrique Centrale (ARDESAC) dont la coordination et la mise en œuvre sont assurés par le Pôle Régional de Recherche Appliquée au Développement des Systèmes Agricoles d'Afrique Centrale (PRASAC).

L'équipe remercie vivement ceux qui ont pu apporter leur contribution à travers la relecture de ce document :

- André Teyssier, conseiller technique pour le Programme national foncier, ministère de la Réforme foncière, des Domaines et de l'Aménagement du territoire, CIRAD, BP 853, 101 Antananarivo, Madagascar ;
- Guy-Florent Ankogui-Mpoko, maître-assistant de géographie, directeur général de l'Enseignement supérieur et de la Recherche du ministère de l'Éducation nationale (Centrafrique), animateur régional de l'axe « Gestion de l'espace des ressources naturelles et de l'environnement » au sein du projet ARDESAC-PRASAC ;
- Philippe Boumard, assistant technique, coordinateur Scientifique, PRASAC, BP 764, N'Djaména, Tchad.

Un remerciement tout particulier revient à Lamine Seiny-Boukar, directeur général du PRASAC, qui a suivi et soutenu avec un grand intérêt les réalisations des travaux de terrain de ce projet de recherche.

Enfin, les auteurs tiennent à remercier les paysans des différents terroirs sans qui ces recherches n'auraient pu avoir lieu.

## RÉSUMÉ

---

Cette étude sur la dynamique des transactions foncières s'appuie sur les régions septentrionales du Cameroun, la partie ouest de la République Centrafricaine et celle du sud du Tchad. Les différentes unités spatiales d'observation choisies dans les trois pays font partie de cette bande des savanes d'Afrique centrale qui présente une certaine homogénéité physique. Cependant, la zone connaît depuis une cinquantaine d'années une forte dynamique socio-environnementale et politique. Cette dynamique est la résultante de plusieurs facteurs donc les plus marquants sont la croissance démographique, les perturbations climatiques, la libéralisation des économies, l'ajustement structurel et le désengagement de l'État de certains secteurs agricoles. Dans ce contexte de mutation, l'accès aux ressources foncières est devenu un enjeu majeur et est source de nombreux conflits. Les pratiques foncières se caractérisent à l'échelle régionale par leur grande complexité en raison de la diversité des espaces, de leur statut légal et des différents cadres normatifs (qui en découlent) et de la multifonctionnalité de ces espaces. De tous ces constats, il apparaît que les marchés de transfert de droits sur la terre constituent une problématique majeure.

Cette situation s'explique par le fait qu'à partir des années de l'indépendance des États africains, les trois pays étudiés se sont inspirés des textes coloniaux pour réglementer l'accès au foncier. Pourtant, à en juger la façon dont se règlent les conflits d'usages, ces droits ne sont nullement imposés. Ils ont été sans cesse brandis mais sans être réellement appliqués. Aujourd'hui, aucun de ces droits en présence ne semble pas s'imposer à l'autre. Une grande confusion prédomine dans l'application des droits fonciers. La situation sur le terrain se caractérise par cette dualité juridique, entre les droits coutumiers basés sur la tradition (légitimité foncière), mis en œuvre par des pouvoirs locaux et les droits dits modernes nationale (l'égalité foncière) relatifs à la législation.

De cette logique, il existe plusieurs droits qui caractérisent le système foncier et sont susceptibles d'être contrôlés par différents acteurs et transférés séparément lors des transactions foncières. Chacun de ces droits renvoie à un groupe social qui lui sert de support. Ils ont leurs propres fondements de légitimité et disposent de leur propre sphère d'exercice. Chacun de ces droits comprend un nombre et une qualité bien déterminés d'obligations et de prérogatives qui fixent les bénéficiaires dans les limites de leur maîtrise foncière. De même, les dispositifs ou instances d'autorité, de régulation, d'arbitrage, susceptibles de dire le droit ou de sanctionner sa transgression, sont divers. Finalement, différents modes de transmission permettent la circulation des droits fonciers entre acteurs en savanes d'Afrique centrale. Cette transmission peut être temporaire ou définitive, marchande ou non marchande. Le transfert des droits d'usage (prêt, location, mise en gage, etc.) est essentiellement révocable. Seule la cession définitive (vente, héritage, don, etc.) peut conférer un droit permanent à son détenteur. Cependant, il ressort de nos analyses que la plupart des conflits sociaux ont une origine foncière, notamment la remise en cause des droits transférés (même ceux qui sont susceptibles de conférer un droit permanent). Même si la répartition et l'utilisation de la terre ont toujours généré des conflits, son ampleur actuelle peut s'expliquer par l'individualisation des droits fonciers et surtout à l'ouverture du faisceau de droits, en particulier le droit d'aliénation, qui a engendré une monétarisation des droits d'accès à la terre.

À la lumière de ces résultats, on peut dire que le statut de la terre est en voie de désacralisation à cause de la monétarisation des droits de transmission foncière. Cette monétarisation partielle des rapports fonciers peut être considérée comme la preuve de l'existence d'un marché foncier. Toutefois, ce marché foncier est encore imparfait car les acteurs en présence ne sont pas des individus autonomes qui concluent un contrat de transfert de droit de propriété, mais les maillons d'un réseau complexe d'interdépendances. C'est pourquoi, la vente d'une parcelle n'implique pas forcément l'aliénation définitive de la terre. En plus, celle-ci n'a pas encore un statut de bien marchand, susceptible d'appropriation privée, elle est toujours communautaire.

Cette situation exige la recherche des modes sécurisés de transfert des droits fonciers. À cet égard, l'État devrait accompagner la dynamique en cours en offrant des innovations institutionnelles locales et souples. Pour l'heure, à l'exemple des « petits papiers » à Madagascar qui ont eu l'avantage de renforcer les droits fonciers des paysans, le certificat des droits de jouissance proposé aux acteurs locaux facilite et sécurise le transfert d'usage des ressources en terre. Mais ce document délivré localement, qui n'est qu'une solution palliative à court terme, doit être soutenue par des textes législatifs étatiques en vue de valider ces contrats, visiblement fragiles.

## INTRODUCTION

---

Dans le contexte actuel de mutation socio environnementale des savanes d'Afrique centrale, l'accès aux ressources foncières est devenu un enjeu majeur et est à l'origine de nombreux conflits (Sitack Yombatina, 2008). Les conceptions du régime foncier sont sujettes à une évolution régulière, en parallèle de l'évolution sociale (Le Roy et al. 1996). Cependant, la problématique foncière en Afrique centrale est relativement peu traitée par les programmes de recherche appliquée en comparaison avec l'Afrique de l'Ouest où le foncier et son évolution ont été largement étudiés (Le Roy, 2001, Colin, 2004, 2005, Adjei-Nsiah et al. 2007). En zone des savanes, les enjeux fonciers sont le plus souvent contournés, bien qu'ils soient indissociables de la croissance économique, de la lutte contre la pauvreté et d'une utilisation durable des ressources (Dagou, 2004). Les tentatives de résolution des conflits fonciers buttent généralement sur la méconnaissance ou la non prise en compte de la dynamique des pratiques foncières, notamment l'évolution dans les modes de transfert des droits fonciers (Teyssier et al. 2002).

C'est dans ce contexte, qu'un programme de recherche a été initié pour appréhender cette dynamique dans le cadre du projet ARDESAC dès 2005. Les premiers résultats des travaux de terrain menés par les chercheurs avaient révélé des questions de recherche communes aux trois pays, notamment les processus conduisant à la marchandisation des terres.

De toutes ces questions, celle des *marchés de transfert de droits sur la terre* est apparue comme une préoccupation majeure qui contredisait toutes les hypothèses classiques selon lesquelles en Afrique, la terre est sacrée et ne peut être vendue. Toutefois, nos résultats restaient à approfondir. L'analyse empirique des conditions d'émergence et de fonctionnement des marchés fonciers présentait un certain nombre de lacunes, en particulier la prise en compte insuffisante des dimensions sociales du fonctionnement du marché (rôle des réseaux, des relations clientélistes, de courtiers et d'intermédiaires, du « capital social ») et soulevait de nombreuses questions, à savoir : la vente de terres constatée dans les différents terroirs villageois signifie-t-elle réellement l'émergence d'un marché foncier ? Les transactions monétarisées des droits fonciers sonnent-elles le glas des régulations coutumières ou constituent-elles une forme de son évolution ? Quels sont les acteurs impliqués dans ce mécanisme de transaction foncière ? Comment les processus de vente des terres sont-ils apparus dans les différentes localités ? Dans quelles mesures le marché foncier pourrait-il sécuriser le mode d'accès à la terre ? Quels sont les impacts de la monétarisation des terres sur les différentes couches de la société rurale et les systèmes productifs ?

Ces problématiques ont été traitées dans le cadre du projet « Dynamique des transactions foncières dans les savanes d'Afrique centrale » financé par l'AFD et géré par l'IRAM. Le but des travaux était d'orienter les investigations vers la compréhension de ces processus à l'œuvre, notamment le jeu effectif du « marché », la question de la signification des transactions pour les parties prenantes (contenu des droits transférés lors d'une « vente », degré d'irréversibilité de la transaction...), afin de mieux cerner cette dynamique relative à la gestion foncière en milieu rural et périurbain dans les savanes d'Afrique centrale.

## I. APPROCHES CONCEPTUELLES ET MÉTHODOLOGIQUES

---

### 1. Définitions

Bien qu'il n'y ait pas une définition standard à un concept, pour éviter tous confusions, il nous a semblé nécessaire de préciser avant tout sur ce nous entendons par foncier, système foncier, régime foncier et politique foncière

#### 1.1 Foncier

L'adjectif foncier appartient originellement au vocabulaire juridique occidental et désigne en gros les rapports de droit réel entre les personnes et un fonds de terre ou de terrain. Cependant, le foncier est un concept polysémique, car il fait appel à plusieurs approches qui tentent de lui donner un contenu. C'est un concept issu du latin "fundus" qui veut dire "fonds de terre" et qui selon Le Bris et al. (1991 : 13) « *est l'ensemble des règles définissant les droits d'accès, d'exploitation et de contrôle concernant la terre et les ressources naturelles* ». Cette définition met l'accent sur la dimension sociale du foncier, rapport entre les hommes et les groupes sociaux, partie intégrante du fonctionnement de la société. Le foncier inclus donc les rapports entre les hommes et les femmes concernant l'accès, le contrôle, la transmission et les usages de la terre et des ressources qu'elle porte. Ces rapports sociaux sont principalement déterminés par les facteurs économiques (accumulation privative du capital et extraction de rente), juridique (norme d'appropriation et modalités de règlements de conflits) puis par les techniques d'aménagement pouvant matérialiser et caractériser ces rapports en autant de région distincte. Cette définition se rapproche de celle de Le Leroy (2001) qui considère que le foncier est un rapport social (S), ayant la terre ou le territoire (T), comme assise et enjeu et où les variables économiques (E), Juridiques (J) et les techniques d'aménagement (A) de la nature, sont pondérées par le facteur politique (P) aux différentes échelles locales (l), nationale (n) et internationale (i).

$$S (E+J+A) P_{i,n,l}$$

$$F = \frac{S}{T}$$

$$T$$

Dans le cadre de la présente étude nous définissons le foncier comme un capital physique constitué de la terre et des autres ressources naturelles (eau, flores, faune...), et un facteur de production d'une part, et comme l'ensemble des relations entre les individus et les groupes sociaux dans l'appropriation des ressources d'autre part.

#### 1.2 Système foncier

Le système foncier désigne l'ensemble « des pratiques réglementant l'accès, l'utilisation et la transmission de la terre, ainsi que l'organisation générale du terroir villageois ». Le terme d'accès aux ressources foncières y est utilisé au sens large et désigne la possibilité pour les acteurs de tirer profit de certains biens (terre, autres ressources naturelles) et de jouir de droits non seulement au sens juridique, mais aussi au niveau social, économique et culturel. Ainsi

conçu, le système foncier vise-t-il à la fois les ressources que recèlent la terre elle même et les institutions qui les gèrent.

### 1.3 Régime foncier

Le régime foncier représente la relation, juridique ou coutumière, qu'entretiennent les personnes en tant qu'individus ou en tant que groupes à l'égard des ressources foncières. (Pour plus de commodité, l'expression « ressources foncière » recouvre ici les autres ressources naturelles telles que l'eau et les végétaux). La manière dont les droits fonciers sont répartis et utilisés peut être très complexe.

### 1.4 Politique foncière

La politique foncière est l'ensemble des mesures cohérentes relatives aux problèmes de tenue foncière à l'usage de la terre, au morcellement de la terre, aux problèmes écologiques et à la résolution des conflits fonciers. Elle vise de ce fait la consolidation des terrains, l'usage de la terre de manière à ne pas nuire à l'environnement, en tenant compte aussi des changements sociaux. Des politiques adaptées à ces problèmes contribuent à la stabilité politique d'un pays. C'est pourquoi la définition des buts à atteindre et le choix des mesures à prendre et des instruments à utiliser doivent se faire avec la plus grande prudence et trouver l'équilibre entre la tradition et l'innovation.

## 2. La mise en œuvre de la démarche

### 2.1 Enquête sur l'historique des pratiques foncières

Après une synthèse bibliographique au niveau national – et dans chaque pays d'intervention – relative à la gestion locale du foncier, il a été question dans un premier temps de réaliser l'historique des pratiques foncières de chaque terroir retenu pour l'étude. Dans cette enquête, l'accent a été mis sur le type d'acteurs, le mode d'accès à la terre, les usages de la terre. Cette opération nous a permis d'avoir une vue générale de la constitution du patrimoine foncier, des différents détenteurs du pouvoir et les conditions d'accès aux ressources foncières.

### 2.2 Enquêtes de terrain

Deux enquêtes ont été réalisées au niveau de chaque terroir de la zone d'intervention à partir d'un échantillon constitué par choix raisonné suite à un recensement sociodémographique déjà réalisé précédemment (tableau 1).

- Enquête à l'aide d'un guide d'entretien, sur les conditions de l'*appropriation foncière*, visant à identifier pour chaque parcelle foncière appartenant aux ménages échantillonés, les conditions d'appropriation : droit de culture, héritage, donation, achat – avec les mécanismes ou les processus de leur mise en œuvre. Une fois les conditions d'appropriation des parcelles identifiées, l'équipe s'est intéressée aux droits liés à leur usage. Concrètement, il s'agit de préciser « qui fait quoi ou pourrait faire quoi » sur chaque parcelle foncière, à quelles conditions, avec quelles obligations – en incluant les récits relatifs aux litiges intra ou extrafamiliaux et aux conditions de résolution (ou de tentative de résolution) de ces litiges.

- Une enquête « agro-foncière » : à partir de questionnaires et de visites sur les parcelles, visant à établir une « photographie » de l’usage des terres pour chaque parcelle : la culture pratiquée, le producteur, le cas échéant, le type de contrat.

**Tableau 1 - Les sites d’observations**

Pays	Sites	Nombre de ménages	Effectif de populations	Parcelles enquêtées
Cameroun	Laïnde Karéwa	231	1369	231
	Baho Hosséré	49	426	58
	Mowo	261	1546	301
RCA	Gbaloko	111	597	189
	Gbago	304	1665	277
Tchad	Gang Kodjio	126	786	213
	Carrière	500	3523	358

Sources : enquête de terrain, 2007-2008

### 2.3 L’observation participante

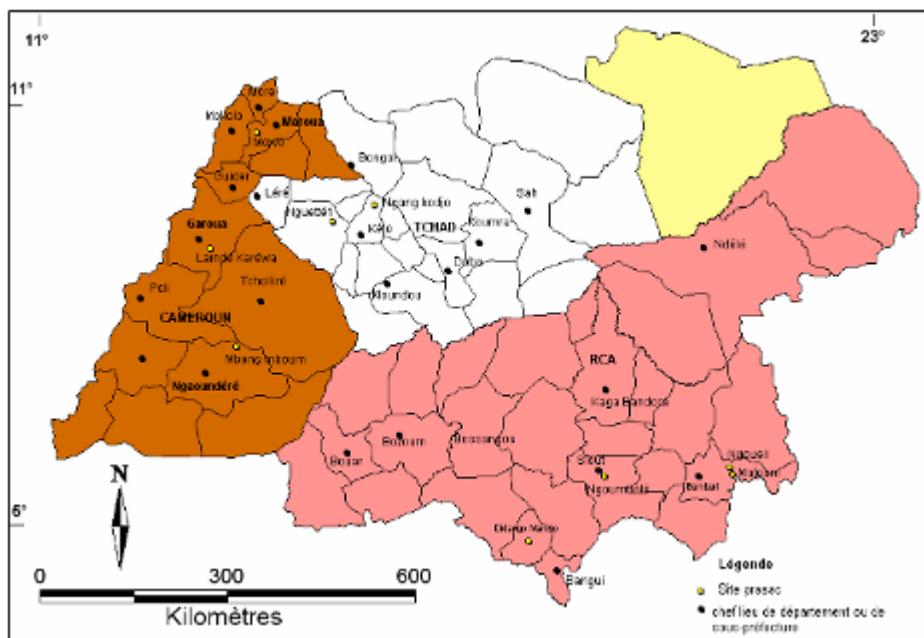
L’observation participante, outil et en même temps méthode de recherche anthropologique, consiste à vivre de façon prolongée avec le groupe social étudié (Malinowski, 1985). Dans notre cas, nous avons opté pour des visites répétitives de courte durée (trois à quatre jours) dans un même terroir. Ces séjours répétés nous ont conduits à une immersion dans le terroir et nous ont permis de mieux comprendre les pratiques foncières des acteurs en présence. Cette démarche a été basée sur l’expérience de Petit (2000) et de Bonnerat (2002) qui soulignent que le cadre rigide d’une enquête ne peut pas souvent suffire à comprendre les pratiques et les logiques des acteurs et à appréhender de manière précise et fiable les pratiques foncières. Les entretiens donnent généralement lieu à des réponses souvent trop imprécises, parfois mensongères. Les entretiens et les questions suscitent chez les interlocuteurs de la méfiance. Il nous a donc paru indispensable de compléter les enquêtes avec des observations directes, qui offrent par ailleurs une base privilégiée de discussion.

## 3. Présentation de la zone d’étude

### 3.1 Les savanes d’Afrique centrale

La zone des savanes d’Afrique centrale correspond à la partie du Nord-Cameroun, de l’ouest de la Centrafrique et du sud du Tchad située entre 5° et 12° de latitude Nord (figure 1). Elle bénéficie d’un climat de type tropical Subhumide, marqué par une pluviométrie annuelle, très variable dans le temps et dans l’espace, qui oscille entre 700 mm et 1500 mm. Malgré les contraintes et les difficultés actuelles (perturbation climatique, forte pression démographique et animale...) que connaissent les pays sahéliens, la situation de la zone des savanes d’Afrique centrale reste encore encourageante dans une perspective de développement à moyen et à long terme. Les différents terroirs villageois choisis dans les trois pays comme sites d’études font partie de cette savane qui présente une certaine homogénéité physique.

**Figure 1- Localisation de la zone d'étude**



### 3.2 Choix et caractérisation des sites d'étude

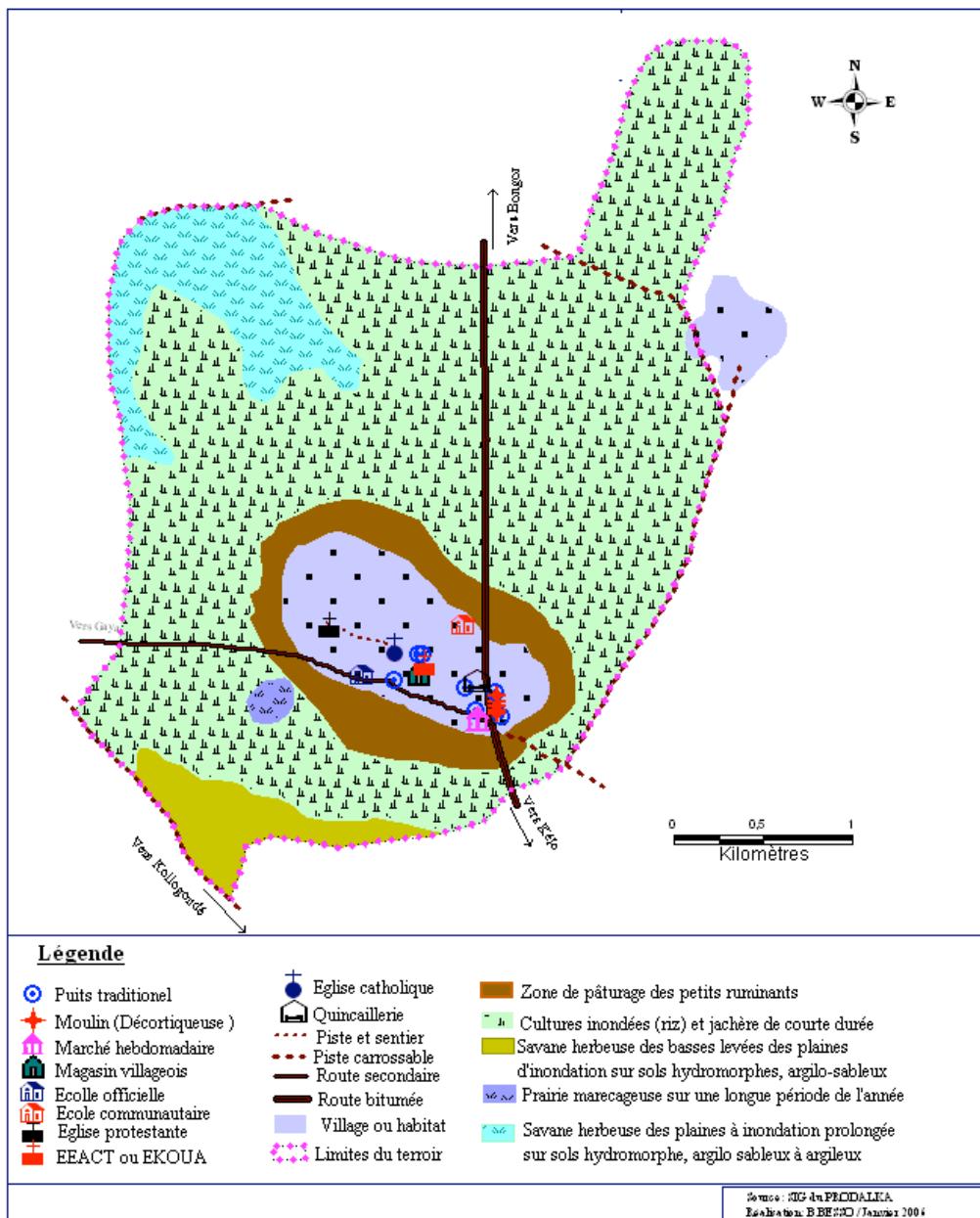
Il ressortait des résultats de nos travaux de terrain de 2006-2007, que le phénomène de transaction foncière était plus observé dans les sites à forte densité démographique, dans les zones périurbaines et dans les sites où les terres présentent une haute valeur productive (comme les bas-fonds ou les vertisols). Certains anciens sites d'ARDESAC ne répondant pas à tous ces critères, il a été convenu de ne travailler dans le cadre de cette étude que sur des sites qui répondent au moins à l'une de ces caractéristiques et de leur adjoindre d'autres nouveaux sites plus représentatifs.

#### *Au Tchad*

Depuis plus de deux décennies, les régimes fonciers en savane tchadienne sont sujets à une évolution régulière. Des phénomènes de vente ou de location sont apparus comme modes de transfert de droits fonciers. Pour appréhender cette dynamique, deux terroirs ont été retenus en fonction des critères évoqués précédemment. Il s'agit de Gang Kodjo et de Carrière.

**Gang Kodjo** est situé dans le canton de Baktchoro, rattaché au département de la Tandjilé Est. Administrativement, ce village qui a pour chef lieu Kélo est situé dans une zone inondable et présente l'avantage d'être localisé au bord de la route bitumée reliant N'Djamena à Moundou, le long duquel il s'étale du nord au sud sur environ 1 km. Le système de culture dans ce village est basé essentiellement sur la riziculture et de moindre degré le sorgho pluvial. La faible superficie de ce terroir estimée à 1088 ha environ, fait que l'accès au foncier dans ce terroir est devenu un enjeu majeur (figure 2).

**Figure 2 - Carte d'occupation du terroir de Gang-Kodjio**



Le relief est constitué d'une vaste plaine monotone dominée par des sols hydromorphe à gley et des sols d'érosion de texture majoritairement argilo-sableuse, très favorables à la culture du riz. La monotonie topographique et la nature des sols favorisent le développement d'une végétation herbacée où s'isolent de rares arbustes. La densité de ces arbustes augmente autour et dans le village, grâce aux campagnes de sensibilisation au reboisement menées par les acteurs de développement. La population, d'après le recensement systématique des ménages que nous avons effectué en octobre 2006, s'élève à 786 habitants, repartie dans 128 ménages,

soit une moyenne de 6,1 personnes par ménage. Sur le plan ethnique, les 90 % des habitants sont des Marba auxquels s'ajoutent les migrants. Ces migrants à durée déterminée qui associent déplacements saisonniers et migrations temporaires concernent généralement les adultes célibataires et les jeunes familles qui viennent vendre leur force de travail (main d'œuvre).

L'agriculture, basée essentiellement sur la culture du riz, constitue la principale activité de la population. La pratique de l'élevage est limitée aux animaux de trait, les ovins-caprins, les porcs auxquels il faut ajouter la volaille. Avec la route bitumée Bongor-Kélo qui traverse le village, le commerce est de plus en plus pratiqué et tend à devenir la deuxième activité de la population après l'agriculture.

Le village **Carrière** quant à lui est situé à environ huit kilomètres de la ville de Pala. Son avantage pour cette étude est qu'il est situé dans une zone périurbaine. De ce fait, ce terroir subit les influences de la ville de Pala, qui se traduisent ici par la revalorisation des terres agricoles dans le but de répondre aux besoins des populations citadines en augmentation. Le terroir de ce site devient par conséquent un lieu privilégié de spéculation agricole et immobilière. La diversité d'acteurs impliqués dans ce processus de transformation foncière engendre d'importants conflits d'usage.

Sa topographie est caractérisée par une relative platitude rompue ça et là par de petites buttes, constituées en majorité de termières. Les ressources en sols très variées présentent des aptitudes biologiques assez satisfaisantes qui font de l'agriculture une activité de rente de la région, d'où l'attrait massif de populations d'origines diverses. La population multiethnique de Carrière est à vocation agropastorale. Notre recensement de janvier 2008 porte l'effectif à 3523 habitants repartis dans 500 ménages, soit une moyenne de 7 personnes par ménage.

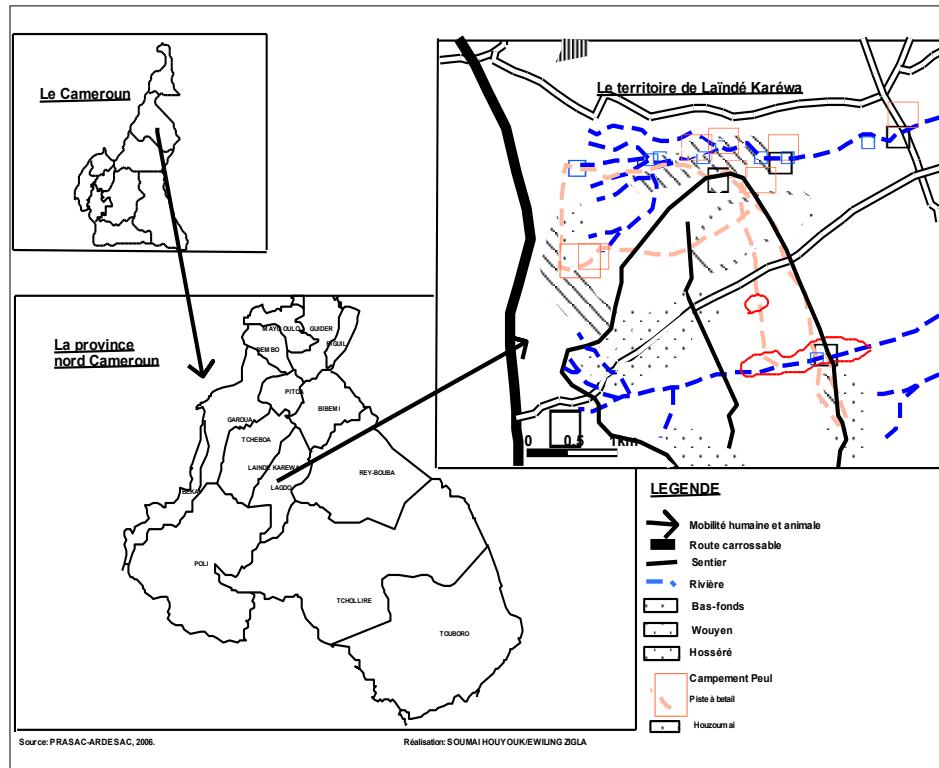
Les Zimé, ethnie autochtone sont supplantés par les migrants Moundang, aujourd'hui majoritaires. On y trouve également d'autres ethnies : Sara, Gabri, Mouroum, Gambaye, Lélé, Gouley, Marba et les Mousseye dont la plupart, comme à Gang Kodjio, viennent chercher des emplois temporaires comme ouvriers salariés dans les champs des commerçants, ou des fonctionnaires résidents en ville.

#### *Au Cameroun*

La région des savanes du Cameroun connaît depuis un peu plus de deux décennies, des dynamiques sociales fortes qui ont eu des répercussions importantes sur les pratiques foncières locales. Cette situation se traduit par des mutations observées sur le fonctionnement de son système foncier où l'accès à la terre est passé du simple don gratuit à la location et à la vente des parcelles. Ce phénomène était plus accentué en zone périurbaine, mais aujourd'hui, il touche aussi profondément les terroirs isolés, notamment les terres de « Karal » et les zones rurales à forte densité démographique. Trois terroirs villageois ont été choisis au Nord Cameroun. Il s'agit de Laïndé Karéwa, de Mowo et de Bao Hosséré.

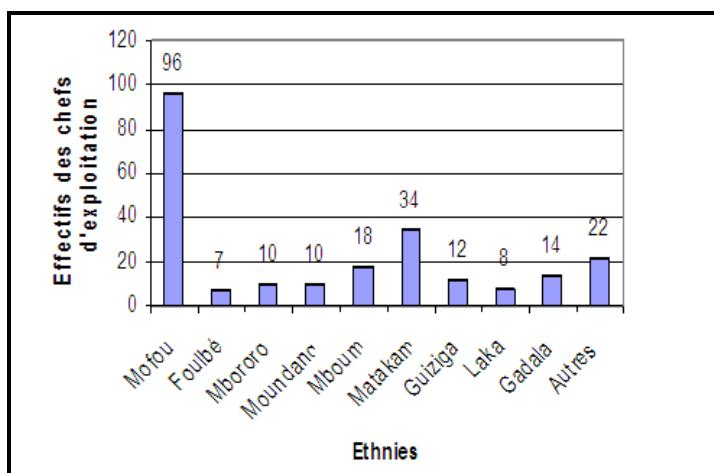
**Laïndé Karéwa** est localisé à un peu plus d'une vingtaine de kilomètres au sud-est de la capitale régionale du Nord (Garoua), à une latitude moyenne de 9°13' et une longitude 13°40' (figure 3).

**Figure 3 - Occupation du sol à Laïndé Karéwa**



Le terroir de Laïndé Karéwa est formé de 18 groupes ethniques. Les plus importants y sont les Mofou. Ils représentent 42 % de l'ensemble des chefs de ménage de ce village. Ce groupe est suivi des Matakam avec 15 % (figure 4).

**Figure 4 - Répartition ethnique des chefs d'exploitation à Laïndé Karéwa**



Laïndé-Karéwa est un village de l'arrondissement de Tchéboa, département de la Bénoué. Il couvre une superficie d'environ 16 km<sup>2</sup>, avec 369 hectares cultivés, en 2004. Comme les villages environnants, Laïndé Karéwa a été créé récemment (1975/1984) et s'est développé suite à des migrations (1987-1993) consécutive d'une politique de déplacement des populations de l'Extrême Nord (village de Mokolo et Meri) vers la vallée de la Bénoué moins peuplée. Le village compte trois massifs montagneux non cultivables, considérés comme zones de parcours pastoraux de saison des pluies, ainsi qu'un large bas-fond qui le divise en deux. Cette localité est facilement accessible toute l'année par une piste carrossable de 1,5 km qui rejoint la route bitumée Garoua N'Gaoundéré. Les enquêtes menées entre 2005 et 2008 montrent que Laïndé Karéwa est un terroir complément saturé depuis la fin des années 1990. Cette saturation est une contrainte qui se manifeste par l'impossibilité de défricher de nouvelles terres de culture depuis 1995. Elle est à l'origine du départ de certains migrants vers les localités comme Mayo Mbock, Badankali et les autres nouveaux terroirs le long de la Nationale 1.

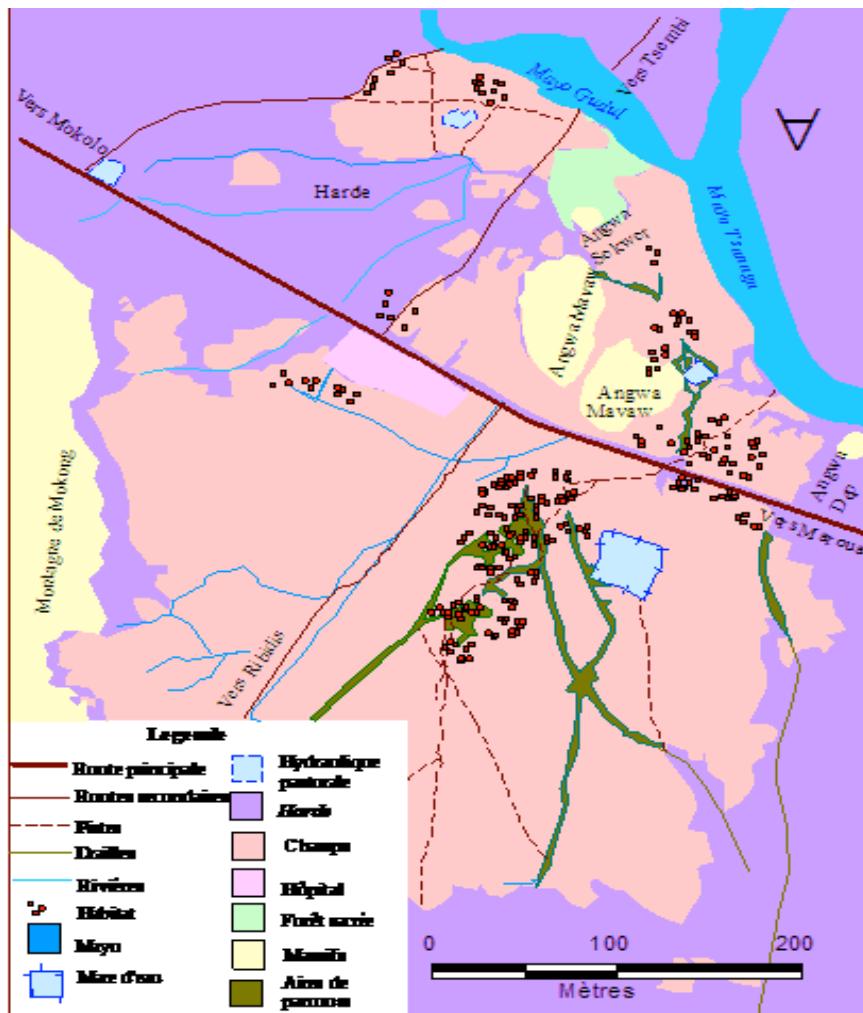
**Mowo** est situé dans le département du Mayo Tsanaga sur la Nationale 2 Maroua-Mokolo (dans la zone 5 du bassin cotonnier du Cameroun)<sup>1</sup>. Sa position sur le piémont et à l'entrée des Monts Mandara fait de lui un terroir historique et stratégique ; à la confluence des Mayos Gudur et Tsanaga auprès de plusieurs collines de granites ruiniformes : Angwa dep, Angwa lagwav, Angwa tardaw, Angwa sekwer. La proximité de la montagne de Mokong lui confère l'appellation de terroir de piémont. Mowo est pris entre la montagne du canton de Mokong et les deux Mayos. Avec une superficie de 3,6 km, ses limites avec les autres établissements du canton de Boula sont longtemps restées des marges incultes. En revanche, la zone le long du Mayo Tsanaga située dans le prolongement de Mowo est densément cultivée. Au plan coutumier, Mowo dépend du canton de Mokong. Sa population croît sans cesse : de 1 026 habitants en 1992 à 1 350 en 1995. Actuellement, 261 ménages sont dénombrés avec une population de 1 546 habitants, soit une densité de 429 habitants/km (enquêtes de terrain, juin 2007). Le choix de ce terroir obéit à plusieurs critères. La forte croissance démographique, la saturation foncière<sup>2</sup> qui demeure une difficulté majeure pour le terroir (figure 5), la diversification agricole, la mobilité des hommes et le rapport foncier entre le clan du chef et les autres clans d'une part, entre les autochtones et les immigrés d'autre part, sont les principaux critères du choix de ce terroir.

---

<sup>1</sup> La zone 5 du bassin cotonnier au Nord-Cameroun correspond aux piémonts des Monts Mandara. Elle est caractérisée par une forte densité humaine comprise entre 50-180 hbts/km<sup>2</sup>, une population essentiellement autochtone et des terres saturées dans sa partie septentrionale.

<sup>2</sup> La carte d'occupation du sol à Mowo laisse croire que le terroir est saturé. En effet, l'accès à la terre par le droit de la hache n'est plus possible. Les alentours des cases sont minutieusement exploités. Grâce aux rejets des ordures et des déjections animales, leur capacité de production en sorgho est élevée (6 à 7 tonnes le ¼ ha). Le *hardé* longtemps resté inexploité est aujourd'hui récupéré grâce aux amendements. Cette saturation amène la population à négliger la jachère. Le long du cours d'eau, les sols alluviaux sont très limités.

**Figure 5 - Occupation du sol dans le terroir de Mowo**

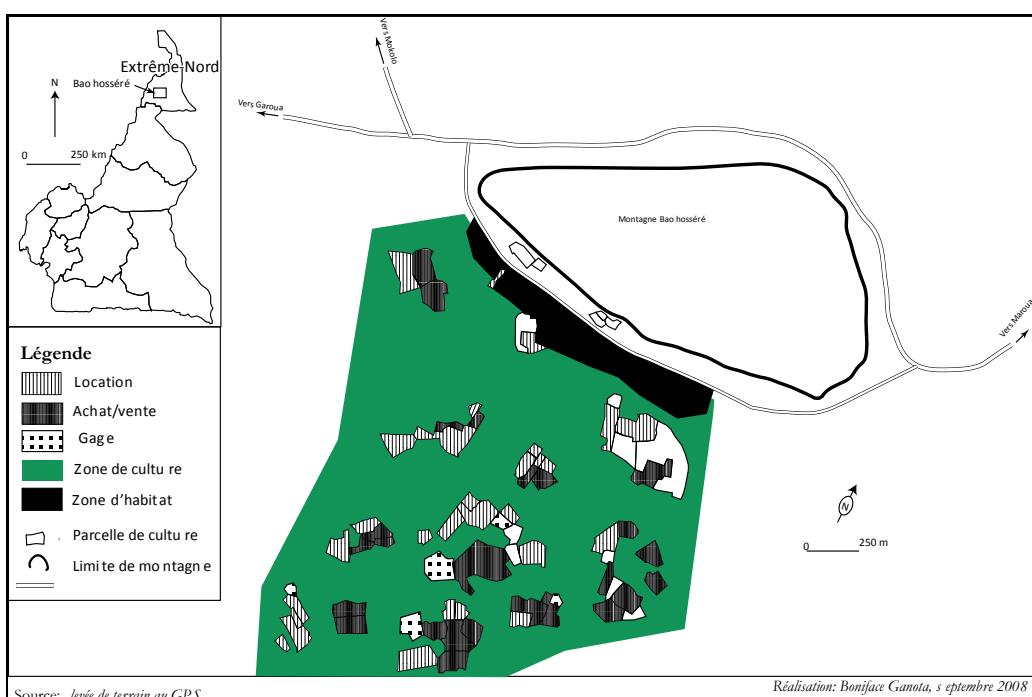


Enfin, le site de **Bao Hosséré** est un territoire périurbain constitué d'un ensemble de deux grands quartiers, notamment Bao Hosséré 1 et Bao Hosséré 2. Cet espace se caractérise au plan physique par une couverture pédologique dominée par les sols argileux à forte connotation vertue. On y trouve aussi des sols argilo-sableux. Cette origine vertue des sols fait de Bao Hosséré, un territoire dominé par la culture du sorgho de contre saison (muskwaari ou karal). Cependant, ses terres argilo-sableuses sont utilisées aussi pour d'autres cultures, notamment la production du mil rouge (ndjigari), du maïs, du coton, de la tomate, des légumes... Ces terres sont généralement mises en valeur par une population cosmopolite dont la plupart vient des monts Mandara et du pays Guiziga. C'est un territoire périurbain où une importante superficie de terres est appropriée par les citadins venant de la ville de Maroua. Il ne s'agit pas d'une zone d'extension urbaine, car les caractéristiques des sols ne sont pas de nature à favoriser la construction de maisons d'habitation. Malgré la proximité de Maroua, la densité de population reste relativement faible (autour de 25 à 30 habitants/km<sup>2</sup>). Cette situation s'expliquerait par le fait que Bao Hosséré est une zone essentiellement agricole et

l'essentiel de ceux qui y ont acquis des terres vit à Maroua. Ils ne sont souvent présents qu'en période de campagne agricole. Ce sont des propriétaires absents qui confient parfois la gestion des terres à des personnes vivant dans le terroir. Ces derniers peuvent être leurs amis, leurs frères, des connaissances. Cette catégorie de personne est appelée « Khalifa ».

Depuis la fin des terres annoncée dans cette partie de la région autour de la fin des années 70, l'accès au foncier est devenu essentiellement monétarisé (figure 6). C'est dans cette perspective que la grande majorité des terres agricoles appartient à des commerçants et des fonctionnaires venant de la ville de Maroua. Cette monétarisation des terres concerne deux principaux types de transactions. Il s'agit de la location (effectuée pour l'essentiel par les populations venues des monts Mandara et des fonctionnaires venant de la ville de Maroua) et de l'achat/vente des terres (commerçants et certains fonctionnaires de la ville de Maroua).

**Figure 6 - Carte de distribution des parcelles marchandes dans la zone de culture du terroir de Bao Hosséré en 2008**



### *En Centrafrique*

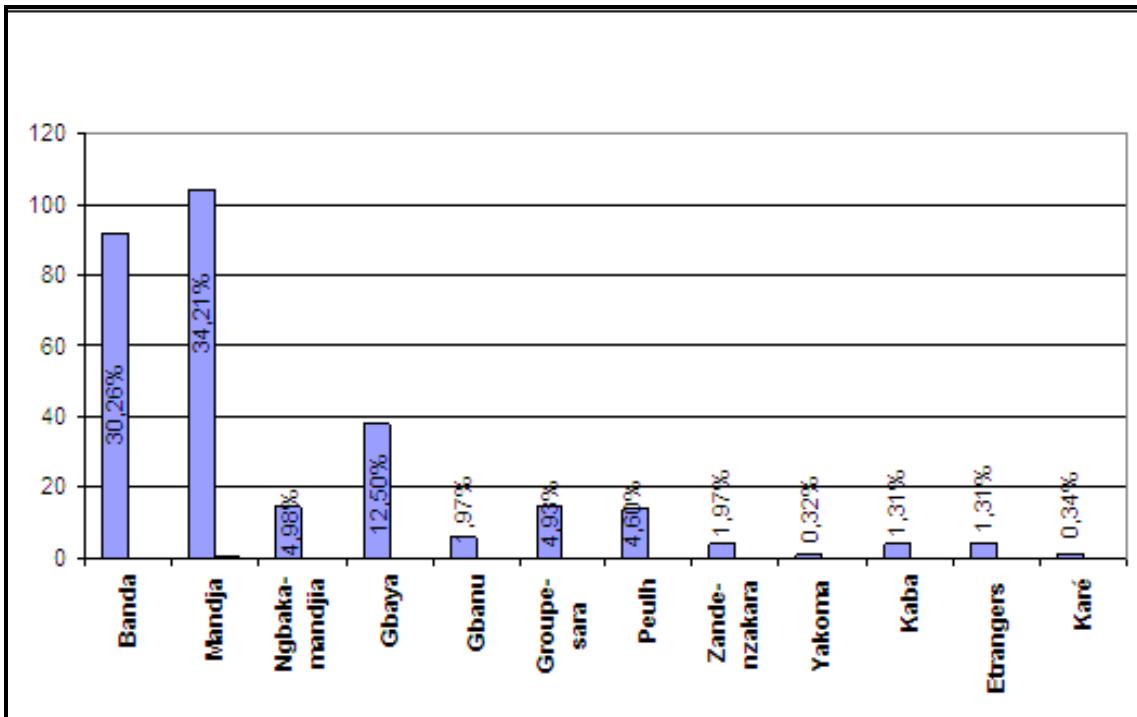
En Centrafrique, les deux terroirs qui ont été choisis pour servir à nos investigations sont de nouveaux sites du PRASAC : Gbago et Gbaloko.

Le village de **Gbago** est à 55 km sur la route nationale 2 Bangui-Damara. Ce bourg fait partie de la ceinture périurbaine qui est dans la juridiction de la sous-préfecture de Damara. Les résultats des enquêtes sociodémographiques réalisées dans le site, montrent que le village est peuplé en majorité des Mandja, suivis des Banda et bien d'autres ethnies. Ce mixage ethnique forme une population d'environ 1 665 habitants. Le village se trouve sur le plateau morcelé d'altitude oscillant entre 400 et 630 mètres. Ce plateau est desservi par un réseau hydrographique caractérisé par des tronçons de lit des rivières telles que Béta, Léfio, Ngou

Ngapo, Limbala et Aweya. Ce village bénéficie d'un climat du type guinéen forestier. La moyenne interannuelle des pluies est de 1 550 mm et 25°C pour les températures. La végétation appartient au domaine soudano-guinéen constitué des forêts galeries. Une mosaïque de savanes herbeuse et arborée est aussi présente.

Le terroir du village Gbago représente un cas particulier sociodémographique, en ce sens que les résultats du dépouillement de nos enquêtes ethniques ne sont pas de nature à confirmer qu'une ethnie pouvait être considérée comme autochtone (figure 7). Les conflits à caractère social, ethnique, religieux et politique avec les premiers occupants ne sont pas visibles.

**Figure 7 - Répartition ethnique de Gbago**

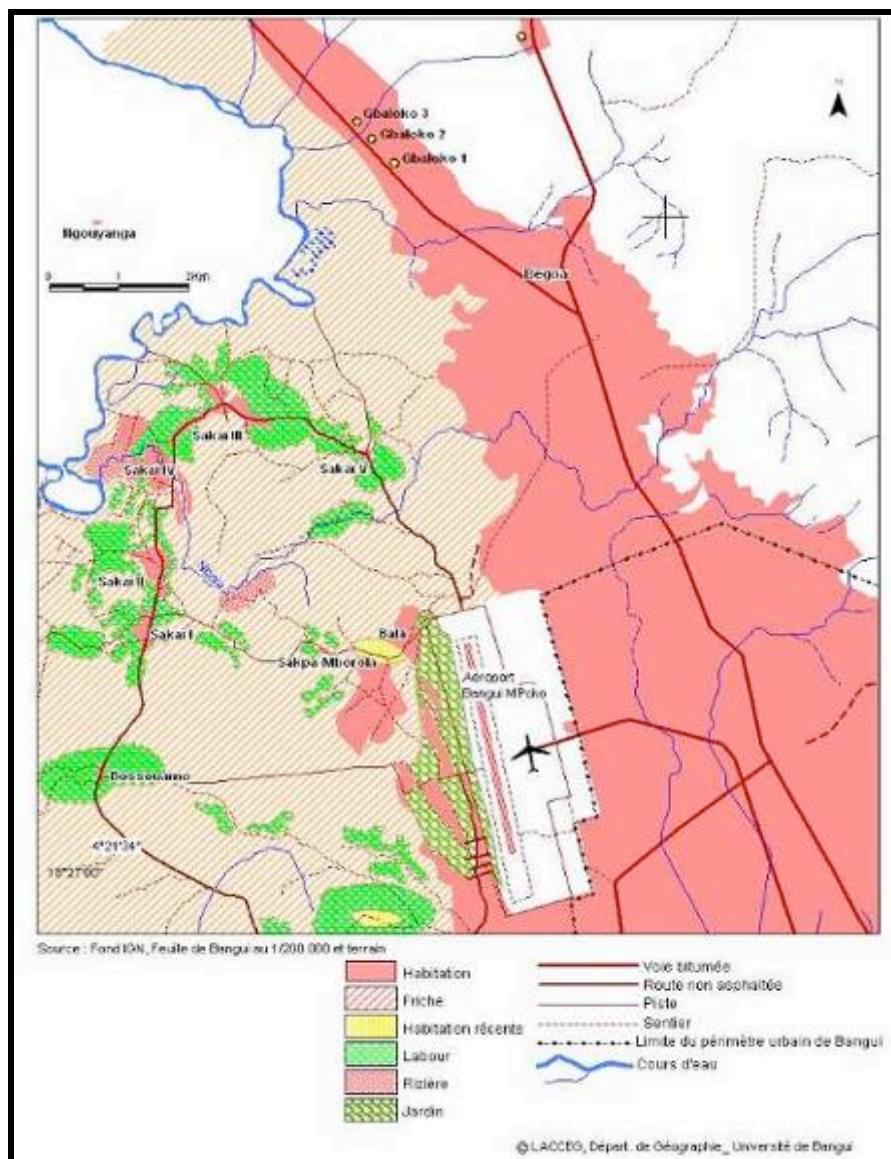


Les résultats collectés témoignent que les Mandja sont numériquement dominant suivis des Banda et des Gbaya. L'ethnie minoritaire semble être les Yakoma qui ne représentent 0,32 % de la population totale. La position stratégique du village et la présence des sociétés de construction de routes qui se sont installées successivement font que des migrants venus de tous les horizons tentent de s'y sédentariser. Cette immigration s'explique par le fait de la recherche d'emploi auprès de ces sociétés (GILIANI, COLAS, GER, SATOM) et de la cherté du coup de la vie à Bangui, surtout chez les retraités. Cette croissance démographique renforcée par le phénomène migratoire entraîne une pression de la population sur les ressources naturelles, aussi les transactions marchandes du foncier pour des besoins de culture et d'installation sont fréquents.

Quant à **Gbaloko**, l'origine de sa création est liée à celle de la ville de Bangui : L'ouverture des grands axes routiers de la capitale vers l'arrière pays de 1915 à 1920 a permis le regroupement des villages qui étaient dispersés dans la brousse à cause des travaux forcés. Situé entre la ville et la campagne, le foncier à Gbaloko est caractérisé par un état transitoire

où les terres agricoles disparaissent au profit des lotissements. C'est une zone propice à l'urbanisation, ce qui s'est traduit par un fort développement des surfaces bâties depuis le début des années 80. La pression foncière au village Gbaloko est si forte que la conversion de la terre agricole en terre urbaine est irréversible et irrémédiable (figure 8). Comme le dit François Villien (1990, p. 147) « à Bangui, l'agriculture n'est souvent qu'une étape précédent la construction » et à Piermay (1978) d'ajouter « ce dynamisme a mené à une impasse, là où l'occupation du sol est forte ». Le lotissement de Gbaloko entamé depuis 2005 a accentué la pression foncière et aggravé les conflits entre l'Etat et les populations « agro-urbaines ».

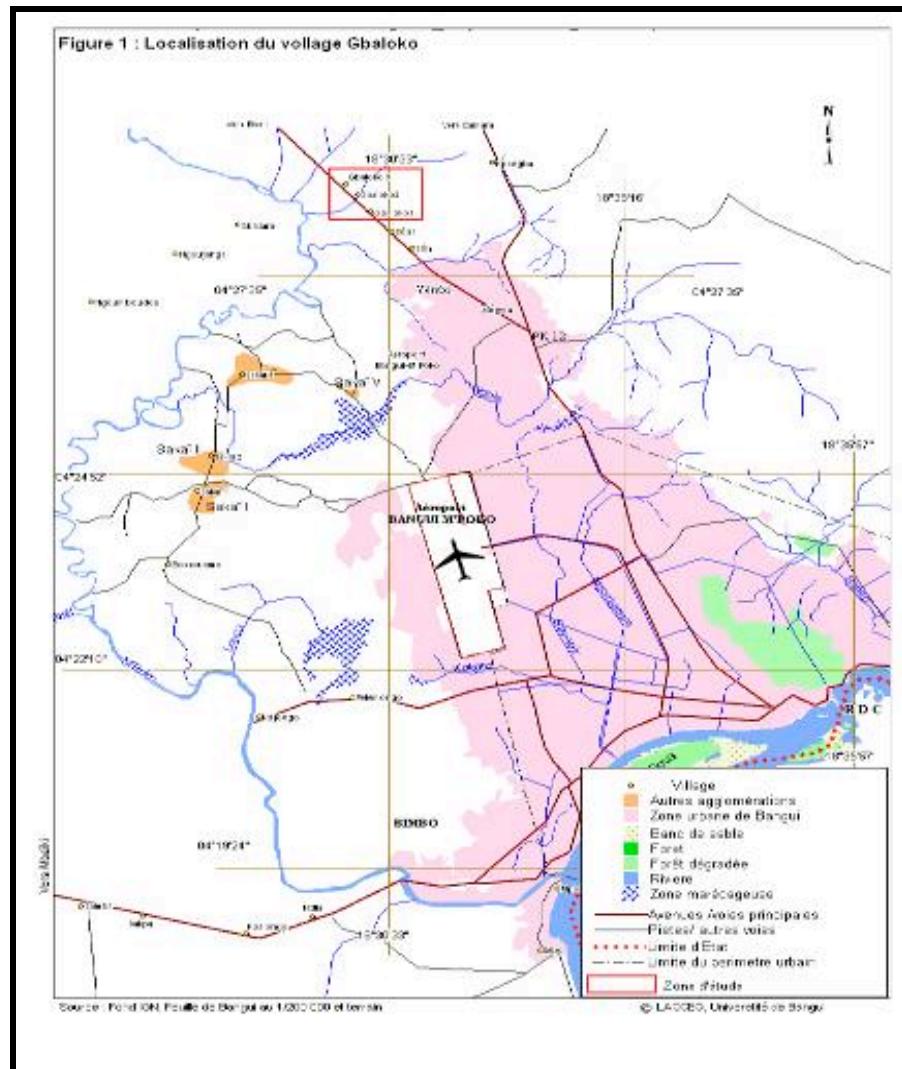
**Figure 8 - Juxtaposition des espaces ruraux et urbains à Bangui en RCA**



Le village Gbaloko qui se trouve à 16 km de Bangui au Nord Ouest sur la route nationale 1 (figure 9) se caractérise aussi par la prédominance des activités agricoles fait partie de la

ceinture verte qui approvisionne la ville de Bangui. On y trouve aussi des activités pastorales. Les jachères sont utilisées comme pâturage par les bœufs qu'on retrouve ensuite au marché terminal à bétail du PK 13.

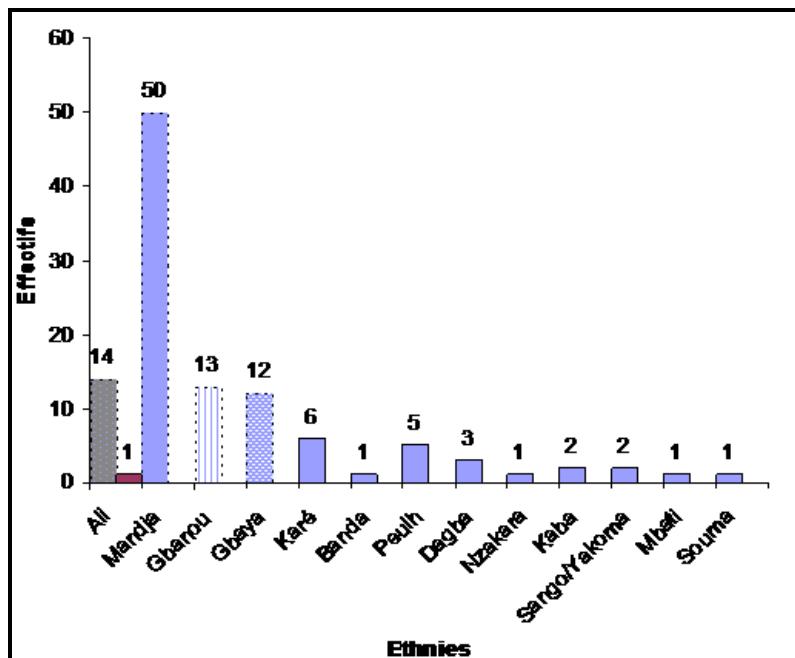
**Figure 9 - Localisation de Gbaloko**



Dans un passé récent, l'absence de services étatiques à Gbaloko a accentué le pouvoir des chefs de villages qui apparaissaient alors à la fois comme le symbole des chefs de terre de l'époque précoloniale et le représentant de l'administration. Ces chefs de villages devinrent à ce titre des acteurs incontournables dans le transfert du foncier à la périphérie de Bangui qui n'était par encore couverte par un plan de lotissement. L'absence des services de gestion du foncier perpétue le transfert informel du foncier. Les compromis peuvent être faits entre les parties concernées (vendeur et acheteur) qui apportent ensuite leur conclusion devant le chef du village. Le manque de traces écrites ne garantit cependant pas la sécurisation foncière, car l'autorité des chefs est aujourd'hui fragilisée par l'administration centrale car ceux-ci n'interviennent pas dans le cadre des travaux du cadastre.

Parmi les acteurs, figurent des populations dont les caractéristiques sont variées. La figure 10 témoigne de la diversité ethnique de ce terroir qui était occupé par les Ali, considérés alors comme les premiers occupants. Aujourd’hui, les Mandja sont l’ethnie la plus importante sur le plan numérique. Le marché de Bangui devient un moteur important des transformations ethniques, sociales et agricoles. Ainsi les difficultés économiques pour certains citadins et la volonté de conquérir des marchés pour d’autres, les incitent à répartir pour s’installer investir dans ce terroir de Gbaloko.

**Figure 10 - Répartition ethnique à Gbaloko**



## **II. SYSTÈME FONCIER EN SAVANE D'AFRIQUE CENTRALE**

---

### **1. Politique foncière marquée par le pluralisme juridique**

Dès l'époque coloniale, l'administration des pays africains en général et ceux d'Afrique centrale en particulier ont voulu remplacer les systèmes coutumiers par une réglementation écrite plus conforme aux logiques d'un État moderne. La période coloniale a été marquée dans ces pays par la rédaction de plusieurs textes juridiques créant le système de l'immatriculation et l'introduction des livres fonciers dans le cadre d'une politique générale d'organisation de la propriété foncière. L'administration coloniale visait des objectifs particuliers clairs dans les territoires coloniaux : il s'agissait d'une part de constituer le domaine de l'État (en vue de permettre d'engager de grandes opérations de mise en valeur), et d'autre part d'introduire et de diffuser la propriété foncière privée dans les colonies, en particulier en vue de sécuriser les investissements et les transactions.

À l'indépendance, les États africains se sont inspirés de ces textes coloniaux pour régler l'accès au foncier. Pourtant, à en juger d'après la façon dont se règlent les conflits d'usages, ce droit importé du Nord (trop exogène pour refléter la réalité) ne s'est nullement imposé, pas même à l'époque coloniale. Il a été sans cesse brandi mais sans être réellement appliqué. Aujourd'hui, aucun des droits en présence n'ayant semble t-il force de s'imposer à l'autre, règne en fait une grande confusion. Cette politique foncière s'est développée dans les trois pays dans des contextes plus ou moins similaires avec quelques nuances prêtes.

#### **1.1 Le cas du Cameroun**

Le Cameroun semble être l'un des pays en Afrique francophone qui a su concilier le droit moderne et le droit traditionnel. Car, après l'indépendance, pour éviter les résistances coutumières, les pouvoirs publics reconnaissaient les droits de propriété des collectivités dans toute réforme du droit foncier. Assurer la sécurité de la tenure du sol est prioritaire dans toutes les réformes foncières qu'a connues le pays. Seulement, en dépit de ce volontarisme étatique de garantir les droits sur le sol, le titre foncier reste inconnu des citoyens surtout dans le monde rural. Transactions foncières illicites, ventes des terres de gré à gré, bornages clandestins, morcellements de fait, sont réguliers et nombreux dans toutes les régions ; parfois même avec la bénédiction des autorités (municipales et traditionnelles) et surtout la complicité des services techniques. Tel est dans une certaine mesure, le cas observé au Tchad.

#### **1.2 Le cas du Tchad**

Au Tchad, l'administration coloniale a tenté de remplacer les systèmes coutumiers par une réglementation écrite. La période de 1900 à 1955, a été marquée par la rédaction de plusieurs textes juridiques créant le système de l'immatriculation et l'introduction des livres fonciers dans le cadre d'une politique générale d'organisation de la propriété foncière.

Plusieurs textes vont se succéder, traduisant les évolutions et les hésitations de la politique foncière coloniale face à l'indifférence, voire à la résistance des populations locales à des procédures et des principes qui lui étaient totalement étrangers. Il y a eu entre autres, le décret

du 20 juillet 1900 et du 24 juillet 1906 organisant le système de l'immatriculation foncière ; le décret du 8 octobre 1925 relatif à la constatation des droits coutumiers ; le décret du 15 novembre 1935 incorporant au domaine privé les terres inexploitées depuis plus de 10 ans.

Malheureusement, à l'indépendance du pays, l'État a pour l'essentiel conservé la législation coloniale, fondé sur le code civil, visant à généraliser la propriété privée par la voie de l'immatriculation. Cette situation est presque similaire à celle vécue en République Centrafricaine.

### 1.3 Le cas de la République centrafricaine

En République centrafricaine, c'est le même constat qu'au Tchad. L'instauration d'une législation foncière moderne relevait de l'enjeu économique pendant la période coloniale. Ces lois foncières faisaient prospérer les activités des opérateurs économiques (industriels, commerçant) au détriment des couches sociales les plus défavorisées, notamment les autochtones. Cette législation foncière fait augmenter les ressources de l'administration coloniale mais aussi de la puissance métropolitaine à travers la perception des taxes et redevances. Ces textes des lois foncières ont été pris pour garantir les exploitations des colonies. Malheureusement après l'indépendance, les textes qui constituent le fondement juridique du foncier demeurent toujours ces textes coloniaux notamment les décrets de 1899, car calqués sur le modèle Français, qui s'est inspiré du modèle léopoldien belge (Pierre Kalck, 1974). Ces lois foncières accentuent le clivage social, car seuls les riches peuvent respecter cette législation, ce qui multiplie ainsi la notion de la *terre vacante* par l'occupation illégale par les autochtones, mais tolérée par l'État.

Cependant, après l'indépendance, la RCA a repris intégralement par voie législative la législation coloniale par la loi n° 60-139 du mai 1960 fixant le régime domanial et foncier de Centrafrique (Keïta 1998 :374). Malheureusement, les considérations socioculturelles, à savoir « la terre est l'héritage des ancêtres, un don de Dieu », les exigences financières qui jalonnent la procédure d'immatriculation, ainsi que les limites administratives dues à l'absence des services qui s'occupent du foncier sur toute l'étendue du territoire ; tous ceux-ci ont rendu difficile la généralisation de cette législation moderne.

Par ailleurs, la difficulté de généralisation de cette législation héritée de la colonisation crée la marginalisation de certaine catégorie socio-économique. À titre d'exemple, depuis juillet 1928 où la première propriété a été immatriculée en RCA jusqu'au 2006, il n'y a qu'environ 6000 propriétés qui ont leur titre. Or, la plupart de ces propriétés appartiennent à ceux qui ont un statut socio-économique favorable, c'est-à-dire des opérateurs économiques, les étrangers et certains intellectuels qui sont des cadres dans l'administration<sup>3</sup>.

## 2. Régime foncier en zone de savane d'Afrique centrale

Dans les trois pays, les Etats nous l'avons dit, n'ont pas pu imposer leurs normes, on se trouve devant une situation de pluralisme juridique (droits coutumiers, droits modernes, etc.). La situation sur le terrain se caractérise par cette dualité juridique, entre les droits coutumiers basés sur la tradition, mis en oeuvre par des pouvoirs locaux et les droits dits modernes relatives à la législation nationale (Yonoudjoum et al, 1994). Il s'ajoute à ces deux sources de

<sup>3</sup> source : enquête réalisée par Maïna-Ababa Alexis au service de la conservation foncière en juillet 2006.

droits, les droits islamiques issu de la S'haria qui trouve son terrain de prédilection en milieu pastoral. Ces droits multiples coexistent, s'imbriquent, et leurs pratiques se juxtaposent les uns aux autres, parfois s'opposent, créant une situation foncière floue difficile à maîtriser (Abba, 2004) qui varie d'un pays à un autre.

Cependant, les pratiques foncières se caractérisent à une échelle régionale par leur grande complexité, en raison de la diversité des espaces, de leur statut légal et des différents cadres normatifs qui en découlent et de la multifonctionnalité de ces espaces. Les utilisateurs des ressources se réfèrent tantôt au droit moderne inspiré de l'ancienne législation coloniale, tantôt au droit coutumier et/ou islamique. Chaque système normatif est animé par une logique qui lui est propre et rencontre des enjeux socio-économiques et politiques spécifiques pour diverses catégories d'acteurs. Du fait de la coexistence de ces différents droits, les pratiques foncières et les stratégies d'acteurs relèvent souvent de l'opportunisme et de la recherche d'un équilibre tout à fait ponctuel et circonstanciel. Il ne s'agit plus vraiment de la cohabitation entre les différentes sources du droit confrontant leurs logiques, mais bien plutôt d'un mélange complexe, finalement le plus incohérent, dans lequel chacun vient puiser à sa guise au gré de rapports de forces locales (Buttod, 1995). Au delà de ce constat commun aux trois pays étudiés, des spécificités nationales apparaissent en fonction de la densité démographique et de la distance aux centres urbains.

### **III. TRANSMISSION ET CIRCULATION DES DROITS FONCIERS**

Dans les différents sites que nous avons mené des enquêtes, la terre appartient aux premiers occupants des lieux. De cette logique, il existe plusieurs droits qui caractérisent ce système foncier et ses droits sont susceptibles d'être contrôlés par différents individus et donc transférés séparément lors de transactions foncières. Chacun de ces droits renvoie à un groupe social qui lui sert de support. Il a ses propres fondements de légitimité et possède sa propre sphère d'exercice. Chacun de ces droits comprend un nombre et une qualité bien déterminés d'obligations et de prérogatives qui fixent les bénéficiaires dans les limites de leur maîtrise foncière (Agel et al. 2000). Chaque droit foncier renvoie à un groupe social ou un membre d'un groupe social dont il fonde la légitimité à l'exclusion de tout autre. Cet ensemble représente l'expression, au plan foncier, de la structure sociale existante et réciprocement conditionne très étroitement le processus général de la mise en œuvre des facteurs de production par les unités de production familiale (UPF).

#### **1. Contenu des droits**

En milieu rural, la diversité des règles foncières renvoie à la diversité des modes d'exploitation (pastoralisme, agriculture itinérante ou sédentaire, etc.) et des normes sociales. Dans ces sociétés paysannes, coexistent souvent des droits individuels d'exploitation, des patrimoines familiaux ou lignagers hérités des parents, et des espaces communs. C'est le cas de deux sites au Cameron (Laïndé Karéwa et Mowo) où les agriculteurs disposent des droits dont le contenu varie en fonction de leur détenteur (tableau 2).

**Tableau 2 - Contenu de droits des agriculteurs dans les trois terroirs**

Détenteurs des droits		Faisceaux des droits	Accès et prélèvement	Gestion	Exclusion	Aliénation
Laïndé Karéwa	Propriétaire	X	X	X	X	
	Possesseur (tuteur)	X	X	X		
	Ayant droit (héritier)	X	X	X	X	
	Usager (migrant)	X				
Mowo	Propriétaire	X	X	X	X	
	Possesseur (tuteur)	X	X	X		
	Ayant droit (héritier)	X	X	X	X	
	Usager (migrant)	X				

Quant aux pasteurs nomade, leurs logiques d'accès aux ressources sont bien connues ; la mobilité est essentielle lorsque la ressource est aléatoire (pâturages en zones arides). Les formes de la régulation foncière sont encore plus complexes car il y a la coexistence de plusieurs droits sur la même parcelle et mobiliser des autorités diverses en fonction du statut

du pasteur (résident ou non). Dans le campement de Romirdé Nayi<sup>4</sup> de Laïndé Karéwa par exemple, tous les pâturages appartiennent au lamido de Tcheboa ou au ardo de Djefatou. Cependant, tout le monde a néanmoins droit aux pâturages. Seuls les notables de la chefferie de Tcheboa peuvent empêcher les éleveurs transhumants d'envoyer leurs animaux en pacage dans les pâturages du campement.

Nous constatons, que ce soit dans le système agricole ou pastoral, à une même parcelle ou espace, s'appliquent diverses sources de droits différents à première vue : celle de l'usage de la terre et celle de l'exploitation des ressources qu'elle recèle. Dans nos investigations, nous avons identifiés plusieurs types des droits (tableau 3).

**Tableau 3 - Type des droits**

Droits des agriculteurs	Droits des pasteurs nomades
Droit d'usage ou d'usufruit	Droit d'envoyer leurs animaux en pacage sur les pâturages collectifs
Droit de tirer profit de l'usage de la terre	Droit d'accès à l'eau
Droit de modifier le système de culture, de produire ce qu'on désire	Droit d'usage (partagé) de tous les éléments faisant partie du pâturage
Droit de déléguer à titre provisoire l'usage de la terre à quelqu'un d'autre	Droit de créer des barrages (points d'eau collectifs) dans les pâturages collectifs
Droit de mettre la terre en gage jusqu'à remboursement	Droit de couper les ligneux qui envahissent et dégradent les pâturages collectifs
Droit de transfert non marchand	Droit de créer des champs fourragers collectifs ouverts à tous les éleveurs
Droit de transfert marchand	Droit aux pâturages pendant la transhumance
Droit d'hériter les terres et d'administrer	Droit de parrainer (tutorat) un éleveur venant d'un autre campement
Droit de planter les arbres sur des terres reçues	Droit à la vaine pâture
Droit de donner les terres	Droit de créer des champs sur les espaces pastoraux
Droit d'administrer	Droit de cultiver sur les couloirs de transhumance
Droit de transférer un champ avec arbre fruitier à quelqu'un qui n'est pas de la famille.	
Droit de reprendre ses terres quelques années après l'émigration à condition d'informer le chef du village	

Outre les droits qui confèrent au titulaire l'accès à l'exploitation des terres ou des ressources, il y a également des interdits. Nous présentons ici le cas des interdits relevés chez les pasteurs nomades dans nos différents sites : interdiction de mettre le feu pendant toute l'année sur les pâturages, interdiction d'approprier individuellement les pâturages et eaux relevant du domaine collectif, interdiction de créer des champs vivriers sur les rives des cours d'eau (abreuvement d'animaux) ou encore interdiction de créer des champs vivriers en plein parcours pastoraux, etc.

Cependant, parmi ces innombrables droits qui passent de fois de façon inaperçue, nous avons recensés trois qui sont couramment brandis par les usagers. Il s'agit des droits suivants : droit d'usage, droit d'aliéner et le droit délégué.

---

<sup>4</sup> Espace pastoral en zone de montagne exclusivement réservé aux éleveurs. Ils y séjournent pendant la saison sèche.

### **1.1 Droit d'usage**

Les droits d'accès à la terre et sur les autres ressources naturelles (arbres, eau, etc.) tiennent nécessairement compte de la nature des droits acquis sur les différents espaces d'exploitation. Il existe de droits d'usage direct et c'est le cas des autochtones titulaires des droits d'appropriation collective. Dans ce cas l'accès aux autres ressources naturelles ne souffre d aucun amalgame. En revanche, pour le droit d'usage indirect (usufruit) qui exclut explicitement l'aliénation, l'accès et l'exploitation des ressources naturelles prennent en compte la nature des droits acquis.

### **1.2 Droit d'aliéner**

Le droit d'aliéner est souvent obtenu à travers un transfert définitif marchand (vente) ou non marchand (donation ou legs). Ce droit permet au détenteur d'investir (d'apporter des améliorations à la ressource foncière : plantation pérenne, aménagements fonciers). Il confère également au détendeur les droits d'administration, ou « droits de définir les droits des autres » : contrôle des droits des autres (y compris par l'exclusion) par rapport à l'usage, la délégation, l'investissement, le fait de tirer un profit, d'aliéner, la désignation de l'héritier, etc.

### **1.3 Droit temporaire ou délégué**

Ce droit est délégué temporairement au détenteur pour l'usage de la terre à titre marchand (location, métayage, mise en gage) ou non marchand (prêt). Il garantit la jouissance des parcelles ou champs de façon temporaire. En effet, le droit délégué est un type d'arrangement plus social que foncier. Il crée des rapports de clientèle plus ou moins formalisés entre l'hôte et le preneur. Ce type de droit vient, si besoin en était, confirmé le fait que dans les systèmes fonciers coutumiers l'accès à la terre et aux autres ressources naturelles fait partie intégrante des rapports sociaux.

## **2. Instances de régulation des droits fonciers**

Dans nos différents sites de référence, comme nous venons de constater coexistent de fois des droits individuels d'exploitation, des patrimoines familiaux ou lignagers hérités des parents, et des espaces communs (forêts, pâturages, etc.). Les dispositifs donc ou instances d'autorité, de régulation, d'arbitrage, susceptibles de dire le droit ou de sanctionner sa transgression, sont divers. L'identification des détenteurs du pouvoir devient encore plus complexe quand coexistent plusieurs droits sur la même parcelle. À l'échelle locale, les droits sur la terre est arbitrées par des autorités coutumières : le chef du village et/ou le chef de terre. À ces deux autorités, s'ajoute les héritiers (chefs de ménage) qui sont chargés des transferts intrafamiliaux de droits. Au fil du temps, on assiste à l'émergence en milieu rural de « néo-détenteurs de pouvoir » sur le foncier qui viennent s'ajouter aux acteurs classiques cités plus haut (tableau 4). Les interventions de ces néo-détenteurs du pouvoir biens légaux parfois sont contestées par les acteurs locaux qui jugent illégitimes.

**Tableau 4 - Les différents acteurs intervenant dans la gestion foncière**

Les acteurs	Définition des règles	Contrôle/ régulation	Gestion conflits	Vente, location
Acteurs locaux	Chef de village	++	++	++
	Chef des terres	++	++	++
	Organisations paysannes	++	+	++
Autorités administratives	Chef de canton	+	+	++
	Sous-préfet			++
État	Central			+
	Déconcentré	+	+	+
Leaders	Députés, chef des parties		+	+
Opérateurs de développement	ONG et projets	+	+	+

## 2.1 Pouvoirs des chefs coutumiers sur le foncier

Le pouvoir sur la terre et les hommes peut être détenu par le même clan fondateur du village (le chef du village et le chef de terre) ou par deux clans différents. Dans ce deuxième cas, le pouvoir sur les hommes est souvent détenu par un clan migrant ayant acquis ce pouvoir par leur position sociale en se basant sur des relations de clientélisme avec les autorités administratives, ou bien par rapport à leur spécialisation dans un domaine particulier tels que la guerre, la pêche, la chasse, etc., tandis que le pouvoir sur la terre est exercé par le clan fondateur du village. Jadis, le pouvoir sur la terre était fondamental et dominait le pouvoir sur les hommes. De nos jours, le pouvoir sur les hommes prend le pas sur le pouvoir sur la terre qui est de plus en plus relégué au deuxième plan surtout dans les terroirs les plus densément peuplées. Ce qui fait que, aujourd’hui, ce sont les chefs de village et canton qui contrôlent l'accès à la terre au détriment du chef de terre.

### *Compétences du chef de terre dans la régulation des droits fonciers*

Le chef de terre est désigné à l'intérieur du lignage après concertation par un groupe de sages. La personne désignée par les sages est tenue d'assumer la fonction même s'elle n'est pas informée avant la décision. Il est le premier responsable de la gestion des terres et l'accomplissement de tous les rituels afférents à la terre (activités agricoles, fêtes lunaires, fêtes des récoltes, sacrifices, etc.). C'est lui qui intervient dans les cas des actes répréhensibles comme l'homicide, les grossesses hors mariage, le suicide, le viol etc. pour purifier la terre. En effet, c'est le chef de terre qui est chargé de la « sanctions mystiques », en cas de non-respect de la norme coutumière. Tous ces rôles et pouvoirs ne sont plus exercés de nos jours à cause du christianisme et de l'alcoolisme. Selon les sages, le christianisme a combattu vigoureusement ces pratiques traditionnelles ; et l'alcoolisme a contribué à leur profanation par le non respect des lieux sacrés et l'autorité du chef de terre.

### *Compétences du chef du village dans la gestion foncière*

Aujourd’hui, la conception paysanne fait toujours de la terre la chose commune. Mais, toutes les terres sont censées appartenir au chef du village qui représentait l’unité du groupe. Il devait répartir entre les chefs de famille les portions de terres que ces derniers devaient redistribuer à leur tour aux membres du groupe familial. Le chef de village disposait d’un pouvoir général d’administration sur les terres de la communauté.

## **2.2 Les « néo-détenteurs » du pouvoir**

### *Autorités administratives et/ou militaires*

Au nom de l’État ou comme force de l’ordre, ces autorités (administratives et militaires) interviennent dans la gestion foncière souvent comme instance d’arbitrage. Mais leurs actions, sont de plus en plus limitées et sont souvent contestées par les acteurs ruraux. Car rares sont les conflits fonciers résolus de manières impartiales par leur intermédiaire. Le plus souvent les deux parties se font escroquer. Frustrés, plaignants et accusés repartent avec un esprit de vengeance. Avec pour conséquence qu’un simple animal qui rentre dans le champ d’un agriculteur suffit pour créer un conflit sanglant et parfois meurtrier. La persistance des affrontements entre agriculteurs/éleveurs est aussi la conséquence d’une mauvaise gestion des conflits ou simplement du manque des mécanismes de règlement adéquats. En Centrafrique, de nombreux conflits fonciers opposant agriculteurs et éleveurs ont dégénérés suite à l’intervention de responsables administratifs ou des agents des forces de l’ordre (gendarmes, policiers, etc.).

### *Les groupements et associations locaux*

Parallèlement aux structures coutumières de contrôle et de régulation du foncier, se constituent également aujourd’hui de nouvelles structures rassemblant des acteurs divers en vue de mieux gérer tels ou tels espaces ou telles ou telles ressources. Encore peu nombreuses, ces structures sont plus ou moins formalisées, en général sous forme d’association d’usagers. Dans le cadre de la décentralisation, ces structures émergentes peuvent devenir des véritables instances de décision pour la gestion des ressources naturelles et le développement local. Nous prenons en exemple le cas du Projet concerté de gestion des ressources naturelles (PCGRN) financé par la GTZ, au sud-ouest du Tchad où des instances de gestion des ressources naturelles ont été mises en place. La démarche s’appuie sur le concept d’Instance locale d’orientation et de décision (ILOD), caractérisée par trois orientations (Bonnet, 2001) : partir des organisations de gestion existantes et améliorer leur capacité et efficacité, en évitant de susciter la création de structures nouvelles trop dépendantes d’une structure de « projet » ; promouvoir le dialogue et la négociation entre les différentes catégories d’usagers pour que les actions menées renforcent les liens entre communautés et enfin favoriser un apprentissage progressif de nouvelles modalités de fonctionnement et de prise de décision au niveau des organisations locales existantes.

Par la mise en place de ces instances locales s’est opéré un certain rapprochement entre services techniques de l’État, chefferie locale et organisations socioprofessionnelles. Le premier impact se manifeste par une meilleure connaissance du mandat respectif de ces différents acteurs. On note aussi tout l’intérêt de la construction et de la reconnaissance de règles de gestion en commun. Cependant, ce type d’approche basée sur la Co-construction d’une plateforme de concertation soulève souvent un certain nombre d’interrogations quant à

la pérennité et au contrôle du pouvoir au sein de telles instances. Les modes de représentation des différents groupes d'acteurs et d'usagers posent problème car le choix des représentants ou personnes déléguées des villages et des organisations concernées demeure souvent très flou. Quand il faut exiger des règles démocratiques, l'on est souvent confronté à la réticence des chefs traditionnels et il y a le risque que le processus se fige.

#### *Les leaders politiques*

Les élus locaux et les chefs de partis politiques, sont souvent sollicités dans la résolution des conflits entre les usagers relevant de leur circonscription électorale. Leur rôle d'arbitre est souvent déterminant dans la gestion foncière. Cependant, on constate que certaines de leurs interventions exacerbent les conflits au lieu de les résoudre. Cette situation s'explique par le fait qu'ils sont généralement déconnectés des réalités locales ou simplement à cause de leur partialité. Il est ainsi fréquent dans les trois pays, que pour des objectifs électoralistes, ces leaders politiques en cas de conflits soutiennent le groupe majoritaire contre le groupe minoritaire.

#### *Les projets de développement et les organisations non gouvernementales*

Les projets de développement et les ONG jouent un rôle clé dans la gestion de l'espace et des ressources et par conséquent la gestion de la terre. À travers leurs interventions, ils créent de nouvelles ressources (puits pastoraux, barrages, forages, etc.) aux communautés. Cela suscite des divergences d'intérêts et de nouveaux enjeux. En voulant mettre en place des comités de gestion de leurs infrastructures, ils créent de nouveaux acteurs et de nouveaux centres de décision (structures de gestion, leaders) modifiant ainsi profondément les relations de pouvoir au sein des communautés avec les processus d'exclusion qui les accompagnent.

### **3. Modes d'accès et de transfert des droits fonciers**

Différents modes de transmission permettent la circulation des droits fonciers entre acteurs. Cette transmission peut être temporaire ou définitive, marchands ou non marchands. La transmission du droit d'usage est essentiellement révocable. La cession définitive peut conférer un droit permanent à son détenteur (tableau 5)

**Tableau 5 - Modes d'accès à la terre et les droits qu'ils confèrent**

Type de transaction	Modes d'accès	Types de droit			Nature du droit
		Droit d'usage	Droit d'aliéner	Droit délégué	
Marchand	Achat	x	x		permanent
	Location	x		x	temporaire
	Prêt d'argent contre parcelle en gage	x		x	temporaire
Non marchand	Héritage	x			permanent
	Défrichement	x	x		permanent
	Don	x	x		permanent
	Prêt	x		x	temporaire

Les transferts intrafamiliaux de droits relèvent avant tout de normes sociales liées à la famille, sous l'égide des autorités familiales. Les transferts à l'extérieur de la famille s'effectuent selon des procédures plus ou moins strictes pour éviter les contestations. Quant à la vente même s'elle de plus en plus admise par certaines populations, d'autres la perçoivent comme illégitime car susceptible de compromettre la transmission de ses terres aux générations futures.

Il ressort également de nos données empiriques que dans un même terroir coexistent les différents modes de transfert de droits fonciers. Cependant, l'héritage reste encore le mode d'accès largement pratiqué en milieu rural (Tableau 6).

**Tableau 6 - Modes d'acquisition des droits fonciers (%)**

Type de transaction	Pays	Cameroun			RCA		Tchad	
		Modes d'accès	Laïnde Karéwa	Mowo	Bao Hosséré	Gbaloko	Gbago	Gang Kodjio
Marchand	Achat	3,5	11,0	19,0	26,1	22,4	9,8	5,3
	Location	38,5	20,3	19,0	20,7	1,0	0,0	0,8
	Prêt d'argent contre parcelle en gage	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	18,3	0,0
Non marchand	Héritage	14,7	40,5	53,4	40,5	18,8	40,9	22,9
	Défrichement	27,7	11,6	0,0	3,6	25,7	0,0	41,6
	Don	10,0	10,3	8,6	2,7	17,4	12,8	28,2
	Prêt	4,3	6,3	0,0	6,3	0,7	18,3	1,1

Sources : enquête de terrain, 2007-2008

On constate, à l'exception de certains terroirs comme Carrière au Tchad, Gbago en RCA que l'accès à la terre par le défrichage est en voie de disparaître faute de terres « neuves » dans bon nombre des sites. L'autre constat qu'on peut tirer de ce tableau, est l'émergence des transferts des droits fonciers qui ont pris de dimension monétaire. Ces modes de transmission de droits recouvrent de nombreux cas de figure. On distingue les transferts définitifs (l'achat-vente) et les transferts temporaires comme la location et la mise en gage. Ce développement de transactions marchandes des droits fonciers témoigne de transformations en cours du statut de la terre en zone de savane d'Afrique centrale. Mais cela ne signifie pas nécessairement la généralisation d'une conception de la terre comme biens marchands. La cession suivante aborde amplement cette émergence de « vente » de terres.

## **IV. TRANSFERT MARCHAND DES DROITS FONCIERS**

---

Dans les différents terroirs d'étude, l'appropriation privative des terres permet la monétarisation des droits fonciers devient une réalité. Ces pratiques touchent aujourd'hui tous les terroirs à des degrés différents, même ceux qui sont moins peuplés.

Face à cette dynamique, la question fondamentale qu'on peut se poser est de savoir quels sont les dispositifs de ce transfert marchand des droits fonciers ? Quels sont les facteurs qui sont à l'origine de cette évolution dans les modes de transfert des droits fonciers ? Quels sens les acteurs donnent-ils à ces nouveaux modes de transfert de droit foncier ? Ce marché foncier qui émerge, favorise t-il une allocation optimale de la terre et améliore t-il l'efficacité économique ? Autant des questions que nous tenterons de répondre dans cette partie

### **1. Émergence des transferts marchands des droits en zone des savanes**

Un ensemble de pratiques nouvelles sont observées depuis quelques années en zone de savane d'Afrique centrale et ces pratiques diffèrent fortement des habitudes et coutumes antérieures en matière de transactions et de relations foncières : abandon des certaines pratiques comme le prêt et le don. Cette situation est consécutive à la valeur marchande qu'on tente de donner à la terre. Ceux qui avaient prêté des terres s'en retrouvent dépossédés. Ces revendications des terres prêtées et cédées en dons sont nombreuses. Ces récentes transformations qu'ont connues ces régions (croissance démographique, libéralisation des économies, ajustement structurel et désengagement de l'État) ont profondément transformé les réalités foncières.

Ces transferts marchands de droits fonciers sont certes constatés dans l'ensemble de la zone des savanes d'Afrique centrale, mais leur niveau d'évolution diffère d'un pays à un autre.

#### **1.1 Au Nord-Cameroun**

Au Nord Cameroun, la question foncière est apparue avec acuité à la charnière des années 90, lors de la prise de conscience de la rareté des terres vacantes. La question foncière est, ici comme dans la zone soudanienne, la conséquence d'un irrépressible mouvement de fond, suscité par des causes cumulées, dont les plus importantes sont l'explosion démographique, l'accélération des flux migratoires et la modernisation de l'agriculture (Seignobos et al, 1997). Aujourd'hui, les pratiques foncières traditionnelles ne permettent plus d'accompagner spontanément les transformations de ces deux dernières décennies. Cette crise foncière met en insécurité aussi bien les propriétaires et les locataires des terres. Jusque dans les années 90, les ventes de terres étaient encore bien ciblées : vertisols pour le muskuwaari (sorgho de contre saison) et riches terres des bords de mayo (l'eau) pour le maraîchage. Aujourd'hui, elles tendent aussi à toucher les parcelles de coton et, bientôt tout le foncier sans exception. Mais la légitimité de la vente de terre à des personnes « non résidentes » se pose. La vente d'un terrain acquis par « un étranger » n'est possible qu'avec l'accord des chefs traditionnels. Dans un premier temps, ces chefs se sont débattus pour empêcher les achats de terres par des étrangers, mais ils sont aujourd'hui entrés dans une autre logique, celle de l'appropriation sélective, sans que, forcément, les titres fonciers n'interviennent. En tant que gros propriétaires, ils ne font

que protéger leurs intérêts. Cette situation fragilise les paysans qui n'appartiennent pas à l'appareil du pouvoir. Ce qui déclenche d'importantes tensions foncières dans la plupart des terroirs à vocation agropastorale (Gonné B. et Seignobos C., 2006).

### **1.2 Au sud-ouest du Tchad**

Au Tchad, la situation est similaire à celui du Cameroun. Elle se caractérise par une pression foncière surtout à proximité des grandes agglomérations et des sols à haute productivité (terre de Karal et bas-fonds). En principe, dans le sud-ouest du Tchad, les particuliers ont des droits qui sont déterminés par l'appartenance à une famille, à une parenté ou à un groupe. Le titre revêt un caractère communautaire. Or, on assiste depuis les années 1990 à une transformation de ce système. La terre et ses produits étaient partagés à l'origine par l'ensemble de la communauté. Le contrôle de la terre est ensuite passé aux mains du chef de famille. Mais plus récemment, lorsque la pression démographique a donné à la terre une valeur commerciale, la conception de droits de propriété a doucement émergé. La vente, l'hypothèque et la location des terres deviennent une réalité dans les différents terroirs (l'exemple du terroir Gang, site du projet ARDESAC situé à 35 km de Kélo en constitue un bon exemple). On constate également beaucoup d'abus, notamment au niveau des chefs de village qui usent de leur autorité et qui aliennent des terres communautaires en échange d'un paiement. La redéfinition de la propriété commune en direction de droits plus privatisés, plus exclusifs favorise ceux qui sont économiquement et politiquement forts au détriment des faibles ou des marginalisés dont les droits dépendent de l'accès coutumier.

### **1.3 À l'ouest de la République centrafricaine**

En République centrafricaine, compte tenu de la faible densité démographique en milieu rural, les pratiques traditionnelles assurent encore l'accès à la terre dans le cadre des unités de production. Leur capacité de travail, qui dépend du nombre d'actifs et du type d'outillage, détermine l'emprise au sol. Le bouleversement des pratiques traditionnelles s'observe seulement dans la zone périurbaine et sur les grandes voies de communication qui partent de la capitale (Bangui). Les réserves foncières des populations vivant aux alentours de cette capitale sont menacées par l'appétit des grands fonctionnaires, des hommes politiques et des grands commerçants. Ces derniers, à travers le service du domaine ou les chefs traditionnels locaux, s'approprient des grandes superficies sous prétexte de réserver la place pour enterrer les membres de leurs familles. Ces espaces deviennent à la longue de véritables blocs de cultures et d'arboriculture, ou encore des habitations clôturées. Cette emprise des urbains sur les zones périurbaines est d'autant plus forte qu'en ce moment. Bangui connaît des problèmes économiques sévères. En contrepartie, ces citadins aisés et puissants recrutent la main d'œuvre locale pour superviser les différentes phases de travaux (en cas de construction) ou pour travailler dans leurs terres.

## **2. Les différents types de transferts des droits et leurs contenus**

Après la première acquisition, une parcelle peut changer de propriétaire plus d'une fois. Les mécanismes du transfert de droit foncier varient selon les considérations culturelle, historique et politique des acteurs impliqués. Ce transfert de droit foncier, comme nous l'avons évoqué, est passé du simple don gratuit à la location et à la vente, voire à des mises en gage quand bien

même on continue à dire que la terre ne se vend pas et qu'elle appartient à Dieu ou aux ancêtres.

## 2.1 Vente des droits fonciers

La vente de la terre ou sa marchandisation est un processus de transformation du statut de la terre en bien marchand. Selon la doctrine juridique, la terre répond à la définition de bien si deux conditions complémentaires sont remplies : elle doit avoir une valeur pécuniaire et être susceptible d'appropriation ; pour être marchand, un bien doit avoir une valeur déterminée dans le cadre du marché « *lieu de rencontre aux fins d'achat et de vente* ». Dans le contexte des savanes d'Afrique centrale, les deux conditions cumulatives ne sont que rarement réunies. Dans la très grande majorité des zones rurales, soit la terre a une autre valeur que pécuniaire, soit la libre aliénation est contrôlée ou limitée, voire impossible, soit sa circulation n'est pas déterminée par le marché. Le fait que la terre ne répond pas aux critères d'une marchandise, laisse libre cours à la spéculation. En général, le prix d'une parcelle varie selon le type de sol mais surtout par moment selon le niveau de relations sociales qui existe entre le vendeur et l'acheteur d'une part et de l'autre que le chef coutumier peut apporter à l'une ou l'autre partie en présence d'autre part. Selon qu'on est parent ou pas du vendeur, migrant ou autochtone ou encore résident ou non-résident, le prix peut passer du simple au double. Toutefois, les enquêtes menées auprès de quelques acquéreurs ont montré d'une manière générale que le prix d'achat des terres ne cesse d'évoluer à la hausse notamment dans les espaces périurbains (tableau 7)

**Tableau 7 - Évolution de prix de parcelle 600 m<sup>2</sup> dans les espaces périurbains**

Villes	1960	1980	2000
Bangui	--	5 000	150 000
Garoua	Gratuit	50 000	700 000
Maroua	Gratuit	80 000	500 000
N'Gaoundéré	Gratuit	50 000	600 000
N'Djamena	Troc*	150 000	750 000
Pala	Gratuit	50 000	200 000

\* Paquets de sucre contre une parcelle.

Sources : enquête de terrain, 2007-2008.

En règle générale, la marchandisation de la terre n'est donc réalisée que de manière « imparfaite » comme le souligne Le Roy (1996). Au sein d'un même pays, certaines zones peuvent connaître une marchandisation rapide avec un accroissement du nombre de transactions et la formalisation progressive de procédures contractuelles plus strictes comme au Cameroun, pendant que d'autres demeurent en dehors du marché foncier, même avec de fortes densités de population ou une insertion ancienne dans des productions marchandes (coton) comme dans les terroirs du Tchad et de la RCA. Dans ces derniers terroirs, même s'il existe des modes de transfert marchand, celui-ci se réalise entre parents, amis ou parfois fait intervenir les alliances (tableau 8).

**Tableau 8 - Liens entre le vendeur et l'acquéreur (%)**

Pays		Cameroun		RCA		Tchad	
Liens	Laïnde Karéwa	Mowo	Bao Hosséré	Gbaloko	Gbago	Gang Kodjio	Carrière
Parenté	21,21	0,00	27,78	37,50	5	40	37,5
Ami	15,15	38,46	7,41	6,25	1	24	35
Alliances	15,15	0,00	1,85	5,21	4	26	20
Aucun	48,48	61,54	62,96	51,0	90	10	7,5
Total	100	100	100	100	100	100	100

Sources : enquête de terrain, 2007-2008

Le principe selon lequel la terre ne doit pas passer aux mains d'étrangers et le climat d'insécurité incitent les vendeurs à chercher un preneur au sein de la famille. En proposant la parcelle aux membres les plus proches, on peut espérer aussi récupérer éventuellement la parcelle dans le futur. Si aucun membre de la famille ne dispose de la somme demandée, la terre est proposée à l'extérieur : « *si on veut vendre une parcelle, il vaut mieux discuter entre famille, c'est-à-dire moi, ma femme et mes enfants. Après, on discute avec la grande famille. Si toute la famille est d'accord, on peut la vendre* ». Dans ce cas, la transaction est discrète et le prix change en fonction de certains paramètres, notamment, la fertilité du sol, la relation entre le vendeur et l'acheteur et le statut socioprofessionnel de l'acheteur. La valeur de la terre n'est pas déterminée dans le cadre du marché, et par conséquent ne s'apparente pas à un échange marchand proprement dit. La contrepartie (monétaire ou en nature) à une signification plus symbolique car l'acheteur reste débiteur du vendeur sur plusieurs années. Il reste souvent soumis à des obligations consistantes : dons, assistance en cas de difficulté, etc. Dans la plupart des cas, ces transactions se passent sans que les chefs traditionnels ne soient conviés ou simplement informés.

Au Cameroun, le transfert marchand de droits fonciers est plus avancé. La terre est vendue sans tenir compte des liens de parenté. Le terroir de Laïndé Karéwa par exemple est un terroir essentiellement peuplé de migrants de première ou deuxième générations. L'impossibilité de défricher de nouveaux champs observée depuis environ une vingtaine d'années met en évidence la saturation foncière et présage de la dynamique des systèmes fonciers dans le terroir. Il en découle un marché de la terre soutenu par les autorités coutumières. À Bao Hosséré, la saturation foncière y est un phénomène ancien, car les derniers défrichements ont eu lieu autour des années 1980. Cette date marque ainsi le début d'une marchandisation qui va évoluer jusqu'aujourd'hui. Cette évolution concerne non seulement le prix des parcelles, mais aussi les types d'acteurs et les mécanismes de transferts marchands des droits fonciers. (tableau 9).

**Tableau 9 - Évolution des prix d'achat des terres de Karal  
à Bao Hosséré (1990 et 2005)**

Types de sol Karal (vertisols)	Prix au 1/2 d'hectare en 1990	Prix au 1/2 d'hectare en 2005
Karal Mbuluwol	100 000 à 150 000	200 000 à 350 000
Karal Saadawol	80 000 à 100 000	120 000 à 200 000
Karal Saadawol dégradé	50 000 à 100 000	80 000 à 100 000
Karal Hardé	20 000 à 50 000	50 000 à 70 000

Sources : enquête de terrain, 2007-2008.

Ce mécanisme de vente ou d'achat des terres s'entoure de beaucoup de précautions, car dans un passé récent, ces transactions non déclarées à la chefferie avaient provoqué de violents conflits fonciers. L'opération d'achat et de vente d'un terrain débute par un contact entre les deux parties (encadré 1). Après le contact, l'acheteur et le vendeur visitent le terrain pour le délimiter. Une fois que les deux parties s'accordent, l'opération d'achat se fait en présence du chef du village et quelque fois devant les propriétaires des parcelles voisines. Ce dernier délivre une attestation de vente à l'acheteur et perçoit 10 % de la valeur d'échange. Ceci confère à l'acquéreur de la parcelle un droit d'usage plus ou moins permanent. Toutefois, des cas de contestation et remise en cause existe toujours. C'est dire, même dans des situations où les acteurs sont avisés, le terre n'arrive toujours pas répondre aux lois du marché.

#### **Encadré n° 1 - Démarche pour l'achat d'une parcelle de culture au Nord Cameroun**

1. S'assurer que le vendeur a annoncé à sa propre famille son intention de vendre la parcelle (un champ ou une partie d'un champ) pour éviter toute remise en cause après la vente.
2. Le chef traditionnel (lamido à Laïndé Karéwa, Bay à Mowo, bélaka à Mbang Mboum) doit être informé de la transaction. Il bénéficie souvent à cette occasion du « goro » (kola en Fulfuldé,) une récompense (souvent en argent), en contre-partie de ce témoignage.
3. Après l'aval du chef, le lawan (chef du village) ou le djaoro (chef de quartier) selon les cas, rassemble les frères, les témoins, les voisins du terrain, l'acheteur, ses frères, ses amis et ses témoins. Généralement, la transaction se passe sur la parcelle en vente.
4. Après le marchandage, le prix de la parcelle arrêté définitivement est communiqué à l'assistance.
5. Le vendeur indique les limites du champ à l'acheteur en présence de tous les témoins.
6. Le vendeur remet à l'acheteur un papier portant sa signature, preuve que désormais la parcelle a changé de propriétaire. Ce papier contient le nom du vendeur et la superficie de la parcelle, le nom de l'acheteur et de tous les voisins et témoins présents, ainsi que leurs signatures respectives. Une copie de ce papier est remise au lawan ou au djaoro, une autre par le vendeur et l'original par l'acheteur (surtout à Mowo).

Ce mode de transaction n'est pas encore en vigueur au Tchad et en RCA où la cession se fait de façon informelle, sans contrat écrit. Au Cameroun, cette situation est relevée seulement dans le terroir de Laïndé Karéwa (tableau 10)

**Tableau 10 - Le type de contrat qui lie le vendeur et l'acheteur (%)**

Pays	Cameroun			RCA		Tchad	
Nature du contrat	Laïndé Karéwa	Mowo	Bao Hosséré	Gbaloko	Gbago	Gang Kodjio	Carrière
Écrit	2,67	70	36,73	3	10	6	2,5
Verbal	97,33	30	63,27	77	90	94	97,5
Total	100	100	100	100	100	100	100

D'une manière générale dans les trois pays, les achats s'effectuent généralement entre les habitants d'un même village ou ceux des villages voisins (Tableau 11). Cette stratégie s'explique par la crainte de vendre leur patrimoine aux citadins considérés comme étrangers. Les urbains qui ont réussi à acheter de parcelles dans ces terroirs, sont le plus souvent des ressortissants du terroir ou ayant un fort lien d'amitié soit avec le vendeur ou avec l'intermédiaire.

**Tableau 11 - Lieu de résidence des acquéreurs (%)**

Pays	Cameroun			RCA		Tchad	
Résidence	Laïndé Karéwa	Mowo	Bao Hosséré	Gbaloko	Gbago	Gang Kodjio	Carrière
Dans le terroir	94,74	100	79,49	83, 3	90	90,27	82,5
Citadins	5,26	0	20,51	16,7	10	9,73	17,5
Total	100	100	100	100	100	100	100

Sources : enquête de terrain, 2007-2008

## 2.2 Location des terres

La location est une forme d'acquisition des parcelles plus récente mais la plus pratiquée de nos jours en dehors de l'héritage. Elle s'effectue sans tenir compte des liens de parenté ou d'amitié. Les femmes et les migrants sont les premiers acquéreurs. C'est une pratique de transfert extrafamilial des droits fonciers temporaires. Les parcelles sont généralement louées aux acteurs non-résidents (résidents en ville ou dans les villages voisins). Le contrat y est très souvent annuel. Le locataire doit au début de chaque campagne renouveler le contrat moyennant une somme dont le montant moyen varie en fonction de la qualité de la terre, du type de culture et surtout de la taille et de la localisation des parcelles<sup>5</sup> (tableau 12).

<sup>5</sup> Les vertisols ou les sols hydromorphes sont plus chers que les sols sableux.

**Tableau 12 - Moyenne des frais de location de ¼ ha de parcelle (FCFA)**

Pays	Cameroun			RCA		Tchad	
	Terroirs Laïnde Karéwa	Mowo	Bao Hosséré	Gbaloko	Gbago	Gang Kodjio	Carrière
Sols sableux	2 500	5 000	10 000	2 500	2 500	5 000	5 000
Vertisols	12 000	10 000	10 000	5 000	5 000	15 000	5 000

Sources : enquête de terrain, 2007-2008

Ce tableau met en évidence la diversité des montants de la location des terres dans les terroirs. Il ressort que les vertisols sont plus chers parce que plus prisés.

Il existe d'autres modes de faire valoir indirect qui s'apparente aux fermages ou aux métayages qui sont en droit civil des contrats passés entre un propriétaire d'un fonds rural (bailleur) et un métayer (preneur) par lequel ce dernier s'engage à cultiver ledit terrain pour un temps déterminé sous la condition d'en partager le produit suivant une proportion convenue à l'avance (Cornu, 1994). Ils s'analysent comme une forme de rente foncière. C'est à cause de cette rente foncière que nous considérons ces modes de faire-valoir indirect comme « le produit d'une évolution des règles coutumières » liée au développement de l'économie marchande et au fait que la terre est devenue rare.

On identifie aujourd'hui plusieurs modes de faire-valoir indirect endogènes dans nos terroirs, qui s'apparentent au métayage. Par exemple, la force de travail est utilisée comme moyen pour l'accès à la terre. Elle conduit dans certains cas à partager équitablement le produit final. Le propriétaire donne sa parcelle et le preneur met en œuvre sa force physique ou son équipement agricole (charrette, pompe électrogène, etc.). Cette pratique se déroule davantage sur les espaces maraîchers que d'autres types d'espaces. Elle est de type implicite. Les acteurs concernés par cette pratique sont les jeunes et les chefs de ménage n'ayant pas les outils de travail (motopompe, intrants et terre). Auparavant, le tiers des casiers revenait à celui qui est chargé de contrôler l'irrigation. À Mowo, le producteur préfère plutôt donner de l'argent. La somme est généralement réglée à la fin des travaux. Elle varie d'un producteur à un autre et est comprise entre 30 000 et 55 000 FCFA pour une superficie d'un quart d'hectare. L'avantage ici est qu'il peut exploiter les canaux principaux et secondaires pour pratiquer quelques légumes (aubergines et tomate).

Un autre cas de location dite *nabia* a été signalé chez les Mofu au Cameroun et ressemble au mode de faire-valoir indirect du *dibi-ma-dibi* (littéralement : je mange, tu manges), rencontré dans toute la région cacaoyère et cafrière à cheval sur la frontière entre le Togo et le Ghana (Le Roy, 1986). Originellement, le *dibi-ma-dibi* permettait à un immigrant, en échange du défrichement d'une terre et de la création sur celle-ci d'une cacaoyère, d'acquérir un droit quasi-permanent d'occupation et de jouissance sur la parcelle, transmissible à la descendance tant que la plantation était mise en valeur. Dans le cas de Mowo au Cameroun, la *nabia* un mot vernaculaire mofu consiste à louer une parcelle dont la compensation est double (en nature ou en espèce). La première étape consiste à demander une parcelle auprès du possesseur. Dès que le cédant approuve la demande, une somme doit être versée avant toute exploitation quelconque. Elle dépend du degré de la relation liant les deux parties. Les arrangements se font de deux façons :

- premier cas : le preneur loue une parcelle qu'il cultive en saison pluvieuse. La somme est généralement comprise entre 2000 et 5000 FCFA. En saison sèche, au cas où il voudrait cultiver de l'oignon, une seconde négociation s'engage ;
- deuxième cas : le preneur n'a pas loué la parcelle en saison pluvieuse pour les cultures. S'il veut pratiquer le maraîchage, il doit engager une négociation avec le propriétaire. La somme à régler dépend du preneur puisque la terre n'avait pas encore acquis une valeur marchande. Il peut donner quand même le « goro », c'est-à-dire la cola, une sorte de contrepartie en nature à son tuteur quand bien même il est moralement libre de ne pas s'acquitter de ce devoir de reconnaissance. Mais à la récolte, l'offre de quelques bulbes d'oignon peut faire l'objet de cette gratitude.

### **2.3 Mise en gage des terres**

En droit français, la mise en gage de la terre est une ancienne pratique qui correspond à un contrat par lequel un débiteur remet un bien mobilier à un créancier et lui donne le droit de conserver ce bien jusqu'au paiement de la dette ou à défaut de le vendre et de se payer sur le prix. Dans le contexte de la zone de savane d'Afrique centrale, la mise en gage est une pratique tout à fait récente et reste très localisée. Elle est seulement observée dans deux terroirs : à Gang Kodjio au Tchad et à Laïnde Karéwa au Cameroun. Il s'agit d'un prêt d'argent contre la terre comme gage. Le titulaire du droit cède provisoirement son droit à un bailleur contre l'argent. Mais le fait que le statut de la terre demeure encore communautaire en dépit de cette monétarisation du transfert des droits fonciers, la mise en gage de la terre peut être considérée comme une mise en garde, même si le contenu que les acteurs locaux donnent à cette pratique est plus ou moins semblable au contenu du droit français. Celui qui met en gage une terre conserve toujours le droit de la récupérer et le bénéficiaire du gage ne dispose pas du pouvoir d'exiger le remboursement de la dette contractée tant qu'il détient ce droit précaire sur la parcelle.

La stratégie de départ qui sous-tend cette pratique est d'éviter qu'une terre ne soit définitivement perdue pour la famille. Mais il n'est pas rare, en fonction de rapport de forces que cette mise en gage finisse par une vente voire une simple expropriation.

Toutes ces formes de transferts marchands des droits fonciers ont eu des répercussions non négligeables dans la répartition des terres, les rapports sociaux et les systèmes de production des terroirs.

## **3. Facteurs d'évolution de transfert marchand des droits fonciers**

Ce que l'on observe, un peu partout en zone de savane d'Afrique centrale, c'est le fait que les règles d'accès et d'appropriation des terres changent. Les facteurs de changement sont divers et cette question est abordée selon différents angles. Cette dynamique foncière est la conséquence d'un irrépressible mouvement de fond, suscité par des causes cumulées qui tirent leur origine dans divers facteurs : la saturation foncière, intégration de la population rurale à l'économie du marché, la paupérisation du monde rural et l'inadaptation des règles coutumières au contexte actuelle de la gestion foncière. Cependant, nous attirons l'attention des lecteurs que tous ces processus ne sont ni universels, ni linéaires. Dans un même pays, certaines zones peuvent connaître une progression rapide du marché foncier, une formalisation plus stricte des procédures contractuelles et la multiplication des transactions, pendant que d'autres restent en dehors du marché foncier, alors qu'elles sont densément peuplées et

insérées dans une économie marchande. D'autres facteurs tels que le désenclavement, la proximité des grandes villes constatés en RCA interviennent de fois d'une manière déterminante dans la monétarisation de transfert des droits fonciers

### **3.1 Pression foncière**

Le principe fondamental du système foncier traditionnel était que tout individu membre de la collectivité villageoise avait accès à la terre, afin de pouvoir assurer sa subsistance et celle de sa famille (colin, 2005). Dans ce contexte d'abondance foncière, la réserve de terre de la communauté constituait une souape de sécurité pour accueillir les étrangers ou les familles en difficulté. Le défrichement d'une portion d'un espace communautaire par un membre de la famille ou du clan, lui confère un droit d'usage généralement appelé « droit de hache ». Les terres familiales ainsi acquises sont à la disposition du chef de famille et chaque membre de la famille a droit à une partie de la terre, un droit qu'il ne peut pas perdre même en cas d'absence prolongée. L'ayant droit et ses descendants jouissent de ce droit d'usage à perpétuité, sauf qu'il ne peut pas aliéner la terre et priver ainsi le chef de terre du contrôle ultime sur elle. Aujourd'hui, la pression démographique suite à une croissance démographique a provoqué la hausse de la valeur de certaines terres (pour les cultures de rentes, pour les cultures irriguées...).

Cette rareté grandissante des terres fait obstacle à l'agrandissement des exploitations familiales et par conséquent, la pression sur le foncier augmente avec l'agrandissement des familles. L'exemple du terroir de Gang au Tchad démontre à plus d'un titre cet enjeu foncier. L'ensemble du terroir villageois est entièrement mis en culture. Il n'est plus possible pour les familles dont la famille s'est agrandie d'ouvrir de nouveaux champs. Les exploitations familiales, dans ce terroir sont même entrain de passer en dessous du seuil de viabilité économique à cause de la fragmentation des terres entre les ayant droits. La moyenne de la superficie agricole par ménage est aujourd'hui de 1,5 ha alors qu'elle était de 3 ha il y'a de cela huit ans (Sougnabé, 2000). L'impossibilité de défricher de nouveaux champs observés dans les différents terroirs met en évidence la saturation foncière et préside de la dynamique des systèmes fonciers dans le terroir. C'est ainsi que va se mettre en place un marché de la terre.

### **3.2 Intégration des populations rurales à l'économie de marché**

La monétarisation des échanges et les changements que celle-ci a provoqués sur l'ensemble de la société sont à l'origine de l'individualisation des rapports sociaux mais également des rapports financiers. Le transfert marchand des droits fonciers est consécutif au processus irréversible de cette monétarisation de l'économie mondiale en général et de l'économie rurale en particulier. Si, à une époque récente, les échanges entre les ménages se faisaient à travers les biens (le troc), l'utilisation de la monnaie comme moyen d'échange a changé la donne. Les relations économiques entre les individus ou les entités sociales passent nécessairement par les flux financiers. Les produits découlant de la transformation des ressources foncières comme moyen d'existence durable n'échappe pas à cette règle.

### **3.3 Paupérisation des populations rurales**

En zone rurale, les transferts non marchands de droits fonciers ou de simples droits d'usage sont le plus souvent dominants en termes quantitatifs, mais la baisse structurelle des prix agricoles notamment la crise cotonnière au niveau mondial contribue à la paupérisation et

alimente le marché par des ventes de détresse. La vente des terres est donc apparue également sous l'influence de la paupérisation d'une partie de la population qui, faute de revenus suffisants, n'a d'autres alternatives que de brader une partie de leurs terres. Cette vente se traduit alors par la prolétarisation de familles sans alternatives. Dans la majorité des cas, les paysans ont été contraints de vendre une parcelle, en dernier recours, pour faire face à un besoin monétaire majeur notamment en période de soudure : acheter de la nourriture, payer les frais de l'hospitalisation d'un enfant malade ou encore contribuer au financement de l'inhumation. Cependant, si cette tendance est bien réelle dans certains terroirs du Tchad et de la RCA, on ne peut pour autant en faire un processus universel et linéaire.

### **3.4 Inadaptation des règles coutumières**

Dans la plupart des terroirs de référence notamment à Laïndé Karéwa et Mowo au Cameroun et à Gang Kodjo au Tchad, les droits coutumiers malgré leur légitimité ne permettent plus d'accompagner les transformations de ces deux dernières décennies à cause de la rareté des terres et la pluralité des acteurs en présence. Nous convenons avec Teyssier (2003 : 3) quand il a indexé la déliquescence des institutions coutumières comme facteur de privatisation émergente de la régulation foncière : au Cameroun « *Dans certaines régions, l'effacement des dispositifs coutumiers autochtones face aux vagues de migration a fait de l'achat la transaction foncière la plus fréquente. Le patrimoine foncier des autochtones est progressivement vendu aux générations successives de « venants » ou est cédé à des agro-industries. Un marché foncier se développe et, à défaut d'une popularisation de l'immatriculation, se réalise selon des arrangements validés par les responsables de structures traditionnelles* ». La situation actuelle des systèmes fonciers dans ces terroirs est le fruit d'une longue dégradation. Elle est le produit instable d'un rapport de forces, d'une tension permanente due à la superposition des droits, à la marginalisation des autorités coutumières et à l'impuissance du législateur à se placer au-dessus des contradictions sociales (Charlery, 1999). En dehors de cette détérioration des règles coutumières qui a favorisé le transfert marchand des droits fonciers, la vente de la terre pour les personnes qui veulent migrer par exemple, peut aussi être motivée par la crainte de voir leurs terres reprises par d'autres Ayants droit ou par le chef du village (faute de mise en valeur). Aussi, la logique qui guide la vente répond parfois à l'obtention d'autres parcelles dans des sols à haute valeur productrice. C'est le cas par exemple dans les zones rizicoles à Gang Kodjo au Tchad, où un vendeur peut lui-même être un acheteur en vendant une parcelle moins inondée pour en acquérir une autre dans la zone inondable.

### **3.5 Facteurs spécifiques à certains pays**

D'autres facteurs internes à certains pays ont donné un coup d'accélérateur à cette dynamique notamment au Nord Cameroun, où la transaction foncière est apparue avec acuité au cours des années 90 suite à l'accélération des flux migratoires spontanés ou suscités par l'État et surtout par la modernisation de l'agriculture (Seignobos et al, 1997). En RCA, le facteur important qui a contribué à la vente de la terre des espaces périurbains est l'urbanisation. C'est le cas du terroir Gbaloko. En transformant les espaces agricoles périurbains en espace d'habitation par le processus du morcellement, l'État donne ainsi l'opportunité à des citadins de pouvoir s'installer dans ces espaces. Ce qui contribue de ce fait à augmenter le prix de la parcelle dans ces espaces périurbains tel est le cas de Gbaloko d'une part, et d'autre part le morcellement contribue à réduire la réserve foncière des premiers occupants. Cette situation les oblige de

vendre ainsi leur parcelle restante et d'aller s'approprier d'autre grande parcelle ailleurs. Car, la taille de la parcelle agricole répond bel et bien aux caractéristiques de l'agriculture itinérante sur brûlis pratiquée en RA, laquelle exige beaucoup plus de parcelle en taille pour le système culture jachère. Le pourcentage de 40 et 45 dans le tableau illustre cette analyse. La volonté de mobilisation de ressources financières issues de la vente de la terre par l'état ainsi que la réponse à la demande des citadins ont contribué à la marginalisation des acteurs locaux, les premiers occupants et les chefs.

Par ailleurs, au terroir de Gbago, la disponibilité de la terre et la présence de la carrière d'une entreprise de construction routière (GER) constituent des facteurs explicatifs de la vente de la terre à Gbago. Puisque la famille possède de la réserve foncière et que les travailleurs migrants de l'entreprise en demandent pour l'achat, on pourra volontiers les vendre pour avoir de l'argent. Dans cette zone presque rurale et éloigné de la ville l'état n'a pas encore réagi sur l'appropriation foncière, seuls les acteurs locaux à savoir les premiers occupants le chefs en tirent profit.

En plus de ces facteurs qui favorisé la vente de terre agricole dans les espaces périurbains en RCA, cette dynamique a été aussi suscitée par les crises politiques des années 80 et 90. En effet, dans ce pays, le redéploiement des agents de l'État et les pillages suite aux troubles politico-militaires, ont fait que certains fonctionnaires se sont retrouvés sans emploi. Même ceux encore en fonction cumulent plus de 30 mois d'arriérés de salaire. Ces derniers ont trouvé la solution à leurs problèmes à travers les activités agricoles (Mokoïssé, 2003). Mais c'est surtout l'insécurité physique en ville avec les multiples mutineries qui a eu des effets directs sur la pression foncière à la périphérie des villes. Les urbains cherchent à assurer leur sécurité en s'achetant des parcelles à la périphérie de Bangui ou dans l'arrière pays (Mbaïki, Damara et Boali). Dans ces espaces, ils construisent des résidences secondaires qui sont en fait des maisons de refuge en cas des conflits armés en ville : « *un pied dedans, un pied dehors* » selon le terme de Chaléard et al (1989) se justifie dans le cas de Bangui où le « *pied dehors* » permet aux citadins d'assurer leur sécurité dans plusieurs domaines : alimentaire et physique.

Au Tchad, la situation est plus ou moins similaire au Cameroun à laquelle il convient seulement d'ajouter l'expropriation des terres rurales par les compagnies pétrolières pour l'exploration ou bien pour l'exploitation comme ce fut le cas dans le bassin de Doba et de Bongo. Ces paysans, bien que ayant été dédommagés ont de problème d'acquérir des nouvelles parcelles par les modes classique et seul l'achat ou la location qui sont les possibilités qui leurs restent.

#### **4. Acteurs impliqués dans la transaction foncière**

Les acteurs sociaux intervenant dans le transfert marchand de terres sont multiples et appartiennent à diverses catégories socioprofessionnelles. Le système foncier par l'institutionnalisation de procédures d'inclusion et d'exclusion définit des groupes d' « Ayants droit foncier » et de « Non ayants droit foncier ». Ces inégalités foncières traduisent les modes de faire-valoir et ont des impacts importants dans le développement rural. Face au développement de la monétarisation des droits fonciers qui a exercé une surenchère sur les ressources foncières et devant la détérioration de la gestion coutumière des terres (une parcelle peut être vendue par un chef de famille sans que le chef de terre ou du village ne soit informer), on voit apparaître dans la gestion foncière d'autres acteurs en dehors des acteurs classique. Toutefois, les autorités coutumières jouent un rôle de premier ordre.

## **5. Les autorités coutumières**

Ce sont les chefs de terre et de village, considérés comme les garants de l'ensemble du patrimoine foncier de la communauté légué par les ancêtres, auxquels s'ajoutent les chefs de canton, témoins d'une forme hybride de pouvoir, entre pouvoirs coutumier et administratif. Au Tchad et le RCA, dans la plupart des cas, le chef de canton est un auxiliaire de l'administration et est élu par celle-ci. Au Nord Cameroun où les Peuls ont à travers leurs conquêtes pu imposer leur organisation politique, les chefs de canton sont en même temps les garants des us et coutumes, et aussi les auxiliaires de l'administration désignés par la population locale. Souvent, la transmission du pouvoir se fait par l'héritage.

Tous ces détenteurs du pouvoir au niveau local, se considèrent comme dépositaires de toutes les terres de leur entité territoriale. Cette reconnaissance du pouvoir coutumier comme gérant exclusif du foncier figure parmi les prérogatives accordées aux chefferies et par conséquent, la vente des terres en général est l'œuvre des chefs. De ce fait, dans le processus de la marchandisation des terres, ils délivrent des contrats de vente ou de location. Ils peuvent autoriser, refuser ou annuler une transaction validée par le chef d'un ménage. Souvent, les migrants peuvent se voir refuser la vente d'une terre (même avec l'accord du propriétaire de la parcelle) si le chef de terre ou du village juge que son attitude n'est pas « *de bon sens* ». Surtout quand il envisage procéder à des cultures interdites (plantation d'arbre par exemple). Quant à la location, le migrant doit généralement renouveler son contrat tous les ans. Dans la plupart des cas, on refuse d'accepter de l'étranger une contrepartie sur la terre dépassant le don symbolique.

Dans ce processus de transfert marchand de terre, les chefs de terre sont moins visibles. Ils interviennent seulement en cas de différends opposant le tenant et l'acquéreur. À une échelle encore plus basse (en dessous du chef de village) apparaissent d'autres acteurs : les chefs de quartier, l'équivalent du *djaoro* au Cameroun, qui jouent souvent un rôle de premier plan. Ils remplissent le plus souvent, d'une part la fonction d'intermédiaire entre le « soi-disant propriétaire » et les chefs locaux, et d'autre part celui de représentant des chefs dans de petites transactions. Dans ces deux cas, ils jouent un rôle très important dans les transactions marchandes de la terre.

Face à cette dynamique foncière en zone rurale et surtout dans les espaces périurbains, la gestion foncière est devenue la principale source de revenus pour la chefferie : l'octroi de droits d'usage sur le sol et l'arbitrage de conflits qui perdurent, sont soumis à diverses taxations. À titre d'exemple, au Tchad et en Centrafrique, le chef du village (*boulama* au Tchad et *makoundji* en RCA) perçoit à chaque transaction le dixième de la valeur de la parcelle aussi bien de la part du vendeur que de l'acheteur. Beaucoup de personnes qui sont passées par ces derniers pour acquérir des parcelles reconnaissent en eux des pratiques de filouterie en vendant une parcelle à plusieurs personnes.

Au delà des rôles qu'ils exercent dans la transaction foncière, ces autorités coutumières ont également un rôle important dans la fiscalité foncière. Au Nord Cameroun en particulier dans les plaines des Monts Mandara, il convient ainsi de signaler qu'une véritable fiscalité foncière parallèle s'est répandue en dévoyant le sens originel de la zakat. Les montagnards qui avaient accédé à la terre par le droit de hache n'étaient pas sous le joug de cette redevance coutumière puisqu'ils n'étaient pas musulmans. Mais les chefs montagnards islamisés l'ont imposé à toute leur population. L'exemple de Yola-Maliki (village situé dans la région de Mowo) est bien illustratif.

Toujours au Nord Cameroun, même dans le cas de faire-valoir indirect (métayage), il existe une double imposition sur la même parcelle. Le métayer est tenu de verser un dixième de la récolte au propriétaire de la parcelle et au chef coutumier. Une fois que le propriétaire terrien a perçu ce dixième de la récolte, il doit verser le tiers du dixième perçu à ces mêmes autorités coutumières. Cet impôt constitue en réalité une base économique pour la plupart des chefferies où la religion musulmane est dominante. C'est aussi une stratégie d'accumulation des terres. Les parcelles de ceux qui ne se sont pas soumis à cet acte leur sont simplement retirées. Cet impôt foncier a des répercussions sur la distribution spatiale des parcelles et sur les rapports sociaux entre les différents acteurs qui sont impliqués dans les mécanismes des transferts des droits. Dans cette partie du Nord Cameroun, les chefferies les plus puissantes ont toute latitude vis-à-vis des règles constitutionnelles tant que le pouvoir central utilise leurs réseaux pour assurer ses fonctions sous forme d'une *indirect rule* non avouée (Seignobos, 1997). Dans la pratique, les chefferies se renforcent au fur et à mesure du désengagement de l'État et récupèrent les fonctions d'arbitrage, de réglementation et de répression, parfois dans l'intérêt public, souvent à leur profit (Teyssier, 2003).

## 5.1 Les chefs familiaux

Dans certains régions où les empreintes des autorités coutumières sont moins fortes comme au dans les sites du Tchad et de la République centrafricaine, la gestion des biens fonciers reste l'affaire des chefs familiaux (chefs de ménage). Comme la vente ou l'achat se fait dans la plupart des cas entre les familles, ces transactions peuvent s'effectuer sans que les chefs locaux ne soient avisés. Ce sont les chefs de familles qui vendent leurs parcelles. En premier lieu, cette régulation peut se prévaloir d'une véritable efficacité. Dans la mesure où la collectivité s'accorde sur l'identité de celui qui octroie des droits sur le patrimoine foncier, les règles établies ne sont pas contestées, ce qui confère à l'acquéreur un degré acceptable de sécurité foncière. Selon Teyssier (2003), cette légitimité du pouvoir local tient à une reconnaissance collective justifiée par son rôle d'interface entre la communauté et son environnement spirituel.

Dans les zones périurbaines comme les deux terroirs de la RCA et Carrière au Tchad, il n'est pas rare de constater d'autres acteurs notamment les agents du Cadastre et de la mairie. À Gbaloko en RCA, le conflit est très prononcé entre l'État à travers le service du cadastre et les acteurs locaux (50,56% de cas), parce que c'est l'État qui demeure le cédant de la réserve foncière du territoire. Par contre à Gbago, la vente des parcelles par le chef sans concertation préalable avec les producteurs sont à l'origine de tentions et constituent des risques de conflits perceptibles avec ceux-ci. Ces localités, même si elles ne bénéficient pas des infrastructures publiques et que les populations sont toujours administrées par les chefs coutumiers, font partie des communes urbaines, ce qui explique la présence de ces acteurs urbains.

Les vendeurs sont le plus souvent des ayants droit qui ont des grands patrimoine foncier mais parmi eux, on trouve également ceux la frange la plus pauvre de la population. Par contre, les acheteurs peuvent également être des ayants droit dont les membres de la famille se sont élargis, ou qui veulent accumuler dans le foncier. Parmi les acheteurs on note également les Non Ayants droit, notamment les étrangers<sup>6</sup>, les femmes<sup>7</sup>, etc. La monétarisation des droits

---

<sup>6</sup> Un étranger pour les populations locales, c'est celui qui a traversé la frontière linguistique et/ou culturelle. Il ne vient pas de la région et ne partage pas la langue, les coutumes et les conceptions juridiques et par conséquent ne partage pas les mêmes droits à la terre.

fonciers a permis donc à certains non ayants droits d'accéder aux terres des cultures même si ces droits restent parfois précaires pour eux. Dans ce groupe d'acheteurs, on rencontre aussi des spéculateurs qui achètent la terre pour les revendre un peu plus cher ou les mettre en location. Dans ce groupe, on peut y ajouter les « bailleurs » qui prêtent de l'argent contre les parcelles (comme gage). Ils cultivent eux-mêmes les parcelles mises en gage, ou les mettent en location.

## 5.2 Les autres acteurs

### *L'État*

L'État est, selon les droits fonciers en vigueur dans les différents de la sous région. À ce titre, il peut déposséder légalement tout le monde de ses terres pour la réalisation des investissements publics. Celui-ci intervient aussi dans le foncier périurbain en utilisant la procédure de déguerpissement pour occupation anarchique, ou pour des motifs d'utilité publique. Cependant, les détenteurs coutumiers dénoncent ce déguerpissement comme étant arbitraire et se mobilisent pour défendre ce qu'ils considèrent comme leurs droits. C'est le cas des populations autour de Bangui et N'Djaména qui, régulièrement opposent à l'État, la légitimité de leurs droits coutumiers antérieurs au droit écrit.

### *Les hommes d'affaire*

De nos jours en Afrique centrale, il est fréquent que les hommes d'affaire achètent des terres et les immatriculent, ce qui dépossède à jamais les populations. Ces nouveaux riches, hommes d'affaires ou politiques, investissent dans l'agro-business, achetant de grands espaces en milieu rural et transformant parfois les petits paysans en ouvriers agricoles sur leurs propres terres. Ces cas sont surtout observés sur un rayon de 50 km autour des grandes villes comme Maroua, N'Djaména et Bangui. Les gouvernements des différents pays ont souvent créé ou favorisé la création de ces sociétés agro-industrielles pour le développement de certaines cultures de rente. L'installation de ces sociétés sans accords préalables entre les différents acteurs s'est faite très souvent sur plusieurs milliers d'hectares de terres cultivables et très fertiles qui appartenaient aux populations autochtones.

### *Les intermédiaires*

Les intermédiaires ou courtiers constituent aussi un groupe d'acteurs important. Ils sont souvent des personnes proches des chefs locaux (Djaoro, notable de la cour, etc.) et sont par conséquent au courant des terres mises en vente ou en location. Ce sont donc eux qui informent les gens de la disponibilité des parcelles à vendre ou à louer. Les intermédiaires servent de courroie de transmission entre l'acheteur et le vendeur (surtout les citadins) contre des contreparties en fonction du prix de la parcelle. Ils sont souvent des résidents. Le plus souvent, le propriétaire confie sa parcelle à l'intermédiaire, qui se charge de la vente. Il existe deux procédures : soit celui-ci donne son prix à l'intermédiaire (l'intermédiaire discute le prix comme un acheteur) et ce dernier s'arrange à vendre la parcelle en cherchant à dégager une marge bénéficiaire, soit le propriétaire lui laisse la latitude de discuter le prix avec l'acquéreur et dans ce cas, à chaque fois ce dernier vient rendre compte des propositions qui lui sont faites au propriétaire terrien. Si l'offre lui agrée, l'argent est versé à l'intermédiaire en sa présence.

---

<sup>7</sup> Les femmes font partie des personnes qui dans la tradition, notamment au Tchad et en RCA, n'ont pas accès aux droits fonciers.

Dans ce cas, il perçoit une commission aussi bien de la part du propriétaire que de la part de l'acquéreur. Ainsi il n'est pas rare que les intermédiaires vendent des parcelles qui ne leurs appartiennent pas ou montent des enchères sur des parcelles qui leurs ont été confiées.

### *Les témoins*

Les témoins (amis, voisins...) appelé *Seedobe* en fulfulde légitiment la vente, la location ou la mise en gage en cas de contrat verbal ou écrit. Lors de la vente, de la location ou d'une mise en gage, chaque partie (vendeur et acheteur) est accompagnée de ses témoins (généralement deux ou trois personnes). Ce sont les amis du vendeur et de l'acheteur, leurs voisins ou les membres de leur famille respective. Comme dit le chef du terroir de Gang Kodjio au Tchad, en parlant de la viande « *quand les mains touchent le sang, forcément la bouche doit en bénéficier* ». C'est dire que les témoins dans des telles circonstances attendent également leur part de « gâteau ».

## V. EFFETS DE LA MONÉTARISATION DES DROITS FONCIERS

---

### 1. Transfert marchand des droits fonciers et insécurité foncière

#### 1.1 Notion d'insécurité foncière

Il convient de faire la distinction entre la précarité foncière et l'insécurité foncière. Un locataire qui exploite des terres sur la base de contrats annuels est en situation précaire sans être dans l'insécurité foncière. L'insécurité foncière découle de ce que des droits, légitimes au regard d'un ou de plusieurs registres de normes, peuvent éventuellement être remis en cause. Cependant, elle ne se pose pas dans les mêmes termes selon les catégories sociales en présence. Qu'on soit homme ou femme, migrant ou autochtone, les règles d'accès à la terre et aux ressources ne sont pas les mêmes et par conséquent, le contenu de la sécurité ne saurait être le même. L'insécurité foncière n'est pas forcément liée à la nature des droits (permanents ou temporaires) ou au statut du titulaire du droit (propriétaire, locataire, métayer, etc.). Un locataire peut se sentir en sécurité par rapport à un propriétaire détenant un droit permanent sur sa parcelle. L'insécurité foncière réside plus, dans le fait que ces droits (permanents ou temporaires) puissent être subitement contestés ou remis en cause (disputes entre les ayants droits, remise d'une vente, reprise inopinée d'une terre prêtée ou louée, etc.). La sécurité foncière quant à elle, est plus liée à la légitimité de ces droits, reconnus par tous et pouvant être défendus par les instances d'arbitrage coutumière ou administratives (Lavigne-Delville 2002). Cette sécurité foncière n'étant pas définitive, l'essentiel pour les paysans est d'être dans une dynamique de sécurisation qui se définit « *comme le processus par lequel les droits sont reconnus et garantis* » (Bruce et al, 1994 cité par Lavigne-Delville, 2002).

#### 1.2 Marchandisation imparfaite de la terre

Dans le contexte actuel de transfert marchand des droits fonciers, la vente d'une parcelle n'implique pas forcément l'aliénation définitive de la terre. Lorsqu'un migrant ou un fonctionnaire achète une parcelle, il n'est pas sûr qu'il puisse la revendre au moment où il voudra quitter le village et cela sans raison apparente. Cette parcelle sera soit récupérée par le chef du village, soit par l'ancien propriétaire. Il n'est pas rare d'assister à la remise en cause de la vente d'une parcelle par les descendants ou les membres de familles proches du vendeur. Nous avons recensé à Gang Kodjo au Tchad, deux cas qui illustrent bien cette vente inachevée des terres : après la mort d'un acheteur, les ayants droits (le vendeur était mort bien avant) ont repris la parcelle et les plaintes des orphelins auprès du chef du village n'ont rien donné : « *Je n'ai jamais été saisi d'une quelconque vente de la parcelle, ni par le vendeur, ni par l'acheteur.* » argumente le chef. L'autre cas, c'est plutôt à la mort du vendeur que les Ayants droit ont récupéré la parcelle chez l'acheteur avec la complicité du chef. La raison avancée par le chef : « *Le vendeur n'avait que le droit d'usage à son vivant qu'il avait cédé temporairement au vendeur. Peu importe la nature du contrat qui a existé entre les deux personnes. Sa mort annule son droit d'usage qui doit être rétrocédé à un autre ayant droit.* ». De tels exemples sont nombreux et témoignent non seulement de manque des traces écrites qui puissent garantir la transaction, mais aussi du rapport de l'homme à la terre qui ne peut s'analyser seulement en terme de propriété et surtout que la transaction ne s'effectue pas en

présence de tous les ayants droits. En plus, la terre n'a pas un statut de bien marchand, susceptible d'appropriation privée, elle est communautaire.

### 1.3 Fonctions controversées de la vente des terres

En zone rurale, les transferts marchands de droits fonciers sont à la fois sources de revenus financiers pour bon nombre des populations, mais contribue également à leur paupérisation par des ventes de détresse et par conséquent le diminution voire la disparition du patrimoine foncier de la famille.

Certes, les transferts marchands des droits fonciers n'ont pas seulement des effets négatifs. Ils ont permis dans chaque terroir une par importante des ménages de notre échantillon de soigner un membre de la famille, d'acheter des céréales au moment de la soudure mais surtout de payer les frais de scolarité des enfants, une forme d'investissement à long terme afin de garantir leur sécurité sociale quand ils ne seront plus en mesure d'effectuer les activités agricoles (tableau 13). Au sein de la population locale, la terre joue un rôle d'épargne et d'assurance vieillesse en l'absence d'un système de sécurité sociale et de crédit.

**Tableau 13 - Motifs de vente des terres**

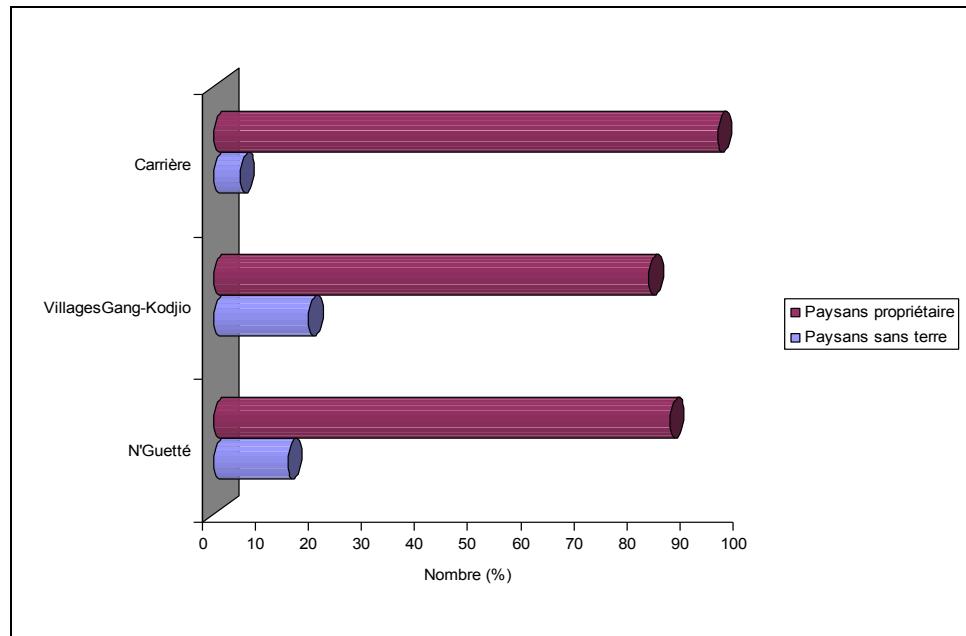
Pays	Cameroun				RCA		Tchad
	Laïnde Karéwa	Mowo	Bao Hosséré	Gbaloko	Gbago	Gang Kodjio	Carrière
Cas de maladies	25,1	18,4	26,8	0	5	27,6	34,6
Cas de famine	19,3	23,5	18,6	10	0	20,2	24,4
Scolarisation	23,6	17	18	5	0	14,7	15,8
Excédents de terres	10,2	11,1	9,5	0	60	17,9	15,1
Départ du village	2,3	17,8	3,6	40	10	9,6	6,1
Spéculation	6,2	5,2	4,4	45	25	4,5	7,4
Sans motif apparent	7	5	4,7	0	0	5,5	2,7
Mariage	6,3	2	14,4	0	0	0	0
Total	100	100	100	100	100	100	100

Sources : enquête de terrain, 2007-2008.

Cependant, la vente de la terre progresse avec la dynamique en cours en milieu rural qui s'accompagne d'une part par l'amélioration de niveau de vie de certains individus et la paupérisation d'une partie de la population d'autre part. Face au manque de revenus et de protection sociale, la partie la plus vulnérable de la population est acculée à vendre la terre. Dans ce cas, cette vente se traduit par la prolétarisation de familles reléguées au rang de travailleurs journaliers ou/et leur départ vers les bidonvilles des grandes villes. C'est ainsi, les transactions monétaires sur la terre pour beaucoup des ménages ne se sont pas faites de « *gaîté de cœur* ». Ce sont les crises économiques qui ont obligé ces paysans à hypothéquer ou à vendre leurs parcelles. Cette situation est à l'origine de l'apparition « des paysans sans terres » dans leur propre terroir. C'est le cas du Tchad où dans le terroir de Gang Kodjio, 18 % des

paysans sont sans terre. À force de vendre ou de mettre leurs parcelles en gage, certains paysans ou leurs enfants se sont retrouvés sans terres et n'ont souvent pas assez de moyens pour les récupérer (figure 11).

**Figure 11 - Les paysans sans terre dans les terroirs Gang Kodjio au Tchad**



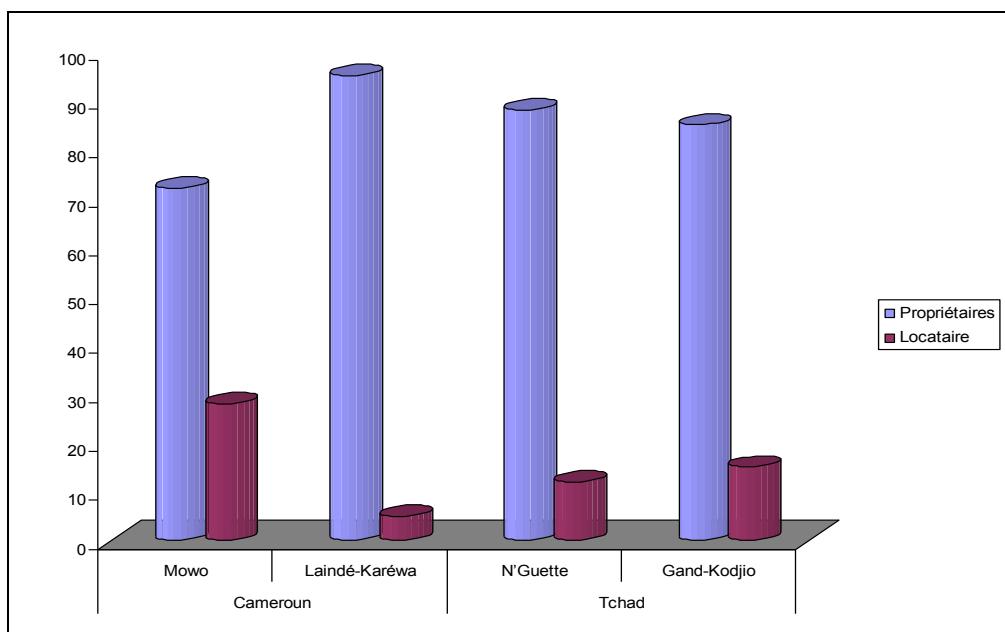
Notons aussi que la redéfinition de l'appropriation en direction des droits plus privatisés, plus exclusifs favorise ceux qui sont économiquement forts au détriment des faibles ou des marginalisés dont les droits dépendent de l'accès coutumier (Seignobos et al, 1997). Dans nos différents terroirs, ce sont les paysans les mieux équipés et qui ont pu accumuler de l'argent qui sont les acheteurs potentiels des parcelles. C'est également auprès de ces derniers que les paysans démunis en situation de trésorerie s'adressent pour obtenir des prêts en plaçant en gage leurs parcelles.

#### 1.4 Effets de précarité foncière sur la gestion de la fertilité des sols

Le transfert marchand des droits a des conséquences sur la gestion de la fertilité et le système productif. Très souvent, on interdit à un locataire de pratiquer les cultures pérennes (arboriculture). Or, ce sont les cultures pérennes qui sont protectrices du sol, alors que les cultures vivrières annuelles notamment les céréales, sont destructrices du sol (Saïdou et al 2007 ; Gavian et Fafchams, 1999 ; Frazer, 2004). De plus, la location annuelle ne permet pas d'investir dans la durée, car les pratiques de gestion de la fertilité du sol nécessitent beaucoup de moyens et de patience. Comme les personnes qui louent la terre n'ont aucune garantie de pouvoir jouir pleinement des avantages à long terme que procurerait un investissement dans l'amélioration de la fertilité du sol, il est évident qu'ils privilégient des stratégies de gestion du sol qui maximisent la production à court terme même si celles-ci compromettent la fertilité du sol. C'est le cas observé dans ces terroirs du Cameroun et du Tchad où on constate que ce sont les propriétaires des parcelles qui ont plus le souci d'investir dans leurs parcelles. Ces

investissements vont de la fertilisation du sol (fumure animale) à la lutte antiérosive (figure 12).

**Figure 12 - Les personnes ayant fumé ou aménagé leurs parcelles**



## 2. Sécurisation foncière dans un contexte de transfert marchand des droits fonciers

Bien qu'encore largement dominant, la gestion foncière traditionnelle semble toutefois reculer face à l'individualisation et à la marchandisation de la terre. La terre s'exploite et s'échange avec ou sans le consentement des autorités traditionnelles. Mais cette dynamique est moins suivie par les décideurs. En scrutant les problèmes fonciers des différents terroirs étudiés, il se dégage que plusieurs exploitants et/ou parcelles ne sont pas sécurisés. Officiellement dans les trois pays, la sécurisation foncière passe par la détention d'un titre foncier qui établit formellement une relation permanente et directe entre l'État (propriétaire de toutes les terres non immatriculées) et l'individu, ceci indépendamment de ses liens sociaux. Or, l'obtention du titre foncier sur une parcelle s'entoure de contraintes que les paysans trouvent infranchissables.

Il importe donc de trouver d'autres moyens visant à simplifier le mécanisme de sécurisation foncière aux paysans, premier facteur de l'amélioration de la production et souape d'adoption des innovations.

### 2.1 La recherche locale d'une sécurisation foncière

Face à l'insécurité foncière générée par la monétarisation des transferts des droits fonciers, les usagers pour rechercher une certaine sécurisation sont amenés à exiger de papiers de contrat de vente lors des transactions foncières. À Madagascar, Teyssier (2007 : 5) souligne que « *Malgré l'absence de normes nationales, ces «petits papiers» sont établis de manière identique sur l'ensemble du territoire. Ils mentionnent l'identité du titulaire des droits, celle*

*de son voisinage, une estimation de la surface, des indications sur l'occupation du sol et sur l'origine du droit : ils sont parfois rédigés sur ordinateur et sont systématiquement enregistrés par les communes ou leurs fokontany* ». Par contre dans nos différents sites, ces contrats ne sont pas conçus de manière identique et sont parfois imprécis et/ou incomplets, donc comportent des brèches qui encouragent la remise en cause des droits et donc l'émergence de conflits. En l'absence de normes nationales, ces bouts de papiers accompagnent systématiquement les transactions sur la terre dans certains terroirs ayant une forte pression anthropique sur le foncier. Cette pratique quand bien même encore imparfaite, constitue une étape non négligeable dans la sécurisation foncière des producteurs ruraux. C'est pourquoi nous avons proposé aux paysans des terroirs étudiés un type de papiers de droits de jouissance où y sont mentionnés tous les types de transactions foncières. Ce droit de jouissance permet de stabiliser une appropriation déjà clarifiée et sera opposable en cas d'arbitrage judiciaire. La proposition de ce papier a été faite et discutée puis adoptée à l'unanimité par les paysans au cours des séances de restitution des résultats de recherche à Mowo au Cameroun et Gang Kodjio au Tchad (annexe 1)

## **2.2 Quelles alternatives aux « petits papiers »**

Quant aux pouvoirs étatiques dans les différents pays, ils exigent toujours l'application des titres fonciers comme moyens de sécurisation des fonciers aux exploitants ruraux. Cette politique étatique amène à s'interroger sur le rôle de l'État et sa vision effective en matière de régulation foncière en milieu rural. Comment vouloir imposer une pratique qui n'est pas ou peu connue par les acteurs qui sont censés l'appliquer ? L'obtention du titre n'est pas indispensable là où l'autorité coutumière assure la gestion du foncier : à qui délivrer le titre foncier ? Au détenteur du droit éminent (chef de terre et lamido) ou aux détenteurs des droits familiaux (chefs des ménages) ? Dans ce cas, quel serait le sort de celui qui n'a que le droit d'usage ?

Nous pensons également qu'un cadre rigide de sécurisation du foncier en milieu rural risquerait de poser plus de problèmes qu'il n'en résoudra. L'exemple de la Côte d'Ivoire avec l'apparition du concept d'*« ivoirité »* doit nous interroger à orienter nos interventions sur les expériences locales. Si le titre n'a pas pour vocation de régler des litiges, à quoi bon s'engager dans une procédure, longue et coûteuse, quand les droits sont consacrés par d'autres moyens ?

Nous estimons que la sécurité foncière doit impliquer la prise en compte de la complexité et de la diversité des pratiques. Ceci nécessite de rompre avec le principe d'uniformisation et de dépasser une approche basée exclusivement sur des techniques juridiques. Ainsi, le processus de sécurisation ne peut se limiter à l'accès au sol mais doit permettre la maîtrise à la fois d'un espace et des ressources, ainsi que la reconnaissance de droits identifiables. Pour ce faire, les interventions doivent intégrer différentes échelles de temps - le court terme, le moyen terme et le long terme - et devront s'appuyer de plus en plus sur des expériences explicites initiées par les acteurs eux-mêmes. L'enjeu de la réforme foncière serait donc de réconcilier la légitimité des pratiques foncières des acteurs locaux, avec la légalité de textes réglementaires d'une application chère et compliquée. Nous conviendrons avec Teyssier et al. (2007) qu'il s'agit de rapprocher des lois conçues au niveau central mais peu utilisées aux échelons locaux, de pratiques généralisées à l'échelle locale et à faire reconnaître par les pouvoirs publics.

## VI. CONFLITS LIÉS AUX TRANSACTIONS FONCIÈRES

Bon nombre de conflits sociaux ont une dimension, sinon une origine foncière. La répartition et l'utilisation de la terre ont toujours généré des conflits. C'est pourquoi, l'analyse du système foncier n'implique pas seulement l'étude de la gestion foncière sous l'angle de l'utilisation de la terre à des fins agricoles, pastorales, en d'autres termes comme facteurs de production, mais il est aussi question de prêter une attention particulière aux différents conflits que peut créer une mauvaise gestion foncière en milieu rural si l'on cherche à comprendre sa dynamique.

### 1. Typologie des conflits fonciers

Les conflits fonciers dans les terroirs des savanes de l'Afrique centrale opposent souvent divers acteurs aux objectifs et stratégies différents. Les conflits communautaires ou intercommunautaires apparaissent à plusieurs niveaux et font intervenir une série d'acteurs. On note : des conflits agriculteurs-agriculteurs, éleveurs-éleveurs, des conflits entre agriculteurs et éleveurs ou entre ces agriculteurs et/ou pasteurs avec d'autres acteurs : pêcheurs, secteur privé, migrants, l'État ou ses agents (tableau 14).

**Tableau 14 - Typologie des conflits**

Pays	Cameroun		RCA		Tchad		
Types de conflits	Laïnde Karéwa	Mowo	Bao Hosséré	Gbaloko	Gbago	Gang Kodjio	Carrière
Entre agriculteurs	18,6	33,3	31,7	5	50	27,7	34,6
Entre éleveurs	7,2	2,6	8,4	0	0	5,1	6
Entre agriculteurs/éleveurs	74,2	53,1	49,3	10	5	44,8	45,3
Entre migrants et autochtones	0	11	10,6	15	45	17,9	7,1
Autour des espaces protégés	0	0	0	0	0	0	4
Entre populations et l'État	0	0	0	70	0	4,5	3
Total	100	100	100	100	100	100	100

Sources : enquête de terrain, 2007-2008

Il arrive que les conflits naissent au sein d'une même famille à cause de la vente d'une terre familiale ou au sein d'une communauté lorsqu'il y a divergence d'intérêts : le cas des agriculteurs qui élèvent le bétail et ceux qui n'en élèvent pas ou encore sur les limites des champs. Il peut arriver également que deux chefs de canton ou de village s'opposent sur le contrôle d'un territoire. Ces conflits, dans les meilleurs des cas, sont résolus sans recours externe à la communauté. Par contre, les conflits intercommunautaires sont les plus sérieux parce qu'ils menacent les modes de vie immédiats des protagonistes. Dans les conflits fonciers

on peut distinguer les conflits liés à la gestion foncière et les conflits liés aux transferts droits. Par rapport au contexte de notre étude, pour les conflits liés aux transferts des droits fonciers, nous nous intéresserons seulement aux conflits liés à la monétarisation des droits fonciers.

### **1.1 Conflits liés à la gestion foncière**

#### *Conflits agriculteurs-éleveurs*

Ainsi, Au regard de ces données, les agriculteurs et les éleveurs forment deux groupes stratégiques aux intérêts divergents qui s'opposent très régulièrement. Les conflits les plus permanents dans les différents terroirs opposent en général les agriculteurs autochtones aux éleveurs. Les logiques dans lesquelles s'inscrivent les activités agricoles et les activités pastorales diffèrent considérablement. Ce qui suscite un important problème de compréhension entre les deux parties. Chez les agriculteurs, le rapport à la terre est fortement marqué par la force mystique qui lui est attribuée. La construction et la perception de l'espace par les pasteurs s'éloignent de ceux des agriculteurs. Ils s'approprient des espaces faits d'étapes et de routes traversant des étendues étrangères. Dans leurs discours, les pasteurs ne donnent aucune tendresse, ni une référence particulière à la terre. Celle-ci est manifestement vécue comme un simple support. Ces problèmes de compréhension mutuelle que soulèvent la quasi-totalité des conflits entre agriculteurs et éleveurs s'expliquent au regard de ces conceptions. Si l'antagonisme se résume à première vue à l'évaluation de dégâts, bien souvent il apparaît que c'est en réalité la question de la nécessité de compensation même ou, à l'inverse, le sentiment de non respect d'un espace considéré comme sacré qui constituent les véritables sujets de discorde (Kohlhagen, 2002). C'est le cas de ce conflit enregistré dans un des sites du Tchad et qui n'a pas toujours été résolu :

*« Le père de Youssouffa (actuel chef de campement de Djadio) venait en transhumance de saison sèche dans la région depuis 1965, en provenance de Malopé (Nord Cameroun). Quelques années plus tard (1970), avec l'accord du chef de village, ils décidèrent de s'installer à une dizaine de kilomètres du village de Pont-Caraol et effectuaient leurs déplacements sur un rayon ne dépassant pas 25 km. Au fil du temps ces pasteurs peuls ont commencé à cultiver, d'abord par personne interposée (les autochtones), ensuite par eux-mêmes. Leurs champs occupaient généralement les parcs de saison sèche situés derrière les tentes. Le reste de l'espace qui leur a été attribué par le chef de canton était réservé comme zone de pâturage de saison des pluies. Aujourd'hui avec la pression foncière, les populations autochtones revendentiquent ces espaces pastoraux alors qu'ils sont occupés par ces agro-pasteurs depuis plus de trente ans. Les agriculteurs estiment que la terre appartient à la communauté villageoise et par conséquent au clan Mousseye qui s'est installé le premier ».*

Depuis plus de trois ans le litige n'a pas trouvé de solution. La complexité du contentieux réside dans le fait que face à la réglementation moderne officielle les autochtones peuvent difficilement faire prévaloir leur droit de propriété sur ces espaces, du fait d'un défaut de mise en valeur depuis longtemps. Mais les pasteurs non plus ne se trouvent pas dans une meilleure position, puisqu'aucune réalisation physique sur ces espaces pastoraux ne leur confère une mise en valeur<sup>8</sup>. Sur un plan strictement juridique, ces terres sont à la libre disposition de chacun, mais elles servaient d'ordinaire de zones de pâturage aux Peul.

---

<sup>8</sup> Selon les textes législatifs nationaux, une mise en valeur est une réalisation physique et visible sur l'espace.

En RCA, la proximité du marché à bétail du PK 13 des espaces périurbains comme Gbaloko n'exclue pas de conflit entre les éleveurs et les agriculteurs et les citadins de ce terroir.

*« En effet, après le marché les bergers doivent conduire le bétail au pâturage. Le terroir de Gbaloko du fait de sa proximité, PK 16 à 17 mais aussi de la disponibilité en pâturage du fait du retard pris par certains citadins dans la construction offre de l'opportunité de pâturage. Cette situation fait de Gbaloko un espace de prédilection des bergers après le marché. Malheureusement la négligence de certains bergers due au relâchement dans le suivi des animaux ou le non respect de couloirs de passage des animaux vers le marché à bétail par les agriculteurs provoque des cas de divagation du bétail dans les parcelles agricoles, source de nombreux conflits ».*

À en croire le chef du village de Gbaloko 1, si le dégât a eu lieu pendant le jour, la résolution ne possède pas de problème car c'est possible d'identifier le berger ou le troupeau pour payer une amende. Malheureusement, si la divagation survient la nuit la situation devient plus complexe. L'agriculteur s'aperçoit seulement le matin, que son champ a été dévasté, et le processus d'identification du propriétaire des animaux est difficile : il consiste à repérer et à suivre les traces laissées par le bétail, qui conduisent à un troupeau dans un pâturage dont le propriétaire est aussitôt incriminé. Le plus souvent, celui nie les faits, et la probabilité d'accuser à tort un autre est grande compte tenu du grand nombre de campements et de troupeaux qui se trouvent dans la région, sans compter les troupeaux des transhumants. À Gbago aussi, ce type de conflit est fréquent et est lié au non respect des couloirs de transhumance et de passage du bétail vers le marché de PK 13 à Bangui.

### *Conflits entre les agriculteurs*

Les conflits opposant les agriculteurs entre eux trouvent leur origine dans des causes diverses. Il y a des causes générales et communes et des causes particulières. Ces conflits entre autochtones sont fréquents et ont surtout lieu à l'occasion du décès de l'un des membres de la famille ; ce sont des conflits de succession. C'est souvent aussi autour de revendication des champs prêtés ou de limites litigieuses de champs. À titre d'exemple, c'est le cas du différend qui a opposé en juin 2006 deux agriculteurs au Tchad (N'guetté), à propos de limites de champ<sup>9</sup>.

*« Monsieur X arrive dans son champ en début de saison des pluies et trouve que son voisin Y a semé du mil qui déborde sur sa parcelle. Il lui en parle le soir au village, mais celui-ci ne reconnaît pas le fait et fait comprendre à son voisin de champ qu'il a bien respecté les limites de sa parcelle. Mécontent, M. X repart le lendemain au champ avec sa paire de bœufs et laboure la partie qu'il estime lui appartenir et y sème des arachides. Monsieur Y qui arrive au champ un peu plus tard constate les dégâts. Ils engagent les disputes qui auraient fini par une bagarre n'eût été le secours des voisins du champ. L'affaire a été portée devant le chef du village. En se basant sur les relations historiques qu'entretenaient les parents des deux protagonistes, le chef a tranché et a demandé à M. Y de céder cette portion de terre à M. X. Mais M. X s'est vu reprocher par le chef d'avoir détruit les plantes en début de saison des pluies, ce qui peut entraîner la punition des ancêtres (mauvaises récoltes par exemple). De ce fait, il doit donner un koro (1kg) de mil à M. Y en compensation des plantes détruites et un*

---

<sup>9</sup> Je n'ai pas moi-même vécu les situations conflictuelles en « lieu et place », mais j'ai cherché à reconstruire les événements à travers diverses interprétations locales.

*coq au chef de terre (Amoula) pour demander l'indulgence des ancêtres pour les erreurs commises. Les deux parties ont accepté le verdict, et M. Y n'a pas exigé de M. X le kilogramme de mil en guise de dédommagement ».*

Ces revendications sont nombreuses et se manifestent pour la plupart des cas en début de saison des pluies.

### *Conflits entre migrants et autochtones*

Les zones de savanes d'Afrique centrale connaissent ces dernières années de grands courants migratoires. Ce courant migratoire est souvent suscité par les calamités naturelles mais surtout de l'inégalité de répartition de ces populations : dans certaines régions, il y a surpopulation alors que dans d'autres il y a peu de populations par rapport aux terres disponibles. Il y a donc des personnes qui quittent les premières et migrant vers les deuxièmes. Il peut s'agir d'actions individuelles ou du gouvernement. C'est le cas du gouvernement camerounais qui a lancé une vaste opération de création de villages pionniers dans la Vallée de la Bénoué pour installer des familles venues de zones surpeuplées sur de nouveaux espaces avec des parcelles pour pratiquer l'agriculture et y vivre. Mais il s'agissait de terres qui appartenaient à des autochtones de ces sites. Ces intrusions ne se passent pas toujours bien, les habitants d'origine finissant par revendiquer leurs terres. C'est le cas observé dans le terroir de Laïndé Karéwa au Nord Cameroun, où les éleveurs mbororo ont été envahis par des migrants agriculteurs venus pour la plupart des villages de la région de l'Extrême Nord à la recherche des terres. Les éleveurs se réclament autochtones par rapport aux agriculteurs qui sont venus après eux mais à travers leurs pratiques pastorales basées sur la mobilité, ils ont moins marqué le foncier. Les migrants se disent également propriétaires des terres qu'ils ont acquis presque la totalité des droits sur ces espaces par droit d'usage.

Cette situation se révèle un schéma inverse du processus d'occupation de l'espace rural longtemps observé. Pour les éleveurs mbororo, au-delà de ce qu'ils sont les premiers visiteurs de ce terroir avant les années de leur installation (transhumance), ils se disent « être chez eux », car les affinités religieuses et anthropologiques qui existent entre eux et les autochtones du lamidat de Tchéboea en sont quelques arguments généralement avancés.

Selon un berger mbororo de Laïndé Karéwa (Sali, Mahamat), « *ngéssa rémaaki do, babal durgu* » (c'est-à-dire « un champ non défriché est un espace de pâturage »). Se basant sur cette logique, il décide un jeudi (10 octobre 2008, jour du marché hebdomadaire de Djefatou, un village environnant de Laïndé Karéwa) de conduire ses animaux en pacage à proximité des zones de culture des agriculteurs. Le berger abandonne son troupeau pour se ravitailler en tabac au marché situé alors à 1,5 km au bord de la Nationale n° 1 (Garoua-Ngaoundéré). À son retour, il constate que ses animaux ont été séquestrés par six agriculteurs qui les accusent d'avoir dévasté une partie des récoltes d'un des six. À peu près 225 mètres carrés de champ de mil associé au niébé ont été dévastés. Les arrangements à l'amiable n'ont rien donné. Ils décident de se rendre chez le djaoro (chef du village) de Laïndé Karéwa. Ce dernier exige au propriétaire du bétail concerné de verser la somme de 150 000 francs CFA (228 euros) pour dommage et intérêt à l'agriculteur. L'éleveur réussit à convaincre le chef pour ne payer que la moitié de cette somme. La somme versée n'a pas totalement été remise en fin de compte à la victime, car seulement 50 000 francs (76 euros), le reste ayant été confisqué par le chef. Du coup, cela crée un autre conflit entre l'agriculteur et le chef. Celui-ci accuse le chef de lui avoir pris de l'argent. Ces exemples sont nombreux et justifient par ailleurs le fait que le limogeage des djaoro par le Lamido de Tchéboea est fréquent à Laïndé Karéwa.

### *Conflits autour des espaces protégés*

L'espace où s'extériorisent des conflits entre les populations locales et l'État concerne les espaces protégées. Les défenseurs et promoteurs de l'environnement ont créé des réserves naturelles pour sauvegarder les espèces végétales et animales en danger. Malheureusement, il y a toujours des populations autochtones tout autour de ces vastes espaces. Au début, les populations exploitent les ressources sur les espaces non protégés, mais au fur et à mesure de leur raréfaction, elles n'hésitent pas à rentrer dans ceux protégés pour y chasser, cela engendre souvent des conflits très graves avec les gestionnaires de ces espaces protégées. C'est le cas de conflit qui oppose les populations riveraines de la forêt classée de Yamba Berté situé près de Carrière dans le site du Tchad.

La forêt classée de Yamba Berté, longue de 56 km, est située à cheval entre deux départements : le département de la Kabbia et le département de Mayo-Dallah. Elle a été classée par un arrêté colonial n°30/S.F du 15 janvier 1955 comme forêt de conservation du patrimoine national et correspondrait à la catégorie Ib de la classification de l'IUCN. Elle couvrait une superficie d'environ 64 000 ha à sa création. De 1955 année de sa création à 2001, la forêt a perdu 43 % de sa superficie par la création de 39 villages et quartiers, dont 15 entre 1975 et 1986. En 2006, 50 ans plus tard, le Ministère intervient pour sauver la forêt classée avec une seule méthode : « une forêt classée, restera classée. Tous ceux qui avaient envahi la forêt doivent être expropriés ». Il se heurta à la résistance des occupants<sup>10</sup>. Un an après (2007), il a assoupli sa position en exemptant les gros villages du « déguerpissement ». Le conflit est ouvert car pour les déguerpis c'est une question de vie ou de mort : « *Celui qui te refuse une femme, t'a refusé l'enfant. Celui qui te refuse la terre, te refuse le manger, autant te tuer maintenant que de te soumettre à une mort lente.* », déclaration d'un « déguerpi » (N'guetté 1, 12/05/07). Aujourd'hui certaines populations demandent simplement le déclassement de certaines parties de la forêt afin de les mettre en valeur librement. Aujourd'hui cette forêt continue d'être régulièrement « agressée » par les migrants, les autochtones, les pasteurs transhumants et les charbonniers.

En RCA, les conflits opposent beaucoup plus l'État et la population d'une part à travers l'exemple du terroir de Gbaloko. Il résulte de la volonté de l'État à travers ses services déconcentrés notamment le cadastre et le domaine qui ne reconnaissent pas la légitimité du droit des premiers occupants. Car leur occupation n'a pas été légalisée par un titre foncier. Donc c'est une occupation illégale. Or, certains occupants disent détenir leur droit par le fait de leur ancienneté d'occupation. C'est l'exemple du chef de Gbaloko 1 qui a dit qu'il a occupé sa parcelle de Gbaloko avant que la RCA soit indépendante et avant que l'Oubangui-chari puisse devenir République centrafricaine. Comment ne pas reconnaître la légalité d'une pareille occupation ancienne c'est-à-dire depuis 1956 ? Malheureusement, pour l'état c'est le droit qu'il applique, à savoir la législation foncière issue de la colonisation qui met l'accent sur l'immatriculation de la propriété. Donc les espaces non immatriculés ce sont les espaces qui n'ont aucune garantie juridique, il faut les morceler et vendre à ceux qui ont besoin de la terre pour la construction.

---

<sup>10</sup> 57 % des villages se sont opposés catégoriquement au déguerpissement et 43 % acceptent sous condition : ils demandent la compensation (maison, arbre, puits, champs etc.).

## 1.2 Conflits liés aux transferts marchands des droits fonciers

Quoique imparfait, la marchandisation des terres a eu des influences sur les autres modes classiques de transfert des droits fonciers. Ces enjeux monétaires sont à l'origine des conflits entre différents acteurs (Gonné et Seignobos, 2006 ; Sougnabé, 2000). Dans les terroirs étudiés, plusieurs conflits issus des transactions marchandes des droits fonciers ont été répertoriés (tableau 15). Il s'agit des conflits opposant le vendeur et l'acheteur, le bailleur et son locataire, les membres d'une même famille ou entre deux familles différentes (figure 15).

**Tableau 15 - Conflits liés à la monétarisation de la terre**

Pays	Cameroun			RCA		Tchad	
Types de conflits	Laïnde Karéwa	Mowo	Bao Hosséré	Gbaloko	Gbagbo	Gang Kodjio	Carrière
Vendeur et acheteurs	18,7	29,3	28,2	5	20	27,3	29,5
Vendeurs et autres ayants droit	34,3	41,6	18,5	15	50	40,5	32,2
Vendeurs et autres ayants droits	0	0	0	0	0	23,5	22,3
Bailleurs et locataires	31,6	26,7	47,5	0	5	8	10
Entre État (cadastre) et populations	0	0	0	70	0	0	3
Entre le chef et acheteurs ou vendeurs	16,4	2,3	5,8	10	25	0,7	3
Total	100	100	100	100	100	100	100

Sources : enquête de terrain, 2007-2008.

Pour des besoins d'analyse, on peut résumer ces différents conflits en deux catégories : les conflits intrafamiliaux et les conflits interfamiliaux

### *Conflits intrafamiliaux*

Les conflits intrafamiliaux observés dans nos différents sites sont de même nature et relèvent de quelques cas de figure : vente sans l'accord des ayants droits familiaux ; double vente d'une parcelle ; ambiguïté sur le contenu même de ce qui est cédé : droit de culture vendu, ou aliénation définitive de la parcelle. Ces conflits opposent souvent le vendeur de la parcelle aux membres de sa famille : dans ce cas, les autres ayants droits s'opposent à la vente du patrimoine familial. Les plus nantis se proposent souvent de restituer l'argent acquis par le vendeur à l'acheteur. Il arrive également que ces conflits opposent l'acheteur aux autres ayants droit avant ou après la mort du vendeur comme les cas du Tchad évoqués ci haut (5.1.2). Dans les familles élargies, c'est souvent les conflits de succession qui sont fréquent. L'exemple observé à Mowo dans une famille d'agriculteurs est éloquent. Dans cette famille de quatre hommes et trois femmes, à la mort de leur père, l'aîné continue d'exploiter les parcelles héritées. Après trois années d'exploitation, le cadet qui vient de se marier réclame une partie du champ hérité, puisque les deux autres garçons sont vendeurs à la sauvette à Yaoundé et ne se sont pas encore intéressés à l'héritage paternel. De façon inattendue, l'aîné refuse de

concéder une partie du champ au cadet qui se rend aussitôt à la chefferie. Quelques assises familiales ont eu lieu, mais en vain. Le dénouement est venu seulement avec l'intervention des voisins et amis du défunt, mais surtout l'arrivée des deux autres frères du cadet vendeurs à la sauvette à Yaoundé. L'aîné qui brandissait le fait que les deux autres feraient partis à Yaoundé comment, s'est trouvé obligé de se plier aux résolutions du conseil de famille, c'est-à-dire de diviser la superficie des parcelles héritées (2,5 ha) en quatre lots où l'aîné en tant que héritier principal a bénéficié d'un hectare et les trois autres de 0,5 ha chacun.

En RCA, le conflit entre les vendeurs et autres ayant droits observés beaucoup plus à Gbago se cristallise autour de la mauvaise gestion de l'héritage foncier. Lorsqu'un co-héritier décide unilatéralement de vendre une parcelle familiale, les autres co-héritiers contestent la régularité de la marchandisation. Ils se plaignent de ne pas être informés ou associés à la vente de la parcelle. Ils contestent ce consentement d'exclusion qui masque la volonté égoïste financier de l'héritier. Parfois dans la contestation certains ayant droits vont jusqu'à proposer le remboursement de l'argent de l'acheteur malgré parfois l'intervention du chef du village. Au delà de ces types de conflits, d'autres ne manquent pas, comme en souligne le tableau. Malgré leur faible importance, néanmoins ils sont significatifs.

### *Conflits interfamiliaux*

Les conflits interfamiliaux tournent le plus souvent autour des limites des parcelles mises en vente. Mais au Cameroun, ce sont surtout les conflits issus des locations de parcelles qui sont les plus nombreux par rapport aux parcelles achetées. Ceux observés sur les parcelles en location concernent généralement les doubles ou multiples locations sur une même parcelle pendant la même campagne agricole. Les transactions locatives ont ainsi été à l'origine de beaucoup de filouteries et escroqueries décriées de plus en plus dans les tribunaux.

Les chefs coutumiers, en jouant leur rôle de garant du patrimoine foncier de la communauté, commettent fréquemment des abus qui consistent entre autres en l'accaparement de portions de terrain qu'un membre du lignage a effectivement mises en valeur. Le partage non équitable des terres du patrimoine foncier familial après la mort de l'héritier est légion. Tout ceci est souvent sources de conflits, de rapports de force entre les différents titulaires des droits fonciers.

## **2. Modalités de résolution des conflits fonciers**

La façon dont les populations locales réagissent face aux conflits fonciers varie considérablement, y compris au sein d'une même communauté. Chaque société développe ses propres mécanismes. D'abord, il y a les modes classiques : tentative de résolution entre belligérants, instances judiciaires, ou via les autorités administratives ou traditionnelles. Ensuite, de nouveaux mécanismes de résolution apparaissent, et sous la houlette des ONG se constituent en milieu rural des « Comités d'Entente ». Enfin, les dispositions étatiques visent également à gérer la gestion foncière.

### **2.1 Modes classiques de gestion des conflits fonciers**

Le processus de règlement d'un conflit d'une manière générale dans les zones d'Afrique centrale implique plusieurs instances d'arbitrage, selon des trajectoires parfois très complexes. Cette complexité serait liée en partie au pluralisme institutionnel qui offre aux acteurs plusieurs possibilités de recours (tableau 16).

**Tableau 16 - Modèles classiques : atouts et limites**

Modes de résolution	Atouts	Limites
Par consensus	Maintien de la cohésion sociale	Remises en cause de consensus
Chez les chefs traditionnels	Maintien de la cohésion sociale	Partialité dans le jugement
Autorités administratives ou militaires	Expéditif	Escroquerie, amende arbitraire
Systèmes juridiques nationaux	Basé sur les textes juridiques	Long processus

Les instances de résolution varient en fonction de la gravité des conflits et surtout en fonction des acteurs en présence. Mais il n'est pas rare qu'un même conflit passe plusieurs fois auprès d'une même instance d'arbitrage après avoir été soumis à d'autres instances. Toutefois, dans nos différents sites de référence, les autorités coutumières (le chef du village et le chef de terre) restent des principaux médiateurs dans la résolution des conflits bien que les autorités administratives (militaires) et la justice étaient impliquées à un niveau moindre. Nous constatons aussi noté des conflits réglés à l'amiable à travers les comités paritaires et des conflits qui sont latents (non résolus) et susceptibles de s'éclater un jour (tableau 17).

**Tableau 17 - Niveau de résolution des conflits par les différentes instances**

Pays	Cameroun				RCA		Tchad
	Laïnde Karéwa	Mowo	Bao Hosséré	Gbaloko	Gbago	Gang Kodjio	Carrière
Les autorités coutumières	38,1	47	57,6	2	62	54,3	40,5
A l'amiable (comité paritaire)	43,6	41,5	31,7	2	15	18,6	9,5
Autorités administratives/militaires	11,3	5,8	8	90	7	15,2	24,2
Justice	0	0	0	4	3	6,7	22,8
Pas résolus	7	6	2,7	2	13	5,2	3
Total	100	100	100	100	100	100	100

Sources : enquête de terrain, 2007-2008

La délégation de la gestion du foncier aux communautés locales (associations, comités paritaires, etc.) est fortement recommandée par les acteurs locaux comme une panacée aux fréquents conflits fonciers dans cette zone. Les trajectoires des conflits combinent à la fois les instances d'arbitrage coutumières et étatiques, sans pour autant garantir leur résolution définitive.

La décision pour une personne de s'adresser à une institution juridictionnelle donnée plutôt qu'à une autre ne se fait pas de façon fortuite. Les acteurs ont tendance à solliciter, dans un premier temps, l'instance auprès de laquelle ils espèrent obtenir satisfaction à la suite du processus d'arbitrage. Ce choix dépend des ressources dont dispose le plaignant, à savoir son capital économique, son capital relationnel, et son capital cognitif.

Toutefois, il arrive que ce soient les instances d'arbitrage elles-mêmes qui renvoient les protagonistes vers d'autres instances : le chef de village peut recommander aux protagonistes de se rendre à la sous-préfecture ou à la brigade de la gendarmerie après un échec de résolution ; le cas inverse n'est pas rare, où un chef des juridictions étatiques (sous-préfet, préfet, rarement les gendarmes) arrive à renvoyer les protagonistes vers la juridiction coutumière (chef de village, chef de canton).

À Laïndé Karéwa au Cameroun, les instances de résolution des conflits sont hiérarchisées. De façon générale, c'est le djaoro qui gère les problèmes fonciers courants, du genre petite dévastation des champs par les animaux, conflits d'héritage des terres dans une famille... Mais les conflits de vente définitive des terres (ventes ou achats inachevés, conflits ayant provoqué des bagarres aux dégâts importants, par exemple) sont directement gérés par le lamido de Tcheboa qui a été informé auparavant de la transaction. Pourtant, les conflits liés au grignotage des pistes à bétail observé à Laïndé Karéwa en Juillet 2007, ont vu l'intervention de presque toutes les parties prenantes à la délimitation de cette piste à bétail : agriculteurs, éleveurs, chefs traditionnels, représentants des services de l'élevage, de l'agriculture, de la mairie.

En RCA, face au mécontentement des acteurs locaux suite à la non prise en compte de leur droit des premiers occupants, l'état a intervenu pour résoudre lui-même les conflits. Il suggère attribuer le tiers ou le quart de l'espace morcelé aux premiers occupants. Ainsi, pour ne pas conserver la gestion exclusive du patrimoine foncier, l'état souhaite une gestion inclusive en intégrant les acteurs locaux. Pour l'état en affectant un lot au premier occupant, celui-ci peut vendre et constituer un capital financier pour l'investissement, à défaut d'être capable d'y construire là-dessus. À titre d'exemple si la parcelle morcelée fait quatre lots de 600 m<sup>2</sup>, l'état prend trois pour vendre et remet un lot au propriétaire, le premier occupant. Malheureusement sur le terrain, ce ne sont pas tous les premiers occupants qui bénéficient de ce traitement. Il y a des cas d'omission volontaires. De plus certains premiers occupants disent qu'ils ne sont pas satisfaits de cette gestion, car c'est l'état qui est le plus grand bénéficiaire. C'est ainsi que le service du cadastre a pratiqué le lotissement de Gbaloko avec les forces de l'ordre. Les militaires attaquent et intimident la population. Le cadastre les suit pour lotir les champs et borner les parcelles.

## 2.2 Les initiatives locales dans la gestion des conflits

La persistance des conflits fonciers, l'intervention des autorités administratives (et/ou militaires), souvent perçue comme peu légitime car soupçonnée de manquer de neutralité, et l'incitation de diverse ONG et partenaires du développement rural ont favorisé la création d'instances paritaires et locales de résolution des conflits dans certaines localités.

Au Tchad, on assiste ces derniers temps à des créations de comités<sup>11</sup>, souvent dénommés « comités de dialogue et d'entente », pour favoriser le dialogue entre les parties. Ces instances comblent ainsi partiellement la carence de l'État dans la gestion des conflits fonciers, et réduisent d'une manière très sensible la conflictualité en favorisant le dialogue entre les acteurs en conflit. C'est également le cas en RCA à la cité Yapendé (presque en face de

---

<sup>11</sup> Ce sont des structures informelles, composées d'un nombre égal d'agriculteurs et de pasteurs et visant un règlement plus rapide et juste des conflits.

Gbaloko) que les populations se sont constituées en groupement pour défendre leurs ressources foncières face à l'influence du cadastre dans la zone

## **CONCLUSION**

---

Dans un passé récent, la circulation des droits fonciers s'effectuait au sein de la communauté et restait toujours intégrée à l'univers communautaire. La logique de l'interdit d'aliéner était « *d'éviter que la terre ne devienne étrangère à la communauté* » (Madjarian, 1991 : 15). Cependant, notre étude montre une évolution des pratiques foncières qui font appel à une transaction monétaire des droits fonciers dans certains terroirs et le maintien de transactions non marchandes dans d'autres. Plusieurs facteurs (espaces périurbains, terres à haute valeur productrice, etc.) semblent commander la forme des transactions foncières. Cette transformation dans les pratiques de transfert marchand des droits sur la terre, transfert définitif (achat-vente) ou provisoire (location, mise en gage) est apparue comme une dynamique majeure dans ces régions. Elles s'effectuent sans ou avec le concours des autorités coutumières. Toutefois, cette « *marchandisation* » concerne souvent une partie seulement des droits, rester soumise à un contrôle collectif, familial ou territorial. Ces marchés fonciers émergeants se réalisent en marge des réglementations officielles, tant par les acteurs qu'ils mettent en jeu, que par les règles qu'ils mobilisent, en s'appuyant sur des dynamiques locales issues ou non de la coutume

Si aujourd'hui le statut de la terre est en voie de désacralisation et donc de marchandisation, celle-ci comme le souligne Le Roy (1997) est imparfaite car les acteurs sociaux ne sont pas des individus autonomes qui concluent un contrat de transfert de droit de propriété mais les maillons d'un réseau complexe d'interdépendances. À la lumière de ces résultats, on assiste dans les différents terroirs certes, à une évolution des pratiques foncières faisant appel à une transaction monétaire. Cependant, cette dynamique n'a pas réussi à créer une situation de sécurité foncière. La monétarisation partielle des rapports fonciers est parfois un peu vite considérée comme la preuve de l'existence d'un marché foncier alors qu'on ne peut parler de marché qu'à partir du moment où l'achat-vente devient un mode significatif d'accès à la terre.

En l'état actuel, la terre n'est pas encore une marchandise, car sa vente ne respecte pas encore la loi du marché (mécanisme de l'offre et de la demande). Pour que la terre soit une marchandise, il faudrait qu'elle soit un bien, c'est-à-dire, selon la définition de la doctrine juridique, qu'elle ait une valeur monétaire et qu'elle soit susceptible d'appropriation, au sens de l'exercice du droit le plus absolu de disposer (Hammadou, 2004). Sur le terrain, les prix de la terre varient en fonction des liens de parenté entre le cédeur et l'acquéreur et le statut social de l'acquéreur. En outre, les résultats de terrain font état de ventes inachevées ou de remises permanentes des transactions effectuées. Dans le contexte actuel, les acquéreurs des droits fonciers par l'achat ne sont pas sûrs de pouvoir transmettre à leur descendance les terres acquises. Ce marché imparfait de la terre engendre un climat d'insécurité foncière qui n'incite pas les producteurs à réaliser des investissements durables sur les parcelles acquises.

Cette situation exige la recherche de modes sécurisés de transfert des droits et d'utilisation des ressources. Les interventions doivent intégrer différentes échelles de temps (court, moyen et le long terme). Face à cette dynamique, l'État devrait accompagner le processus en offrant des innovations institutionnelles souples. Si les discours se structurent autour de la sécurisation foncière dans le cadre de la lutte contre la pauvreté, les actes concrets sur le terrain tardent à se réaliser. Pour l'instant, l'État se réfère toujours aux textes législatifs relatifs à l'imma-

triculation des terres. Nous pensons que l'imposition des titres fonciers risquerait de générer plus d'insécurité foncière, car on a constaté déjà dans certains terroirs notamment en RCA, que certains fonctionnaires, commerçants et personnes bien insérées politiquement à travers les relations de clientélisme se font attribuer des terrains au détriment des paysans

À cet égard, le papier de droit de jouissance<sup>12</sup> à l'exemple des « petits papiers » à Madagascar qui ont eu l'avantage de renforcer les droits des paysans malgaches sur leurs terres (Teyssier et al. 2007), permet que le droit d'usage transféré soit préservé de toute velléité de contestation. Il constitue surtout la preuve d'un contrat formel de transfert de droit entre deux individus permettant ainsi de défendre ces droits en cas de conflit devant les instances coutumières d'arbitrage. Mais ce document délivré localement, qui n'est qu'une solution palliative à court terme, doit être soutenue par des textes législatifs étatiques ou une politique de gestion en vue de valider ces contrats, visiblement fragiles. Car ces contrats locaux sont parfois imprécis et/ou incomplets, donc comportent des brèches qui encouragent la remise en cause des droits et donc l'émergence de conflits.

---

<sup>12</sup> Contrat écrit signé par les chefs coutumiers devant les témoins et d'autres ayant droits.

## BIBLIOGRAPHIE

---

- Abba D., 2004. *Terre enjeu de pouvoir et de conflits*. Communication au colloque scientifique sur le foncier. OFT-CFOD, 14 p
- Adjei-Nsiah S., Saïdou A., Koussou D., Sakyi-Dawson O., Kuyper T W, 2007. *Sécurité foncière et gestion de la fertilité des sols : études de cas au Ghana et au Bénin*. Cahiers d'études et de recherches francophones, *Agricultures*. Volume 16, Numéro 5, 404-12, septembre-octobre 2007, Etude originale, 11p.
- Agel C., Daniel J.M., Raymond H., Rouchy J., Yung J.M., 2000. *Méthode de la planification. Guide des enquêtes pour le suivi des opérations de développement rural*. SEDES, 263 p.
- Barriere O., 1996. *Gestion des ressources naturelles renouvelables et conservation des écosystèmes au sahel : le foncier-environnement*. Thèse de doctorat à l'Uni. De Paris I, 133p
- Bonnerat A., 2002. *Pratiques de gestion de l'arbre chez les éleveurs du Nord Cameroun : étude des modes d'utilisation des arbres et des pratiques d'émondage dans trois situations d'élevage*. ENGREF, mémoire de fin d'études pour l'obtention du diplôme d'ingénieur forestier. 143 p.
- Bonnet B., 2001. *Problématiques foncières et gestion des ressources communes. Regards sur quelques situations et expériences en Afrique de l'Ouest*. Communication. Forum social mondial, Porto Alegre. Janvier 2001. <http://www.agter.asso.fr/spip.php?article234>.
- Buttod G., 1995. *La forêt de l'État en Afrique sèche et à Madagascar*. Edition Karthala, Paris. P 152-153
- Charlery de la Masselière B., 1999. *Territorialités multiples et conflictuelles : réponses paysannes à la crise des campagnes africaines*. In : les territoires de l'identité. Le territoire, lien ou frontière tome 1. Bonnemaison J., Cambrezy L., Qinty-Bourgeois (dir.) : 245-257.
- Colin J.-P., 2004. *Droits fonciers, pratiques foncières et relations intrafamiliales : les bases conceptuelles et méthodologiques d'une approche compréhensive*, Land Reform, Land Settlement and Coopératives : 55-67.
- Colin J.-P., 2005. *Le développement d'un marché foncier ? Une perspective ivoirienne*. Soumis à Afrique contemporaine.
- Dagou P., 2004. *Les pratiques foncières dans le bassin occidental du Mayo-Kebbi*. Communication au colloque scientifique sur le foncier. OFT-CFOD, 15 p.
- Delahaye O., 1993. *Politique foncières, luttes agraires et marché foncier au Venezuela (1958-1990)*. Thèse de doctorat d'État en lettres et sciences humaines, Université de Paris 1 : 638 p.
- FAO, 2003. *Le régime foncier et le développement rural*. Rome, 57 p.
- Faye J., 1982. *Les transformations vécues dans les sociétés en développement (l'exemple des wolofs Sine Saloum au Sénégal)*. In : Changements techniques et développement rural dans le tiers monde. Économie rurale, 1982/3, n° 147-148, pp 21-26.

- Fraser DGE., 2004. *Land tenure and agricultural management: soil conservation on rented and owned fields in Southwest British Columbia*. Agric Human Values 2004; 21: 73-9.
- Gavian S., Fafchamps M., 1996. *Land tenure and allocative efficiency in Niger*. Am J Agric Econ; 78: 460-71.
- Gonné, B. et Seignobos C., 2006 : *Nord Cameroun : les tensions foncières s'exacerbent*, in Numéro spécial *Le foncier, un enjeu crucial aux multiples dimensions*, Grain de sel, N° 36, Septembre-Novembre 2006, p. 16-18.
- Hammadou B., 2004. *La sécurité foncière au Tchad*. Communication au colloque scientifique sur le foncier. OFT-CFD, 17 p.
- Kalck P., 1974. *Histoire de la RCA*, Berger-Levrault, Paris, 333 p.
- Kohlhagen D., 2002. *Gestion foncière et conflits entre agriculteurs et éleveurs, autochtones et étrangers dans la région de Korhogo (Côte d'Ivoire)*. Rapport de mission dans le cadre du programme de recherche « Vers de nouvelles dynamiques entre loi et coutume ? » du CIRAD, 25 p.
- Lavigne Delville Ph., (dir.) 1998. *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris, Karthala 737 p.
- Lavigne Delville Ph., 2002. *La sécurisation de l'accès aux ressources : par titre ou l'inscription dans la communauté*. In, Quelles politiques foncières pour l'Afrique Rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité, Paris, Karthala :76-86.
- Le Roy E., Karsenty A., Bertrand A., 1996. *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*. Paris, Karthala, 375p.
- Leroy E., 2001. *Actualité des droits dits « coutumiers » dans les pratiques et les politiques foncières en Afrique et dans l'Océan Indien à l'orée du XXIe siècle* in *Retour au foncier*, Laboratoire d'anthropologie juridique de Paris (LAJP), Bulletin de liaison, n° 26, septembre 2001, p. 35.
- Madjarian G., 1991. *L'invention de la propriété, de la terre sacrée à la société marchande*, Paris Harmattan, 313 p.
- Malinowski B, 1985. *Journal d'ethnographie*, Paris, Seuil : 302
- Mokoïssé P., 2003. *La vallée de la Mpoko (Centrafrique) : du PK 26, route de Boali à la confluence avec l'Oubangui : marge métropolitaine, urbanisation à l'africaine et environnement*, Université Michel de Montaigne-Bordeaux 3, Bordeaux, 244 p. (thèse de doctorat).
- Petit S., 2000. *Environnement, conduite des troupeaux et usage de l'arbre chez les agro-pasteurs peuls de l'ouest burkinabé*. Thèse de doctorat, Université d'Orléans, 450 p
- Seignobos Ch., Teyssier A., 1997. *Enjeux fonciers dans la zone cotonnière du Cameroun*. Observatoire du foncier n° 1. Projet développement paysannal et gestion de terroirs, 51 p.
- Sitack Yombatina B., 2008. *Les enjeux écologiques du foncier liés au développement des activités pétrolières au Tchad*. Colloque sur la question foncière liée aux activités et perspectives pétrolières au Tchad. Du 29 au 31 janvier 2008 au CEFOD, N'Djaména-Tchad, 14 p.

Sougnabé P., 2000. *Le conflit agriculteurs/éleveurs dans la zone soudanienne : le cas du Moyen-Charia au sud du Tchad.* Mémoire de DEA ESSOR, Toulouse, 64 p.

Teyssier A., Raharison H., Ravelomanantsoa Z., 2007. *La réforme foncière de Madagascar ou le pari de la compétence locale.* Landreform, réforme agraire, reforma agraria (FAO), 34-48.

Teyssier A. 2003. *La régulation foncière au Cameroun, entre régimes communautaires et aspirations citoyennes.* Dugué P., Jouve Ph., (éds.), 2003. Organisation spatiale et gestion des ressources et des territoires ruraux. Actes du colloque international, 25-27 février 2003, Montpellier, France. Umr Sagert, Cnearc. 16 p.

Teyssier A., Engola, Oyep, J. et Hamadou Ousman 2002. *Crises et pratiques foncières au Cameroun. Comprendre la logique des conflits fonciers pour proposer des modes de régulation foncière innovants.* République du Cameroun, ministère de l'Agriculture, Revue du secteur rural, CIRAD-TERA, MINREST, FAO

Yonoudjoum C., Cherif A., 1994. *La problématique foncière au Tchad.* Document CILSS, 73 p.