

Résumé des faits

1. Le 7 septembre 2010, le Secrétariat de la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples (le Secrétariat) a reçu de Madame Geneviève Mbiankeu épouse Kamenga, camerounaise de nationalité française, une Communication introduite sur le fondement de l'articles 55 de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples (la Charte africaine). La Plaignante est spécialiste en radiologie et réside en France.
2. La Communication a été introduite contre la République du Cameroun (Etat partie à la Charte africaine et ci-après dénommée le Cameroun).¹
3. La Plaignante expose qu'à la suite d'un mandat confié à un cabinet d'avocat de Yaoundé, elle et son époux ont été informés, le 6 juin 2007, qu'un terrain de 2000 mètres carrés sis dans un quartier résidentiel de Yaoundé était en vente. Aux termes d'une procédure de vérification de documents en la possession du notaire du vendeur, Maître Pierre Firmin ADDA, notaire à Yaoundé, la Plaignante et son époux ont été rassurés que rien ne s'opposait à cette acquisition. Le 8 juin 2007, le cabinet négocia pour leur compte une superficie de 500 mètres carrés évaluée au prix de 22.500.000 (vingt deux millions cinq cent mille) francs CFA.
4. L'époux se rendit alors de Paris à Yaoundé où il signa, le 26 juin 2007, l'acte de vente contre remise d'une somme de 26.578.000 (vingt six millions cinq cent soixante dix huit mille) francs CFA libérée entre les mains du notaire. Ces frais incluent entre autres 3.020.340 (trois millions vingt mille trois cent quarante) francs CFA pour les droits payés au profit de l'Etat camerounais ainsi que les frais de notaire et d'avocat.
5. Par suite de cette vente et des démarches administratives faites par le notaire, l'époux a reçu par DHL, le 17 août 2007, le titre foncier No 38826/Mfoundi délivré le 6 août 2007 par l'Etat du Cameroun.
6. La Plaignante poursuit que son époux retourna à Yaoundé le 25 octobre 2007 pour entamer la mise en valeur du terrain. Elle rapporte que le 29 octobre 2007, la Conservation foncière délivra à son époux un certificat de propriété mentionnant que leur titre foncier n'était grevé d'aucune charge ni d'aucun

¹ La République du Cameroun a ratifié la Charte africaine le 20 juin 1989.

droit mais qu'à partir du 30 octobre 2007, l'époux fut empêché de jouir de la propriété par suite d'une série d'événements.

7. La Plaignante rapporte ainsi qu'entre le 30 octobre et le 20 novembre 2007 divers actes ont été perpétrés par des agents des forces de l'ordre, des autorités du cadastre et des individus privés à l'effet de le faire déguerpir du terrain qu'ils disaient appartenir à l'Etat. Lesdits actes comprennent aussi bien des irruptions sur le terrain, la destruction de biens et d'installations, des voies de faits que des menaces de mort. Dans certains cas, les auteurs de ces actes disaient agir à la demande de Monsieur Ambroise MBAGOFA, riche homme d'affaires, qui prétend détenir un titre foncier du domaine comprenant la parcelle de terrain acquise par l'époux de la Plaignante.
8. Le 19 novembre 2007, alors qu'il se rendait au commissariat de police pour déposer une plainte, l'époux de la Plaignante fut interpellé par un agent de police en uniforme qui pointa son arme de service vers lui et lui demanda de lever les bras et d'enlever ses lunettes. L'agent lui aspergea alors le visage de gaz lacrymogène en lui intimant l'ordre de ne plus jamais revenir sur le terrain.
9. La Plaignante expose ensuite que, le 19 novembre 2007, son époux est allé à la Conservation des hypothèques où il a été reçu par le Conservateur foncier à qui il a fait part des difficultés rencontrées. Le Conservateur lui a confirmé que leur titre foncier avait été obtenu dans des conditions régulières et ne pouvait souffrir d'aucune contestation. Par ailleurs, le Conservateur l'a informé que le titre foncier No 25641 de Monsieur MBAGOFA comportait des incohérences certaines notamment au niveau de ses limites. Aux dires du Conservateur, ce titre foncier avait été suspendu par la Chambre administrative de la Cour suprême du Cameroun par ordonnance No 61/OSE/PCA/CS/98-99 du 29 juin 1999 et l'Etat du Cameroun, par requête en date du 6 avril 2001, avait d'ailleurs sollicité de la Chambre administrative l'annulation du même titre foncier pour fraude. Le Conservateur a donné copie à l'époux de la Plaignante de l'ordonnance susvisée et de la requête en annulation de l'Etat du Cameroun qui sont inclus au dossier de la présente Communication.
10. La Plaignante expose que suite à l'agression dont il a fait l'objet de la part de l'agent de police, son époux a souffert d'une douleur atroce qui lui a fait laisser tomber ses lunettes qu'il a cassées en marchant inopinément dessus. En outre, il est tombé dans un caniveau, s'est blessé dans la bouche et à la hanche. Il avait les yeux irrités et éprouvait des difficultés à respirer. En dépit de son état, il a pu se rendre au commissariat central de Yaoundé à deux

reprises pour porter plainte, ce qu'il n'a pu faire faute de disponibilité de l'officier de garde. Après une heure d'attente infructueuse, l'époux dû s'en aller du commissariat car il lui fallait trouver au plus vite une place sur un vol pour retourner à Paris par crainte pour sa vie. Le même jour, il prit l'avion à Douala. Arrivé à Paris le 21 novembre 2007, il se rendit en consultation médicale d'urgence dans un hôpital parisien, consultation suite à laquelle un certificat médical lui fut délivré avec quatre jours d'arrêts de travail.

11. La Plaignante rapporte qu'entre le 23 novembre 2007 et le 25 mars 2010, son époux a tenté en vain d'enclencher des actions administratives ou judiciaires au Cameroun à l'effet du rétablissement de leur droit de propriété. Lesdites actions incluent :

- 23 novembre 2007 : plainte avec constitution de partie civile adressée au Procureur de la République du Tribunal de grande instance de Yaoundé par lettre recommandée internationale ;
- 3 mai 2008 : nouvelle plainte/rappel adressée au Procureur par lettre recommandée internationale, en l'absence de réponse à la première plainte ;
- 25 août 2008 : requête aux fins d'arbitrage de droits fonciers et de propriété adressée au Ministre des domaines et des affaires foncières par lettre recommandée avec accusée de réception ; ampliation de cette requête a été faite à l'Inspecteur général, Responsable de la Cellule Anticorruption au sein dudit ministère ;
- 25 août 2008 : requête aux fins d'arbitrage de droits fonciers et de propriété adressée au Ministre, Secrétaire général adjoint de la Présidence de la République par lettre recommandée ;
- 16 septembre 2008 : nouvelle requête au Ministre, Secrétaire général adjoint de la Présidence de la République par télécopie ;
- 21 septembre 2008 : requête aux fins d'arbitrage de droits fonciers et de propriété adressée à l'Inspecteur général, Responsable de la Cellule Anticorruption du ministère des domaines et des affaires foncières, par Chronopost avec certificat de délivrance le 25 septembre 2008 ;
- 10 octobre 2008 : requête relative à l'inaction des services judiciaires suite à deux plaintes, adressée au Ministre de la justice par lettre recommandée ;
- 2 février 2009 : nouvelle lettre adressée au Secrétaire général adjoint de la Présidence de la République, l'informant notamment que l'adresse de l'époux en France figurant sur le titre foncier à lui délivré par l'Etat du Cameroun avait été utilisée pour proférer des menaces de mort à son encontre et à celle de sa famille par lettres et appels téléphoniques anonymes et sollicitant la protection de l'Etat ;

- 3 février 2009 : lettre de rappel au Ministre de la justice pour dénoncer l'inaction des services judiciaires, par lettre recommandée.
12. Resté sans suite à ces diverses tentatives de saisine des autorités de l'Etat défendeur, l'époux de la Plaignante adressa six (06) autres requêtes d'arbitrage au Ministre des domaines par télécopie et par courrier recommandé, respectivement les 25 mars 2009, 11 juin 2009, 7 octobre 2009, 3 novembre 2009, 9 février 2010 et 25 mars 2010.
 13. La Plaignante expose que depuis son retour en France, le 21 novembre 2007, son époux n'a cessé de recevoir des menaces de mort par appels téléphoniques anonymes en provenance du Cameroun et qu'il n'est pas retourné au Cameroun par crainte pour sa vie.
 14. Elle indique enfin qu'au jour de la saisine de la Commission, l'Etat du Cameroun n'avait donné aucune suite à leurs diverses requêtes et qu'en conséquence, l'Etat les a privés de leur droit de propriété puisqu'ils ont dû abandonner un terrain pour lequel ils continuent de rembourser par échéances mensuelles.
 15. Aux dires de la Plaignante, l'absence de notification de la part de l'Etat du Cameroun les a empêchés de contester une éventuelle décision devant la juridiction administrative et il est incontestable que leurs difficultés résultent de cette acquisition, laquelle était censée être protégée par l'Etat.

La Plainte

16. La Plaignante allègue que les faits énoncés ci-dessus constituent une violation de l'article 14 de la Charte africaine et prie la Commission de faire :
 - a) Réhabiliter et protéger leurs droits de propriété par la restitution de leur terrain ; ou, si cela n'était possible, octroyer une indemnisation résultant de la perte de leurs droits fonciers, de la perte de propriété, de la non-jouissance effective et de la perte dudit terrain, correspondant à la valeur vénale du bien en cause ;
 - b) Rembourser les frais engagés pour l'acquisition du bien et sa mise en valeur ;
 - c) Octroyer une indemnisation proportionnelle à la gravité des manquements aux droits garantis par la Charte africaine.

LA PROCEDURE

17. La Plainte est parvenue au Secrétariat à la date du 7 septembre 2010. Le Secrétariat en a accusé réception le 21 septembre 2010.
18. Lors de sa 48^e Session ordinaire tenue du 10 au 24 novembre 2010 à Banjul, en Gambie, la Commission a examiné la plainte et décidé de s'en saisir. Le 3 octobre 2011, le Secrétariat a donné notification aux parties la décision de saisine et les a informées que lors de sa 49^e Session ordinaire tenue du 28 avril au 12 mai 2011 à Banjul, en Gambie, la Commission a considéré la Communication et renvoyé sa décision sur la recevabilité étant donné que les parties n'avaient pas encore soumis leurs moyens. Par les mêmes correspondances, le Secrétariat demandait à la Plaignante de soumettre ses observations sur la recevabilité dans les deux mois de la notification de la décision de saisine.
19. Le 16 novembre 2011, le Secrétariat a informé les parties que lors de sa 50^e Session ordinaire tenue du 24 octobre au 5 novembre 2011 à Banjul, en Gambie, la Commission a décidé de renvoyer sa décision sur la recevabilité à la 51^e Session ordinaire prévue pour se tenir du 18 avril au 2 mai 2012, les parties n'ayant pas soumis leurs moyens sur la recevabilité. Le Secrétariat a demandé en outre aux parties de soumettre leurs moyens sur la recevabilité dans les deux mois de ladite notification.
20. Le 3 janvier 2012, le Secrétariat a reçu de la Plaignante une lettre transmettant ses observations sur la recevabilité. Le Secrétariat a accusé réception de cette transmission, le 12 janvier 2012, et transmis ledit mémoire à l'Etat du Cameroun pour ses observations.
21. Le 31 mai 2012, le Secrétariat a informé les parties de ce que lors de sa 51^e Session ordinaire tenue du 18 avril au 2 mai 2012 à Banjul, en Gambie, la Commission a examiné la Communication et décidé de renvoyer sa décision sur la recevabilité à sa 52^e Session ordinaire prévue pour se tenir du 9 au 22 octobre 2012 à Yamoussoukro, en Côte d'Ivoire, étant donné que l'Etat défendeur n'avait pas encore soumis ses moyens sur la recevabilité. Par la même note verbale, le Secrétariat demandait à l'Etat du Cameroun de soumettre son mémoire dans les deux mois de ladite notification, soit le 31 juillet 2012 au plus tard. Par lettre de la même date, le Secrétariat a transmis les mêmes informations à la Plaignante.
22. Le 3 juillet 2012, l'Etat du Cameroun a informé le Secrétariat de la Commission qu'il ne pouvait transmettre ses observations faute d'avoir reçu copie du mémoire de la Plaignante sur la recevabilité. Le Secrétariat a fait suite à cette information le 14 août 2012 en transmettant à nouveau à l'Etat

copie du document requis, lui demandant de transmettre ses observations au plus tard le 15 octobre 2012.

23. Le 4 septembre 2012, l'Etat du Cameroun a saisi à nouveau le Secrétariat d'une exception de non-communication de pièces à laquelle le Secrétariat a répondu le 13 novembre 2012 par une nouvelle transmission du mémoire de la Plaignante sur la recevabilité. Le Secrétariat avait alors informé l'Etat qu'à défaut de recevoir ses observations sur la recevabilité le 13 janvier 2013 au plus tard, la Commission se trouverait dans l'obligation de décider sur la base des éléments en sa possession.
24. Le 13 novembre 2012, l'Etat du Cameroun a transmis ses observations au Secrétariat qui en a accusé réception le 20 novembre 2012. A la même date, le Secrétariat a transmis lesdites observations à la Plaignante dont il a été requis de soumettre son mémoire en réplique dans un délai d'un mois.
25. Le 3 février 2013, la Plaignante a transmis sa réplique au Secrétariat de la Commission qui en a accusé réception le 6 février 2013. Les échanges d'écritures entre les parties ont été clôturés le 6 février 2013 par la transmission de la réplique de la Plaignante au mémoire de l'Etat défendeur.
26. Lors de sa 53^e Session ordinaire tenue du 9 au 23 avril 2013 à Banjul, en Gambie, la Commission a considéré la Communication et décidé de renvoyer sa décision sur la recevabilité à sa 14^e Session extraordinaire prévue pour se tenir du 20 au 24 juillet 2013 à Nairobi, au Kenya. Les parties ont été dûment informées de ce renvoi le 30 avril 2013.
27. Lors de sa 14^e Session extraordinaire tenue du 20 au 24 juillet 2013 à Nairobi, Kenya, la Commission a déclaré la Communication recevable. Le Secrétariat en a informé les Parties le 12 août 2013 et demandé à la Plaignante de transmettre ses moyens sur la recevabilité dans un délai de deux mois.
28. Le 25 août 2013, la Plaignante a saisi la Commission d'une demande de règlement à l'amiable. Le Secrétariat en a accusé réception le 23 septembre 2013. Lors de sa 54^e Session ordinaire, la Commission a fait une suite favorable à ladite demande et désigné un Commissaire pour faciliter le règlement à l'amiable. Le Secrétariat en a informé la Plaignante le 14 novembre 2013 tout en lui rappelant les conditions y afférentes pour confirmation.
29. Le 22 décembre 2013, la Plaignante a confirmé sa demande de règlement à l'amiable et transmis ses propositions à cet égard. Le Secrétariat en a accusé réception le 20 janvier 2013 et a dûment saisi l'Etat défendeur à la même date.

N'ayant obtenu aucune réponse de l'Etat, le Secrétariat lui a adressé une correspondance de rappel le 6 mars 2014. La Plaignante en a été dûment informée. Les différentes correspondances étant restées sans suite, la Commission a décidé de réactiver la procédure sur le fond. Le 17 avril 2014, le Secrétariat a saisi la Plaignante de cette décision et lui a demandé de transmettre ses observations sur le fond.

30. Le 12 mai 2014, la Plaignante a transmis ses observations sur le fond. Le Secrétariat en a accusé réception le 22 mai 2014 et les a transmises à l'Etat défendeur à la même date. Le 21 juillet 2014, l'Etat défendeur a requis une prorogation de soixante (60) jours pour soumettre ses réponses. Le 22 juillet 2014, le Secrétariat a accordé une prorogation de trente (30) jours conformément au Règlement intérieur de la Commission. La Plaignante en a été informée.
31. Le 21 octobre 2014, l'Etat défendeur a transmis ses observations au Secrétariat. Le 28 octobre 2014, le Secrétariat en a accusé réception et a transmis lesdites observations à la Plaignante pour réponse.
32. Le 28 novembre 2014, la Plaignante a saisi le Secrétariat d'une demande de prorogation de délai pour soumettre sa réplique. Le 8 décembre 2014, le Secrétariat a accordé une prorogation de trente (30) jours conformément aux dispositions du Règlement intérieur de la Commission. L'Etat défendeur en a été informé.
33. Le 4 janvier 2015, la Plaignante a transmis sa réplique au Secrétariat. Le 26 janvier 2015, le Secrétariat en a accusé réception et transmis ladite réplique à l'Etat défendeur. Ces correspondances ont mis fin aux échanges d'écriture entre les Parties.

LE DROIT

La recevabilité

Les moyens de la Plaignante sur la recevabilité

34. Tout en avançant que la Communication remplit les conditions requises pour être déclarée recevable, la Plaignante appesantit son argumentaire pour la recevabilité sur le respect de la condition d'épuisement des voies de recours internes exigée à l'article 56(5) de la Charte africaine.

35. La Plaignante soutient que la condition d'épuisement des recours internes est indissociable d'avec l'existence préalable de recours internes disponibles et équitables d'une part et d'autre part, qu'une telle condition ne devient un obstacle qu'en présence de recours internes prompts, diligents et satisfaisants. La Plaignante avance en outre que selon la jurisprudence de la Commission la condition d'épuisement des recours internes doit être appliquée concomitamment avec l'article 7 qui établit et protège le droit au procès équitable.
36. Aux dires de la Plaignante, les recours internes existent en l'espèce mais ne sont pas disponibles. La Plaignante allègue que dès lors que le terrain a été acquis par les voies les plus légales, le seul recours laissé à leur disposition était de s'en remettre à l'intervention des autorités judiciaires et administratives comme recours internes.
37. La Plaignante argue enfin que la procédure des recours internes au Cameroun a excédé les délais raisonnables. Elle soutient que bien qu'ils soient disponibles, les recours internes ne répondent pas à l'impératif d'efficacité qui est leur raison d'être. Elle fait observer en outre que même la saisine de la Commission n'a pas, à leur connaissance, fait avancer les plaintes au plan interne. Elle demande par conséquent à la Commission de constater qu'une période de plus trois ans sans qu'aucune suite ait été donnée à leurs plaintes excède les délais raisonnables au sens de l'article 56(5) de la Charte africaine.
38. La Plaignante en conclut qu'à la date de la saisine de la Commission, il n'est pas apparu que l'Etat du Cameroun ait satisfait à l'obligation de pourvoir aux recours dont l'épuisement est requis aux termes de la Charte africaine. Elle prie la Commission de déclarer par conséquent sa plainte recevable.

Les moyens de l'Etat défendeur sur la recevabilité

39. Sans disputer les faits tels que présentés par la Plaignante, l'Etat du Cameroun considère cependant que la Communication dont la Commission a été saisie ne peut être reçue. L'Etat défendeur estime que les recours internes existent et sont également disponibles mais que l'époux de la Plaignante ne s'est pas déchargé de l'obligation de les épuiser.
40. Pour soutenir l'existence des recours internes, l'Etat défendeur invoque les dispositions de l'article 157(1) du Code de procédure pénale du Cameroun qui dispose que « Toute personne qui se prétend lésée par un crime ou par un délit peu, en portant plainte, se constituer partie civile devant le juge d'instruction compétent ».

41. Aux dires de l'Etat, la disponibilité et l'usage effectif des recours internes par les justiciables sont démontrés par les statistiques des plaintes avec constitution de partie civile du Tribunal de grande instance du Mfoundi à Yaoundé pour la période du 27 novembre au 28 décembre 2007, puis de janvier à février 2009 au cours de laquelle l'époux de la Plaignante allègue avoir tenté d'épuiser les recours internes. L'examen desdites statistiques révèle que les plaintes introduites au cours de la période considérée ont été effectivement traitées et ont abouti pour certaines à un renvoi des inculpés devant la juridiction de jugement. L'Etat rappelle qu'outre la plainte avec constitution de partie civile, le dispositif juridique camerounais offrait également à l'époux de la Plaignante la voie de la citation directe prévue au Code de procédure pénale. L'Etat en conclut que les recours sont donc efficaces.
42. Sur le point de l'obligation mise à la charge du plaignant d'entreprendre des efforts à l'effet d'épuiser les recours internes, l'Etat du Cameroun appelle la Commission à s'interroger sur la consistance des dits efforts. En réplique aux procédures internes dont la poursuite est alléguée par l'époux de la Plaignante, l'Etat défendeur soutient qu'aucun commencement de preuve y afférent n'est versé à la Communication. En outre, l'Etat soutient que le défaut de se présenter personnellement au Cameroun pour porter plainte peut tout simplement s'analyser comme un refus d'épuiser les recours disponibles.
43. Le Cameroun rapporte, au sujet des démarches alléguées par la Plaignante, que les recherches effectuées par l'Etat au niveau du Service du courrier du ministère de la justice, du Greffe du Tribunal de grande instance du Mfoundi à Yaoundé et du Parquet près le dit Tribunal ne permettent pas de retrouver la trace des correspondances que l'époux de la Plaignante allègue avoir adressées au Ministre de la justice et au Procureur de la République près le Tribunal de grande instance du Mfoundi.
44. L'Etat du Cameroun conclut, qu'au regard des moyens qu'il a ainsi invoqués, les recours internes sont disponibles sauf que l'époux de la Plaignante n'a pas entrepris de les épuiser. L'Etat estime que dans ces conditions la Communication doit être déclarée irrecevable pour non épuisement des recours internes.

Analyse de la Commission sur la recevabilité

45. La présente Communication a été introduite conformément à l'article 55 de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples qui donne compétence à la Commission pour recevoir et examiner les « Communications autres que

celles - émanant - des Etats parties ». Lesdites communications doivent, pour être déclarées recevables, remplir les conditions prévues à l'article 56 de la Charte africaine.

46. L'examen des moyens invoqués et des faits exposés *supra* laisse transparaître un accord entre les parties sur l'ensemble des conditions de recevabilité énumérées à l'article 56 de la Charte africaine, à l'exception de l'épuisement des recours internes. Il apparaît également à la Commission que, cette exigence mise à part, les conditions posées par l'article 56 sont toutes réunies.
47. La condition d'épuisement des recours internes est formulée par l'article 56(5) de la Charte africaine comme suit : pour être considérées par la Commission les communications doivent « être postérieures à l'épuisement des recours internes s'ils existent, à moins qu'il ne soit manifeste à la Commission que la procédure de ces recours se prolonge de façon anormale ».
48. Dans son application par la Commission, l'article 56(5) a fait l'objet d'une jurisprudence abondante qui confirme cette interprétation et l'élargit. La décision de principe sur la question est sans conteste celle rendue à l'occasion de la célèbre affaire *Jawara c. Gambie*, dans laquelle la Commission élucide la nature et la qualité des recours internes dont l'épuisement est exigé du plaignant. La Commission disait ainsi qu'au sens de l'article 56(5) de la Charte, les recours à épuiser doivent être « disponibles, efficaces et satisfaisants ».² La Commission poursuivait en déclinant le sens de ces critères comme suit :

Une voie de recours est considérée comme **disponible** lorsqu'elle peut être utilisée *sans obstacle* par le requérant, elle est **efficace** si elle offre des perspectives de réussite et elle est **satisfaisante** lorsqu'elle est à même de donner satisfaction au plaignant.³

49. Dans la présente Communication, la Plaignante allègue avoir tenté d'épuiser les recours internes mais soutient que lesdits recours n'ont pas été rendus disponibles par l'Etat défendeur qui en outre les auraient prolongés de façon anormale. Au contraire, l'Etat défendeur conteste tout simplement les efforts de la Plaignante en soutenant n'avoir reçu aucune des plaintes alléguées. Dans ces conditions, il revient à la Commission de déterminer si la Plaignante a effectivement tenté d'épuiser les recours internes et si lesdits recours sont existants, disponibles, efficaces et satisfaisants. En outre, la Commission devra rechercher si, selon les allégations de la Plaignante, les recours qu'elle a tenté d'épuiser se sont prolongés de façon anormale.

² *Jawara c. Gambie* Communication 147/95-149/96 (2000) RADH 107 (2000) para 31.

³ *Jawara* para 32. Soulignements de la Commission.

50. Dans l’**Affaire *Jawara***, la Commission précise bien que l’existence des recours internes doit être suffisamment certaine non seulement en théorie mais également en pratique, à défaut de quoi lesdits recours ne peuvent être disponibles.⁴ A ce sujet, l’Etat du Cameroun avance, détails à l’appui, que la disponibilité et l’usage effectif de ce recours par les justiciables sont démontrés par les statistiques des plaintes avec constitution de partie civile du Tribunal de grande instance du Mfoundi, à Yaoundé, pour la période du 27 novembre au 28 décembre 2007 puis de janvier à février 2009, période au cours de laquelle l’époux de la Plaignante allègue avoir tenté d’épuiser les recours internes.
51. A l’examen des soumissions de l’Etat défendeur, la Commission n’a aucun doute sur l’existence au Cameroun des voies de recours aussi bien en théorie que dans la pratique. La Plaignante ne dispute pas non plus l’existence desdits recours puisqu’elle allègue que son époux les a saisis. Ce que dénonce la Plaignante, c’est l’inaccessibilité desdits recours par défaut à la charge de l’Etat de les activer en se saisissant des plaintes alléguées.
52. A l’entendement de la Commission, les recours peuvent bien exister tant dans les normes que dans la pratique sans pour autant être accessibles à la Plaignante. La différence est donc à faire entre l’existence et la disponibilité des recours internes. En l’espèce, l’Etat nie avoir reçu la moindre requête de la Plaignante alors que celle-ci démontre, documents à l’appui, avoir introduit plusieurs plaintes restées sans suite. En l’occurrence, c’est donc à la lumière de l’accessibilité et plus précisément de la possibilité d’activation des recours internes que le critère de disponibilité sera principalement évalué.
53. Sur la question de l’accessibilité par défaut d’action de la part de l’Etat, la Commission a décidé dans l’affaire **Article 19 c. Eritrée** que « la règle d’épuisement des recours n’est pas rigide et qu’elle ne s’applique pas lorsque l’accès aux recours internes est rendu impossible ».⁵ Dans l’affaire **Anuak Justice Council c. Ethiopie**, la Commission précise en outre que le recours disponible est celui qui est « accessible et à portée de main ».⁶ Il s’ensuit que l’inaccessibilité, matérialisée par le défaut pour l’Etat défendeur ou ses autorités d’activer lesdits recours, emporte leur indisponibilité. Dans la présente Communication, l’Etat du Cameroun estime que les recours étaient bien accessibles et disponibles. L’Etat soutient plutôt que non seulement que la Plaignante n’a pas emprunté les formes appropriées mais en outre qu’elle n’a pas consentie suffisamment d’efforts dans sa tentative d’épuiser les recours.

⁴ *Jawara* para 35.

⁵ **Article 19 c. Eritrée** Communication 275/03 (2007) AHRLR 73 (ACHPR 2007) para 48.

⁶ **Anuak Justice Council c. Ethiopie** Communication 299/05 (2006) AHRLR 97 (ACHPR 2006).

54. Pour commencer par les formes de saisine qui sont contestées par l'Etat, aux termes des normes nationales camerounaises, il apparaît qu'aucune disposition des codes de procédure n'interdit la saisine des autorités judiciaires par courrier. Les mêmes normes n'imposent pas non plus le recours à un mandataire ou une quelconque forme que devrait prendre une requête pour faire entendre une cause en justice. En effet, outre la saisine d'office prévue aux termes de l'article 135(1)(b) du Code de procédure pénale du Cameroun, les dispositions de l'article 135(1)(a) dudit Code se lisent : « Le Procureur de la République est saisi soit par une dénonciation écrite ou orale, une plainte ou un procès-verbal établi par une autorité compétente ».⁷ A cet égard, l'Etat du Cameroun n'a pas fourni à la Commission la preuve contraire de ce que les formes et moyens de saisine empruntés par la Plaignante sont interdits par les normes pertinentes ou manquent de s'y conformer.
55. Les alternatives, telles que la plainte avec constitution de partie civile ou la citation directe, que semble opposer à la Plaignante l'Etat du Cameroun ne sont rien d'autres que des catégories de saisine organisées selon les circonstances et les acteurs de l'action considérée. Une lecture des articles suivants du même Code de procédure pénale révèlent ainsi que la Plaignante a bien introduit ses plaintes dans les formes requises par la loi puisque l'article 135(4)(a) du texte de référence stipule : « Lorsqu'une déclaration écrite ou verbale émane de la partie lésée par l'infraction, elle est qualifiée de plainte ... ».⁸ Mieux, l'article 135(4)(b) stipule que « ... les plaintes ne sont assujetties à aucune forme et sont dispensées du droit de timbre. Les autorités visées à l'alinéa 2 - le Procureur de la République, tout officier de police judiciaire ou toute autorité administrative - ne peuvent refuser de les recevoir ».
56. La Commission considère que la clarté de ces dispositions n'appelle aucune nécessité d'interprétation quant à leurs sens et objet. En outre, en droit de tradition civile, les règles générales de procédure enseignent que les formes que peut revêtir la saisine d'une juridiction sont susceptibles d'aller de la simple déclaration au greffe sur papier libre aux présentations les plus sophistiquées, y compris l'assignation par acte d'huissier.
57. Les pièces annexées au mémoire de la Plaignante révèlent qu'elle a tenté d'activer les recours internes par des lettres et requêtes adressées par courrier recommandé international avec ou sans accusé de réception, par télécopie et par Chronopost international. Il apparaît à la Commission qu'en application

⁷ Code de procédure pénale du Cameroun (27 juillet 2005).

⁸ Code de procédure pénale du Cameroun (27 juillet 2005), art 135(4)(a).

du droit interne de l'Etat défendeur rappelé *supra*, les formes par lesquelles la Plaignante a exercé les recours internes sont conformes aux prescriptions légales puisqu'elles n'y sont pas contraires. Le moyen tendant à faire constater le défaut d'épuisement des recours internes pour saisine non-conforme ne peut par conséquent prospérer.

58. Les moyens de saisine empruntés par la Plaignante étant conformes aux prescriptions légales, il reste que l'Etat défendeur nie avoir reçu la moindre des multiples correspondances de la Plaignante transmises par les canaux indiqués *supra*. A ce sujet, il est de règle générale qu'une correspondance est acquise comme ayant été délivrée dès lors que l'expéditeur détient la preuve qu'il l'a effectivement remise entre les mains de la personne ou de l'institution en charge de sa transmission, en l'occurrence les différents services postaux cités par la Plaignante. Il suffira donc d'un simple récépissé du service postal sollicité, qu'il s'agisse d'un envoi postal ou par télécopie, pour que la correspondance soit présumée délivrée au destinataire. Il reste cependant que, selon la théorie de la réception, la preuve de l'envoi ne crée qu'une présomption simple de réception quitte au destinataire de prouver le contraire.
59. En l'espèce, la Plaignante a fait la preuve devant la Commission qu'elle a bien saisi plusieurs autorités de l'Etat défendeur. Les preuves documentaires produites comprennent entre autres des fiches, récépissés et autres accusés de réception de correspondances adressées à diverses autorités comme il est indiqué plus haut à l'exposé des faits.
60. La Commission note qu'ayant reçu copie des documents produits par la Plaignante, l'Etat défendeur ne peut contester la saisine de ses autorités prouvée par les accusés de réception versés au dossier.
61. A cette étape, la Commission doit vérifier si au surplus, les saisines ont été dirigées vers les autorités compétentes et que les efforts entrepris par la Plaignante sont suffisants au sens de l'obligation imposée par la condition d'épuisement des recours internes.
62. En ce qui concerne la compétence des autorités à saisir, la Commission relève que les griefs élevés par la Plaignante concernent la violation de son droit de propriété. Conformément au droit interne de l'Etat du Cameroun que les parties s'accordent à invoquer, les infractions qualifiées de crimes ou délits sont portées à l'attention du Procureur de la République en principal et

concomitamment ou subsidiairement à tout officier de police judiciaire ou toute autorité administrative.⁹

63. La Commission fait observer que les plaintes adressées aux autorités de l'Etat défendeur tendent non seulement à faire cesser les atteintes au droit de propriété, à restaurer la Plaignante dans la pleine propriété du terrain ou alternativement à restituer le prix de la vente, y compris les frais d'établissement de titre foncier distraits au profit de l'Etat. Aux termes du droit camerounais, deux options s'offrent par conséquent à la Plaignante qui peut soit saisir une juridiction pénale susceptible de trancher à la fois les questions pénales et civiles, soit saisir des autorités administratives qui sont compétentes pour connaître des contentieux domaniaux. Lorsque les autorités administratives sont saisies, elles peuvent soit trancher le conflit ou en saisir les autorités judiciaires.
64. La Commission a déjà constaté que la Plaignante a bien saisi les autorités administratives compétentes. A défaut de connaître desdits contentieux, les autorités administratives concernées ont l'obligation, aux termes du droit camerounais, de porter la violation alléguée à la connaissance des autorités judiciaires pour enclenchement de l'action publique.
65. En effet, les articles 135(2) et 135(3) du Code de procédure pénale du Cameroun imposent aux officiers de l'Etat, aux représentants de l'autorité publique ou même aux simples fonctionnaires de l'Etat de saisir les autorités judiciaires par tous les moyens lorsqu'ils sont informés d'une infraction à la loi. La Commission note que le Ministère des affaires domaniales, l'Inspecteur général dudit ministère et le Conservateur foncier sont des autorités publiques et fonctionnaires de l'Etat. Il s'ensuit que l'obligation découlant des dispositions suscitées leur incombe en tant que tels.
66. La Commission reconnaît également l'obligation à la charge des autorités administratives d'enclencher les recours internes lorsqu'elles sont compétentes. A cet effet, la Commission confirme que les recours internes dont l'épuisement est exigé d'un plaignant doivent être de nature judiciaire comme elle le rappelle dans l'affaire *Cudjoe c. Ghana*.¹⁰ Cependant, la Commission note que, dans les cas où les recours administratifs sont ceux qui sont compétents selon la loi nationale de l'Etat, ces recours peuvent être pertinents lorsqu'ils existent et sont efficaces.¹¹

⁹ Code de procédure pénale du Cameroun (27 juillet 2005), art 135(2).

¹⁰ Communication 221/98 (2000) AHRLR 127 (ACHPR 1999) para 13.

¹¹ *Ilesanmi c. Nigéria* Communication 268/03 (2005) AHRLR 48 (ACHPR 2005).

67. Par exemple, dans l'affaire *Mouvement des Réfugiés Mauritanien au Sénégal c. Sénégal*, la Commission a admis les soumissions des parties indiquant les autorités administratives, notamment le Gouverneur, le Ministre de l'intérieur et le Premier Ministre, comme les recours internes par lesquels l'action requise devait être enclenchée devant le tribunal administratif. En recevant ce moyen de l'Etat défendeur dans ladite affaire, la Commission avait alors déclaré la Communication irrecevable pour défaut de tentative d'épuisement des recours internes. *A contrario*, la Commission est d'avis que lorsque les lois nationales prévoient l'activation des recours judiciaires par des autorités administratives ou politico-administratives, le refus ou le défaut d'enclencher l'action en justice emporte indisponibilité desdites recours par empêchement de leur saisine.¹²
68. Le Comité des droits de l'homme des Nations Unies confirme une telle interprétation. Ainsi, à l'occasion de l'affaire *Sankara c. Burkina Faso*, le Comité était d'avis que « les recours internes doivent s'entendre comme signifiant *principalement*¹³ des recours judiciaires » mais que « l'efficacité d'un recours dépend également, dans une certaine mesure, de la nature de la violation alléguée ».¹⁴
69. Sur la question de la forme et des moyens de saisine, la Commission constate par conséquent que la Plaignante a emprunté les formes et moyens exigés par la législation nationale. En outre, les requêtes ont été dirigées vers les autorités compétentes.
70. Pour ce qui est des efforts requis dont l'Etat défendeur conteste la suffisance, la Commission constate que la Plaignante a adressé pas moins d'une quinzaine de requêtes à diverses autorités. Tel qu'établi par la Commission *supra*, au moins dix (10) desdites requêtes ont été transmises à des autorités compétentes administratives ou judiciaires en respect des règles prescrites par les lois de l'Etat défendeur. Dans ces circonstances, il serait déraisonnable et injuste d'estimer que les efforts entrepris par la Plaignante sont insuffisants. En l'espèce, les efforts de saisine prescrits par le droit interne de l'Etat défendeur ne sont pas quantitatifs mais plutôt qualitatifs. La Commission en déduit dès lors qu'il ne saurait être exigé d'un plaignant des efforts sortant de l'ordinaire ou un surplus d'actions pour épuiser les recours internes là-même où le seuil d'action requis par la loi a été atteint.

¹² Voir *Mouvement des Réfugiés Mauritanien au Sénégal c. Sénégal* Communication 254/02 (2003) AHRLR 131 (ACHPR 2003) paras 19-21.

¹³ Soulignement de la Commission.

¹⁴ *Sankara c. Burkina Faso* Communication 1159/2003 (2006) AHRLR 23 (HRC 2006) para 6.4.

71. La Commission fait observer que le sens inhérent du terme « épuisement » renvoie bien à l'achèvement d'une action dont le commencement est déjà possible et réalisable. Il serait par conséquent illusoire pour une norme moyennement raisonnable d'exiger du sujet qui s'y conforme d'achever une action qu'il ou elle n'a pu enclencher par le fait d'une impossibilité soit matérielle soit normative. La Commission confirme, comme elle l'avait déjà fait dans l'affaire *Amnesty International c. Soudan*, que l'esprit des dispositions de l'article 56(5) de la Charte africaine est de respecter le principe de subsidiarité en offrant à l'Etat l'opportunité de réparer les violations perpétrées sur son territoire.¹⁵ La philosophie qui soutend cette règle n'est donc pas d'imposer au plaignant des efforts insurmontables.
72. La Cour européenne des droits de l'homme adopte la même position lorsqu'elle considère par exemple dans les affaires *Moreira Barbosa c. Portugal*¹⁶ et *Jelicic c. Bosnie-Herzégovine*¹⁷ que lorsqu'il existe plus d'un recours potentiellement efficaces, il n'est requis du plaignant l'épuisement ou la tentative d'épuisement que de l'un d'entre ces recours.
73. En l'espèce, la Commission constate qu'ayant saisi à la fois les autorités judiciaires et administratives de l'Etat défendeur mentionnées *supra*, la Plaignante a atteint le seuil des efforts requis par la condition d'épuisement des recours internes, au sens de l'article 56(5) de la Charte africaine. La Commission en conclut que la Plaignante a non seulement saisi les autorités compétentes dans les formes requises mais qu'elle a dépassé les efforts requis pour activer les recours internes.
74. Les moyens invoqués par l'Etat défendeur tendent également à faire dire à la Commission que l'époux de la Plaignante aurait dû se présenter physiquement pour saisir les autorités camerounaises. A ce sujet, la Commission a déjà constaté *supra* que les lois du Cameroun n'imposent pas à un plaignant de se présenter physiquement pour introduire une plainte valide. Cette position du droit interne camerounais est bien en phase avec les principes de la Charte africaine et la jurisprudence de la Commission.
75. En effet, la question de la nécessité d'une présence physique du plaignant sur le territoire de l'Etat au moment de la tentative d'épuisement des recours internes a été réglée par la Commission. Ainsi dans les affaires *Abubakar c.*

¹⁵ Voir entre autres *Amnesty International et autres c. Soudan* Communications 48/90, 50/91, 52/91, 89/93 (2000) AHRLR 297 (ACHPR 1999) paras 31-39 et *Anuak Justice Council c. Ethiopie* Communication 299/05 (2006) AHRLR 97 (ACHPR 2006)

¹⁶ Affaire no. 65681/01, arrêt du 29 avril 2004.

¹⁷ Affaire no. 41183/02, arrêt du 15 novembre 2005.

*Ghana*¹⁸ et *Amnesty International c. Zambie*¹⁹ par exemple, la Commission considère de manière constante que diverses raisons, telles que l'exile politique, la crainte pour sa vie, en l'occurrence par suite de menaces de mort tel que c'est le cas en l'espèce, ou encore la déportation, peuvent empêcher un plaignant de se trouver sur le territoire de l'Etat au moment où il ou elle saisit les juridictions internes.

76. Dans ces circonstances, la Commission est d'avis, qu'en l'espèce, il aurait été déraisonnable et illogique d'exiger de l'époux de la Plaignante, alors que sa famille et lui faisaient constamment l'objet de menaces de mort entre autres par appels téléphoniques, de retourner porter plainte au Cameroun, là-même où il avait précédemment subi des atteintes graves à son intégrité physique.²⁰ Une telle démarche aurait été à la fois risquée mais également superflue vu que la loi ne l'impose pas.
77. A cette étape, la Commission constate que les recours internes existaient au moment des faits tant en théorie que dans la pratique. La Commission constate également que la Plaignante a saisi les autorités compétentes dans les formes exigées par la législation nationale. Cependant, la Commission note que lesdits recours n'étaient pas disponibles pour la Plaignante, l'inaction des autorités de l'Etat défendeur les ayant rendus inaccessibles. Au surplus, la Commission est satisfaite de ce que les efforts entrepris par la Plaignante sont suffisants. La Commission en conclut que les recours rendus inaccessibles n'ont pas été disponibles, même s'ils existaient et que la Plaignante a effectivement tenté de les épuiser.
78. La preuve ainsi faite de la saisine des autorités compétentes dans les formes requises, il s'ensuit nécessairement une conséquence, notamment deux obligations à la charge de l'Etat : agir promptement pour éviter de prolonger les recours de façon anormale ou contrecarrer les preuves soumises par la Plaignante.
79. Concernant la première obligation découlant de la saisine ainsi constatée, il incombe à l'Etat d'éviter le prolongement des recours internes. A ce sujet, la Commission constate qu'entre la date à laquelle l'époux de la Plaignante a tenté d'épuiser les recours au plan national, soit le 23 novembre 2007, et celle de la saisine de la Commission le 7 septembre 2010, près de trois années se sont écoulées pendant lesquelles la Plaignante n'a reçu aucune suite des autorités de l'Etat défendeur.

¹⁸ Communication 103/93 (2000) AHRLR 124 (ACHPR 1996). Voir également *Jawara* para 35.

¹⁹ Communication 212/98 (2000) AHRLR 325 (ACHPR 1999).

²⁰ Voir *Abubakar c. Ghana ; Amnesty International c. Zambie*. Voir particulièrement *Rights International c. Nigéria* Communication 215/98 (2000) AHRLR 254 (ACHPR 1999) para 24.

80. La Commission note en particulier qu'entre la date du 13 novembre 2012 à laquelle l'Etat défendeur accuse réception du mémoire de la Plaignante et la date de la présente décision, l'Etat n'a pu prouver à la Commission qu'aucune action ait été entreprise tendant à activer les recours internes. En somme, de la première saisine des recours internes en 2007 à la date de la présente décision, près de cinq années se sont écoulées sans que la Plaignante n'obtienne aucune suite à ses plaintes. Même si ce dernier délai ne peut être pris en compte dans la computation du prolongement des recours, la Commission fait observer que sa saisine n'est pas suspensive des actions de l'Etat visant à activer les recours internes. Par conséquent, l'Etat était amplement informé des faits et avait la latitude d'agir.
81. Dans tous les cas, la Commission constate qu'à la date de sa saisine, les recours s'étaient prolongés pendant trois années sans suite. Dans ses précédents, la Commission a considéré que des recours internes se sont prolongés après dix ans²¹ mais également au bout de cinq ans de procédure interne.²² On peut en déduire que la position adoptée par la Commission est que le prolongement des recours internes doit s'apprécier au cas par cas. A titre comparatif, dans l'affaire *Bousroual c. Algérie*,²³ le Comité des droits de l'homme des Nations Unies a considéré comme anormalement longue une procédure ayant duré quatre ans. A la lumière des circonstances de l'espèce exposées plus haut, la Commission constate que les recours internes se sont prolongés de façon anormale et manquent par conséquent de se conformer aux exigences de l'article 56(5) de la Charte africaine.
82. Ce manquement emporte inéluctablement inefficacité des recours pourtant existants comme l'Etat défendeur s'est bien employé à en faire la preuve dans son mémoire en recevabilité. En l'espèce, les recours judiciaires et administratifs susceptibles de garantir la protection et la jouissance du droit de propriété présumé accordé à la Plaignante par l'Etat du Cameroun au travers d'un titre foncier sont restés inaccessibles par l'inaction de l'Etat.
83. Sur le point de la deuxième obligation découlant de la saisine, de jurisprudence constante, la Commission adopte la position selon laquelle la charge de prouver la disponibilité et l'efficacité des recours internes pèse sur l'Etat défendeur dès lors que le plaignant parvient à faire la preuve de la saisine desdits recours. Un tel renversement du fardeau de la preuve est

²¹ Voir *Modise c. Botswana* Communication 97/93 (2000) AHRLR 30 (ACHPR 2000) para 69.

²² Voir par exemple *Association of Victims of Post Electoral Violence et Interights c. Cameroun* Communication 272/03 (2009) AHRLR 47 (ACHPR 2009) ; *People's Democratic Organisation for Independence and Socialism c. Gambie* Communication 44/90 (2000) AHRLR 104 (ACHPR 1996).

²³ Communication 1085/2002 (2006) AHRLR 3 (HRC 2006) para 8.3.

consacré par la Commission dans l'affaire *Rencontre Africaine pour la Défense des Droits de l'Homme c. Zambie*.²⁴

84. La Commission renvoie au précédent du Comité des droits de l'homme des Nations Unies dans l'**Affaire Sankara** pour faire observer que la charge de la preuve ne consiste pas pour l'Etat défendeur en une simple énumération des recours existant dans son corpus juridique. Il s'agit plutôt de démontrer la pertinence desdits recours et comment ils auraient constitué des recours efficaces pour le plaignant.²⁵
85. La Commission constate que l'Etat du Cameroun s'est contenté d'énumérer les recours, notamment judiciaires, sans pour autant démontrer leur efficacité dans le cas de la Plaignante. En l'occurrence, les recours administratifs évoqués par la Plaignante et qui s'appliquaient également de manière spécifique à ses réclamations n'ont fait l'objet d'aucune réponse de la part de l'Etat. Dans tous les cas, l'Etat n'a pu contrecarrer les preuves faites par la Plaignante de la saisine infructueuse des autorités compétentes. La Commission rappelle que la charge de la preuve se déplace du plaignant vers l'Etat défendeur dès lors que celui-ci conteste l'épuisement des recours internes.²⁶
86. La Commission constate en conséquence de ce qui précède que les recours internes se sont prolongés de façon anormale et que dans les circonstances de l'espèce l'Etat défendeur n'a pas pu faire la preuve du contraire. La Commission en conclut que des recours qui se sont ainsi prolongés ne peuvent être efficaces.
87. Au demeurant, la Commission constate que les recours internes existaient tant en théorie que dans la pratique. La Commission constate en outre que la Plaignante a exercé lesdits recours internes dans les formes exigées par la loi, que cette saisine a bien été dirigée vers les autorités compétentes et que les efforts requis au sens de l'obligation d'épuisement des recours internes ont été atteints. Il s'ensuit que la saisine est devenue effective et qu'il incombait à l'Etat défendeur de rendre possible l'accès auxdits recours, obligation dont l'Etat ne s'est pas déchargé. Un tel défaut a rendu les recours indisponibles par inaccessibilité. En outre, l'absence de réaction des autorités de l'Etat défendeur a prolongé les recours de façon anormale, ce qui a résulté en leur inefficacité. Ayant conclu à l'indisponibilité et à l'inefficacité des recours

²⁴ Communication 71/92 (2000) AHRLR 321 (ACHPR 1996) para 12.

²⁵ *Sankara c. Burkina Faso* Communication 1159/2003 (2006) AHRLR 23 (HRC 2006) para 6.4.

²⁶ Voir *Zimbabwe Lawyers for Human Rights et un autre c. Zimbabwe* Communication 293/2004 (2008) AHRLR 120 (ACHPR 2008) para 44.

internes, la Commission estime qu'il n'y a plus lieu d'examiner leur caractère satisfaisant.

Décision de la Commission sur la recevabilité

88. Au vu de ce qui précède, la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples déclare la présente Communication recevable conformément à l'Article 56 de la Charte africaine.

Le fond

Les moyens de la Plaignante sur le fond

Violation alléguée de l'article 14

89. Par ses moyens sur le fond, la Plaignante tend à démontrer qu'elle est titulaire d'un droit de propriété sur l'immeuble objet de litige, qu'elle s'est conformée aux exigences du droit interne en matière d'acquisition d'un bien immobilier, que l'Etat a manqué aux obligations lui incombant et qu'un tel manquement a résulté en la violation de son droit de propriété garanti à l'article 14 de la Charte. Au subsidiaire, la Plaignante allègue la violation du droit au logement convenable en invoquant les dispositions des articles 16 et 18 de la Charte africaine.

90. Pour démontrer qu'elle est titulaire d'un droit de propriété, la Plaignante allègue que c'est le titre de propriété qui peut être considéré comme la preuve incontestable du droit de propriété. A cet égard, elle soutient que l'obtention dans les règles du titre foncier no 38826 délivré le 6 août 2007 par l'Etat défendeur constitue une preuve indéniable de propriété. Ceci, aux dires de la Plaignante, procède de ce que l'Etat était le propriétaire originel du terrain concerné dont il avait rétrocédé partie à son vendeur sous l'égide d'un autre titre foncier no 38602. La Plaignante estime que le titre foncier ainsi délivré par l'Etat défendeur lui confère un droit inattaquable, intangible et définitif à la propriété du terrain et que l'enregistrement au Livre foncier rend ce droit opposable aux tiers, y compris à l'Etat.

91. Relativement aux procédures internes d'acquisition immobilière, la Plaignante décline les étapes successives de la législation interne fixant les conditions d'obtention du titre foncier. Elle rapporte ainsi s'être adressée successivement à un notaire, au Conservateur foncier et au Chef du service départemental du Cadastre autorités de l'Etat défendeur par devant lesquelles elle a produit la totalité des informations et documents requis. La

Plaignante soutient qu'ayant rempli les formalités requises par la loi devant les autorités reconnues par la loi pour vérifier et contre vérifier la régularité de la procédure d'obtention du titre foncier, et aucune opposition n'ayant été relevée par lesdites autorités, le titre délivré constitue une attestation authentique opposable à la fois à l'administration et aux tiers. La Plaignante conclut qu'il en a découlé la présomption de sa part de détenir un titre incontestable puisqu'obtenu dans le strict respect de toutes les prescriptions légales.

92. La Plaignante allègue en outre que les violations dont elle se plaint ont été rendues possibles par manquement de l'Etat à ses obligations de respecter, protéger, promouvoir et réaliser son droit de propriété. Selon la Plaignante, l'Etat a violé son obligation de respecter le droit invoqué par suite de l'intervention de ses agents qui ont entravé la jouissance de la propriété mais l'ont également dépossédée de son bien sans motif d'utilité publique ou légal. S'agissant de la violation de l'obligation de protéger, la Plaignante soutient qu'elle a été causée par le fait pour l'Etat de n'avoir pas empêché des tiers et ses propres agents de la faire déguerpier du terrain et de détruire ses biens et installations. La Plaignante estime que l'Etat ayant autorité sur les terres et ayant délivré un titre foncier régulier et inattaquable avait l'obligation de protéger le droit de propriété qui en a découlé. Elle soutient qu'à défaut de pouvoir garantir une telle protection, l'Etat a en outre omis de diligenter des enquêtes pour en punir les auteurs alors même qu'elle avait saisi les autorités compétentes.
93. Quant à l'obligation de promouvoir, la Plaignante allègue qu'elle n'a pas été respectée du fait de l'incapacité de l'Etat défendeur à sécuriser son droit. Pour ce qui est de réaliser ce droit, elle soutient que si l'Etat a mis en place la législation régissant l'obtention du titre foncier, il a par contre failli quant au respect des dispositions de l'article 1 de la Charte qui impose une obligation de résultat et non de moyen.
94. Selon la Plaignante, l'Etat a non seulement violé le droit à la propriété en tant que bien mais également les autres droits et privilèges qui l'accompagne, dont notamment les pouvoirs d'utiliser, vendre, léguer, hypothéquer ou de mettre en valeur le terrain. La Plaignante soutient que cette violation a duré six années durant lesquelles, en dépit d'avoir été amplement informé de la situation, l'Etat n'a rien fait pour la réintégrer dans ses droits et punir les responsables.
95. Tout en admettant qu'une cause d'intérêt public pourrait justifier ce qu'elle considère comme une expropriation de fait, la Plaignante soutient que la

cause et l'utilité publiques d'une telle expropriation ne sont pas prouvées et qu'en conséquence, la violation est réalisée.

Violation alléguée du droit au logement convenable, effets combinés des articles 14, 16 et 18

96. Subsidiairement, la Plaignante allègue la violation du droit au logement convenable en invoquant les dispositions combinées des articles 14, 16 et 18 de la Charte. Au soutien de cette allégation, la Plaignante avance qu'en autorisant la destruction de la cabane qui devait constituer un abri pour sa famille et elle, l'Etat défendeur a violé leur droit à une vie familiale. De plus, elle soutient qu'en général, le droit à l'abri va plus loin que le fait d'avoir un toit au dessus de sa tête pour inclure le droit d'être laissé tranquille et de vivre en paix, que ce soit sous un toit ou non. Selon la Plaignante, les intrusions répétées sur le terrain ont empêché la réalisation d'une vie familiale paisible.

Les moyens de l'Etat défendeur sur le fond

Violation alléguée de l'article 14

97. Selon l'Etat défendeur, le contentieux porté par la Plaignante devant la Commission résulte d'un litige entre privés et auquel l'Etat n'est pas partie. Pour soutenir une telle allégation, l'Etat avance que les caractères intangibles du titre foncier allégués par la Plaignante n'ont pas un caractère absolu, la législation pertinente ayant prévu des situations dans lesquelles l'immatriculation peut être remise en cause. Entre autres exceptions, l'Etat cite les cas d'immatriculation dolosive ou encore le retrait du titre par le Ministre des domaines pour faute de l'administration ou fraude du bénéficiaire.

98. L'Etat défendeur rapporte que pour obtenir son propre titre foncier, le vendeur de la Plaignante a usé de fraude sanctionnée à plus d'un titre par les autorités judiciaires et administratives. L'Etat indique ainsi que le juge judiciaire a pris l'Ordonnance 71/C rétractant l'Ordonnance à la base du titre foncier du vendeur et que le Ministre des domaines a procédé au retrait dudit titre par Arrêté sur le fondement du Décret fixant les conditions d'obtention du titre foncier au Cameroun. Selon l'Etat défendeur, les irrégularités ayant entaché la procédure d'obtention du titre du vendeur ont eu une incidence sur le titre de la Plaignante qui a perdu son opposabilité aux tiers par application de la même loi.

99. L'Etat allègue que la protection invoquée par la Plaignante existait bien au travers non pas d'un recours sur l'immeuble, mais d'une action personnelle en dommages-intérêts contre l'auteur du dol, recours dont la Plaignante n'a pas fait usage. Selon l'Etat, la protection des autorités publiques a été activée au profit du vrai propriétaire du terrain qui a saisi les juridictions compétentes. Réitérant sa qualité de tiers dans le litige en présence, l'Etat défendeur estime qu'il aurait exécuté son obligation de protection si la Plaignante avait poursuivi son vendeur pour non exécution du contrat de vente.

Violation alléguée du droit au logement convenable, effets combinés des articles 14, 16 et 18

100. Pour contrer le moyen tendant à faire conclure à la violation d'un droit au logement convenable, l'Etat défendeur soutient que la Plaignante y est mal fondée puisque le terrain en litige appartenait déjà à autrui. Selon l'Etat, l'expulsion de la Plaignante procédait de l'application régulière des dispositions légales pertinentes qui prescrivaient par ailleurs que toute mise en valeur est acquise de plein droit au propriétaire sans aucune indemnité pour l'occupant. L'Etat défendeur en conclut qu'il n'a violé aucune des dispositions de la Charte puisqu'il s'agit d'un litige entre privés.

Réplique de la Plaignante

101. En réponse au moyen considérant son titre comme illégale par suite de la fraude ayant entaché celui du vendeur, la Plaignante allègue que sa bonne foi le long de la procédure lui a garanti une légalité apparente. Elle soutient que les négligences dont ont fait montre les autorités compétentes ne peuvent lui être opposées mais doivent relever de l'entière responsabilité de l'Etat défendeur. Elle conclut que, dans tous les cas, les contestations subséquentes ne peuvent remettre en cause son droit établi antérieurement et par le biais d'une procédure validée par l'Etat lui-même.

102. En outre, la Plaignante estime que l'Etat ne peut prétexter du défaut d'exercice des recours pour justifier de ne pas s'être déchargé de son obligation de protéger. Elle rapporte ainsi qu'en dépit de ses nombreuses actions tendant à activer la protection de l'Etat, ce dernier n'a pris aucune mesure et n'a pas été capable de déceler les nombreuses erreurs, fraudes et contrariétés dans les procédures relatives à la délivrance du titre foncier. La Plaignante précise qu'aux termes du droit pénal camerounais, l'Etat aurait dû agir sur simple information du Procureur de la République aussi bien contre les tiers que contre ses propres agents.

103. Relativement à la procédure de délivrance du titre foncier, la Plaignante estime que l'Etat aurait dû annuler le titre foncier no 25641 dont se prévaut Monsieur MBAGOFA pour réclamer la propriété de la totalité du terrain duquel a été extraite la parcelle allouée au vendeur par les autorités de l'Etat défendeur. La Plaignante produit à cet égard des correspondances et un procès-verbal datant de novembre 2008 et janvier 2009, documents recommandant l'annulation des trois titres fonciers référencés plus haut. Selon la Plaignante, il y a lieu de rechercher les raisons pour lesquelles l'Etat n'a pas versé ses documents aux débats.

Analyse de la Commission sur le fond

De la violation alléguée de l'article 14

104. Aux termes des dispositions de l'article 14 de la Charte africaine, « le droit de propriété est garanti. Il ne peut y être porté atteinte que par nécessité publique ou dans l'intérêt général de la collectivité, ce, conformément aux dispositions des lois appropriées ». Par une interprétation littérale, la Commission note qu'aux termes des dispositions ainsi rappelées la Charte africaine énonce un droit d'une part, garanti mais d'autre part, limité par la nécessité publique et l'intérêt général, limitations qu'il est laissé à la législation pertinente de définir.

105. A l'examen des moyens invoqués par les Parties, il apparaît à la Commission qu'en l'espèce, les limitations prévues aux termes des dispositions de l'article 14 de la Charte ne sont pas applicables. Il en est ainsi parce qu'en réponse aux violations alléguées par la Plaignante, l'Etat défendeur n'invoque ni l'intérêt général ni la nécessité publique. En recherchant si le droit garanti à l'article 14 a été violé, la Commission va par conséquent se borner à déterminer si le droit de propriété allégué par la Plaignante a été garanti comme l'énonce la Charte. En prélude à cet examen, il est utile de vérifier si l'objet du contentieux constitue effectivement une propriété aux termes de la Charte et si la Plaignante remplit les conditions juridiques nécessaires pour se prévaloir du droit de propriété.

106. Dans sa jurisprudence sur le droit de propriété, la Commission n'a pas défini la propriété et son contenu exhaustif aux termes des dispositions de l'article 14 de la Charte. La Commission note cependant que la propriété est généralement entendue comme le droit subjectif d'user, de jouir et de disposer d'une chose d'une manière exclusive et absolue sous les seules restrictions établies par la loi. Ceci dit, la propriété désigne également le bien

sur lequel porte un tel droit.²⁷ Le bien objet du contentieux porté devant la Commission est une parcelle de terrain. Ainsi qu'elle l'a conclu dans *Malawi African Association et autres c. Mauritanie*, la Commission note qu'une parcelle de terrain et toute structure érigée sur ledit terrain constituent une propriété aux termes des dispositions de l'article 14 de la Charte.²⁸ En l'espèce, la parcelle de terrain et la structure immobilière y érigée constituent par conséquent une propriété. Avant de déterminer s'il y a eu atteinte à cette propriété, il faut cependant établir le droit de propriété de la Plaignante sur les biens concernés.

107. La question qu'il revient de régler à cette étape est celle de la consécration juridique du droit de propriété. En d'autres termes, il échoit à la Commission de vérifier si la Plaignante remplit les conditions et peut faire la preuve de ce qu'elle est juridiquement titulaire du droit qu'elle invoque. A cet égard, la Commission note que le titre de propriété est la consécration juridique du droit de propriété. En matière de terre en général, la consécration de la propriété foncière est matérialisée par un document dénommé « titre foncier ». Cette position est confirmée par la législation et la jurisprudence tant internes qu'internationales.
108. Pour ce qui concerne la législation nationale, la Commission note qu'aux termes des dispositions de l'article 1^{er} du *Décret no 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, modifié et complété par le Décret no 2005/481 du 16 décembre 2005 au Cameroun*, « le titre foncier est la certification officielle de la propriété immobilière ». La Cour européenne des droits de l'homme abonde dans ce sens en confirmant dans *Rimer et autres c. Turquie* que « le titre de propriété est considéré comme la preuve incontestable du droit de propriété ».²⁹ Dans l'*Affaire Endorois*, la Commission a elle-même reconnu le titre légal comme la garantie d'une protection efficace du droit de propriété protégé aux termes des dispositions de l'article 14 de la Charte.³⁰
109. En l'espèce, alors que la Plaignante se prévaut d'un titre foncier qu'elle estime être valide, l'Etat défendeur considère que ledit titre a perdu son opposabilité aux tiers par conséquence de l'annulation du titre foncier du vendeur. Pour régler ce point du contentieux, la Commission va d'abord

²⁷ Voir S Braudo *Dictionnaire privé du droit privé* <http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/propriete.php> ; Juritravail 'Propriété' <http://www.juritravail.com/lexique/Propriete.html> (consultés le 20 mars 2015).

²⁸ *Malawi African Association et autres c. Mauritanie* (2000) AHRLR 149 (ACHPR 2000) para 128.

²⁹ Voir *Rimer et autres c. Turquie* Requête 18257/04 CEDH (2009) para 36.

³⁰ Voir *Centre for Minority Rights Development and Minority Rights Group c. Kenya* (2009) AHRLR 75 (ACHPR 2009) para 205.

vérifier si la Plaignante est détentrice d'un titre valide conformément à la législation pertinente avant d'examiner le bien fondé de la perte d'opposabilité avancée par l'Etat.

110. Le premier point de l'évaluation consistera simplement à vérifier si la Plaignante a suivi la procédure prévue pour l'obtention du titre foncier au Cameroun et quelles sont les conséquences juridiques le cas échéant. A cet égard, la Commission note qu'aux termes des dispositions de la législation citée *supra*, la demande de transformation en titre foncier des actes d'acquisition de terrains est adressée au Chef de service provincial des domaines du lieu de situation de l'immeuble et doit se conformer à des prescriptions spécifiques quant à sa forme. La même législation prescrit que le notaire ayant établi l'acte de vente adresse au Conservateur Foncier du lieu de situation de l'immeuble un dossier comprenant des pièces spécifiées dont le plan de l'immeuble dûment visé par le Chef de service départemental du cadastre.
111. La Commission note en particulier qu'aux termes des dispositions de l'article 30 du Décret visé *supra*, que « avant de procéder à toute transformation des actes en titres fonciers, le Conservateur Foncier doit vérifier les pièces déposées et *s'assurer de l'identité et de la capacité des parties ainsi que de la disponibilité de l'immeuble* ». ³¹ Il en appert que les autorités assermentées de l'Etat défendeur ne peuvent délivrer un titre foncier sur un immeuble à moins d'avoir préalablement vérifié la conformité de la procédure à la loi. Mieux, et en particulier, il pèse sur lesdites autorités une obligation de s'abstenir de délivrer le titre avant de s'être assurées que l'immeuble est disponible donc reconnu comme ne faisant l'objet d'aucune contestation et appartenant effectivement au vendeur.
112. En l'espèce, la Commission note que l'Etat défendeur ne conteste en aucun point la régularité de la procédure suivie par la Plaignante ni pour acquérir le terrain ni pour obtenir le titre foncier. En effet, la Plaignante a saisi toutes les autorités compétentes qui ont procédé à toutes les vérifications nécessaires et délivré un titre en bonne et due forme. En conséquence, ce titre était devenu opposable aussi bien aux tiers qu'à l'Etat défendeur. A titre d'implications juridiques en découlant, le titre obtenu par la Plaignante était devenu inattaquable, intangible et définitif. Cependant, il faudrait encore que le droit de propriété de la Plaignante ne tombe sous le coup d'aucune des exceptions à cette intangibilité.

³¹ Soulignement de la Commission.

113. L'exception que soulève l'Etat défendeur est tirée de la perte d'opposabilité aux tiers par suite de l'annulation du titre du vendeur. L'Etat défendeur invoque en l'occurrence la fraude du bénéficiaire du titre foncier, ici le vendeur, prévue par la législation pertinente comme susceptible de fonder une action en retrait du titre par le Ministre en charge des domaines. A l'entendement de l'Etat défendeur, cette fraude a été sanctionnée par le juge judiciaire qui a rétracté l'Ordonnance fondant le titre foncier du vendeur suite à quoi le Ministre compétent a procédé au retrait dudit titre. La conséquence en était, soutient l'Etat, que la Plaignante aurait dû initier une action personnelle en dommage et intérêts contre le vendeur frauduleux pour dol.
114. Sur ces moyens, la Commission renvoie à sa décision dans *SERAC et un autre c. Nigéria* pour rappeler que la nature des obligations auxquelles sont astreintes les Etats aux termes de la Charte est non seulement de respecter les droits mais également de garantir leur protection, leur réalisation et leur promotion.³² L'obligation de respecter impose à l'Etat de s'abstenir de participer directement à la commission des violations alors que celle de protéger requiert une intervention en vue d'empêcher les tiers d'enfreindre à ces droits. Quant aux obligations de réaliser et de promouvoir, elles appellent la mise en place de toutes les mesures nécessaires en vue de la jouissance tangible des garanties prévues par la loi.
115. En l'espèce, la Commission note que le titre délivré à la Plaignante ayant acquis pleine validité aux termes de la législation pertinente, aucun vice ayant entaché la procédure de délivrance ne peut grever le droit de la Plaignante qui s'est scrupuleusement conformée aux prescriptions légales sous la tutelle d'autorités publiques assermentées. Il en serait autrement que les acquéreurs de bonne foi seraient abandonnés dans une insécurité juridique totale, à la solde aussi bien des vendeurs frauduleux que des autorités compétentes indélicates qui ont permis la fraude subséquentement alléguée. En l'occurrence, la fraude du vendeur invoquée par l'Etat défendeur engage entièrement la responsabilité des autorités ayant délivré le titre foncier ultérieurement annulée, et donc celle de l'Etat défendeur.
116. A l'entendement de la Commission, au lieu d'une fraude du bénéficiaire, il aurait dû être question d'une « faute de l'Administration résultant d'une irrégularité commise au cours de la procédure d'obtention du titre foncier et au vu des actes authentiques ». La législation camerounaise pertinente prévoit cette faute de l'Administration comme exception au caractère absolument opposable du titre obtenu. Quoi qu'il en soit, la faute de l'Administration ne peut non plus être opposée à la Plaignante qui est

³² Voir *SERAC et un autre c. Nigéria* Communication 155/96 (2001) AHRLR 60 (ACHPR 2001) para 44.

acquéreuse de bonne foi. Il en résulte que l'Administration étant en faute, elle devait endosser le dommage en réparant le préjudice subi par le propriétaire supposé réel de l'immeuble. Autrement, il apparaîtrait que l'acquéreur de bonne foi a été puni pour s'être scrupuleusement conformé à la législation et obtenu un titre validé du sceau de l'Etat.

117. De ce qui précède, il doit s'ensuivre qu'en permettant par sa faute qu'aussi bien le juge que le Ministre compétent soit conduits à procéder à des actes qui remettent en cause le titre tangible détenu par la Plaignante, l'Etat défendeur a violé son obligation de respecter le droit de propriété garanti à l'article 14 de la Charte.
118. A supposer même que la Plaignante aurait dû initier une action personnelle en dommage et intérêts contre le vendeur frauduleux pour dol, la Commission estime qu'il faudrait déjà que l'Etat ait pu se décharger de son obligation de vérifier l'authenticité du titre du vendeur dont le titre de la Plaignante est supposé tirer sa validité. Il apparaît qu'en dépit de ce que la Plaignante avait respecté la procédure prévue, les agents de l'Etat ont échoué à déceler la fraude alléguée du vendeur et par conséquent à protéger la Plaignante. L'obligation de protéger n'a pas non plus été respectée en aval puisqu'en dépit des nombreuses plaintes introduites par la Plaignante, l'Etat défendeur n'a pris aucune mesure pour enclencher des actions judiciaires aussi bien contre ses agents que contre le vendeur frauduleux. Il sied de conclure que l'obligation de protéger a été violée.
119. Enfin, la Commission considère que les obligations de réaliser et de promouvoir le droit de propriété requéraient de l'Etat défendeur de mettre en place la législation pertinente mais également de prendre toutes les mesures administratives et autres susceptibles de faciliter la jouissance pratique du droit concerné. En l'occurrence, même si une législation pertinente existe en matière d'obtention du titre foncier, l'insécurité juridique qui caractérise le processus pratique de délivrance du titre et la possibilité permanente de remise en question d'un titre légalement obtenu freinent la réalisation et la promotion du droit de propriété. En l'espèce, en dépit de ce qu'elle s'est scrupuleusement conformée aux prescriptions légales, la Plaignante s'est, depuis près de sept années, vue privée de la jouissance de son bien pourtant régulièrement acquis et protégé par un titre revêtu du sceau de l'Etat. Dans ces circonstances, il y a lieu de constater que l'Etat ne s'est pas déchargé de ses obligations de réaliser et de promouvoir le droit de propriété.

De la violation alléguée du droit au logement convenable, effets combinés des articles 14, 16 et 18

120. La question qu'il échoit à la Commission de résoudre ici est celle de savoir s'il y a un droit au logement convenable aux termes des dispositions de l'article 14 de la Charte en lecture croisée avec celles des articles 16 et 18. Le cas échéant, il faudrait alors déterminer si les faits de la cause constituent une violation de ce droit au logement convenable. Aux termes des dispositions pertinentes de l'article 16 de la Charte, « toute personne a le droit de jouir du meilleur état de santé physique et mentale ». Quant à l'article 18, elle stipule que « la famille est l'élément naturel et la base de la société. Elle doit être protégée par l'Etat qui doit veiller à sa santé physique et morale ».
121. Sur l'existence d'un droit au logement convenable, la Commission note que le droit de propriété aux termes des dispositions de l'article 14 doit être appréhendé au moins dans une triple approche large, inclusive et interdépendante. Dans l'approche large, le droit de propriété doit s'entendre de la possibilité traditionnelle d'y inclure une large palette de droits subséquents tels que l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus*. En outre et de manière spécifique, la propriété foncière a ceci de typique que son objectif ultime est de satisfaire le besoin de se loger, le logement étant l'un des droits humains les plus fondamentaux.³³
122. Dans sa perspective inclusive, la Commission considère que le droit de propriété est gouverné par le célèbre adage « l'accessoire suit le principal ». A cet égard, la propriété du sol emportant celles du dessus et du dessous, les projets du propriétaire sur le sol et toutes actions entreprises pour y donner corps ne peuvent raisonnablement être exclus d'une définition objective et holistique de la propriété. Quant à l'approche interdépendante du droit de propriété, elle se définit par les rapports de ce droit avec les autres droits de la Charte. Ainsi, l'individu titulaire de droit peinerait à concrétiser des droits tels que la santé ou même l'éducation en l'absence d'un logement adéquat. Un individu sans abri ne pourrait vraisemblablement pas prétendre à jouir du meilleur état de santé physique et mentale garanti par la Charte. En tout état de cause, le logement lui-même étant l'un des besoins fondamentaux de l'homme,³⁴ il contribue à la réalisation du droit d'habiter dans sa propre maison.
123. Dans sa jurisprudence sur le droit de propriété, la Commission reconnaît le droit au logement comme un droit dérivé en lecture croisée avec le droit au meilleur état de santé physique et mentale protégé à l'article 16 de la Charte. De manière notable, dans *SERAC c. Nigéria*, la Commission conclut que « même si le droit au logement n'est pas exprès aux termes de la Charte, la

³³ Voir Déclaration universelle des droits de l'homme, article 25(1) ; Pacte international relatif les droits économiques, sociaux et culturels, article 11(1).

³⁴ Voir DUDH, PIDESC, op. cit.

combinaison corollaire des dispositions des articles 14, 16 et 18(1) de la Charte rend implicite un droit au logement ou à l'abri».³⁵ L'approche interdépendante du droit de propriété ébauchée plus haut épouse l'esprit de cette jurisprudence. En effet, le droit de propriété ne peut être violé sans que ne le soient ses corollaires, ses attenants et ses dépendants dont notamment le droit au logement, à la santé physique et mentale ainsi qu'au bien-être de la famille.

124. En l'espèce, la Commission note que la Plaignante, son époux et leurs enfants ont entrepris d'acquérir le terrain concerné pour y ériger une construction. Pour se faire, ils ont dû recourir à un prêt bancaire et la construction d'une cabane sur le terrain ne constituait qu'une étape vers la réalisation de l'ultime objectif, celui de le mettre en valeur. En détruisant ou en cautionnant la destruction de ladite cabane, l'Etat défendeur et ses agents ont détruit sinon tout au moins paralysé le projet de concrétisation du droit au logement convenable. Dans les circonstances de la cause, la Commission considère que de tels actes constituent une violation des dispositions aussi bien des articles 16 et 18 de la Charte que du droit au logement convenable qui en émerge de l'interprétation croisée.

De la violation alléguée de l'article 1

125. Enfin, la Plaignante allègue la violation des dispositions de l'article 1 de la Charte au motif que l'Etat défendeur n'a pu empêcher des tiers de faire obstruction à la réalisation de son droit de propriété et de son droit au logement convenable. A cet égard, la Commission renvoie à sa jurisprudence pour noter que, dans le principe, la non observance de l'obligation prescrite à l'article 1 est constituée dès lors qu'il est conclut à la violation d'une disposition de la Charte.³⁶

126. Il faut cependant appréhender l'obligation faite à l'article 1 de la Charte en ce que ses dispositions prescrivent d'une part une entreprise législative ou administrative à caractère normatif et, d'autre part, un « engagement » à donner effet aux droits de la Charte. En clair, une double obligation procède de l'article 1 de la Charte : c'est à la fois une obligation de moyen et de résultat. En l'espèce, la Commission note que l'Etat défendeur a adopté un ensemble de lois et normes réglementaires pour organiser et régir les transactions immobilières et en particulier l'obtention du titre foncier.

³⁵ *SERAC c. Nigéria* op. cit. para 60.

³⁶ Voir entre autres *Jawara c. Gambie* Communication 147/95 et 149/96 (2000) RADH 107 (CADHP 2000) para 46 ; *Association des Victimes des Violences Post-Electorales et Interights c. Cameroun* Communication 272/03 (2009) AHRLR 47 (ACHPR 2009) para 105-115.

127. En revanche, et en dépit de ces mesures normatives, l'Etat argue de fraude au sein de son appareil administratif pour contester le titre obtenu par la Plaignante en pleine conformité avec la réglementation en vigueur. En tout état de cause, en pleine connaissance des autorités de l'Etat défendeur et, en partie, par leur intervention directe, la Plaignante n'a pu atteindre l'ultime résultat de la jouissance de ses droits. Dans ces circonstances, la Commission constate que l'Etat a failli à l'obligation de résultat prescrite aux termes des dispositions de l'article 1 de la Charte. Il y a lieu de conclure à la violation desdites dispositions.

Des demandes de la Plaignante

De l'ordonnance déclaratoire de violation

128. Par le bénéfice des motifs qui précèdent, la Commission conclut à la violation des dispositions des articles 1, 14, 16 et 18 de la Charte et, par implication, du droit au logement convenable.

De la réparation

129. Au titre des réparations dont elle fait la demande, la Plaignante requiert la restitution du terrain ou une compensation financière résultant de la perte de son droit de propriété, du terrain et des droits y afférents et correspondant à la valeur vénale du bien en cause. Elle demande en sus, le remboursement des frais engagés pour l'acquisition du bien et sa mise en valeur ainsi qu'une indemnisation proportionnelle à la gravité des manquements aux droits garantis par la Charte africaine.

130. Sur la demande de réparation, la Commission note que conformément à sa jurisprudence établie, la violation des droits protégés par la Charte ouvre droit à réparation, y compris une réparation monétaire.³⁷ La Commission ayant conclu à la violation des dispositions sus-énumérées de la Charte, il y a lieu de faire suite aux demandes en réparation.

131. S'agissant de la demande en restitution ou compensation, la Commission note que la restitution reste la réparation par excellence puisqu'une réparation répond à la nécessité du *restitutio in integrum* qui requiert de replacer la victime dans la situation antérieure à la violation. Cependant, lorsque la restitution est impossible ou inadaptée, l'obligation connexe se résout en compensation. Quoi qu'il en soit, la réparation devra être juste,

³⁷ Voir *Good c. Botswana* op. cit. para 245 ; *Antoine Bissangou c. Congo* Communication 253/02 (2006) AHRLR 80 (ACHPR 2006) ; *Embga Mekongo Louis c. Cameroun* Communication 59/91 (2000) RADH 60 (CADHP 1995) para 2.

adéquate, efficace, suffisante, appropriée, orientée vers la victime et proportionnelle au préjudice souffert.³⁸

132. Ceci dit, la restitution n'exclut pas nécessairement une compensation supplémentaire. En effet, pour replacer la victime dans le statut *quo ante*, il y a lieu, y compris lorsqu'il s'agit d'un bien comme en l'espèce, non seulement de retourner le bien ou de remettre sa valeur en numéraire mais également de réparer le préjudice souffert par suite de la violation elle-même.³⁹ Par conséquent, la juste réparation doit consister non seulement en la restitution du bien lui-même, d'un autre bien de même nature et d'égale valeur ou de son équivalent en argent.
133. En outre, les conséquences de la violation doivent être effacées autant que faire se peut, notamment par le versement de dommages et intérêts.⁴⁰ La Cour européenne des droits de l'homme reconnaît la pertinence d'une compensation supplémentaire à la réparation principale. Sa jurisprudence pertinente se cristallise entre autres dans *Trévalec c. Belgique* où la Cour décide d'accorder une compensation pour préjudice moral en sus de la réparation principale obtenue par le Plaignant en exécution d'une première décision. La Cour avait alors considéré que la réparation principale n'effaçait que partiellement le préjudice souffert.⁴¹
134. En l'espèce, la Commission note que sur la base des faits auxquels l'Etat défendeur acquiesce sans réserve, le terrain acquis par la Plaignante lui a été retiré par les autorités judiciaires et politico-administratives pour être remis à un tiers qu'ils jugeaient en être le propriétaire réel. La Commission a déjà conclu à l'opposabilité, en tout cas à l'Etat défendeur, du titre foncier obtenu par la Plaignante. En conséquence, il y a lieu de conclure en outre à une expropriation sans cause d'utilité publique donc au profit d'un tiers privé. Selon la jurisprudence internationale constante qu'adopte la Commission, il s'agit sans équivoque d'une expropriation de fait déguisée. Il en est ainsi dès lors que l'Etat défendeur détenait la propriété du domaine incluant le terrain mais a contribué à l'expropriation de la Plaignante non dans l'intérêt général

³⁸ Voir *Loayza Tamayo c. Pérou* (1998), *Velasquez* (1989), *Aloeboetoe c. Suriname* (1993) de la Cour Inter-Américaine des Droits de l'Homme ; *Djot Bayi c. Nigéria* (2009) de la Cour de Justice de la CEDEAO. Voir aussi en général, REDRESS *Reaching for justice : The right to reparation in the African Human Rights System* (2013).

³⁹ Voir S Francq 'L'influence du droit européen sur la réparation du dommage' Cour de cassation https://www.courdecassation.fr/venements_23/colloques_activites_formation_4/2005_2033/europeen_reparation_8066.html (consulté le 4 avril 2015)

⁴⁰ Voir Ch Quézel-Ambrunaz 'Dommages et intérêts octroyés par la Cour européenne des droits de l'homme' *Revue des droits et libertés fondamentaux* 2014, Chronique no 5.

⁴¹ Voir *Trévalec c. Belgique* Requête n° 30812/07, Arrêt du 25 juin 2013 (CEDH).

ou à son propre profit mais au bénéfice d'un tiers.⁴² Au surplus, comme l'a décidé la Commission dans *Huris-Laws c. Nigéria*, en l'absence de dédommagement adéquat comme c'est le cas en l'espèce, il y a une violation flagrante du droit de propriété protégé à l'article 14 de la Charte.⁴³

135. Il appert de ce qui précède que le bien sur lequel la Plaignant a acquis un droit inaliénable de propriété n'est donc plus en sa possession. Dans ces circonstances, et la propriété du même bien ayant été attribuée par l'Etat à un tiers, il y a lieu de constater qu'une compensation par un autre terrain de valeur égale est susceptible de réparer le préjudice principal. A défaut, la réparation la plus convenable serait le paiement d'une compensation financière de la valeur du bien.

136. Sur la détermination de la valeur du terrain en cause, la Commission note que l'évaluation de la réparation pour violation du droit de propriété sur la base de la valeur vénale ou capitale du bien est solidement consacrée par la jurisprudence internationale des droits de l'homme.⁴⁴ De la pratique, il est passé en droit commun de l'évaluation immobilière que la valeur vénale désigne celle que l'on est susceptible d'obtenir d'un bien en cas de revente au regard des conditions actuelles du marché.⁴⁵ Sur ces fondements, il sied, dans la présente espèce, de conclure que l'évaluation doit être actuelle et se faire par conséquent sur la base de la valeur de l'immeuble à la date de la décision qui ordonne la réparation, pour autant que la violation n'a pas cessé.

137. En outre, l'évaluation des dommages et intérêts afférents aux préjudices connexes soufferts par la Plaignante ne peut être détachée de celle de la réparation du préjudice principal. Il n'est pas contesté par les Parties que la Plaignante a perdu non seulement le bien matériel lui-même mais également tous les droits y associés, notamment l'*usus*, l'*abusus* et le *fructus*. En sus, des installations érigées et matériaux déposés sur le terrain ont été détruits entraînant une perte pécuniaire certaine.

138. Par les moyens qu'elle invoque pour soutenir sa demande en réparation, la Plaignante requiert le versement :

⁴² Voir *Sporrong et Lönnroth c. Suède*, Arrêt du 23 septembre 1982 (CEDH).

⁴³ Voir *Huris-Laws c. Nigéria* Communication 225/98 (2000) AHRLR 273 (ACHPR 2000) para 53.

⁴⁴ Voir *Affaire relative à l'usine de Chorzow*, Arrêt du 13 septembre 1928, Cour internationale de justice ; *Guiso-Gallisay c. Italie*, Requête no 58858/00 (CEDH), Arrêt du 22 décembre 2009 ; *Salvador Chiriboga c. Equateur*, Arrêt du 6 mai 2008, Cour inter-américaine des droits de l'homme.

⁴⁵ Voir Dictionnaire juridique du droit français <http://dictionnaire-juridique.jurimodel.com/Valeur%20v%E9nale.html> (consulté, le 5 avril 2015).

- a) d'une somme de 152.076.556 (cent cinquante deux millions soixante seize mille cinq cent cinquante six) Francs CFA correspondant à la valeur transactionnelle majorée du terrain ;
 - b) d'une somme de 9.000.000 (neuf millions) Francs CFA pour dommage matériel au titre des avances d'honoraires d'architectes et constructeurs, de destruction de la cabane, de bornes, de la clôture et de matériaux, de divers frais découlant de la perte de rémunération, frais de déplacement et autres ;
 - c) d'un dommage financier de 15.391.460 (quinze millions trois cent quatre vingt onze mille quatre cent soixante) Francs CFA résultant de la non jouissance et de l'usage de biens ; et
 - d) d'un dommage moral évalué à 5.000.000 (cinq millions) Francs CFA pour des sentiments d'incertitude et de frustration éprouvés du fait que les autorités ont longuement empêché la jouissance du droit de propriété.
139. A la lumière de ses constatations et conclusions sur la réparation et son évaluation, la Commission note que le séquençement décliné par la Plaignante est conforme au droit et à la pratique internationaux pertinents. Il reste cependant à procéder à un examen détaillé de chacune des demandes.

Du préjudice principal : valeur transactionnelle du terrain

140. Pour le préjudice principal, la compensation de 152.076.556 Francs CFA demandée par la Plaignante au titre de la valeur transactionnelle du terrain est calculée sur la base du coût de revient total d'acquisition d'un montant de 50.692.185 Francs CFA multiplié par un coefficient de 2,5 % auquel sont ajoutés les frais d'acquisition d'un bien similaire ou équivalent à la valeur du marché. Quant au coût de revient total, il est obtenu par l'addition du prix d'achat, des droits de mutation acquittés à l'Etat défendeur, des émoluments et débours au profit du notaire, du coût de l'emprunt bancaire, ainsi que des honoraires et commissions versées à un avocat et aux tiers intermédiaires.
141. La Commission considère qu'ainsi désagrégée, l'évaluation du coût de revient total du terrain est fondée sur des éléments objectifs dont les coefficients de calcul et la preuve tangible ont été rapportés par la Plaignante. Il sied par conséquent de constater qu'un préjudice initial évalué à 50.692.185 Francs CFA doit être mis à la charge de l'Etat défendeur.
142. Cependant, l'évaluation de la valeur transactionnelle du terrain est un peu moins évidente à corroborer. Il en est ainsi notamment parce que la

Plaignante ne produit aucune source ni base homologuée de détermination du coefficient de 2,5 % appliqué en l'espèce. La Commission note à cet égard que la pratique en la matière aurait commandé qu'une évaluation d'expert eût été diligentée par la Plaignante et dont le rapport fonde aussi bien la fiabilité que la validité du coefficient appliqué. En l'absence d'une telle preuve et dans l'intérêt de la célérité de la procédure, la Commission considère qu'il y a lieu de renvoyer aux agences administratives ou judiciaires compétentes de l'Etat défendeur quant à la détermination du coefficient à appliquer au coût de revient indiqué *supra* pour obtenir la valeur transactionnelle du terrain. L'évaluation sera faite sur la base des normes nationales ou internationales applicables sur le territoire de l'Etat défendeur.

143. Quoi qu'il en soit et le terrain étant déclaré être destiné au logement de la famille de la Plaignante, la valeur transactionnelle ne peut en aucun cas être inférieure à celle d'un terrain de dimension identique, dans une localité de même standing et offrant des facilités similaires. Une telle évaluation ne serait que juste puisqu'il s'agit d'un terrain nu, toute mise en valeur ayant été incorporée au calcul du dommage matériel dont il sera procédé à l'examen par ailleurs.
144. Sans préjudice d'une telle conclusion, la Commission considère que l'importance du droit de propriété et du droit au logement convenable dans le contexte africain requiert que le sort d'un Plaignant victime d'expropriation de fait ne puisse dépendre exclusivement des vicissitudes liées aux procédures internes de l'Etat défendeur responsable de la violation constatée. Il est nécessaire dans ces circonstances de pourvoir à une garantie procédurale qui protège la Plaignante de toute incertitude quant à la jouissance d'une réparation rapide et efficace.
145. A cet égard, la Commission estime que sur le fondement du caractère coutumier du droit à réparation dont la garantie par la Charte africaine est désormais solidement établie, l'exécution d'une décision rendue en application de la Charte devient obligatoire.⁴⁶ La position de la Commission sur cette question culmine en sa *Résolution 97 sur l'importance de l'exécution de ses décisions* aux termes de laquelle le délai de six mois est retenu comme celui dans lequel l'Etat défendeur est tenu de s'exécuter. Cette Résolution ayant son fondement juridique dans les dispositions de l'article 45(2) de la Charte, sa validité a été confortée par les Organes politiques de l'Union Africaine, de manière notable à travers la *Décision 344(X) du Conseil*

⁴⁶ Voir F Viljoen *International human rights law in Africa* (2012) 355-356 ; K Bonneau 'Le droit à réparation des victimes de violations des droits de l'homme : le rôle pionnier de la Cour interaméricaine des droits de l'homme' (2006) 6 *Droits fondamentaux*.

Exécutif.⁴⁷ Dans sa jurisprudence constante subséquente, la Commission a enfermé l'exécution de ses décisions dans les mêmes délais pour garantir un droit à réparation efficace.⁴⁸

146. En l'espèce, la Commission considère qu'il sied de prescrire qu'au cas où l'évaluation de la valeur transactionnelle aux fins de dédommagement ne serait pas terminée dans les six mois de la présente décision, elle y pourvoira sur saisine motivée de la Plaignante. Le cas échéant, les droits procéduraux de l'Etat défendeur seront garantis.

Des préjudices subséquents

147. Vu les pièces au dossier et à la lumière de ce qui précède, le dommage matériel d'un montant de 9.000.000 Francs CFA est accordé et dû pour autant que la Plaignante transmet les justificatifs nécessaires des frais réclamés à l'Etat défendeur dès la notification de la présente décision. Le dommage financier de 15.391.460 Francs CFA résultant de la non jouissance et de l'usage de biens est suffisamment prouvé par la Plaignante, son évaluation étant faite sur la base de la réglementation en vigueur dans les institutions financières régionales compétentes, en particulier la Banque des Etats de l'Afrique Centrale. Par conséquent, la Commission y fait droit.
148. Quant au dommage moral, la Commission note que, suite à l'expulsion dont l'époux de la Plaignante a été victime, sa famille a été privé du droit de jouir d'un bien pourtant acquis en pleine conformité avec la réglementation de l'Etat défendeur. Il en a inévitablement résulté une frustration qui s'est muée en incertitude lorsque les multiples tentatives d'exercer les recours utiles ont été frustrées par les autorités de l'Etat défendeur comme la Commission l'a conclu à l'étape de la recevabilité.
149. Cette incertitude et la frustration de la Plaignante ont duré près de sept années, la violation ayant été continuée par le refus de l'Etat défendeur de prendre les mesures nécessaires à l'effet de rétablir la Plaignante dans ses droits. Eu égard à la nature du droit concerné, du projet porté par la Plaignante et sa famille et des circonstances de la cause, la Commission considère que le montant de 5.000.000 Francs CFA n'est pas exorbitant. Il convient par conséquent d'accéder à la demande y afférente.

⁴⁷ Voir Conseil Exécutif, Decision on the 21st Activity Report of the African Commission on Human and Peoples' Rights - Doc EX.CL/322(X) AU Doc EX.CL/Dec.344(X) Tenth Ordinary Session, 25-26 January 2007.

⁴⁸ Voir entre autres *Zimbabwe Lawyers for Human Rights et un autre (Meldrum) c. Zimbabwe* (2009) AHRLR 268 (ACHPR 2009) ; *Lawyers for Human Rights c. Swaziland* (2005) AHRLR 66 (ACHPR 2005).

150. La Commission note qu'aux termes des dispositions de l'article 112(2) de son Règlement intérieur, lorsque la décision a été rendue contre un Etat défendeur, les parties doivent, dans un délai de cent quatre vingt (180) jours à compter de la notification de la décision, informer par écrit la Commission de toutes mesures prises ou qui sont en train d'être prises par l'Etat défendeur pour donner effet à la décision.

Décision de la Commission sur le fond

**La Commission,
Par ces motifs,**

151. Dit que la République du Cameroun a violé les dispositions des articles 1, 14, 16 et 18 de la Charte.
152. Dit en outre et par implication que la République du Cameroun a violé le droit au logement convenable.
153. En conséquence :
- i. Demande instamment à la République du Cameroun de donner à la Plaignante une parcelle de terrain de valeur et nature égale conformément à la description faite et dans les délais prescrits par la Commission *supra*.
 - ii. Demande à la République du Cameroun, à défaut d'une compensation en nature, de verser à la Plaignante :
 - le montant de 50.692.185 Francs CFA correspondant au coût de revient total d'acquisition du terrain ;
 - un montant supplémentaire à déterminer sur la base des critères indiqués par la Commission *supra* et correspondant à la valeur transactionnelle ajoutée du terrain à la date de la présente décision.

- iii. Demande en outre, et au surplus, à la République du Cameroun de verser à la Plaignante des dommages intérêts évalués comme suit :
- des dommages pour préjudice matériel dont le montant sera déterminé de commun accord entre les Parties dans les conditions indiquées dans la présente décision ;
 - un montant de 15.391.460 Francs CFA à titre de préjudice financier pour le dommage ayant résulté de la non jouissance des droits liés au droit de propriété ;
 - un montant de 5.000.000 Francs CFA pour le préjudice moral souffert par suite de la frustration et de l'incertitude subies depuis l'expropriation.
- iv. Demande enfin à la République du Cameroun de lui rapporter par écrit, dans les cent quatre vingt jours (180) jours de la notification de la présente décision, quant aux mesures entreprises à l'effet de la mise en œuvre de ces recommandations.

Adoptée le 6 mai 2015 lors de la 56^e Session ordinaire de la Commission Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples tenue à Banjul, Gambie, du 21 avril au 7 mai 2015