



Photo NRC - Décembre 2017

DÉPLACEMENT FORCÉ ET ACCÈS AU LOGEMENT, À LA TERRE ET À LA PROPRIÉTÉ : CAS DE L'EXTRÊME-NORD DU CAMEROUN



Financé par
la protection civile
et l'aide humanitaire
de l'Union européenne



UKaid
from the British people



NORWEGIAN
REFUGEE COUNCIL



Photo NRC - Novembre 2017

Auteur:

Gabriel BAMANA avec la contribution de **Alex HARTMAN**

Photographies:

NRC

Conception et mise en page:

EDITOR COMMUNICATION

Copyright © 2018 Conseil norvégien pour les réfugiés (NRC)

Tous droits réservés. Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite, modifiée, stockée ou archivée dans un système ou base de données ou transmise, sous quelque forme ou par tout procédé, sans l'autorisation écrite préalable de NRC.

Le Conseil Norvégien pour les Réfugiés (www.nrc.no) est une organisation non gouvernementale humanitaire indépendante qui œuvre pour fournir une protection et des solutions durables pour les réfugiés et les personnes déplacées dans leur propre pays à travers le monde.

Le présent document traite d'activités d'aide humanitaire mises en œuvre avec le soutien financier de l'Union européenne et du gouvernement britannique. Les opinions qui y sont exprimées ne doivent en aucun cas être considérées comme reflétant la position officielle de l'Union européenne, ni les politiques officielles du gouvernement britannique. La Commission européenne et le gouvernement britannique ne sont pas responsables de toute utilisation qui pourrait être faite des informations qui y sont contenues. Le projet, financé par l'aide humanitaire de l'UE et l'aide britannique, vient en aide à 30.000 réfugiés, déplacés internes et membres de la communauté hôte vivant dans la région de l'Extrême Nord du Cameroun.

Remerciements :

L'auteur tient à remercier les équipes du programme d'information, conseil et assistance légale (Information, Counseling and Legal assistance, ICLA) et la logistique au bureau du NRC au Cameroun, pour la facilitation de cette étude.

Des remerciements vont également aux nombreuses personnes déplacées, réfugiés et autres membres des communautés, aux responsables gouvernementaux au niveau national et local, aux représentants d'organisations humanitaires et de développement et aux agences des Nations Unies qui ont fourni des informations sur des questions de logement, terre et propriété souvent assez sensibles et complexes.

En raison du caractère sensible des informations, dans la plupart des cas, l'identité des personnes interrogées n'est pas indiquée dans le rapport.

Le rapport a également grandement bénéficié des commentaires avisés de plusieurs membres du personnel du NRC, parmi eux : **Patrice AKA, Ana POLLARD, Eugenie CHA, Patient MASHARIKI, David MANAN, et Judith SONNE.**

RÉSUMÉ	5
INTRODUCTION	7
CONTEXTE HUMANITAIRE ET POLITIQUE.....	8
OPÉRATIONS DU CONSEIL NORVÉGIEN POUR LES REFUGIÉS.....	8
LA STRUCTURE DU RAPPORT.....	8
MÉTHODOLOGIE	9
1. L'ACCÈS AU LOGEMENT, À LA TERRE ET À LA PROPRIÉTÉ DANS LE CONTEXTE DE L'EXTRÊME-NORD DU CAMEROUN	13
1.1 LA CRISE À L'EXTRÊME NORD DU CAMEROUN.....	14
1.2 CADRE INTERNATIONAL DU DROIT AU LOGEMENT, À LA TERRE ET À LA PROPRIÉTÉ	15
2. CADRE LÉGAL ET INSTITUTIONNEL DES LOGEMENTS, TERRES ET PROPRIÉTÉS AU CAMEROUN	17
2.1 LES LOIS STATUTAIRES ET LES INSTITUTIONS FONCIÈRES AU CAMEROUN	18
2.2 L'ADMINISTRATION FONCIÈRE.....	20
2.3 LA COUTUME, LA RELIGION ET LES LOGEMENTS, TERRES ET PROPRIÉTÉS	21
2.4 LE DROIT DES FEMMES AU LOGEMENT, À LA TERRE ET À LA PROPRIÉTÉ AU CAMEROUN	24
3. DÉFIS ET DISPUTES RELATIFS AUX LOGEMENTS, TERRES ET PROPRIÉTÉS.....	27
3.1 DÉFIS RELATIFS AU LOGEMENT, À LA TERRE ET À LA PROPRIÉTÉ.....	28
3.2 TYPOLOGIE DES DISPUTES LIÉES AUX LOGEMENTS, TERRES ET PROPRIÉTÉS	29
4. SOLUTIONS DURABLES	33
4.1. RETOUR DANS LA COMMUNAUTÉ D'ORIGINE.....	34
4.2 L'INTÉGRATION LOCALE.....	34
CONCLUSION	35
RECOMMANDATIONS	36
ANNEXES	39
A. GUIDE DE COLLECTE DES DONNÉES DU GROUPE DE DISCUSSION	39
B. GUIDE D'ENTRETIEN AVEC LES INFORMATEURS CLÉS	44



RÉSUMÉ

Ce rapport a été commandité par le Conseil Norvégien pour les Réfugiés (NRC) au Cameroun dans le cadre de son programme d'information, de conseil et d'assistance juridique (ICLA). NRC est une organisation humanitaire indépendante qui opère dans 31 pays à travers le monde pour sauver des vies et aider à reconstruire l'avenir. Le programme ICLA de NRC vise à aider les populations touchées par le déplacement à jouir de leurs droits et à trouver des solutions durables au déplacement ou à empêcher le déplacement des personnes à risque. Les institutions, qu'elles soient statutaires, coutumières ou religieuses, peuvent à la fois protéger et soutenir les personnes déplacées ou perpétuer la discrimination et le déplacement. A travers son programme ICLA, NRC travaille à informer et soutenir les parties prenantes afin qu'elles puissent exercer leurs droits et inciter les autorités à mieux s'approprier leurs obligations vis-à-vis des populations affectées par le déplacement.

Pendant cinq années, les conflits en cours impliquant le groupe armé Boko Haram ont conduit aux déplacements forcés et créent une myriade de problèmes de sécurité en général, et des problèmes particuliers pour les femmes et les jeunes filles. Plus de 90.000 réfugiés, 200.000 personnes déplacées à l'intérieur du pays (PDI), ainsi que des centaines de milliers de personnes impactées par le conflit ont exercé une pression intense sur les institutions locales chargées de protéger les citoyens et leurs biens. Ce rapport se focalise en particulier sur le droit au logement, à la terre et à la propriété (LTP) des personnes victimes des violences et des déplacements dans l'Extrême Nord du Cameroun.

Les droits relatifs aux LTP font référence aux droits humains tels que consignés dans la déclaration universelle des droits de l'homme. Ils invitent au respect du droit au logement décent, à la sécurité d'occupation (garantie contre l'expulsion forcée) et enfin au droit d'user, de jouir ou de disposer des ressources naturelles et autres biens fonciers dans les situations de déplacement. Ces droits sont protégés aussi bien par les lois internationales, régionales, que par les lois nationales. Cette recherche décrit les institutions de droits de propriété, les règles, les normes et les pratiques régissant les biens immobiliers dans l'Extrême Nord du Cameroun. Elle identifie également les défis liés à l'exercice des droits LTP dans

l'Extrême Nord et suggère des solutions pour la protection des biens et pour la prévention de nouveaux conflits.

Cette recherche s'appuie sur plusieurs volets de données et d'informations : premièrement, une équipe de recherche composée de deux consultants et du personnel ICLA a travaillé à l'examen des documents pertinents. L'équipe de recherche a ensuite procédé à une collecte de données sur le terrain, dans les zones accessibles des départements du Mayo Sava, Mayo Tsanaga et du Logone et Chari. Elle a réalisé des entretiens avec des informateurs clés et des discussions de groupe avec les personnes déplacées, les réfugiés, les membres de la communauté d'accueil, les autorités coutumières locales, les autorités religieuses et les autorités statutaires. Ces échanges ont permis de collecter les points de vue de ces personnes ressources sur la possibilité des hommes et des femmes à jouir de leurs droits LTP et sur les obstacles qu'elles rencontrent.

La recherche a identifié un chevauchement des droits de propriété qui inclut à la fois les institutions coutumières/religieuses et les institutions administratives/statutaires opérant dans l'Extrême Nord du Cameroun. Nous constatons que les ressources de ce système ont été épuisées par cinq années de conflit et de déplacement, et par conséquent, des groupes spécifiques font face à des obstacles à la jouissance de leurs droits LTP.

Les violations et privations des droits LTP des populations en situation de déplacement peuvent se regrouper en deux catégories : les défis qui opèrent indépendamment du conflit et les obstacles spécifiques liés au conflit. Au sein des communautés d'accueil, la complexité des institutions de droits de propriété qui se chevauchent et les contraintes de ressources auxquelles sont confrontés les responsables limitent la capacité de groupes spécifiques, y compris les personnes déplacées et les femmes, à exercer leurs droits. Cela a également augmenté le nombre et le type de différends sur les droits LTP. Nous développerons une typologie des litiges LTP, y compris cinq sous-catégories de conflits sur les contrats, les ressources naturelles, les relations interfamiliales, le retour, et les institutions aux ressources limitées. Des exemples de litiges vont des

problèmes de location et d'hébergement entre ménages déplacés et communautés d'accueil (spécifiques au conflit) aux problèmes liés à la prolifération de faux documents fonciers et à l'incapacité des femmes à exercer leurs droits LTP (en général).

La recherche indique que les mécanismes de l'hospitalité et de la cohésion sociale ont jusqu'à présent atténué certains conflits LTP. Les communautés hôtes camerounaises ont démontré une grande capacité d'accueil envers les réfugiés et les personnes déplacées dans l'Extrême Nord du pays. Cependant, la durée de la crise et du déplacement a accentué la pression sur le cadre institutionnel déjà complexe, et limité davantage ses moyens. Cette situation requiert une intervention pour soutenir à la fois les communautés affectées par le conflit et les autorités ayant la responsabilité régalienne de le faire.

Les difficultés rencontrées par les femmes à exercer leurs droits LTP sont particulièrement importantes. Alors que les répondants attribuent les règles qui régissent la jouissance de leurs droits LTP aux institutions religieuses d'avant la crise, la recherche appréhende que la coutume et la religion jouent un rôle égal. La crise a créé d'autres risques pour les femmes, y compris (mais sans s'y limiter) le risque accru d'enlèvement et de mariage forcé, mais aussi la menace d'expulsion pour les femmes déplacées qui se retrouvent sans le soutien de leur réseau social. Dans

le même temps, la crise peut également présenter une potentielle opportunité pour les femmes de jouir davantage de leurs droits. Un travail supplémentaire est nécessaire pour identifier la meilleure façon d'aider les femmes et les jeunes filles à accéder à ces droits LTP et d'identifier comment des normes sociales et les pratiques changeantes peuvent offrir de nouvelles opportunités à ces dernières.

Le rapport identifie plusieurs interventions pouvant aider les populations affectées par le conflit à jouir de leurs droits LTP. Cela implique de mieux faire connaître la nature essentielle des droits LTP dans l'action d'autres secteurs humanitaires telles que la sécurité alimentaire, les abris et la documentation civile et légale. L'équipe de recherche recommande également que les autorités camerounaises travaillent pour soutenir la capacité des individus à jouir de leurs droits LTP par l'information, le conseil et l'assistance juridique. Le soutien aux autorités coutumières et religieuses locales, telles que les Lamidos, les Blamas et les Imams, ainsi que les autorités administratives, telles que le Sous-préfet, est nécessaire. Un tel soutien peut aider les autorités à pallier à la limitation des ressources, à s'appuyer sur les bases existantes pour résoudre les litiges LTP « à l'amiable », à atténuer la gravité des conflits, et à augmenter le nombre de personnes qui peuvent jouir de leurs droits même dans le contexte de conflit.



INTRODUCTION



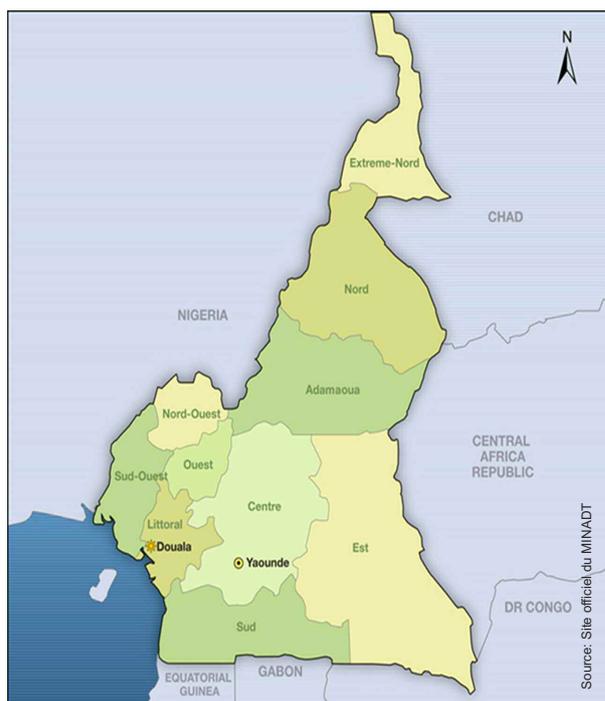
CONTEXTE HUMANITAIRE ET POLITIQUE

L'Extrême Nord du Cameroun est sévèrement affecté par le conflit créé par le groupe armé Boko Haram dans le bassin du lac Tchad. Ce conflit est caractérisé par de violentes attaques du groupe armé sur les communautés locales. Selon l'aperçu des besoins humanitaires de 2018, 3,3 millions de personnes ont besoin d'assistance au Cameroun, dont : 1) des ménages affectés par la violence et les attaques transfrontalières liées à l'insurrection en cours de Boko Haram ; et 2) des ménages touchés par une instabilité persistante en République centrafricaine ; et 3) des ménages touchés par une crise de sécurité alimentaire. Plus de 90.000 réfugiés nigériens et plus de 200.000 camerounais sont directement touchés par le conflit. Les femmes et les jeunes filles ont été particulièrement impactées par les effets des violences et par le déplacement forcé.

Les zones frappées par le conflit dans l'Extrême Nord sont confrontées à des défis logistiques qui freinent la réponse aux besoins d'un nombre croissant de personnes déplacées. Beaucoup de personnes déplacées ont trouvé un soutien initial dans les communautés d'accueil, qui sont elles-mêmes confrontées à de sérieuses contraintes de ressources. L'incapacité de répondre aux besoins fondamentaux, y compris en matière d'eau, d'abris, de sécurité alimentaire et d'éducation, a nécessité l'intervention de la communauté humanitaire. Les lacunes dans la capacité des ménages à satisfaire leurs besoins fondamentaux s'accompagnent de pressions sur les institutions administratives locales, notamment celles qui règlementent et protègent les logements, les terres et à la propriété (LTP), souvent oubliés dans le cadre de la réponse humanitaire.

OPÉRATIONS DU CONSEIL NORVÉGIEN POUR LES REFUGIÉS

Le Conseil Norvégien pour les Réfugiés (NRC) est une organisation humanitaire internationale non gouvernementale qui opère dans 31 pays dans le monde, fournissant une aide vitale aux populations affectées par le déplacement forcé. Au Cameroun, le NRC focalise ses efforts pour fournir une aide humanitaire aux populations ébranlées par le conflit dans les trois départements suivants, les plus affectés de la région de l'Extrême Nord : Mayo Sava, Mayo Tsanaga, et Logone et Chari.



En plus de fournir une assistance humanitaire en matière d'aide à la reconstruction d'abris, d'éducation d'urgence, d'eau, d'hygiène, d'assainissement, et de sécurité alimentaire, NRC a également lancé un programme d'information, de conseil et d'assistance juridique (ICLA). Le programme ICLA vise à aider les populations en situation de déplacement forcé à restaurer leurs droits LTP et leurs droits à l'identité légale (y compris l'accès à la documentation civile). Cette recherche porte sur les droits LTP des populations affectées par le déplacement dans les départements cités plus haut.

LA STRUCTURE DU RAPPORT

Ce rapport est organisé de la manière suivante. La section 1 explore les antécédents de la crise et la relation entre les droits au LTP et passe également en revue le droit international pertinent qui prévoit le droit au logement, à la terre et à la propriété. La section 2 couvre le système des droits de propriété applicable au Cameroun, y compris le système statutaire et administratif et le système coutumier et religieux, qui fournissent et chevauchent un éventail de droits de propriété. La section 3 présente des défis auxquels ce système fait face et fournit une typologie des conflits LTP tandis que la section 4 traite des solutions durables.

MÉTHODOLOGIE





Cette étude considère le déplacement forcé consécutivement aux attaques du groupe armé Boko Haram sur les communautés frontalières camerounaises dans la région de l'Extrême Nord. Ainsi, il ne sera pas question des déplacements du fait du changement climatique ou de la migration foncière dans la région. Il s'agira plutôt de considérer l'impact de l'insécurité sur les communautés à travers les déplacements forcés qui engendrent des défis particuliers en matière de LTP.

Les attaques du groupe armé ont engendré non seulement des réfugiés (nigériens pour la plupart), mais aussi des personnes déplacées camerounaises à l'intérieur de leur propre pays. Il y a aussi un bon nombre de citoyens camerounais qui jadis vivaient au Nigeria et qui ont regagné leur pays à la suite de ces événements.

L'étude se concentre principalement sur des personnes déplacées à l'intérieur de leur pays et accessoirement sur les réfugiés qui font également face aux défis LTP dans les localités d'accueil. Elle met l'accent sur la vulnérabilité particulière des femmes, qui avaient un accès limité aux LTP bien avant la crise.

Cette étude est qualitative. Plusieurs techniques de collecte des données ont été déployées :

- Les entretiens avec des informateurs clés (Key Informant Interviews : KII). Les informateurs ont été sélectionnés parmi les acteurs et les institutions suivantes : chefs traditionnels (tous les niveaux), chefs religieux (pasteurs, prêtres et imams), pouvoir judiciaire (notaire), administration publique (ministères, Sous-Préfecture), personnes déplacées et réfugiés (avec un accent particulier sur le genre), partenaire de développement, et ONGs locales.
- Groupe de discussion (Focus Group Discussion : FGD). 7 groupes de discussion ont eu lieu. De par la composition initiale des groupes, il a été tenu compte des critères d'âge, de genre et d'appartenance ethnique avec un maximum souhaité de 15 personnes.¹ L'équipe de recherche a organisé les discussions de groupe supplémentaire avec des femmes seulement.
- Conversations de recherche. Des conversations occasionnelles ont été conduites avec des personnes choisies au hasard dans les espaces d'hébergement temporaires de déplacés et dans les villages. D'autres conversations avec des collègues travaillant pour les agences des Nations Unies et ONG internationales (NRC inclus, ex. le Haut-Commissariat des Nations Unies pour les

¹ Mais ces discussions ayant lieu dans des milieux ouverts, les groupes se sont souvent vu envahis par des membres non invités et deux de ces groupes se sont transformés en forum ouvert.

Réfugiés (HCR), Catholic Relief Services (CRS)), ONG locales (ex. Ligue des femmes) et deux institutions de recherche à Maroua et à Yaoundé ont aussi été organisées. Entretiens avec les réfugiés dans le camp de Minawao.

- Observation des sites et visites des villages affectés pour se rendre compte de la situation sur le terrain. Différents types de villages et sites ont été visités : communautés d'accueil, communautés de retour /origine, camp de réfugiés de Minawao. Parmi les sites temporaires de déplacés, certains étaient aménagés (ex. Kolofata dans le Mayo Sava, Zamai dans le Mayo Tsanaga), d'autres spontanés (ex. Afadé dans le Logone et Chari, Kolofata et Mémé dans le Mayo Sava).
- Revue de la littérature disponible. Il existe une documentation extrêmement limitée sur la thématique LTP au Cameroun, mais une documentation locale abondante existe sur les questions foncières, ethnicité, et pouvoir coutumier.
- Triangulation des résultats des stratégies mentionnées.²

Les lieux de recherche sont ceux dans lesquels NRC mène des activités. Ceci a facilité l'accès aux informateurs et à certains sites temporaires de personnes déplacées sans beaucoup de protocole de la part des autorités locales. Aussi, certains centres urbains (ex. Mokolo dans le Mayo Tsanaga, Kousséri dans le Logone et Chari, et Mora dans le Mayo Sava) font partie des lieux visités afin de compléter l'échantillonnage et faire la distinction entre différents niveaux administratifs. La ville de Maroua est le siège de certaines organisations et institutions. A ce titre, elle figure aussi sur la liste des zones de recherches.

Les personnes déplacées vivent soit dans des sites temporaires aménagés ou dans des sites dits spontanés. Les autres vivent en dehors des sites, dans des communautés d'accueil. Les chefs des villages et des quartiers ont connaissance de la situation des personnes vivant dans les communautés d'accueil. Certaines familles d'accueil ont participé à la présente étude.

Bien que le centre d'intérêt de la recherche soit les questions relatives au LTP, les personnes en situation de déplacement ne se définissent pas exclusivement par rapport à ce thème. Elles sont affectées par une situation qui requiert une intervention holistique et transversale.

Une recherche qualitative comme celle-ci se concentre sur les personnes, leurs expériences et le sens qu'elle donne à cette expérience dans un contexte précis. Les expériences recueillies auprès de la population pour cette étude ont servi à développer les explications analytiques ici présentées. Cette recherche combine ainsi des descriptions des faits et des analyses des mêmes faits.

Cette étude a souffert des conditions de sécurité qui ont limité l'accès à certaines localités pendant la visite du consultant (ex. Mozogo, Amchidé, Kerawa). Les heures de visites dans les villages avaient des restrictions sécuritaires et ces villages sont situés sur une longue distance du centre-ville. Aussi, bien que la plupart des informateurs ait été disponible, d'autres n'étaient pas toujours accessibles. Pour des raisons de patriarchie structurelle, les rencontres ouvertes avec les femmes dans leurs milieux de vie étaient difficiles.

² Une liste en annexe donne des détails des lieux et catégories des personnes ayant participées à la recherche.



1

L'ACCÈS AU LOGEMENT, À LA TERRE ET À LA PROPRIÉTÉ DANS LE CONTEXTE DE L'EXTRÊME-NORD DU CAMEROUN



1.1 LA CRISE À L'EXTRÊME-NORD DU CAMEROUN

Le Cameroun est un pays d'environ 24.984.694³ millions d'habitants situé au centre de l'Afrique. Un territoire colonial allemand entre 1884 et 1916, le pays fût après divisé en territoires britanniques et français. Le Cameroun a obtenu son indépendance en 1960 et s'est ensuite unifié en une république en 1972. Alors que la majorité de la population s'identifie comme chrétienne, dans les régions septentrionales (zone de cette recherche), une grande partie de la population pratique la religion islamique.

Cette recherche porte sur les populations affectées par le déplacement dans la région frontalière Cameroun-Nigeria et particulièrement dans les départements de Logone et Chari, Mayo Sava, et Mayo Tsanaga de l'Extrême Nord.⁴

Les trois départements couverts par cette recherche sont largement des zones rurales abritant divers groupes ethniques. Historiquement, les habitants de la région pratiquent l'Islam dominé par la confrérie soufie *Tijaniyya*.⁵ La région est la plus vulnérable économiquement du Cameroun, avec les trois quarts de la population vivant sous le seuil de pauvreté avant le conflit.

Les groupes ethniques les plus importants dans le Mayo Tsanaga sont les Marfa, Kapsiki, Moufou et Mandara. Dans le Mayo Sava, il s'agit de Mandara, Kodoko et Mara. Dans le Logone et Chari, la population inclut le Kotoko et le Mousgoum ainsi qu'une proportion importante de la population qui s'identifie comme Arab-Choa. Historiquement, les communautés pratiquent des activités économiques spécifiques à leur groupe et adaptées à la variation climatique dans la région, y compris l'agriculture, le pastoralisme, la pêche, la chasse, le commerce (et la contrebande), et l'artisanat. Au fil du temps, la désertification et d'autres pressions climatiques ont forcé les groupes à abandonner les stratégies traditionnelles de subsistance et à se diversifier dans d'autres secteurs de l'économie.⁶

Les tensions intercommunautaires (ainsi que les liens entre certains groupes ethniques et les militants Boko Haram) ont augmenté dans le cadre de la crise, bien qu'il y ait également des preuves que les communautés ont montré une forte résilience face à la crise sécuritaire et à la détérioration de l'économie régionale.⁷

Selon les données les plus récentes, l'insurrection du groupe armé qui sévit dans la région a touché plus de deux millions de personnes, dont 90.000 réfugiés, plus de 200.000 personnes déplacées, 500.000 membres de la communauté hôte et des centaines de milliers d'autres ménages dans la région. Le conflit est en cours depuis la première attaque de Boko Haram en 2014. En 2015, le premier attentat suicide a eu lieu au Cameroun. A l'heure actuelle, il y a des violents affrontements entre les groupes armés et l'armée camerounaise. A la fin de 2017, la violence a déplacé 300.000 personnes de plus. La crise a été caractérisée par la destruction des logements pendant le conflit actif, la perte d'accès aux terres agricoles due au déplacement et aux problèmes de sécurité ainsi que la perturbation des activités économiques et l'épuisement des sources locales de résilience.⁸

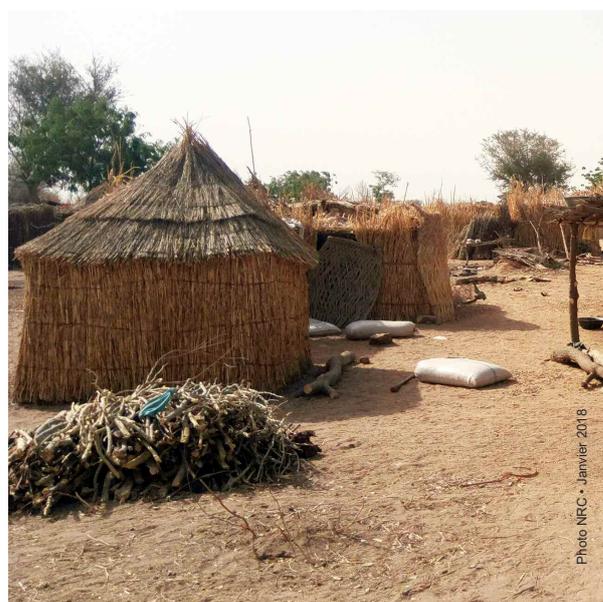


Photo NRC - Janvier 2018

³ Country Meter, Cameroun Population Country, <http://countrymeters.info/fr/Cameroun>.

⁴ UNOCHA, Aperçu des besoins humanitaires, janvier 2018 (ci-après : Aperçu des besoins humanitaires 2018), <https://www.humanitarianresponse.info/en/operations/cameroon/document/cameroun-aper%C3%A7u-des-besoins-humanitaires-2018>.

⁵ Institut National de la Statistique, « Quatrième enquête camerounaise auprès des ménages : Tendances, profil et déterminants de la pauvreté au Cameroun entre 2001 et 2014 », décembre 2015, http://slmp-550-104.slc.westdc.net/~stat54/downloads/2016/Rapport_tendances_profil_determinants_pauvrete_2001_2014.pdf.

⁶ International Crisis Group, « Cameroon's Far North: Reconstruction amid Ongoing Conflict », octobre 2017, <https://www.crisisgroup.org/africa/central-africa/cameroon/b133-extreme-nord-du-cameroun-le-casse-tete-de-la-reconstruction-en-période-de-conflit>.

⁷ Ibid.

⁸ UNESCO, « Conflit et Mécanismes de Résolution des Crises à l'Extrême-Nord du Cameroun », 9, https://www.humanitarianresponse.info/sites/www.humanitarianresponse.info/files/assessments/rapport_de_letude_sur_les_conflits_et_mecanismes_de_resolution_des_conflits_a_lextrême-nord-du_cameroun_final.pdf.



En outre, la dimension religieuse du conflit (avec des groupes armés définissant leurs objectifs militaires en termes religieux) et, en fait, la nature changeante du paysage religieux au Cameroun⁹, ont influencé la dynamique du conflit, y compris la portée internationale de la crise.

Selon l'aperçu des besoins humanitaires de 2018, les problèmes de protection sont critiques dans l'Extrême Nord et affectent à la fois les communautés hôtes ainsi que les populations déplacées. Les problèmes de protection soulevés par le HCR comprennent le manque d'accès aux services de base, l'insécurité permanente (et la perturbation de la vie économique qui en découle), et le manque d'accès à l'identité juridique (accès à la documentation d'identité et civile). La collecte de données pour le dernier aperçu des besoins humanitaires mettait un accent particulier sur les questions de LTP et le rapport notait que le conflit armé et l'insécurité générale ont forcé certaines populations à abandonner leurs terres et à s'engager dans des mécanismes d'adaptation négatifs.¹⁰ Cette recherche vise à combler cette lacune en fournissant de plus amples informations sur la situation des LTP des populations touchées par le conflit dans le contexte de la crise actuelle.

1.2 CADRE INTERNATIONAL DU DROIT AU LOGEMENT, À LA TERRE ET À LA PROPRIÉTÉ

Le droit au LTP consiste à avoir accès à un logement, à une terre ou au droit à la propriété sans la crainte d'être expulsé de force, un endroit qui offre non seulement un abri mais aussi la sécurité et la possibilité d'en jouir paisiblement et de façon durable. La thématique de LTP inclut les capacités d'usage, de jouissance, et de contrôle détenues selon le droit statuaire ou coutumier ou de manière informelle.

Les droits fonciers sont ceux détenus par des individus à la fois sur les terres et sur les ressources naturelles. Les droits LTP sont détenus par les locataires, les habitants des coopératives, les propriétaires fonciers coutumiers et les usagers, ainsi que les habitants du secteur informel sans la sécurité d'occupation. Depuis le début des années 90, les agents humanitaires ont attiré l'attention sur l'importance du droit au logement, à la terre et à la propriété dans la recherche des solutions durables pour les personnes en déplacement et les réfugiés.¹¹

⁹ International Crisis Group, « Cameroon : The Threat of Religious Radicalism », rapport n° 229, septembre 2015, <https://www.crisisgroup.org/africa/central-africa/cameroon/cameroon-threat-religious-radicalism>.

¹⁰ Aperçu des besoins humanitaires 2018.

¹¹ Global Protection Cluster's HLP Area of Responsibility (AoR), <http://www.globalprotectioncluster.org/en/areas-of-responsibility/housing-land-and-property.html>.

Du point de vue des droits de l'homme, le concept de LTP est essentiel pour assurer la protection des personnes dans toutes les situations. Les droits LTP sont ainsi définis dans plusieurs instruments internationaux relatifs aux droits de l'homme et les droits humanitaires. Ils incluent les droits de l'homme universellement reconnus et en particulier le droit à un logement convenable.

Le droit à un logement convenable (qui inclut le facteur de la sécurité d'occupation) est protégé par l'article 11(1) du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels. Cet article stipule l'obligation de la part des Etats de s'abstenir de violer de tels droits par leurs actions et de prendre des mesures raisonnables pour prévenir certaines violations prévisibles par des acteurs non étatiques. Dans le commentaire général No 4, le comité des droits économiques, sociaux et culturels précise que le droit à un logement convenable comprend les éléments suivants : 1) sécurité juridique de l'occupation (qui garantit une protection juridique contre les expulsions forcées, le harcèlement et autres menaces) ; 2) la disponibilité de services adéquats, en particulier l'eau et l'assainissement ; 3) être abordable ; 4) l'habitabilité ; 5) l'accessibilité ; 6) un emplacement qui donne accès à des possibilités d'emploi, à des services d'éducation et de santé et à des installations sociales ; et 7) adéquation culturelle. Le Cameroun a adhéré au Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels en 1984.

Des instruments supplémentaires, tels que la Convention de l'Union Africaine sur la protection et

l'assistance aux personnes déplacées en Afrique (connue sous le nom de Convention de Kampala) fournissent une base pour protéger les droits LTP de toutes les personnes déplacées y compris les femmes.¹²

En plus de la convention de Kampala, les principes de Pinheiro sont un ensemble de directives qui fournissent des informations sur les questions juridiques et techniques complexes entourant la restitution des biens. En particulier, le principe 3 met l'accent sur le droit à la non-discrimination et le principe 4 parle directement du droit égal des hommes et des femmes à la restitution des biens.

Les organisations qui protègent et assistent les personnes touchées par les catastrophes et les crises doivent respecter les droits humains, y compris les droits LTP des personnes affectées et plaider pour leur promotion et leur protection dans toutes les circonstances, y compris l'égalité des droits des hommes et des femmes.

Certains problèmes de LTP dans les situations d'urgence comprennent: la discrimination foncière menant à une assistance inéquitable ; perte de la documentation sur les logements, terres et propriétés ; l'inaccessibilité à la terre pour construire un abri et celle des moyens de subsistance ; l'inaccessibilité aux ressources naturelles, telles que l'eau ; la crise foncière et immobilière ; l'expulsion forcée ; l'occupation secondaire, l'accaparement des terres ; et l'exhérédateur, en particulier des femmes et des enfants.

¹² Norwegian Refugee Council, « The Kampala Convention: Make it Work for Women », Décembre 2015, <https://www.nrc.no/resources/reports/the-kampala-convention—make-it-work-for-women/>.

2

CADRE LÉGAL ET INSTITUTIONNEL DES LOGEMENTS, TERRES ET PROPRIÉTÉS AU CAMEROUN



Comme dans de nombreux pays en développement, plus d'une institution régit les droits au LTP dans les zones touchées par le conflit. Bien qu'il existe des chevauchements et que des institutions hybrides existent, deux ensembles d'institutions structurent généralement les droits d'utilisation, de gestion et de gouvernance des LTP : 1) les institutions étatiques dont le pouvoir découle de l'autorité du gouvernement camerounais ; 2) les institutions coutumières et religieuses locales dont le pouvoir découle à la fois du droit de leur autorité ainsi que du pouvoir politique sur des espaces géographiquement déterminés. Cette section décrit les institutions pertinentes des droits de propriété statutaires et coutumières et la manière dont elles façonnent les droits au LTP dans les régions touchées par les conflits, y compris les mécanismes de résolution de différends LTP.

2.1 LES LOIS STATUTAIRES ET LES INSTITUTIONS FONCIÈRES AU CAMEROUN

2.1.1 LE CADRE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

Le cadre légal et réglementaire du régime foncier au Cameroun est assez exhaustif. On distingue les lois, les ordonnances et les décrets. Les textes utilisés dans le cadre de cette étude sont :

- Le préambule de la Constitution camerounaise du 18 janvier 1996.
- La loi n° 80/22 du 7 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale.
- L'ordonnance de 74/01/du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier.
- L'ordonnance de 74/02 du 6 juillet 1974 fixant le régime domaniale.
- Le décret 76/165 du 25 avril 1976 fixant les conditions d'obtention d'un titre foncier modifié et complété par le décret de 2005/481 du 16 décembre 2005.
- Le décret n° 76/166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national.
- Le décret n° 76/167 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine privé de l'Etat.
- Le décret n° 79/017 du 13 janvier 1979 relatif aux transactions immobilières privés.

La loi camerounaise regroupe les terres en trois catégories : le domaine privé, le domaine public et le domaine national.

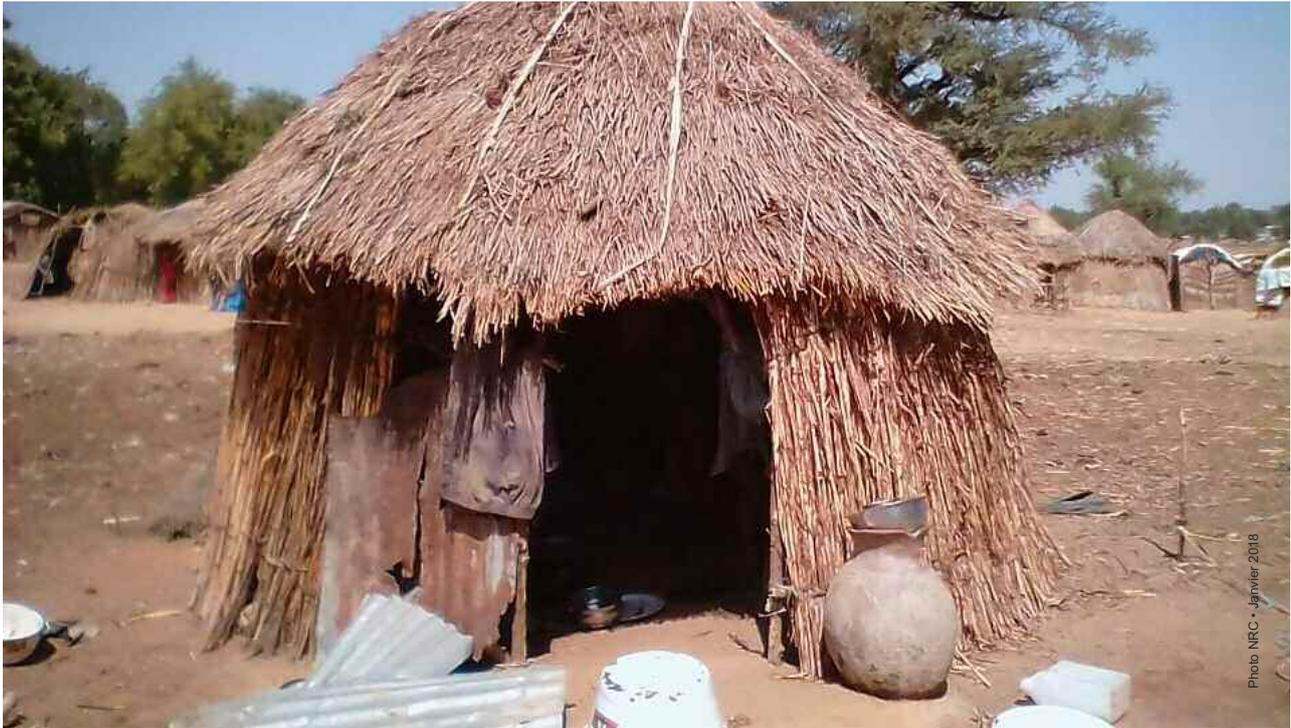
- Le domaine privé peut appartenir soit aux particuliers soit à l'Etat.
- Le domaine public est quant à lui constitué de tous les biens immeubles destinés à l'usage du public. Il est inaliénable, imprescriptible, et insusceptible d'appropriation, mais toutefois, l'Etat peut accorder des autorisations d'occupation ou d'exploitation, ou conclure des baux avec des particuliers.¹³
- Les terrains du domaine national sont quant à eux administrés par l'Etat en vue d'en assurer une utilisation et une mise en valeur rationnelle. Ils sont divisés en domaine national de première catégorie et en domaine national de deuxième catégorie.

La Constitution du 18 janvier 1996 établit le cadre légal élargi de droit des citoyens à la propriété individuelle. Premier garant de la protection, l'Etat à travers le Ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation (MINATD) garantit le droit de propriété, le droit au logement (domicile) et au développement. Cette protection n'est pas discriminatoire parce qu'elle protège les hommes et les femmes, les personnes déplacées et les résidents au même niveau. L'Etat assure la protection de l'usage de ces droits à travers la loi n° 80/22 du 7 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale. La Constitution définit la propriété comme « le droit d'user, de jouir et de disposer des biens garantis à chacun par la loi ».

Plus particulier à ce cadre légal élargi, la loi foncière (l'ordonnance 71-1 du 6 Juillet 1974) établit un cadre restreint pour la gouvernance de la propriété foncière au Cameroun.¹⁴ Toutefois, dans la région de l'Extrême Nord, seuls quelques citoyens dans les centres urbains ont tenté d'enregistrer leurs terres et seraient éventuellement en possession d'un titre foncier. Les données statistiques sont difficiles à obtenir. En l'an 2000, moins de 2 % des terres camerounaises étaient enregistrées ou titrées, d'après le Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF). Ceci démontre que peu de terres sont enregistrées dans la région de l'Extrême Nord. Le régime foncier statutaire est le plus souvent sollicité dans les centres urbains où il est plus facilement accessible à une certaine frange de la population plus nantie, plus informée ou plus proche de ces institutions. Cette frange de la population recourt à l'administration foncière formelle pour protéger ses droits de propriété.

¹³ Ndjogui, T & Levang, P., *Elites urbaines, élaiculture et questions foncière au Cameroun, Territoires d'Afrique*, novembre 2013, 35-46, http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers15-06/010063821.pdf.

¹⁴ Le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 portant modification et complément de certaines dispositions du décret 76/165 du 27 août 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier.



Au vu des difficultés engendrées par l'obtention des titres fonciers du point de vue des procédures, des réformes (dont celles de 1976 et 2005) à la loi foncière ont été introduites pour alléger la situation mais sans la résoudre.¹⁵

2.1.2. LES INSTITUTIONS DE GOUVERNANCE ET DE GESTION FONCIÈRE

On distingue :

- Le MINDCAF dont le rôle est d'appliquer la politique du gouvernement en matière foncière domaniale et cadastrale. Dans le cadre de la présente étude, le MINDCAF est représenté par la Délégation Régionale des Domaines et des Affaires Foncières dans la région de l'Extrême Nord et ses délégations départementales un peu plus proche des communautés.
- Le MINATD qui intervient à travers ses autorités notamment :
- Les Sous-Préfets qui sont présidents des commissions consultatives.
- Les Préfets, qui interviennent dans les procédures d'attribution des lots domaniaux.

- Le Gouverneur qui intervient dans le cadre des règlements des conflits nés de l'immatriculation (article 20 du décret 2005/481/16 du décembre 2005 régissant les conditions d'obtention du titre foncier).
- Les Chefs de villages. Ceux-ci sont dépositaires de la coutume. Particulièrement dans le cas de l'Extrême Nord, zone d'étude où les terres leur appartiennent.¹⁶

Bien qu'il existe une Délégation Régionale des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières au niveau de la région, l'institution qui est au centre des transactions Foncières est le MINATD à travers ses auxiliaires (chef de village / Lamido / Sultan) et les Sous-Préfets.

Les délégués départementaux sont assistés par une commission consultative. La commission est présidée par le Sous-Préfet. Les autres membres sont :

- Un représentant du service des Domaines (secrétaire de la commission).
- Un représentant du service du Cadastre.
- Un représentant du service de l'Urbanisme (si le projet est urbain).

¹⁵ Entretien avec le Sultan du Logone Birni. Selon lui les terres ne peuvent être vendues dans sa localité.

¹⁶ Décret n° 76-165 du 27 avril 1976, fixant les conditions d'obtention du titre foncier, modifié et complété par le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005.

- Un représentant du Ministère dont la compétence a un rapport avec le projet.
- Des auxiliaires de l'administration (un chef de village / quartier et deux notables de village).

Cette commission se réunit au besoin pour examiner les dossiers. Les décisions sont prises à la majorité simple.

Bien qu'elles soient uniquement consultatives, les délibérations des commissions consultatives sont importantes pour l'attribution des titres fonciers et des concessions foncières.

Quant aux modalités d'accès à la terre, la majorité des terres rurales faisant partie du domaine national, le décret n° 76-165 du 27 Avril 1976, fixe les différentes conditions d'obtention de titre foncier.¹⁷ Dans les zones occupées et effectivement exploitées par les communautés, les particuliers et les communautés peuvent demander par immatriculation directe un titre foncier pour les terres qu'ils occupaient et/ou exploitaient effectivement avant le 5 août 1974. Sur les terrains occupés et exploités après le 5 août 1974, ainsi que sur les terres jugées vacantes, les demandeurs doivent rédiger un projet de développement et solliciter une concession provisoire qui peut être définitive si le projet est réalisé dans son entièreté. Cette concession définitive peut aboutir après les formalités d'enregistrement à l'obtention d'un titre foncier.

Un particulier peut aussi acheter sous seing privé une dépendance du domaine national. Cependant cette pratique est contraire à l'article 8 de l'ordonnance de 74/01/6 juillet 1974 qui proscrit la vente ou la location des terrains non immatriculés au profit du vendeur ou du bailleur. Cependant, ce dernier lui signe un certificat de vente de terrain appuyé par un certificat d'abandon de droit coutumier, signé par le chef de village ou de la localité concernée en présence des témoins et de ses notables. Les communautés et les individus utilisent ces parcelles sans la certification officielle de leur droit. Cette pratique est courante car les terres sont considérées comme un héritage ancestrale. Il se considère à cet effet comme propriétaire coutumier. Ce sont ces résistances de la coutume qui rendent difficiles la réforme foncière de 1974.

2.2 L'ADMINISTRATION FONCIÈRE

2.2.1 LES PROCÉDURES ADMINISTRATIVES AU CAMEROUN ET À L'EXTRÊME NORD

Les administrations des zones rurales de la région de l'Extrême Nord peuvent se décrire comme des institutions de gestion de proximité. Au niveau décentralisé, les structures administratives telles que la Sous-Préfecture, la Mairie, la gendarmerie nationale, le Tribunal de Première Instance, les services de cadastre, et la commission consultative en matière foncière et domaniale existent et fonctionnent dans les centres administratifs. Mais ces services sont insuffisamment connus des communautés, et sont jugés inaccessibles ou coûteux (coût formel et informel), par la majorité des personnes interviewées dans le cadre de cette étude.

Le service le plus déconcentré du cadastre et des affaires foncières est la Délégation Départementale des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières. Or, un département est généralement constitué de plusieurs arrondissements. Ceci limite fortement l'accès des communautés à ce service du fait des longues distances et des routes impraticables.

Il faut aussi indiquer la non-scolarisation, le manque de documents d'identité et d'état civil comme un obstacle dans la relation des populations avec l'administration publique locale. Pour initier une procédure foncière au Cameroun, il faut être détenteur d'une documentation légale (carte nationale d'identité pour les nationaux et passeport pour les étrangers). Or le problème de la documentation civile et de l'identité légale est un réel défi, particulièrement dans la région de l'Extrême Nord. Pour ne parler que du cas des déplacés, 70 % des femmes interviewées n'avaient pas de pièce d'identité.¹⁸ Cet état des choses contribue à limiter leur droit à la propriété foncière.

Selon les entretiens réalisés dans le village d'Abankouri dans le Logone et Chari, le premier niveau « administratif » pour les membres de cette communauté est le responsable communautaire qui gère la communauté suivant les principes de la coutume. Il réfère les cas difficiles ou ceux au-delà de ses compétences à l'administration locale. Mais, pour plusieurs membres de cette communauté, les démarches se limitent souvent au niveau local.¹⁹

¹⁷ Focus Group Discussion, Mozogo, décembre 2017.

¹⁸ Il est aussi un fait que les populations préfèrent les services coutumiers aux services administratifs à cause du coût formel et informel des services administratifs.

¹⁹ Entretiens à Kousséri, Logone et Chari, novembre 2017.

C'est pourquoi un grand nombre n'est pas en possession de la documentation civile nécessaire (en commençant par une pièce d'identité) pouvant faciliter l'exercice de leurs droits de propriété.

La juxtaposition de l'administration publique sur les institutions traditionnelles de gouvernance et de gestion foncière, engendre une pluralité de sources de droit. Le milieu rural, éloigné des centres administratifs sert les citoyens ayant pour cadre de référence la tradition et la coutume. L'administration publique et formelle a pour référence et pour obligation l'application de la loi statutaire.

2.2.2. L'ADMINISTRATION FONCIÈRE ET LA RÉOLUTION DES CONFLITS

Les institutions de l'administration foncière indiquées ci-dessous sont particulièrement impliquées dans la résolution des conflits liés aux questions de LTP.

- Au niveau du département, le Service des Affaires Foncières est chargé de l'instruction du dossier litigieux. A ce titre, il assure le secrétariat des commissions de règlement des litiges. Cette commission est présidée par le Sous-Préfet, territorialement compétent.
- Au niveau du Département, les Préfets sont chargés de présider les commissions ad-hoc d'enquête prescrites par le ministre en charge des domaines.
- Au niveau de la région, le Gouverneur intervient pour les cas d'opposition formulés après la publication du dossier au journal officiel.
- La commission consultative. Ici elle prend une autre casquette, celle de règlement de litige. Au terme de ses travaux un procès-verbal est signé de tous les membres cités plus haut.
- Le tribunal coutumier est présidé par le Lamido / Chef du village / Sultan.

Pour les cas des terrains non immatriculés, les cas conflictuels sont renvoyés à l'appréciation du chef de village qui tranche le contentieux selon les us et coutumes de la localité. En cas de destruction de cultures, les cas conflictuels sont renvoyés du cadre coutumier à la gendarmerie nationale ou au tribunal de première instance. Le tribunal de première instance et la gendarmerie peuvent aussi renvoyer des cas qui

méritent des tentatives préalables de conciliation, au niveau coutumier en vue de privilégier les opportunités de cohésion sociale.²⁰ Cependant si la documentation écrite existe, le litige est tranché par voie de procédures administratives ou judiciaires.

Les membres des communautés locales ont plus tendance à recourir au régime coutumier et aux mécanismes communautaires pour la gestion des litiges fonciers. Lorsque le litige persiste, ils rapportent les difficultés au niveau du système administratif. Les frais d'accès aux services administratifs²¹ (formel et informel)²² peuvent aller jusqu'à 250.000 francs CFA, en fonction de la superficie, de la durée des travaux et de la zone géographique. Les membres de communautés interviewés rapportent ne pas être en mesure de payer de tels montants pour bénéficier de ces services.

2.3 LA COUTUME, LA RELIGION ET LES LOGEMENTS, TERRES ET PROPRIÉTÉS

Trois caractéristiques définissent le système de droits de propriété à l'Extrême Nord du Cameroun. Premièrement, les institutions coutumières côtoient les institutions officielles étatiques. Ces institutions coutumières restent très fortes et garantissent les droits de propriété au niveau local. Deuxièmement, les institutions coutumières sont étroitement liées aux structures religieuses. Les leaders coutumiers jouent également un rôle religieux. Il existe un lien étroit entre ces institutions et ceci est une caractéristique de la vie sociale en général et des droits de propriété spécifiquement dans la région couverte par cette étude.

2.3.1 LE RÉGIME FONCIER COUTUMIER

Les terres de la région de l'Extrême Nord étaient régies par le régime foncier coutumier avant la promulgation de l'ordonnance n° 1974-1.²³ Les terres constituent le symbole de pouvoir et d'identité dans la région de l'Extrême Nord sous la gestion des chefs traditionnels Peuls pour la majorité.²⁴ Il s'agit d'un

²⁰ Commission consultative.

²¹ Le coût de convocation d'une commission consultative agissant en commission de règlement de litige peut aller jusqu'à 250.000 francs CFA. Ce qui n'est pas à la portée du citoyen moyen.

²² Ordonnance n° 74-1 du 6 Juillet 1974 fixant le régime foncier (telle que modifiée par l'ordonnance n° 77-1 du 10 Janvier 1977).

²³ Ceci est la conséquence de la conquête peule de la région depuis le 17ième siècle. Siegnobos, C., « Sortir de l'oralité : un moyen de reconnaissance des droits fonciers au Nord-Cameroun », 2007.

²⁴ Ibid.

régime foncier coutumier qui reste prévalent dans les milieux ruraux camerounais.²⁵

L'administration territoriale reconnaissant le pouvoir coutumier comme légitime dans les régions rurales, les chefs traditionnels représentent aussi bien le pouvoir traditionnel tout en étant des auxiliaires de l'administration. Ce qui laisse penser que les coutumes foncières selon lesquelles ils administrent le secteur foncier ont force de loi.

La terre dans les communautés rurales est un bien communautaire sous la gestion d'un chef de communauté ou de son représentant. La terre « appartient » aux membres de la communauté et leurs affiliés vivant en dehors de la communauté. Ils ont le droit d'usage et de jouissance.²⁶

En relation avec la loi foncière en vigueur, la sécurité des droits de propriété des individus dans ces communautés serait plutôt garantie par une procédure d'immatriculation directe pour les terres occupées et utilisées avant le 5 août 1974 ou par un processus d'obtention de titre foncier pour les terres occupées ou exploitées après le 5 août 1974.²⁷

Cependant, il a été observé que les individus font plutôt confiance aux mécanismes coutumiers et à l'appartenance communautaire comme garant de la sécurité foncière. Une mention des titres foncières comme le meilleur moyen de protéger les droits de propriété dans certains villages semble éroder les personnes de la confiance dans les institutions et mécanismes actuels de la gestion foncière coutumière pour un transfert vers un système qu'ils connaissent à peine et en lequel ils n'ont pas confiance.²⁸

2.3.2 LES INSTITUTIONS COUTUMIÈRES ET RELIGIEUSES DE LA GESTION FONCIÈRE

La chefferie est l'institution centrale de la gestion foncière, suivant le droit coutumier et religieux dans la région. Historiquement, les habitants de l'Extrême Nord du Cameroun ont pratiqué l'Islam soufi. Des trois confréries soufies dominantes dans la région, la

Tijaniyya, fondée par un Algérien Ahmed Tijani au 18ème siècle est le plus important. La confrérie *Tijaniyya* est dominée par l'école de jurisprudence islamique *Maliki*, l'une des quatre principales écoles de l'Islam sunnite.²⁹ Le Lamido (Mayo Sava, Mayo Tsanaga) ou le Sultan (Logone et Chari) est communément appelé le « chef de terre » et sa position de pouvoir est territoriale et donc basée sur la terre. Dans le même temps, le Lamido est également une autorité religieuse avec la capacité historique de nommer des imams et de résoudre les différends fonciers avec l'assistance d'un tribunal coutumier. Le Lamido ou le Sultan est ainsi le gestionnaire incontestable des terres communautaires sur lesquelles il perçoit une redevance, ou *zakat*.

En raison des liens étroits entre les mécanismes de gestion fondés sur la religion et ceux issus de la coutume, de nombreuses pratiques coutumières sont qualifiées de religieuses ou tirent leur légitimité des bases religieuses telles que le Coran. Ceci est vrai même quand ils ne sont pas une base pour la pratique en droit islamique. Les liens étroits entre la pratique coutumière, la loi et les institutions religieuses sont une caractéristique de l'Extrême Nord du Cameroun et ils posent des défis spécifiques pour l'égalité des droits de propriété à des groupes spécifiques, y compris les femmes.

Puisque la position du Lamido ou du Sultan est représentative, chaque Lamidat ou Sultanat est divisé en Lawanat qui a une prérogative similaire à celle du Lamido ou Sultan qui les nomme. Un Lawanat est également divisé en communautés (quartiers, chef de quartier) sous la direction du Blama (également connu sous le nom de Djaoro ou Sa majesté) qui est également nommé par le Lamido ou le Sultan. D'autres institutions du cadre coutumier sont le tribunal coutumier (dirigé par le Lamido ou le Sultan), l'Imam (qui intervient dans la règlementation de l'héritage avec le soutenu du Lamido) et le chef de famille (conseil de famille).

Dans les communautés rurales, les ressources en LTP sont considérées comme des ressources communautaires sous la gestion du responsable

²⁵ Centre pour l'Environnement et le Développement, « Le Foncier Rural au Cameroun : Notes sur la terre dans le secteur rural », 7-8, 2013.

²⁶ Wily, L., « A qui appartient cette terre ? Le statut de la propriété foncière coutumière au Cameroun », Centre pour l'environnement et le développement, 2011.

²⁷ La mention des titres fonciers à Afadé, Logone et Chari, a fait soulever des soupçons et le chef à délibérément éviter de traiter de la question. Le Lamido de Kousséri, Logone et Chari, a renvoyé l'entretien au jour suivant pour lui permettre de consulter son conseil avant de répondre aux questions relatives à la terre. Tous les chefs cependant reconnaissent que leurs résidents n'ont pas de titres fonciers ou sinon en leur termes : « on ne connaît pas ces chose-là ici ».

²⁸ International Crisis Group, « Cameroon : The Threat of Religious Radicalism », rapport n° 229, septembre 2015, <https://www.crisisgroup.org/africa/central-africa/cameroon/cameroon-threat-religious-radicalism>.

²⁹ Plusieurs personnes déplacées louent des terres de cultures à travers la région.

communautaire. Ces ressources sont premièrement destinées à la distribution aux membres de la communauté alors que les autres telles que les personnes en déplacement sont régies par les principes d'hospitalité et solidarité. Ainsi, aucun déplacé ne peut à priori, prétendre avoir droit à une parcelle de terre pour construire un logement, à la terre de culture et posséder des biens obtenus des ressources communautaires. C'est la résidence dans la communauté ou l'appartenance à la communauté qui donne droit à ces ressources. Les personnes déplacées, par exemple, sont privées de ces droits et la coutume ne les leur garantit pas.

Dans ce système, la principale modalité d'accès à la terre est l'héritage. D'autres modalités incluent : le don, le prêt et la vente après une déclaration d'abandon du droit coutumier, et la location.³⁰ Le fait que la plupart des terres sont définies comme des terres publiques et ne peuvent donc pas être achetées et vendues signifie que la plupart des transactions foncières dans la région sont informelles ou extra-légales. L'importance des droits patrimoniaux, où les biens passent des pères à leurs enfants, et le système patrilinéaire selon lequel les femmes apportent la richesse qu'elles possèdent dans leur mariage est capitale. Les femmes sont exclues de la plupart des droits de propriété afin de garder la propriété dans la lignée masculine de la famille. Même si les femmes peuvent avoir des droits égaux en vertu de la loi, dans la pratique, elles ne peuvent pas exercer ces droits sur les terres publiques au niveau communautaire. De même, l'absence d'un marché foncier actif³¹, a limité les droits des étrangers ou des non-membres de la communauté, aux biens immobiliers, avec des conséquences importantes pour les droits de propriété des individus en déplacement.

2.3.3. LES INSTITUTIONS TRADITIONNELLES ET LA RÉOLUTION DES DISPUTES

Les entrevues avec des informateurs clés et les groupes de discussion décrivent le rôle important des autorités religieuses et coutumières locales dans le règlement des différends relatifs aux LTP. Dans la plupart des cas, ces autorités sont la première étape pour résoudre un différend. En fonction de la gravité ou de la complexité du conflit, différentes autorités

peuvent intervenir, en commençant par les chefs de quartier, pour atteindre le Lamido ou le Sultan. Dans certains cas, un conseil coutumier / religieux local peut intervenir (le conseil est dirigé par le Lamido / Sultan pour une zone géographique donnée).

En général, les répondants ont décrit un système dans lequel ces dirigeants locaux tentent de trouver des solutions mutuellement satisfaisantes basées sur un « arrangement à l'aimable » entre les parties en conflit.³² Ces règlements impliquent que les dirigeants locaux identifient les intérêts des parties au différend et travaillent avec les parties pour trouver une solution mutuellement acceptable qui, si elle est acceptée, peut être exécutoire avec des effets sur le long terme.

Quand une telle solution n'est pas possible, les dirigeants peuvent se tourner vers des rituels religieux pour résoudre le différend. Ces rituels dépendent des antécédents ethniques et religieux et ils s'appuient sur des sanctions sociales et culturelles selon lesquelles la violation de certains codes de conduite aura des conséquences néfastes sur les coupables et leur descendance. Lorsque toutes ces procédures s'avèrent infructueuses, alors le cas peut être référé au système étatique, y compris « la justice » ou la « brigade ».³³

Le Lamido est l'autorité la plus fréquemment citée en matière de gestion des droits LTP. Le Lamido peut délivrer des certificats de vente de terrains (approuvés par le propriétaire du terrain, le chef de quartier, et signés par des témoins). Il supervise toute expulsion des réfractaires aux règles communautaires établies.³⁴ Dans certaines régions, les intimés ont déclaré que le Blama ou le chef de district supervise les contrats de location, qui sont verbaux dans le cas d'un bail à court terme, et peuvent être écrits et validés par des témoins si la durée du bail est supérieure à quatre ans.³⁵ Dans d'autres cas, ce rôle est assigné au Lamido, indiquant qu'il s'agit d'une variation géographique dans les rôles des diverses autorités.³⁶

Les personnes interrogées ont noté que la religion d'une part, pouvait déterminer la façon dont un problème lié au LTP serait résolu. Par exemple, un membre du Tribunal coutumier de Mémé (Mayo Tsanaga) a noté que lorsque les parties cherchent une solution à un problème, les chrétiens vont « jurer sur la bible » alors que les musulmans doivent jurer sur le Coran.³⁷ Une autorité traditionnelle locale a relevé plusieurs obstacles auxquels elle est confrontée lors de la résolution de conflits liés au LTP, lorsqu'elle n'a

³⁰ Il est illégal de faire des transactions foncières en dehors du cadre légal, bien que cela arrive parfois.

³¹ Key Informant Interview, Assesseur au tribunal coutumier de Mémé, 5 mars 2018.

³² Ibid.

³³ Key Informant Interview, Blama, Mémé, 5 mars 2018.

³⁴ Ibid.

³⁵ Key Informant Interview, Assesseur au tribunal coutumier de Mémé, 5 mars 2018.

³⁶ Ibid.

³⁷ Ibid.

pas une bonne connaissance des différentes pratiques coutumières des groupes ethniques dans sa zone d'autorité.³⁸

Depuis le début du conflit, le rôle des autorités coutumières et religieuses locales a été influencé par les circonstances locales. Une autorité locale a déclaré que le pouvoir des chefs locaux a augmenté, car ils ont désormais le pouvoir d'établir des listes de PDI et de personnes pouvant recevoir une aide humanitaire.³⁹ Situation qui conduit à des conflits de compétences ou de leadership entre certains chefs.

2.4 LE DROIT DES FEMMES AU LOGEMENT, À LA TERRE ET À LA PROPRIÉTÉ AU CAMEROUN

2.4.1 CADRE INSTITUTIONNEL ET GESTION DES DROITS LTP DES FEMMES AVANT LA CRISE

Le droit des femmes sur les terres et le logement est un facteur décisif du statut social, de la croissance économique et de l'autonomisation des femmes. L'égalité d'accès à la sécurité d'occupation ainsi que le droit des femmes d'hériter et de posséder des biens LTP sont des questions qui méritent une attention aussi bien dans le contexte normal que celui de déplacement.

La loi Camerounaise garantit un égal accès à la propriété pour les hommes et les femmes, citoyen Camerounais.⁴⁰ Toutefois les mécanismes d'attribution de parcelles et de gestion des héritages subissent les influences sociales et culturelles.

Les femmes et les hommes interrogés dans le cadre de cette étude assimilent la pratique coutumière à la

loi foncière. Ils ne font pas de distinction nette entre les normes coutumières ou religieuses des droits au LTP. Ils justifient la répartition disproportionnée de l'héritage (2/3 pour les hommes et 1/3 pour les femmes) ainsi que la pratique de l'impossibilité totale des femmes à hériter des biens immobiliers par la jurisprudence religieuse. Les femmes interrogées dans un groupe de discussion ont déclaré que la division de la propriété en héritage est toujours « inégale », mais qu'elles acceptent cet état de fait parce ceci écrit dans le Coran.⁴¹

Selon la perception de certains participants aux échanges de l'étude, « les femmes pouvaient hériter de biens mobiliers, mais pas de biens immobiliers ».⁴²

Les femmes interviewées relatent qu'elles pouvaient planter des jardins pour la consommation du ménage, mais toutes les transactions économiques sont contrôlées par les hommes chefs de ménages. Lorsque le père ou le mari décède, les frères ou les enfants du défunt prennent des décisions au nom pour le compte des orphelines ou des veuves.⁴³

Les veuves, peuvent rester dans la maison conjugale, à condition que les enfants ou la famille du défunt les y autorise. Les femmes sans enfant sont souvent expulsées.⁴⁴

Gestion de litiges LTP impliquant les femmes : en matière successorale, tout comme les hommes, les femmes ont aussi nommé différents types d'autorités en tant que responsables de droits possibles dans le cas d'un conflit lié au LTP. Il s'agit des autorités de l'Etat et des institutions coutumières / religieuses suivantes : la gendarmerie, le chef du canton, le Lamido, le Blama et le Sous-Préfet. Dans le cas où il n'y a pas de documents d'héritage, elles ont déclaré que le Lamido serait l'autorité qui intervient et sert de témoin.⁴⁵

Les femmes ont identifié le Lamido comme l'autorité la plus importante intervenant dans les questions liées au LTP.

³⁸ Key Informant Interview, Blama, Mémé, 5 mars 2018.

³⁹ Constitution Camerounaise de 1996.

⁴⁰ Focus Group Discussion, Mémé, 5 mars 2018.

⁴¹ Focus Group Discussion, Centre Saare Tabhita, Maroua, octobre 2017.

⁴² Focus Group Discussion, Zamai, 6 mars 2018 and Focus Group Discussion, Mémé, 5 mars 2018.

⁴³ Ibid.

⁴⁴ Ibid.

⁴⁵ Centre Saare Tabhita, Maroua, octobre 2017.



2.4.2 LE DROIT DES FEMMES AU LOGEMENT, À LA TERRE ET À LA PROPRIÉTÉ DANS LE CONTEXTE DE LA CRISE

Les interviews et les entretiens de groupe ont permis de constater que les femmes et les hommes ont plutôt un accès inégal à la terre. Les violences et les déplacements forcés ont exacerbé une situation de droits LTP des femmes, déjà limitée, avant la crise. Les femmes seules ou veuves éprouvent des difficultés à disposer ou à jouir de façon autonome de la terre ou de ses fruits. Comme le témoigne cette dame chef de ménage, à Mozogo : « Perdre son mari dans la situation de déplacement, c'est perdre ce qui te lie à la terre ». ⁴⁶ Cette situation a pour conséquence la perte ou la privation des ressources de subsistance et des ressources économiques issues de la terre.

Durant les interviews, ces femmes déplacées ont également parlé de la modification des rôles traditionnels attribués aux hommes et aux femmes dans la région de l'Extrême Nord. Des femmes de religion islamique, dans une autre discussion de

groupe, ont rapporté ceci « Tant par le passé qu'à ce jour, la femme mariée reste dépendante de son mari. Aujourd'hui, avec la crise, les maris n'ont pas les moyens de satisfaire les besoins du ménage. En conséquence, les hommes et femmes travaillent à pourvoir aux besoins du ménage en cultivant dans les champs de la communauté hôte ou en coupant du bois ». ⁴⁷

La recherche a identifié cinq défis clés auxquels les femmes déplacées sont confrontées dans l'accès aux droits au logement, à la terre et à la propriété :

- **Déplacement et insécurité d'occupation** : Les femmes déplacées ont expliqué qu'elles louent des lopins de terres, en moyenne à 10.000 francs CFA pour y construire une habitation temporaire. Ces accords principalement verbaux et qui durent en moyenne un an par contrat, sont passés avec des membres de la communauté. L'expérience rapportée par ce groupe de femmes déplacées dénote le non-respect des engagements de location par certains bailleurs qui les expulsent, de façon unilatérale, sans avoir des motifs réels. Elles expliquent que cela n'aurait pas été possible si elles avaient eu un conjoint ou un mari. Ainsi, la capacité de ces femmes seules à occuper et user de ces espaces loués mérite d'être renforcée et protégée. Le fait de se retrouver toute seule aggrave leur vulnérabilité et limite leurs accès à un logement décent.
- **Au retour dans leurs communautés, comparativement aux hommes ou aux femmes vivant dans un ménage, les femmes seules font face à plus de difficultés pour la réhabilitation et la reconstruction du logement familial.** Dans un village comme Blamé, dans le Logone et Chari, où il n'y a pas de ressources disponibles en main d'œuvre, elles doivent dépendre de la disponibilité de leurs enfants adultes, lorsqu'elles ont des enfants, ou compter sur la solidarité communautaire. ⁴⁸
- **Inaccessibilité des droits fonciers sur la parcelle familiale en cas de décès du mari.** C'est le mari qui engage la transaction et l'acte de vente est établi en son nom. Les femmes veuves ne sont pas en mesure de sécuriser, à long terme, les parcelles que leurs maris avaient acquises par transaction financière.

⁴⁶ Focus Group Discussion, Zamai, Mayo Tsanaga, 6 mars 2018.

⁴⁷ Observation à Blamé, Logone et Chari, où une femme dans un logement délabré devrait attendre la disponibilité de son enfant adulte pour l'aider à la réhabilitation.

⁴⁸ « Nous louons des maisons déjà construites parfois à 10.000 francs ou 15.000 francs. Ceci dépend de l'état de l'habitat. Nous sommes souvent expulsées de ces maisons, faute de moyens pour payer le loyer » déclare une mère de famille déplacée lors d'un entretien à Mokolo, décembre 2017.

- N'ayant pas droit à la terre de culture, les femmes en déplacement sont une main d'œuvre invariablement appréciée dans les champs des communautés hôtes surtout pendant la période de récolte. A Zamai, Mayo Tsanaga, le responsable communautaire leur a indiqué un site pour cultiver des champs.
- Pour les femmes ayant perdu leurs maris, il se présente des difficultés d'accès à la parcelle familiale. Tout dépend de la qualité des relations avec la belle famille et si elle a des enfants en âge adulte. Autrement le décès du mari détruit la modalité d'accès au logement et à la terre à travers le mari. Certaines de ces femmes préfèrent rentrer dans leurs familles de naissance.
- Le bouleversement du système économique traditionnel renforce la vulnérabilité économique des femmes qui passent beaucoup de temps en dehors des villages à la recherche de la survie. L'organisation des réseaux de solidarité de commerce au-delà de Makary dans le Logone et Chari démontre des mécanismes pour mitiger la vulnérabilité économique et rester en charges des responsabilités domestiques.

3

DÉFIS ET DISPUTES RELATIFS AUX LOGEMENTS, TERRES ET PROPRIÉTÉS



3.1 DÉFIS RELATIFS AU LOGEMENT, À LA TERRE ET À LA PROPRIÉTÉ

Dans le contexte complexe des droits de propriété décrit dans la section précédente, la recherche met en évidence plusieurs facteurs qui font de l'accès à ces droits un défi majeur. Nous divisons ces facteurs en deux groupes : les facteurs généraux et les facteurs spécifiquement liés aux conflits et aux déplacements forcés.

3.1.1 DÉFIS GÉNÉRAUX LIÉS AUX LTP

Les informateurs clés et les groupes de discussion ont indiqué deux défis généraux à l'accès au LTP :

Premièrement, les femmes et les hommes jouissent rarement des mêmes droits. La plupart des personnes interrogées décrivent cette situation comme une influence de la loi religieuse et de la coutume. Dans de nombreux cas, la religion et les pratiques coutumières présentent des similitudes et sont confondues par les communautés.

Deuxièmement, l'accès limité des ménages à accéder au cadre légal statutaire contribue à des pratiques susceptibles de générer un environnement conflictuel. Les types de conflits que cet accès limité au cadre statutaire peut engendrer sont décrits dans la typologie des litiges ci-dessous.

3.1.2 DÉFIS LIÉS AU LTP PENDANT LE DÉPLACEMENT

Les informateurs clés et les groupes de discussion ont indiqué trois principaux défis qui augmenteraient les risques que les communautés impactées par le conflit ne puissent pas jouir de leurs droits au LTP.

Premièrement, le déplacement à long terme a créé une charge imprévue pour les communautés d'accueil. Cela se manifeste de différentes manières. Par exemple, vu que la situation de déplacement perdure, ces logements d'hospitalité sont devenus pratiquement des occupations sans aucune forme d'arrangement ou de bail. Cette situation conduit à la détérioration des relations sociales entre la communauté d'accueil et les personnes en situation de déplacement (surtout que certains déplacés reçoivent de l'aide humanitaire alors que les familles qui les ont accueilli et ont partagé leurs ressources au départ n'ont pas vu leurs revenus augmenter (ex. Makary, Logone et Chari)).

Deuxièmement, dans de nombreuses communautés d'accueil, il n'existe pas de mécanismes formelles d'attribution de logement ou de terres aux populations déplacées à moyen ou long terme. Les personnes déplacées sont également réticentes à vivre dans des logements inadéquats, qui ne protègent pas des intempéries ou qui ne garantissent pas la vie privée.

Les personnes déplacées ayant bénéficié des parcelles de terrain temporaires pour construire des abris provisoires (en pailles) voient leurs abris complètement se détériorer et voudraient construire des logements définitifs en terre battue (ex. Zamai, Mayo Tsanaga). Une telle construction a des implications sur le statut de la parcelle sur laquelle est construit l'abri provisoire. Non seulement, elle est interprétée comme une intention d'insertion durable mais elle donnerait automatiquement aux personnes déplacées un accès à la terre. Les entretiens avec les Sultans de Kousséri, Makary et les notables de Afadé, Logone et Chari sont formels : « la terre sur laquelle sont construits les abris des personnes déplacées ne peut être considérée à aucun moment comme la leur ».

Un autre problème parallèle existe et il est relatif aux terres de culture. Il n'existe pas de mécanismes permettant aux personnes déplacées d'accéder aux terres de culture à long terme. Les familles d'accueil (ex. Kolofata, Mayo Sava) ou le leader communautaire (ex. Zamai, Mayo Tsanaga) allouent aux personnes déplacées des terres pour cultiver moyennant une redevance ou un pourcentage sur la récolte (système de métayage). Cette pratique, déjà présente dans la région, bien que mitigeant le manque de terre pour des personnes déplacées, obscurcit le fait qu'il n'y a pas une modalité d'accès permanent à la terre pour des personnes étrangères à la communauté. La terre « appartient » seulement aux autochtones qui la transmettent en héritage dans la lignée patriarcale. Cette situation convertit les déplacés en opportunité économique et une main d'œuvre bon marché.

Troisièmement, et ceci est lié au premier problème évoqué plus haut, de nombreux ménages déplacés ont épuisé leurs ressources pour payer le loyer ou le capital pour financer les petits commerces sur lesquels ils comptent pour leurs revenus. Certaines personnes déplacées ont fait des arrangements pour louer un logement. Des cas de loyer impayé abondent à Kolofata dans le Mayo Sava, et Kousséri et Makary dans le Logone et Chari. Certains choisissent simplement de rejoindre un site temporaire de déplacés ou de changer de logement. Aussi, l'accès à la marchandise pour le petit commerce est souvent par emprunt sur le stock du prêteur (l'hôte). A Kolofata, Mayo Sava, certains déplacés qui commencent un petit commerce empruntent de la marchandise pour revendre et parfois ne respectent pas les termes de l'emprunt.

Il faut aussi ajouter le vol des biens et des cultures dans les champs.

3.2 TYPOLOGIE DES DISPUTES LIÉES AUX LOGEMENTS, TERRES ET PROPRIÉTÉS

Les difficultés rencontrées dans le secteur LTP, ainsi que les problèmes créés par la crise du déplacement, ont donné lieu à des conflits particuliers dans le secteur. Ce qui suit est une liste des différends liés au LTP les plus communs tels que rencontrés pendant la recherche.

TYPLOGIE DES DISPUTES LTP

Disputes liés au contrat

Non-paiement du loyer du logement
Non-paiement du loyer pour les champs et les marchandises

Conflits autour des ressources naturelles

Les différends sur l'utilisation de l'eau
Les différends entre éleveurs et agriculteurs

Conflits liés au retour

Occupation secondaire
Perte des documentations LTP

Conflits interfamiliaux

Conflits d'héritages
Expulsion des femmes

Conflits institutionnels

Faible mise en œuvre de la procédure administrative
Double-vente / double location
Absence d'identité légale et de documentation civile

3.2.1. DISPUTES LIÉES AUX CONTRATS

1. Disputes relatives à l'insolvabilité des loyers

Certains déplacés dans les centres semi-urbains (ex. Kousséri, Mokolo, Mora)⁴⁹ ont choisi de louer des logements (chambres, maisons), seul ou en groupe. Au fur et à mesure que leurs épargnes s'épuisent et qu'ils n'ont plus de revenus pour subvenir à leurs besoins et à payer le loyer, un mécontentement naît chez les bailleurs par rapport au locataire déplacé insolvable.⁵⁰ Certaines personnes déplacées abandonnent leur logement de location pour rejoindre des sites temporaires de déplacés afin d'accéder à l'aide humanitaire.⁵¹ Il reste à voir si les accumulations des arriérées de loyers ne se transforment en dettes accumulées.

2. Disputes relatives au non-paiement de l'emprunt des champs et des marchandises

Il s'agit des disputes relatives à l'accord sur l'usage et l'usufruit des champs et des marchandises. Certains déplacés ont accès aux champs des familles d'accueil sur base de l'engagement qu'à la production, ils paieront une redevance en nature au propriétaire du champ. Ce genre d'entendement est saisonnier. Ceci constitue une opportunité pour les propriétaires des champs d'augmenter la production tout en permettant à la personne déplacée d'organiser la survie. Il en va de même pour les marchandises dans le petit commerce. Les personnes déplacées dans le besoin, pour commencer un petit commerce, empruntent de la marchandise pour revendre en détail et retourner la valeur pécuniaire avec intérêt. Ceci permet aux déplacés hommes ou femmes d'initier une activité sans capital économique initial, mais en utilisant un réseau de service dans une relation « gagnant-gagnant ».

Ces deux modes d'emprunt ne se sont pas développés avec le déplacement, ils étaient déjà présents dans la région.⁵² Cependant, le déplacement et la perte des moyens de subsistance ont engendré une plus grande pratique de ce genre d'emprunts. L'inexpérience et le contexte de crise n'ont pas permis de faire fructifier les différents investissements. En conséquence,

⁴⁹ Entretien à Kolofata, Mayo Sava ; Kousséri et Makary, Logone et Chari, octobre / novembre 2017.

⁵⁰ Entretien et avis du Lamido de Makary, Logone et Chari, novembre 2017. Le Lamido met aussi en garde contre les déplacés qui reçoivent de l'aide humanitaire en cash et refusent de payer leur loyer ou encore de contribuer à la vie domestique de la famille hôte.

⁵¹ Entretien à Kolofata, Mémé, Mayo Sava, novembre 2017.

⁵² Le conflit classique entre agriculteurs Kotoko et éleveurs Arabes-Choas dans la Logone et Chari.



Photo NRC - Janvier 2018

l'insolvabilité et l'incapacité des débiteurs (personnes déplacées) à rembourser leurs dettes, a conduit à des litiges entre des différentes parties.

3.2.2. CONFLITS AUTOUR DES RESSOURCES NATURELLES

3. Disputes relatives à l'usage des points d'eau

La pression démographique du déplacement sur les communautés locales a des conséquences sur les ressources en eau, qui du reste sont déjà limitées. A l'exception des conflits réguliers et connus dans la région entre agriculteurs et éleveurs autour des points d'eau, il y a des disputes dans les communautés dues à l'approvisionnement en eau potable sur les points d'eau.⁵³ A Mémé, Mayo Sava, par exemple, les personnes interviewées rapportent des disputes sur l'accès et la gestion des points d'eau entre les personnes en situation de déplacement et les membres de la communauté hôte. Il a été rapporté que certains déplacés revendent l'eau potable des forages/puits aménagés aux autres. Ceci constitue

également un manque à gagner pour le comité de gestion du point d'eau et une entorse à l'hospitalité.

4. Conflits entre éleveurs et agriculteurs

La cohabitation entre éleveurs et agriculteurs n'est pas toujours paisible. A titre d'exemple, dans la chefferie de Makary, Département du Logone et Chari, les entretiens indiquent une forte fréquence des conflits entre les éleveurs et les agriculteurs qui se produisent sur un soubassement de différence ethnique entre les Kotoko et les Arabes-Choa. Notre interlocuteur a évoqué les risques fréquents de conflits entre deux communautés avec deux différents modes de subsistance et utilisant les mêmes ressources de deux manières fondamentalement différentes. Les intérêts portés sur les mêmes ressources naturelles, dans des espaces géographiques communs, constituent un risque potentiel de conflits. Ces tensions se sont aggravées avec le déplacement. Comme indiqué par quelques autorités administratives et traditionnelles, le non-respect « des pistes à bétails » entraîne des conflits entre ces deux communautés.⁵⁴

⁵³ Key Informant Interview, Kousséri, Logone et Chari, février 2018.

⁵⁴ Interview avec les autorités administratives de Makary, à Makary, décembre 2017.

3.2.3. CONFLITS LIÉS AU RETOUR

5. Conflit relatif à l'occupation secondaire des logements

L'occupation secondaire des maisons abandonnées est en cours dans le processus de déplacement progressif. Comme mentionné plus haut, dans la communauté de retour comme celle de Blâmé, Arrondissement de Makary, les premiers arrivés occupent les maisons habitables disponibles tout en se mettant à la réhabilitation de leur propre habitation. Le responsable communautaire estime que chacun retournera à son propre logement une fois la réhabilitation terminée. La disponibilité des matériaux de réhabilitation aidant, le processus se passait sans conflit au moment de notre visite.

Par ailleurs, dans les zones frontalières comme Banki, ou encore Amchidé et Limani, les autorités s'inquiètent : « On aura des risques de conflits liés au logement, terre et propriété lors du retour. Certains membres de la communauté ont occupé les maisons des villageois. Ceux-ci pourraient s'approprier ces maisons avec pour argument de les avoir gardé pendant leur absence ». ⁵⁵ Les échanges avec l'ensemble des Lamibé ⁵⁶ des Départements du Mayo Tsanaga et Mayo Sava, ont relevé que cette question pourrait constituer une source de conflit si aucune action n'est entreprise pour encadrer ces occupations.

Dans les communautés d'accueil (ex. Mémé, Kerawa, Amchidé), les déplacées ont aussi occupé des logements disponibles de leur propre initiative, sur l'invitation de la famille d'accueil ou sur proposition du responsable communautaire. Tout ceci se faisant sur base des principes de solidarité et d'hospitalité. Avec le retour des propriétaires, les termes de cette hospitalité sont entamés par l'usure et la compétition pour la même ressource.

Il a été aussi indiqué des cas d'occupation des logements par des personnes non identifiées dans les communautés encore inaccessibles et où les résidents ne sont dans aucune phase du processus de retour. ⁵⁷ Dans les zones d'habitation mixte (zones de déplacements mais également des zones de retour), à l'exemple de Afadé ou encore Mozogo, les déplacés venus de villages plus éloignés occupent les maisons abandonnées par la communauté de Afadé ou Mozogo ayant fui vers d'autres villes. ⁵⁸

6. Problèmes relatifs à la perte de la documentation foncière

Dans le déplacement, certains individus ont perdu la documentation relative à leur droit de propriété sur les parcelles et les terres. Il s'agit d'un propriétaire ayant acheté un terrain coutumier après l'abandon du droit coutumier signé par l'ancien propriétaire ou de l'acte de vente. Bien que ce document n'octroie pas des droits inattaquables, sa perte prive l'occupant de toute preuve d'occupation.

3.2.4 CONFLITS INTERFAMILIAUX

7. Disputes relatives au partage de l'héritage

Lorsque des membres de la communauté meurent, des conflits d'héritage peuvent surgir entre les membres de la famille. Ce sont quelques-uns des différends sur les droits de propriété les plus courants dans le monde. Un informateur clé a décrit des défis particuliers dans des situations où l'on demande aux adultes d'agir en tant que gardiens pour des membres plus jeunes de la famille (souvent des nièces et des neveux) mais ceux-ci n'agissent pas souvent de bonne foi. ⁵⁹

8. Problèmes relatifs à l'éviction des femmes et la privation des droits économiques des femmes

L'éviction des femmes veuves des logements familiaux est un vieux problème connecté au statut des droits économiques de la femme. Parce que ces droits sont construits et exécutés à travers le mari, la disparation de celui-ci prive la femme de l'exercice de ces droits. En outre, les femmes victimes de violence sexuelle et sexiste sont confrontées à des difficultés particulières lorsqu'elles tentent de jouir de leur droit à un logement convenable. Un informateur clé a décrit un cas particulièrement difficile impliquant une femme ayant survécu à une agression sexuelle, mais qui se heurtait maintenant à des problèmes spécifiques pour trouver un abri compte tenu de la stigmatisation associée à son expérience. ⁶⁰

⁵⁵ Atelier de restitution de l'étude à Maroua, 16 mars 2018.

⁵⁶ Certains membres estiment qu'il s'agit des membres du groupe armé ou de leurs otages. Il peut aussi s'agir des anciens membres qui ne savent pas comment rejoindre leur communauté à cause de leur passé.

⁵⁷ Interview avec le chef de village, février 2018.

⁵⁸ Key Informant Interview, Blama Talakaze, Mémé, 5 mars 2018.

⁵⁹ Key Informant Interview, Blama Talakaze, Mémé, 5 mars 2018.

⁶⁰ Key Informant Interview, Blama Talakaze, Mémé, 5 mars 2018.

3.2.5. CONFLITS INSTITUTIONNELS

9. Conflits relatifs aux procédures administratives et à la spéculation foncière

La structure du système de droits de propriété au Cameroun (tel que décrit dans la section précédente) rend certains types de transactions foncières illégales (par exemple la vente de terres publiques). Cependant, les pressions économiques et sociales ont conduit à la prolifération de transactions quasi-légales impliquant de telles terres. En outre, même les transactions foncières potentiellement légales sont parfois exécutées de manière incorrecte, ce qui conduit à des litiges concernant le statut de propriété. Enfin, certains informateurs clés ont fait part de la prolifération de faux documents fonciers, qui contribuent également à l'augmentation des différends.⁶¹ Ces problèmes affectent à la fois les communautés hôtes et les déplacées, et concerne des individus ayant des moyens financiers et achetant des parcelles sans pour autant suivre les procédures en vigueur. Ces parcelles sont souvent achetées dans les centres semi-urbains sans titres fonciers et sans la couverture communautaire qu'offrent les villages et le régime coutumier. Ces parcelles sont vulnérables à la spéculation foncière, à la double vente et à la vente illicite.

10. Double-location et double-vente

L'augmentation de la demande de logements et de locations a entraîné des cas de double vente et de double location. Un informateur clé a décrit une situation où un membre de la communauté hôte a loué deux fois une parcelle de terrain. L'informateur clé, qui est intervenu dans le différend, a cherché à aider l'une des parties touchées à récupérer le loyer qu'elle avait payé.⁶²

11. Risques de litiges relatifs à l'absence de documentation d'identité et civile

Certains problèmes de droits de propriété ont été aggravés par l'absence de documentation d'identité et civile dans le domaine couvert par la recherche. Une certaine absence de documentation est liée aux pertes subies à la suite de la crise, mais il y a des personnes qui n'avaient aucune documentation avant la crise. Des recherches dans d'autres domaines relèvent que les femmes sont plus susceptibles d'être affectées par l'absence de documentation d'identité et civile que les hommes, avec des conséquences spécifiques pour l'accès aux droits au LTP.⁶³ Par exemple, comme l'a décrit un informateur clé, l'absence de documents officiels sur le mariage influence le résultat du partage des biens dans les cas d'héritage et peut limiter spécifiquement la capacité des femmes à accéder à leur héritage.⁶⁴

⁶¹ Key Informant Interview, Assesseur au tribunal coutumier de Mémé, 5 mars 2018.

⁶² Norwegian Refugee Council, « Legal Identity and Civil Documentation for Persons Affected by Displacement », 2016.

⁶³ Key Informant Interview, Blama Talakaze, Mémé, 5 mars 2018.

⁶⁴ OIM, DTM Round 12, décembre 2017.

4

SOLUTIONS DURABLES



La recherche des solutions durables aux problèmes causés par le déplacement reste l'objectif primordial de l'engagement humanitaire et de tout autre acteur de bonne volonté engagé dans la crise. Les étapes vers des telles solutions sont laborieuses à cause de la complexité de la situation. Deux solutions durables possibles et les implications pour les LTP sont discutées en détail ci-dessous.

4.1. RETOUR DANS LA COMMUNAUTÉ D'ORIGINE

En décembre 2017, la région de l'Extrême Nord comptait 69.730 personnes retournées. Ceci représente une augmentation globale de 9 %, soit 6.038 personnes, par rapport à la collecte du mois d'octobre 2017. Cette augmentation concerne surtout les départements de Mayo Sava et de la Logone et Chari. 26 % des personnes déplacées internes et des réfugiés hors camp ont indiqué une volonté de retour, dont 31 % vers leur localité de résidence.⁶⁵

Durant cette recherche, plusieurs personnes ont exprimé leurs intentions de retourner dans leurs communautés d'origine et éventuellement reprendre leurs activités respectives. Ce processus implique la réhabilitation et la reconstruction des logements avec les moyens et ressources disponibles. Le grand handicap a un tel retour reste les conditions de sécurité dans les communautés abandonnées. Il existe également des défis spécifiques à l'accès au LTP qui affectent la capacité des ménages déplacés à retourner dans leurs communautés. Ceux-ci inclus :

Reconstruction / réhabilitation des logements. Dans le scénario du retour, la reconstruction et la réhabilitation des logements reste une priorité. Selon que ceux-ci sont en terres pisées ou en matériaux durables, la reconstruction et la réhabilitation dépendent de la disponibilité des matériaux de construction. A Blamé, Logone et Chari, il y a une forte entre-aide entre les membres de la communauté pour partager les ressources disponibles. Certaines personnes n'étant plus en mesure de reconstruire ou de réhabiliter leurs logements, en construisent de nouveaux et parfois temporaires.

Occupation secondaire des logements. Il a été observé qu'à l'arrivée, les déplacés de Blamé, Logone et Chari,

occupent les logements disponibles en attendant la réhabilitation des leurs. Ceci est règlementé par le responsable de la communauté entraînant ainsi une occupation secondaire non conflictuelle du fait que tous les membres de la communauté ne sont pas encore de retour. Cependant, il existe d'autres cas (ex. Zamai, Mayo Tsanaga) où le responsable communautaire a mis à la disposition des personnes déplacées des logements disponibles dans la communauté. Les conflits liés à une telle occupation sont sous l'autorité du responsable communautaire.⁶⁶

Récupération de la documentation relative à la propriété foncière qui a été détruite ou perdue pendant le conflit. Il s'agit des personnes ayant acheté des parcelles et étant en possession du certificat d'abandon du droit coutumier par le vendeur et un acte de vente. Ces personnes auront du mal à faire la preuve de leurs anciennes transactions et par conséquent, de réclamer leurs biens LTP.

Accès aux parcelles et aux champs pour des femmes (et leurs enfants) ayant perdu leurs maris et ainsi perdant la lignée patriarcale à travers laquelle elles avaient accès aux parcelles et aux champs.

4.2 L'INTÉGRATION LOCALE

Pour certaines personnes déplacées, l'angoisse et l'horreur du conflit et du déplacement sont des souvenirs à ne plus revivre et un retour dans leurs communautés d'origine n'est pas envisageable. Pour ces personnes, l'intégration dans les communautés d'accueil est la solution durable à leur situation.

Une telle installation implique un recommencement et une accessibilité aux ressources locales. Plus particulièrement, il s'agira d'un accès aux parcelles et aux logements définitifs, un accès aux terres de culture, des capitaux d'investissement pour des activités de subsistance. Les défis d'une telle installation seront relatifs à l'appartenance communautaire qui donne ainsi, suivant le régime coutumier en vigueur, droit aux ressources locales. Les personnes déplacées passeront du statut de visiteurs au statut de résidents..

⁶⁵ Le cas du Lamido mettant à la disposition des personnes déplacées des logements disponibles a été aussi mentionné à Tokombere, Mayo Sava. Entretien avec CNRS, octobre 2017.

CONCLUSION

L'accès au logement à la terre et à la propriété, constitue l'un des droits les plus affectés durant la crise en cours dans l'Extrême Nord du Cameroun. Les violences perpétrées par les groupes armés ont été généralement suivies de pillages, d'incendies, de destructions de propriétés individuelles ou collectives.

Privés de leurs moyens de subsistances, de leurs champs et leurs logements, les ménages se sont retrouvés dans des communautés d'accueil où ils sont soutenus par les autorités camerounaises et les acteurs humanitaires.

Toutefois, les conditions de vie des populations dans les zones de déplacement ou dans les zones de retour requièrent une attention particulière en ce qui concerne la restauration de la sécurité, l'accès à la terre, l'accès à un logement convenable, l'accès aux services sociaux de base pour tous ces hommes, femmes, filles et garçons rendus vulnérables par le déplacement.

En plus de son cadre légal national, le Cameroun a ratifié plusieurs conventions internationales qui lui permettent de faire respecter le droit des personnes en situation de déplacement forcé. Ainsi, en signant et en ratifiant les textes tels que le Pacte international

relatif aux droits sociaux, économiques, et culturels en 1984 ou la Convention de l'Union Africaine sur la protection et l'assistance aux personnes déplacées en Afrique (Convention de Kampala) en 1985, il se dote d'un cadre légal pertinent pour la protection des déplacés, des réfugiés et des communautés d'accueil. Ainsi, ces chefs de ménages pourront retrouver leurs moyens de subsistance, leurs maisons, leurs terres ou choisir de se réinstaller dans un environnement paisible, facilité ou encadré par l'Etat. Les acteurs humanitaires se rendront disponibles pour apporter leurs appuis dans leurs domaines de compétence respectifs tout en intégrant l'importante question de l'accès au droit au logement, à la terre et à la propriété équitable pour tous les hommes et les femmes.

Enfin, la conjugaison des efforts et des moyens des autorités nationales, les leaders traditionnels, coutumiers, confessionnels et les leaders d'association, les ONGs internationales et nationales, les agences des Nations Unies, et la communauté des donateurs peuvent contribuer significativement à la prévention des disputes foncières, la consolidation des droits LTP et enfin à la prévention de nouveaux déplacements.

RECOMMANDATIONS

L'équipe de recherche formule les recommandations suivantes à l'intention de la communauté humanitaire et des autorités locales qui s'engagent à fournir des droits LTP :

● **AUX AUTORITÉS CAMEROUNAISES ENGAGÉES DANS LA PROTECTION DES DROITS LTP**

1. Envisager la protection et l'égalité des droits LTP pour les hommes et les femmes, sur le fondement du droit international et du droit Camerounais.
2. Travailler de concert avec les acteurs humanitaires, juridiques et autres pour fournir des conseils personnalisés sur les questions LTP aux populations touchées par le conflit afin de les résoudre pacifiquement conformément aux droits de l'homme et au droit camerounais. Créer une plus grande transparence autour des arrangements de location, résoudre les différends LTP par la médiation, le cas échéant, et soutenir la capacité des femmes à jouir des mêmes droits LTP dans tous les processus.
3. Instaurer un meilleur cadre de protection concernant les arrangements de location, résoudre les différends LTP, et soutenir la capacité des femmes à jouir des mêmes droits LTP dans tous les processus.
4. Collaborer avec les acteurs humanitaires et juridiques, le cas échéant, pour renforcer la capacité des autorités coutumières et statutaires locales à fournir l'assistance susmentionnée lorsque les contraintes de ressources empêchent les autorités de le faire.
5. Envisager la possibilité d'une procédure allégée et moins coûteuse pour la constitution des documents de propriété pour toute parcelle cédée aussi petite soit-elle, plus précisément dans les zones dites reculées ou rurales pour les besoins de limitation et de preuves.
2. Sensibiliser à la prise en compte du genre, à l'équité, et à l'accès des droits des femmes aux droits LTP et aux moyens de recours disponibles.
3. Renforcer ou adapter l'assistance au respect, à la protection et à la promotion des droits LTP des personnes affectées par le déplacement.
4. Soutenir des recherches supplémentaires sur les droits fonciers et de propriété des femmes dans les régions du Cameroun touchées par le conflit afin d'identifier des solutions pratiques et sociales acceptables pour l'incapacité des femmes à jouir de leurs droits LTP.
5. Plaidoyer à l'endroit des autorités compétentes pour faire respecter le droit à un logement adéquat, sans risque d'expulsions, sur les fondements de droit internationale et de la loi nationale.
6. Assurer le renforcement des capacités des autorités en matière de droits LTP et le règlement des différends. Cela peut inclure une formation sur les normes juridiques et les compétences en résolution de conflits, ainsi qu'une assistance technique.
7. La communauté des donateurs devrait orienter des financements vers les programmes qui intègrent les droits LTP. Cette problématique est transversale aux secteurs protection, sécurité alimentaire, abri, éducation, eau, hygiène et assainissement. De tels financements contribueront assurément au renforcement de la résilience et à l'atteinte des solutions durables.
8. Assurer l'assistance aux PDI dans les logements, terres et autres espaces loués en leur fournissant un soutien et un accès aux articles non alimentaires et aux moyens de subsistance.
9. Pour une meilleure protection des droits LTP le cas échéant, rien tel que de prendre en compte l'avis des communautés bénéficiaires au préalable afin d'apporter une assistance adéquate, efficace et durable aux personnes vulnérables surtout pour une question aussi sensible que la transversalité du LTP.

● **AUX ACTEURS HUMANITAIRES ET AUX DONATEURS**

1. Intégrer le respect et la sensibilisation à l'égalité d'accès aux droits LTP dans tous les secteurs de l'aide humanitaire, en mettant particulièrement l'accent sur les abris et la sécurité alimentaire.





ANNEXES

A. GUIDE DE COLLECTE DES DONNEES DU GROUPE DE DISCUSSION

INSTRUCTIONS

Bien vouloir inviter dix personnes à participer dans le groupe de discussion.

Au début de chaque FGD, discuter des règles de base pour définir les buts de FGD. Les règles de base s'appliquent à la fois au leader du groupe et aux participants. Les règles de base comprennent:

1. Le FGD couvrira les questions relatives au logement, à la terre et à la propriété (LTP) au Cameroun.

Cette activité est organisée pour comprendre la situation des personnes déplacées au Cameroun vis à vis les droits fonciers et LTP. D'adresser les questions des droits foncières et les droits LTP assurera une réponse humanitaire plus équitable et durable et, en fin de compte, protégera, soutiendra et renforcera la sécurité et la résilience des personnes touchées par la crise. Votre participation dans cette FGD aidera NRC à comprendre les obstacles pour les personnes déplacées en Cameroun et il peut informer un projet futur qui peut d'adresser aux obstacles LTP pour les personnes touchées par la crise. Nous utiliserons également les informations pour informer les autres acteurs de cette situation et plaider en faveur de solutions appropriées pour les personnes déplacées et les autres personnes touchées par la crise. Sans comprendre les obstacles, nous ne pouvons pas planifier une réponse efficace et nous sommes donc très appréciatif de votre participation.

2. La durée du FGD sera d'une heure et demi.

3. La participation est volontaire. La participation dans le FGD ne détermine en aucun cas la possibilité ou non de recevoir l'assistance de NRC. Tout participant au FGD est libre de ce retirer à tout moment et sans contrainte.

4. Nous ne prenons aucune information d'identification pendant ce FGD.

5. Vous pouvez nous voir en train de prendre des notes sur les informations que vous nous fournissez, mais nous n'enregistrerons pas votre nom ou d'autres informations personnelles.

6. Toutes les informations partagées pendant la discussion sont confidentielles et ne doivent pas être partagées en dehors du groupe.

7. La participation à ce FGD doit être faite de façon respectueuse. Nous vous demandons de vous traiter les uns les autres comme vous souhaiteriez être traités et ne pas interrompre ou utiliser un langage agressif envers les participants au FGD. Si vous n'êtes pas en mesure de suivre ces directives, nous pourrions vous demander de quitter le groupe de discussion.

8. Si vous avez des questions, n'hésitez pas à les poser ou à nous voir individuellement à tout moment.

9. Acceptez-vous de participer à ce FGD?

Genre du groupe de discussion (homme / femme)	
Lieu (district et sous-district)	
Date	
Time	
Facilitateur (s)	
Enregistreur	

Informations sur les participants									
	Age	Statut social (célibataire / marié / divorcé/veuf)	# enfants	# autres dépendants	Travail (Y/N)	Vulnérabilité dans la famille	Religion	Groupe ethnique	IDP/HC/ réfugié

LTP (Logement, terre et propriété)
<p>1. Quelles sont les autorités les plus importantes qui dirigent les droits au logement, à la terre et à la propriété dans la région où vous vivez actuellement ? Par exemple, quel est le rôle du chef coutumier, de l'imam, du chef de famille, du sous-préfet dans les questions des droits LTP?</p>
<p>2. Quelles sont les principales menaces / défis LTP dans votre communauté ? Par exemple, les conditions de logement ? Pression du propriétaire ? Les autorités ? Communauté d'hôte ? Quelles sont les principales menaces (expulsion, mariage forcé, autres) ? Si groupes différents (PDIs / rapatriés / communauté d'accueil / groupes ethniques / groupes religieux / femmes / hommes / groupes de statut social) voir des obstacles différentes, veuillez expliquer les principaux obstacles pour chaque groupe ?</p>

3. J'aimerais en savoir plus sur les droits LTP des femmes. Je sais que nous en avons peut-être déjà parlé, mais j'ai quelques questions complémentaires :

Par exemple pouvez-vous expliquer du genre de décisions que les femmes prennent au sujet de leurs maisons, de leurs terres ou des terres de leurs ménages (fermes) ou leurs jardins ? Par exemple, décident-elles quand on va dépenser l'argent pour les réparations (maison) ou quoi planter ? Qui décide combien il faut travailler aux champs ? Qui garde les fonds de la vente ce qui est cultivé ? S'elles ne prennent pas ces décisions, qui le fait ?

4. Sur le thème des droits fonciers pour les femmes :

-Avez-vous déjà entendu parler d'une femme qui a un document pour la maison ou pour un jardin ou une parcelle de terre avec son nom dessus ? Si non, pourquoi pas ? Si oui, comment les femmes sont-elles obtenu ce document ?

-Pensez-vous que ce document serait utile pour une femme ? Pourquoi ou pourquoi pas ?

Les femmes sont-elles d'autres moyens de savoir qu'une terre ou une maison leur appartient ? Si oui, qu'est-ce que c'est ? Si non, pourquoi pas ?

5. Maintenant sur le sujet des droits successoraux des femmes :

Quand quelqu'un dans la famille meurt, comment les femmes peuvent-elles avoir accès à une partie de leurs terres, maisons ou jardins ? Si oui, comment cela se passe-t-il ? Si non, pourquoi pas ? Comment vous sentez-vous à ce sujet ? Pouvez-vous me parler de cela la dernière fois que vous avez entendu parler de quelqu'un dans la famille qui est décédé et qu'une femme a reçu un héritage foncier ?

(-demander plus si mentionné - Qu'est-ce que le Coran il dit à ce sujet?)

--

Maintenant, je voudrais poser quelques questions plus générales sur les différends LTP:

6. Différends les plus fréquents ? <i>(utiliser un champ différent pour chaque catégorie de différend)</i>	Les moyens les plus courants de traiter ces différends ? <i>(par exemple, au sein de la famille, par le chef, par d'autres? - préciser qui sont tous les acteurs pour différentes catégories de différends)</i>	Décrivez ce que chacun de ces acteurs fait e.g. traiter de la vente / location / transfert de terrain / propriété; tenir des registres; arpenteurs etc.
i		
ii		
iii		
iv		
v		

<p>7. Y a-t-il d'autres acteurs qui traitent des différends LTP non mentionnés ci-dessus ? <i>S'il vous plaît fournir des détails</i></p>	<p>Décrivez ce que chacun de ces acteurs fait Exemple : Traiter de la vente / location / transfert de terrain / propriété ; tenir des registres ; arpenteurs etc. Aussi s'il vous plaît dites-nous combien l'intervention de un de ces acteurs il coût (y compris l'argent mangé et les transports etc.):</p>
i	
ii	
iii	
iv	
v	
<p>8. Quelles actions sont nécessaires pour réduire les différends LTP actuellement ?</p>	
<p>9. D'après vous, qu'est-ce qui pourrait créer de futurs conflits LTP ?</p>	<p>Que pouvons-nous faire pour prévenir ces différends ?</p>
i	
ii	
iii	
iv	

Merci pour votre participation.

Observations du facilitateur et du preneur de notes

Veillez identifier les problèmes qui sont arrivés pendant le FGD :

Veillez noter tout besoin de protection urgent identifié par le FGD :

Veillez prendre une note sur des points urgents qui doivent être communiqués au NR

Autre :

B. GUIDE D'ENTRETIEN AVEC LES INFORMATEURS CLÉS

INSTRUCTIONS

Au début de chaque entretien, discuter des règles de base et présenter les objectifs de l'échange. Les règles de base s'appliquent à la fois au leader du groupe et aux participants. Les règles de base comprennent:

1- L'entretien couvrira les questions relatives au logement, à la terre et à la propriété (LTP) au Cameroun. Cette activité est organisée pour comprendre la situation des personnes déplacées au Cameroun vis à vis les droits fonciers et LTP. D'adresser les questions des droits foncières et les droits LTP assurera une réponse humanitaire plus équitable et durable et, en fin de compte, protégera, soutiendra et renforcera la sécurité et la résilience des personnes touchées par la crise. Votre participation dans cet entretien aidera NRC à comprendre les obstacles pour les personnes déplacées en Cameroun et il peut informer un projet futur qui peut d'adresser aux obstacles LTP pour les personnes touchées par la crise. Nous utiliserons également les informations pour informer les autres acteurs de cette situation et plaider en faveur de solutions appropriées pour les

personnes déplacées et les autres personnes touchées par la crise. Sans comprendre les obstacles, nous ne pouvons pas planifier une réponse efficace et nous sommes donc très appréciatif de votre participation.

- 2- La durée d'entretien sera d'une heure et demi.
- 3- La participation est volontaire. La participation dans l'entretien ne détermine en aucun cas la possibilité ou non de recevoir l'assistance de NRC. Vous pouvez mettre un terme à l'entretien quand vous le voulez.
- 4- Nous ne prenons aucune information d'identification pendant de cette réunion.
- 5- Vous pouvez nous voir en train de prendre des notes sur les informations que vous nous fournissez, mais nous n'enregistrerons pas votre nom ou d'autres informations personnelles.
- 6- Si vous avez des questions, n'hésitez pas à les poser ou à nous voir individuellement à tout moment.
- 7- Acceptez-vous de participer à cet entretien?

Questions pour l'intervieweur et le preneur de notes	
Nom de l'enquêteur : Nom du enregistreur : Quel type de partie prenante : Genre de l'acteur : Date : Lieur d'enquête : Temps que l'entretien commence : Temps que l'entretien termine :	
A partir de maintenant, toutes les questions sont pour le répondant :	
Poste officiel (si relevant) Structure institutionnelle (si relevant) Position non officielle (si relevant) Temps qu'ils ont été dans ce rôle Zone géographique couverte par le répondant (y compris districts et sous-districts)	

PROBLÈMES LIÉS AUX LTP

1. Veuillez expliquer comment les questions de logement, de terrain et de propriété (la vente / location / transfert / location de terrain ou de biens) sont ACTUELLEMENT traitées en termes d'administration et de règlement des différends dans votre région.	
1(a) Qui délivre les documents de vente / transfert / location et de location ?	
1(b) Qui s'occupe d'expulsion, d'expropriation et d'occupation (y compris par groupe armé) ?	

Règlement des différends LTP: Type de différend et partie prenante:		
2. Type de différend	Acteur(s) traitant le différend	Noter tout changement dans la façon dont le différend est traité depuis le début du conflit, comme (a) interruption du service ; (b) des changements dans [ou l'introduction d'un nouveau] service ; (c) les groupes (socio-économiques, géographiques, ethniques, religieux, autres groupes) qui n'ont pas accès aux services de règlement des différends ; (d) les changements dans la loi et les politiques ; (e) les changements d'acteurs. <i>Notez TOUT ce qui s'applique à chaque type de différend</i>
2(a) Héritage		
2(b) Conflits de limites / bornes		
2(c) Structure propriétaire		
2(d) Accès et utilisation du propriété (maison, terre, parcelle)		
2(e) Autres litiges /différends fonciers / immobiliers (énumérer d'autres exemples) :	Acteur(s) traitant des différends	Changements dans la façon dont le conflit / différend est traité depuis le début du conflit (voir la page précédente pour plus de détails)?
i	i	i
ii	ii	ii
iii	iii	iii

3. Veuillez décrire votre rôle dans l'administration du droit au logement, à la terre et à la propriété ou dans le règlement des différends

4. Veuillez décrire comment cela a changé depuis le début du conflit

5. Veuillez décrire la population que vous desservez

6. Veuillez expliquer dans la mesure où votre rôle est officiel ou non officiel. [NOTEZ QUE CELA POURRAIT ÊTRE SUBJECTIF]

7. Veuillez expliquer le dernier ou les deux derniers services LTP que vous avez fournis

8. S'il vous plaît expliquer votre plus grand succès dans ce rôle

9. S'il vous plaît expliquer votre plus grand obstacle dans ce rôle

10. Veuillez indiquer si et comment vous observez les femmes qui exercent des droits fonciers dans votre rôle

Merci pour votre participation

Observations enquêteur / enregistreur

Veillez identifier les problèmes qui sont survenus durant l'interview.

Sur une échelle de 1 à 10, quel a été le comportement de la personne pendant l'entretien ?

Sur une échelle de 1 à 10, comment la personne a-t-il compris les questions ?

Veillez noter tout besoin de protection urgent identifié par l'enquêté.

Veillez prendre note des points urgents qui doivent être communiqués au NRC.

Autre :

INFORMATEURS CLES

Nom	Lieu	Date
1. Ministère des Domaines, des Cadastres et des Affaires Foncières	Yaoundé, Mfoundi	Novembre 2017
2. Université Catholique d'Afrique Centrale	Yaoundé, Mfoundi	Novembre 2017
3. Secteur Privé – Opérateur économique	Yaoundé, Mfoundi	Novembre 2017
4. Chef Traditionnel (2)	Kolofata , Mayo-Sava	Novembre 2017
5. Enseignant (Ecole Secondaire)	Kolofata , Mayo-Sava	Novembre 2017
6. Agent Social (Femme)	Kolofata , Mayo-Sava	Novembre 2017
7. Femme au Foyer	Kolofata , Mayo Sava	Novembre 2017
8. Personne déplacée (homme – commerce)	Kolofata , Mayo-Sava	Novembre 2017
9. Personne déplacée (femme – site des déplacées)	Kolofata , Mayo-Sava	Novembre 2017
10. Chef traditionnel	Zamai, Mayo-Tsanaga	Novembre 2017
11. Enseignant	Zamai, Mayo-Tsanaga	Novembre 2017
12. Personne déplacée (homme) x 2	Zamai, Mayo-Tsanaga	Novembre 2017
13. Personne déplacée (femme)	Zamai, Mayo-Tsanaga	Novembre 2017
14. Chef traditionnel	Mémé, Mayo-Sava	Novembre 2017
15. Agent Social (femme)	Mémé, Mayo-Sava	Novembre 2017
16. Personne déplacée (homme, chef des déplacées)	Mémé, Mayo-Sava	Novembre 2017
17. Coordinateur du camp des réfugiés	Minawao, Mayo-Tsanaga	Novembre 2017
18. Ligue des femmes contre la violence (Directrice + 2 femmes + 1 homme) Maroua, Diamare	Maroua, Diamare	Novembre 2017
19. Délégué Départemental des Domaines, des Cadastres et des Affaires foncières du Diamarré/Maroua	Maroua, Diamare	Novembre 2017
20. Centre Saare Tabitha, Directrice	Maroua, Diamare	Novembre 2017
21. Eglise Catholique, Prêtre	Maroua, Diamare	Novembre 2017
22. Eglise Protestante , Pasteur	Maroua, Diamare	Novembre 2017
23. Imam 1	Maroua, Diamare	Novembre 2017
24. Imam 2	Maroua, Diamare	Novembre 2017
25. Haut Commissariat des Nations Unies pour les Réfugiés (HCR)	Maroua, Diamare	Novembre 2017
26. Partenaire au développement (CRS)	Maroua, Diamare	Novembre 2017
27. Partenaire au développement (ACF)	Blame, Logone-et-Chari	Novembre 2017
28. Chef traditionnel (chef des déplacées et chef des hôtes)	Abankouri, Logone-et-Chari Abankouri, Logone-et-Chari	Novembre 2017 Novembre 2017
29. Personne déplacée (homme)		
30. Chef Traditionnel	Afade, Logone-et-Chari	Novembre 2017
31. Chef Traditionnel	Kousseri, Logone-et-Chari	Novembre 2017
32. Secrétaire Sous-Préfecture	Makary, Logone-et-Chari	Novembre 2017
33. Chef traditionnel	Makary, Logone-et-Chari	Novembre 2017
34. Chef Traditionnel	Blame, Logone-et-Chari	Novembre 2017
35. Personnes déplacées (1 Homme + 1 femme)	Blame, Logone-et-Chari	Novembre 2017
36. Lamido du Logone Birni	Logone Birni, Logone et Chari	Janvier 2018
37. Maire	Logone Birni, Logone et Chari	Janvier 2018
38. Sultan	Oulouf, Logone et Chari	Janvier 2018
39. Commandant de Légion de Gendarmerie	Oulouf, Logone et Chari	Janvier 2018

GROUPES DE DISCUSSION

PARTICIPANTS (FEMMES / HOMMES)	Lieu	Date
PDI, hommes	Zamai, Mayo-Tsanaga	Novembre 2017
PDI, mixte	Meme, Mayo-Sava	Novembre 2017
PDI, hommes	Abankouri, Logone-et-Chari	Novembre 2017
PDI, mixte	Afade, Logone-et-Chari	Novembre 2017
PDI, femmes	Mozogo, Mayo-Tsanaga	Décembre 2017
Communautés hôtes, femmes	Mozogo, Mayo-Tsanaga	Décembre 2017
PDI, mixte	Kousséri, Logone et Chari	Janvier 2018





