

MINISTERE DES DOMAINES, DU CADASTRE  
ET DES AFFAIRES FONCIERES

MINISTRY OF STATE PROPERTY, SURVEYS  
AND LAND TENURE

CABINET DU MINISTRE

MINISTER'S OFFICE

LETTRE-CIRCULAIRE N° 0004 /LC/MINDCAF/CAB DU 02 MARS 2020  
relative au traitement des dossiers de sortie d'indivision dans les Services  
Déconcentrés du Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières.

Le Ministre des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières

A

Mesdames et Messieurs :

- les Délégués Régionaux ;
- les Délégués Départementaux ;
- les Chefs de Services Régionaux du Cadastre ;
- les Chefs de Services Départementaux du Cadastre ;
- les Conservateurs Fonciers.

Il m'a été donné de constater le développement de pratiques non conformes aux principes et normes juridiques de référence dans le traitement des dossiers de sortie de l'indivision foncière. Ces pratiques s'observent principalement dans les Services Départementaux du Cadastre et dans les Conservations Foncières. Il s'agit, pour l'essentiel, des dysfonctionnements suivants :

a) au niveau du montage des dossiers techniques :

- l'absence de signature de tous les coindivisaires sur les procès-verbaux de bornage;
- la tendance consistant à faire usage des expéditions de jugements en lieu et place des copies des grosses des décisions de justice définitives;
- l'usage d'ordonnances gracieuses rendues par le juge des référés;
- la validation des dossiers techniques dépourvus d'un plan de lotissement approuvé du titre foncier mère, pour les parcelles faisant l'objet de plus de quatre lots;
- l'absence des bornes sur les lots délimités en vue de la sortie d'indivision;
- le défaut d'incorporation dans le dossier de l'acte notarié de partage pourtant exigé dans la décision de justice ordonnant la sortie d'indivision.

b) au niveau de la Conservation Foncière:

- l'établissement des titres fonciers de sortie d'indivision nonobstant le fait que tous les coindivisaires n'ont pas signé l'acte notarié de partage;
- l'établissement des titres fonciers de sortie d'indivision sur la base des promesses portant cession des parcelles de terrain d'une part, ou des protocoles notariés établis en violation de la loi d'autre part;
- l'établissement des titres fonciers de sortie d'indivision par des procès-verbaux de bornage de partage non signés par tous les coindivisaires ;
- l'usage d'actes notariés passés après le décès de certains coindivisaires, pour établir des titres fonciers de sortie d'indivision sans l'aval des ayants cause de ces personnes décédées.

Il en résulte des atteintes multiformes à la propriété foncière et à la sécurité juridique, augmentant sensiblement le volume du contentieux foncier.



La présente lettre-circulaire vise à mettre fin à ces pratiques négatives, en rappelant la substance des dispositions législatives applicables en matière de sortie d'indivision et en précisant les précautions à observer par les Services compétents du Cadastre et de la Conservation Foncière.

#### I- RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA SORTIE D'INDIVISION

Conformément aux dispositions du Code civil, notamment en son article 815, alinéa 1 : « *Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut être toujours provoqué, nonobstant prohibitions et conventions contraires* ».

Ces dispositions sont consolidées par celles de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°80/22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale, modifiée et complétée par la loi n°85/05 du 4 juillet 1985 en vertu desquelles :

*« Est nulle de plein droit et de nul effet toute transaction immobilière à titre onéreux ou gratuit portant sur une propriété indivise. »*

*Toutefois, les indivisaires peuvent, d'un commun accord constaté par acte notarié, procéder à toute transaction, licitation dans les formes prévues par les textes en vigueur ».*

Par ailleurs, l'ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, dont l'article 8, alinéas 1 et 2, dispose que :

*« Les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers doivent à peine de nullité, être établis en la forme notariée. »*

*Sont également nulles de plein droit les cessions et locations de terrains urbains ou ruraux non immatriculés au nom du vendeur ou du bailleur ».*

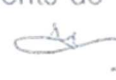
En application de ces dispositions pertinentes de la loi, les articles 25 à 28 du décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier définissent les règles à observer en matière de démembrement de propriété. Ces règles sont renforcées par le décret n° 79/017 du 13 janvier 1979 relatif aux transactions immobilières privées, dont l'article 2 dispose : *« A l'intérieur du périmètre urbain, un immeuble ne peut faire l'objet de transaction par parcelle qu'après un lotissement approuvé ».*

A la faveur de cet encadrement juridique, le démembrement d'un immeuble à la suite d'un retrait d'indivision emporte morcellement du titre foncier initial au profit des copartageants.

A cet effet, un géomètre assermenté du cadastre et agréé par l'Administration procède au bornage de chacun des lots, à la mise à jour dans la mappe cadastrale et dans la copie du titre foncier mère et établi, pour chacun des lots, des plans distincts.

Les copartageants produisent, pour la délivrance du titre foncier, l'acte de partage établi par un notaire ou un jugement définitif de partage, s'il s'agit d'un partage judiciaire.

Lorsque la parcelle à démembrer comprend plus de quatre lots, celle-ci doit faire l'objet d'un lotissement préalablement approuvé par l'autorité compétente, en application des dispositions de la loi n°2004/003 du 21 avril 2003 régissant l'urbanisme et ses décrets d'application n°2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier et n°2008/0736/PM du 23 avril 2008 fixant les modalités d'élaboration et de révision des documents de planification urbaine.





## II- PRECAUTIONS A OBSERVER PAR LES SERVICES COMPETENTS DU CADASTRE ET DE LA CONSERVATION FONCIERE DANS LE TRAITEMENT DES DOSSIERS DE SORTIE D'INDIVISION

Doivent être prises en compte, de façon différenciée, les sorties d'indivision justifiées par un acte notarié de partage et celles fondées sur une décision de justice définitive.

### A/ Les retraits d'indivision effectués suivant acte notarié de partage :

Le géomètre en charge du dossier doit:

- exiger un certificat de propriété datant de moins de trois mois et renseignant sur le statut juridique de l'immeuble à morceler, ainsi que les droits et les charges y relatifs ;
- identifier tous les copropriétaires et recueillir individuellement leur signature sur le procès-verbal de bornage ; en cas d'absence d'un ou de plusieurs coindivisaires, exiger une procuration notariée permettant au mandataire de signer sur le procès-verbal de bornage en lieu et place du mandant ; en cas de décès d'un des coindivisaires, exiger un jugement d'hérédité désignant les noms des ayants droit du *de cuius* qui devront recueillir la part du défunt ;
- exiger l'acte notarié de partage signé par tous les coindivisaires ;
- exiger la copie du titre foncier mère et le plan de lotissement approuvé pour les parcelles faisant l'objet de plus de quatre lots ; la confection ou le visa de ce plan de lotissement relève de la compétence du Chef de Service Régional du Cadastre territorialement compétent ;
- veiller à la délimitation et à l'implantation préalable des lots, sous l'autorité du Chef de Service Régional du Cadastre territorialement compétent, conformément au plan de lotissement approuvé.

Le Conservateur Foncier territorialement compétent doit, sous sa responsabilité:

- vérifier l'identité et la capacité des parties ;
- vérifier la régularité des pièces du dossier ;
- s'assurer que tous les coindivisaires ou leurs mandataires, désignés par voie de procuration notariée valide, ont signé l'acte notarié de partage ;
- rejeter les protocoles d'accord non conformes à la réglementation, le cas échéant ;
- exiger, en cas de décès d'un coindivisaire survenu avant le partage, la mutation par décès de ses droits au profit de ses héritiers et l'approbation préalable par ces derniers de l'acte notarié de partage ;
- s'assurer que tous les coindivisaires ont signé le procès-verbal de sortie d'indivision.

### B/ Les retraits d'indivision fondés sur des décisions de justice définitives :

Les précautions et les mesures de vérifications rappelées au point A ci-dessus demeurent de rigueur. Toutefois, dans ce cas précis, le géomètre doit :

- exiger la copie de la grosse et le certificat de non appel ou de non pourvoi de la décision de justice définitive rendue au fond ;
  - s'assurer que le(s) bénéficiaire(s) de la décision est bien celui indiqué sur ladite décision.
- 

Le conservateur foncier doit également:

- à la place de l'acte notarié de partage, exiger la grosse et le certificat de non appel ou de non pourvoi de la décision de justice définitive rendue au fond;
- vérifier que le(s) bénéficiaire(s) de la décision est bien celui indiqué sur ladite décision.

J'attache du prix à la stricte application des prescriptions consignées dans la présente Lettre-Circulaire./-

Yaoundé, le 02 MARS 2020

Ampliations :

- SG/MINDCAF ;
- IG/MINDCAF ;
- DAF/MINDCAF ;
- DCAD/MINDCAF ;
- Gouverneurs de Région;
- Préfets;
- Sous-Préfets;
- Archives/Chrono



HENRI EYEBE AYISSI

