

Annexe 4

Ordonnance de 1974 Fixant le régime foncier

Régime foncier du Cameroun

jeudi 3 février 2011

Ordonnance N° 74/ ____ 1 ____ du ____ 1974 ____
Fixant le régime foncier

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la constitution du 2 juin 1972 ;

Vu la loi n° 73/3 du 9 juillet 1973 autorisant le Président de la République à fixer par ordonnance le régime foncier et domaine ;

ORDONNANCE :

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er : L'Etat garantit à toutes les personnes physiques ou morales possédant des terrains en propriété, le droit d'en jouir et d'en disposer librement.

L'Etat est le gardien de toutes les terres. Il peut, à ce titre, intervenir en vue d'en assurer un usage rationnel ou pour tenir compte des impératifs de la défense ou des options économiques de la nation.

Les conditions de cette intervention seront fixées par décret.

TITRE II

DE LA PROPRIETE PRIVEE

Article 2 : Font l'objet du droit de propriété privée ; les terres énumérées ci après :
a) les terres immatriculées b) les "free hold lands" c) les terres acquises sous le régime de la transcription d) les concessions domaniales définitives e) les terres consignées au "Grund Buch"

Article 3 : Dès l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, les titulaires des droits découlant des actes énumérés en b, c, d et e du précédent article doivent les déposer au Service Provincial ou Départemental des Domaines en Vue de leur publication dans les livres fonciers.

A défaut de cette publication, aucun acte constitutif, modificatif ou translatif de droits réels sur les immeubles en cause ne peut être transcrit ni opposé aux tiers.

Article 4 : Les titulaires de livrets fonciers ou de "certificate of occupancy" sont tenus, sous peine de déchéance, de les faire transformer en titres fonciers dans un délai de 5 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Toutefois, la transformation des "certificates of occupancy" délivrés aux personnes physiques de nationalité étrangère et aux personnes morales ne pourra être opérée qu'après examen cas par cas.

Article 5 : Les titulaires de jugements définitifs, constitutifs ou translatifs des droits doivent également sous peine de déchéance, en saisir les services des Domaines compétent dans un délai de 2 ans, à compter de la date de publication de la présente ordonnance en vue d'obtenir leur transformation en titres fonciers.

Toutefois lorsque ces jugements portent sur des immeubles habités par des occupants de bonne foi, ceux-ci jouissent en cas de vente desdits immeubles d'un droit de préférence qui s'exerce dans le cadre de l'aménagement de la zone concernée.

Tous les litiges fonciers pendants devant les juridictions et introduits en dehors de la procédure de l'immatriculation sont des dossiers y relatifs sont transférés à ces commissions dès l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Article 6 : Les procédures d'obtention de titre foncier ou de "certificate of occupancy" en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance seront poursuivies jusqu'à leur terme, conformément à la réglementation en vigueur.

Les "certificates of occupancy" délivrée en application du présent article seront transformés en titres fonciers dans les conditions fixées à l'article 4 ci-dessus.

Article 7 : les conditions d'obtention du titre foncier ainsi que les règles relatives à son annulation sont fixées par décret.

La constitution des privilèges et hypothèques, le régime des inscriptions, des prénotations et de la saisie immobilières sont fixés par la loi.

Article 8 : Les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers doivent, à peine de nullité, être établis et la forme notariée.

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

En outre, les vendeurs, les bailleurs ainsi que les notaires et greffiers-notaires auteurs desdits actes sont passibles d'une amende de 25.000 à 100.000 francs et d'un emprisonnement de 15 jours à 3 ans ou d'une de ces deux peines seulement.

Sont passibles des mêmes peines :

1/ Ceux qui vendent ou louent un même terrain à plus d'une personne ; 2/ Ceux qui, n'ayant pas qualité procèdent à des ventes ou location d'immeubles appartenant à autrui ; 3/ Les notaires ou greffiers-notaires qui prêtent leurs concours aux personnes visées ci-dessus ou qui passent des actes sur les immeubles situés en dehors du ressort territorial de leur étude ; 4/ Ceux qui font immatriculer un immeuble en commettant sciemment de faire inscrire des hypothèques, droits réels ou charges dont ledit immeuble est grevé.

Article 9 : Sous réserve des lois et règlements relatifs à l'urbanisme, à l'hygiène et à la police, les propriétaires peuvent exploiter sur leurs terrains, les carrières telles qu'elles sont définies par la réglementation minière.

Article 10 : Les personnes physiques ou morales de nationalité étrangère désirant investir au Cameroun peuvent conclure des baux ou acquérir des propriétés immobilières, sauf dans les zones frontalières.

Les actes établis à cet effet doivent, à peine de nullité, être revêtus du visa du Ministre chargé des Domaines.

En cas de vente, l'Etat jouit d'un droit de préemption sur le rachat de l'immeuble compte tenu du prix initial, de la mise en valeur réalisée, et de l'amortissement.

Article 11 : Dans le cadre des opérations d'aménagement ou de rénovation des centres urbains, il pourra être procédé au remembrement du parcellaire existant. La procédure du remembrement sera fixée par décret.

Article 12 : Pour la réalisation des objectifs d'intérêt général, l'Etat peut recourir à la procédure d'expropriation.

Cette procédure est engagée soit directement lorsqu'elle vise à réaliser des opérations d'intérêt public, économique ou social, soit indirectement à la demande des communes, des établissements publics ou des concessionnaires de service public, lorsque les tentatives de règlement à l'amiable entre ces organismes et les propriétaires se sont révélées infructueuses.

La procédure d'expropriation et les modalités d'indemnisation sont fixées par un texte particulier.

Article 13 : Les organismes bénéficiaires de l'expropriation sont tenus d'indemniser les victimes sur leur budget.

Il n'est dû aucune indemnité pour destruction des constructions vétustes ou menaçant ruines ou de celles réalisées en infraction aux règles d'urbanisme.

Sont éteintes en matière immobilière, toutes actions intentées contre l'Etat en vue de la réparation des dommages causés aux collectivités ou aux individus par application de la législation antérieure au 1er janvier 1960.

Ne donnent lieu à aucune révision les indemnités d'expropriation ou de déguerpissement la louées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

TITRE III DU DOMAINE NATIONAL

Article 14 : Constituent de plein droit le domaine national, les terres qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, ne sont pas classées dans le domaine public ou privé de l'Etat ou des autres personnes morales de droit public.

Ne sont pas incluses dans le domaine national les terres faisant l'objet d'un droit de propriété privée telle que définie à l'article 2 ci-dessus.

En cas de déchéance prévue aux articles 4 et 5 de la présente ordonnance ou de non aboutissement de la procédure visée à l'article 6, les terrains concernés sont d'office incorporés au domaine national.

Article 15 : Les dépendances du domaine national sont classées en deux catégories : 1) Les terrains d'habitation, les terres de culture de plantation de paturage et de parcours dont l'occupation se traduit par une emprise évidente de l'homme sur la terre et une mise en valeur probante. 2) Les terres libres de toute occupation effective.

Article 16 : Le domaine national est administré par l'Etat en vue d'en assurer une utilisation et une mise en valeur rationnelles.

A cet effet, sont créées des commissions consultatives présidées par les autorités administratives et comprenant obligatoirement les représentants des autorités traditionnelles.

Article 17 : Les dépendances du domaine national sont attribuées par voie de concession, bail ou affectation dans ces conditions déterminées par décret.

Toutefois, les collectivités coutumières, leurs membres ou toute autre personne de nationalité camerounaise qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, occupent ou exploitent des dépendances de la 1ère catégorie prévue à l'article 15, continueront à les occuper ou à les exploiter. Ils pourront, sur leur demande, y obtenir des titres de propriété conformément aux dispositions du décret prévu à l'article 7.

Dans le respect de la réglementation en vigueur, un droit de chasse et de cueillette leur est également reconnu sur les dépendances de la 2ème catégorie prévue à l'article 15, tant que l'Etat n'aura pas donné à ces terres une affectation précise.

Article 18 : En vue de la réalisation des opérations d'intérêt public, économique ou social, l'Etat peut incorporer dans son domaine privé ou dans celui des autres personnes morales de droit public des portions du domaine national.

Les conditions de cette incorporation seront fixées par décret.

TITRE IV DE LA FISCALITE FONCIERE

Article 19 : Les opérations foncières donnant lieu à perception de droit sont les suivantes :

- ▶ Etablissement du titre foncier ;
- ▶ Inscription diverses dans le livre foncier ;
- ▶ Délivrance de relevé des inscriptions du livre foncier ou de divers certificats à la demande des personnes morales ;
- ▶ Travaux topographiques, topométriques ou cadastraux. Les tarifs de ces droits sont fixés, le cas échéant, par la loi des finances.

Article 20 : La perception des recettes visées à l'article précédent est effectuée par les receveurs des domaines sur ordre de versement établi par le services compétents des domaines et du cadastre.

Article 21 : Les agents habilités à constater les infractions à la présente ordonnance sont désignés par le Ministre chargé des Domaines.

Article 22 : La présente ordonnance qui abroge les dispositions contraires en la matière ainsi que le décret-loi du 9 janvier 1963 et la Land and Native Rights Ordinance du 1er janvier 1948 sera enregistrée, publiée au Journal Officiel en français et en anglais et exécutée comme loi de la République Unie du Cameroun./-

Yaoundé, le _____

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

EL, HADI AHMADOU AHIDJO

Annexe 5

**Jugement de la cour d'Appel
de la Province du Nord-
Ouest**



IN THE COURT OF APPEAL OF THE NORTH-WEST PROVINCE
HOLDEN AT BAMENDA

BEFORE THEIR LORDSHIPS JUSTICES:

H.N. MORFAW,	C.J.	PRESIDENT
B.B. BAWAK,	J.	VICE PRESIDENT
COL. DJONGA		MILITARY ASSESSOR

THIS TUESDAY THE 23RD DAY OF MARCH, 2004

BETWEEN:

BCA/MS/1C/2004

1.) OUSMAN HAMAN
2.) YUNUSA BANGOGI
3.) ADAMU ISAAPPELLANTS

VS.

THE PEOPLERESPONDENTS

PARTIES: Present.

APPEARANCES:

Mr. Fon Robert and Br. Sendze for the appellant

"REPUBLIC OF CAMEROON"
"IN THE NAME OF THE PEOPLE OF CAMEROON"

JUDGMENT

THE UNANIMOUS JUDGMENT OF THE COURT WRITTEN AND
DELIVERED BY JUSTICE H.N. MORFAW, C.J. - PRESIDENT

Prior to the 29th April 2002, one Alhadji Baba Ahmadou, proprietor of Elba Ranch in Ndawara in Boyo Division encroached into part of the Sabga grazing land in Tchabah, belonging to the inhabitants of Sabga in Tubah Sub-Division and therein constructed two buckaroos or semi permanent structures with planks for his shepherds.

In reaction to this unwarrantable encroachment, the Sabga population consisting mostly of Mbororos complained to the Mezam and Tubah administrative authorities who did not immediately react. As a consequence, on the 29th April

2002, some Mbororo youngsters went to the invaded area and burnt down the semi-permanent structures. On the day of the incident, the Assistant Divisional Officer for Tubah, as well as the Gendarme investigators went to the area of the alleged offences.

While there, they arrested the 1st appellant who had a video camera and some other objects which were retrieved from him. After torture, the 1st appellant was detained and later moved to the Bafoussam Central Prison with the other appellants who had been apprehended thereafter.

After trial, each of the appellants was not only convicted and sentenced each, to ten years imprisonment with hard labour, but they were equally, jointly and severally, adjudged to pay 1.500.000 francs as compensation to Alhadji Baba Proprietor of Elba Ranch.

Dissatisfied with the conviction and sentences, the appellants have each, through their counsel filed the following grounds of appeal.

- 1.) That the trial court lacked the jurisdiction to try the accused persons.
- 2.) That the trial court erred in law in conducting the trial with manifest bias against the accused persons, by deliberately ignoring any evidence that favoured the accused persons.
- 3.) The sentence passed on the appellants was excessive in the circumstances of this case
- 4.) The trial court erred in law in not recording and ruling on the mitigating circumstances that were pleaded in favour of the accused persons before sentence.
- 5.) The decision of the trial court is unreasonable, unwarranted and cannot be supported having regard to the evidence adduced during the trial.
- 6.) The damages awarded in favour of the civil party had no basis in law because '*ex turpi causa non oritur actio*'

At the end of his submissions Barrister L.K. Sendze who led the case for the appellants called on the court to determine whether it shall retry the matter following the procedure of the trial court or whether it shall do so, according to the

procedure in practice in this court. He emphasized that this was important because the court shall be called upon to rule on the admissibility of some documents inside the proceedings from the trial court.

In reply, the Learned Commissioner for Government after referring us to Section 34 of Ordinance No. 72/2 of the 26th August 1972 on the Judicial Organization and subsequent amendments posited that this court knows no imported or foreign procedure and ended up, by quoting the dictum '*Ubi est forum, ibi ergo est jus*' where the forum is there accordingly is the law. We shall avert our minds to the submissions of counsel for the civil claimant in ground six only relating to the civil claim since in the main, his submissions are in consonance with those of the Commissioner for Government.

Now Article 1 of Ordinance No. 72/05 of 26th August 1972 relating to the Military Justice Organisation as amended, stipulates that there is created a Military Tribunal with national territorial competence which sits in Yaoundé. It adds that on the decision of the Head of State or by delegation of the Minister of the Armed Forces, it can hold court sessions in other localities. Further Decree No. 72-588 of 25th October 1972 creating two Military Tribunals, one for Buea and the other for Bafoussam which covers both provinces of the West and North-West Provinces is silent on procedure, which means that wherever the court sits, it is entitled to adopt and use the law of the venue and consequently it's procedure. It follows that we shall follow the law and the procedure applicable in this court, particularly so, having regards to the provisions of section 34 of the Ordinance on the Judicial Organisation which stipulates that;

"Pending the promulgation of the enactments provided for under Article 3 of this Ordinance, the Courts of First Instance, High Courts and Courts of Appeal of the North-West and South-West, shall follow the procedure, usages and practices formerly in force in the old courts, which they replace in so far as such procedures usages and practices are compatible with the constitution and the present Ordinance."

That having been disposed of, we now focus our attention on the grounds of appeal. Though both counsel argued the appeal in the order in which it was filed we propose for reasons of convenience to change the order. After dealing with ground one, we shall deal with grounds two and five together, grounds three and four together before ending up with ground six.

Ground one impeaches the jurisdiction of the trial court which heard and determined the matter at first instance.

In support of this ground of appeal, learned counsel for the appellants referred us to Article 5 of Law No. 98/007 of 14th April 1998 which modifies certain provisions of Ordinance No. 72/5 of 26th August 1972 on the Organisation of Military Justice, and which stipulates that the Tribunal will have jurisdiction *inter alia*, to try offences committed with war weapons (*armes de guerre et de defense*) or theft committed with the possession of arms. He then argued that the empty shell of a 'calibre 12' cartridge, which was recovered from the 1st appellant cannot constitute a war weapon or a firearm within the meaning of the law. Counsel ended up by strongly submitting that since the Assistant Divisional Officer for Tubah Sub-Division stated positively that guns were retrieved from Alhadji Baba's group, the empty shell retrieved from the 1st appellant must have been fired by a member of that group.

In answer to these averments the Learned Commissioner for Government, after citing Section 2 of Law No. 73 - 658 of 22nd October 1973, regulating the importation, sale, transfer, possession and carriage of fire arms and their ammunition which empowers the Minister in Charge of Defense to determine the classification of weapons and their ammunition, submitted that the Minister has conclusively classified the cartridge that was found on the person of the 1st appellant as a defense ammunition. He then referred the court to page 35 of the records of appeal, in which it is stated that four empty shells of 'calibre 12' cartridges were picked up from the scene of the offences and that a live cartridge was found on the person of the first appellant.

The Learned Procureur General submitting in the interest of the law, having



regards to the Provisions of Section 23(a) of the Ordinance on Judicial Organisation as amended which stipulates that;

'The Legal Department shall: 'Ensure the enforcement of Laws, regulations and judgments and may in the interest of the law make any request it considers necessary to the court''.

was of the considered opinion that the Military Tribunal had no jurisdiction to entertain this suit. We have carefully studied the views expressed by both counsel and more importantly the opinion of the learned Procureur General.

Having regards to the classification by the Minister Delegate in charge of the Armed Forces and the fact that guns, empty shells of cartridges as well as cartridges were found at the scene of the offence, this court holds the view that the Military Tribunal rightly assumed jurisdiction and consequently this ground of appeal collapses.

But what did the Military Tribunal do with it's jurisdiction? It is intended to examine and answer this vital interrogation by dealing with grounds two and five because both encompass the omnibus ground of appeal and describe the conduct of the trial as being manifestly biased.

In arguing these vital grounds of appeal, learned counsel for the appellants referred the Court to the preamble of the 1996 Constitution, which obliges the Courts to conduct a fair trial and to presume every citizen standing trial innocent until proven guilty. He continued that since no law stipulates that the language of the Military Tribunal is French, the Court would have convened in a circuit session in Bamenda so that the appellants would be more at ease. He invited us to invoke the provisions of section 148(d) of the Evidence Ordinance in favour of the appellants because of the suppression of the evidence of Mr. Ekwedebong Gideon, Assistant Divisional Officer for Tubah who was a neutral witness between the contending parties. He submitted that there were serious inconsistencies about possession of arms and ammunition in the testimonies of the Prosecution witnesses, that the plea of alibi in favour of the 3rd Appellant was not considered and finally that the cartridge purportedly recovered on the first appellant was not identified and

urged us to uphold these grounds of appeal.

In answer to these averments, the learned Commissioner for Government after positing that the submissions of counsel for the appellants are rather strange and unacceptable, submitted in the main that the appellants were presumed innocent and given a fair trial because there was a Police Inquiry, an Interpreter and that they were represented by counsel. He continued that since the decree creating the Military Tribunal of Bafoussam empowers it to sit in both the Western and North-West Provinces, no miscarriage of justice seems to have been committed, that the court has a discretion to pick and choose witnesses, that Mbororo youths mistakenly thinking that their land had been invaded, took the law into their hands and lastly that the first appellant was arrested in "*flagrant delicto*" carrying a 'calibre 12' cartridge on his body and urged us to disallow both grounds of appeal.

Having painstakingly studied and restated the essentials of the extraordinarily almost convincing submissions of both counsel, the court holds that each case has its peculiarities and that it is insufficient to submit that there were Police investigations, Preliminary Inquiries and use of interpreters to warrant a fair trial. Though they are important, what is most germane in the mind of this court is the manner in which such preliminaries to the trial were carried out, and most importantly how the evidence emanating there from was evaluated to establish the convictions and the consequential sentencing of the appellants in the instant case.

In other words was there enough evidence to convict the appellants or did the Prosecution prove its case with the standard of proof required in a criminal case as it was established in the time honoured case of *WOOLMINGTON VS. DPP(1935) AC.462 SANKEL L.*, said;

"It is not till the end of the evidence that a verdict can properly be found. No matter what the charge where the trial the principle that the Prosecution must prove the guilt of the prisoner is part of the common law of England and no attempt to whittle it can be entertained "

In answering this question we shall reproduce the relevant parts of the

testimony of Mr. VIYUOH, Traditional Ruler and Fon of Small Babanki, and that of the Assistant Divisional Officer for Tubah.

At page 32 Mr. Viyuoh stated;

"During a council meeting held at my palace on the 20/4/2002 on farmer/grazier issue, the Representative from Sabga informed us of the invasion into Sabga's land by El Baba from Ndawara. I formed a commission to go to the site so that an authentic report be made to the Administration. I received the report from the commission that stated that as they reached the disputed area on the 29/4/02 the incident had already occurred with two huts burnt and a fence destroyed."

At page 34 of the records, Mr. Ekwedebong Gideon Assistant Divisional Officer for Tubah stated thus;

"On Saturday 27/4/02 early morning, my boss commissioned me to go to the boundary with El Baba and the Sabga population where El Baba a business magnet has occupied the Tubah land with cows. We got to the site where some Mbororo guys from Sabga had to indicate the site to us. We then witnessed the newly constructed huts and a fence by El Baba with his shepherds and cows. We were then taken to the boundary. The Sabga population asked El Baba to quit their land. I advised them to be patient since the problem was with the administration and that they should stay calm as the issue was examined by us. I was surprised to revisit the site 48 hours later under the instructions of my boss and that the Sabga population had marched to the site to dismantle whatever El Baba had constructed there. I went with 4 gendarmes from the Tubah Brigade. We arrived there when this population had burnt down the rugars built by El Baba. The invaded land stretches for more than three kilometres."

From the foregoing testimonies of the Traditional Ruler and the Administrative Officer, whose testimonies were not impeached through out the trial, we find and hold that contrary to the submissions by the Learned Commissioner for Government that the alleged offences were committed on land owned by the Proprietor of Elba Ranch, the offences if any, were instead committed on land in Tubah Sub-Division peacefully inhabited by the appellants and their families.

In answer to a question, why some witnesses who took part in the investigation, and notably the Assistant Divisional Officer for Tubah were not called to give evidence in court, the Learned Commissioner for government submitted that the court, I will imagine he meant the Prosecution, has the right to choose its witnesses. Contrary to this view of the learned Commissioner for Government, we are of the considered opinion that the duty of the Prosecution is to make available to the court all the vital and important witnesses in a case so that at the end of the day the court will in turn, do justice to all manner of men, be they the down trodden or the rich without fear or favour affection or ill will.

That having been said, were the appellants expected to fold their arms and encourage the Proprietor of Elba Ranch to continue with the uncontrollable expansion of his ranch and render the appellants and their families destitute or homeless in our country? Before attempting an answer to this question we propose to reproduce the salient points of the evidence of the 1st appellant, who alone was charged and convicted of the illegal possession of arms and ammunition. We shall equally reproduce the salient points of the testimonies of the investigators in respect of this offence.

At page 18 of the records of appeal, the first appellant stated as follows;

"I am one of them, to immortalize our action, so that Alhadji doesn't say the contrary I carried on my video camera, on the spot, the guys destroyed the fence and two buckaroos. My role was to film the action. At a certain moment Alhadji Baba arrived with gendarmes. To avoid bloodshed the Mbororos ran

away. I was on foot and hide in the bush. After Alhadji's departure I came out of my hideout and presented myself to the gendarmes. After searching me, they kept my watch, my cellular phone and my camera. Thereafter I was taken to Ndawara Ranch and presented to the Assistant Divisional Officer and two gendarme officers. He continued 'Lorsque Alhadji est sorti il a demande qu'on me fouette copieusement et c'est ainsi que j'ai été bastonné a merveille par le commandant, les mains menottées par dernière. Apres ce traitement inhumaine, j'ai été embarqué dans un véhicule pour Bamenda ou j'ai été garde a vue'. Translated into English, this means; 'When Alhadji Baba came out, he ordered the gendarmes to beat me severely and I was given a snake beating by the Commandant with my hands handcuffed behind my back. After this inhuman treatment, I was thrown into a vehicle and driven to Bamenda, where I was remanded in custody.'

As against this defence of the 1st Appellant the evidence adduced by the Prosecution and tending to incriminate him is found in various pages of the records of appeal.

At page 35 it is stated by the investigators that they found four empty shells of freshly used cartridges at the scene of offence and retrieved from the 1st appellant, a calibre 12 hunting cartridge. At page 55 one Dickson Martin who testified for the prosecution stated that they found in the bag of the 1st appellant three calibre 12 cartridges. Still, at page 69 the famous Commandant Fotsing Benjamin testified that the 1st appellant carried a gun and a black bag containing a 'calibre 12 cartridge'.

From the foregoing, and in answer to the interrogation as to whether the appellants were rightly convicted and sentenced by the trial court, this court finds and holds that whereas the testimony of the 1st appellant on the alleged possession of arms and ammunition is simple, logical, coherent and straightforward, the

evidence adduced by the Prosecution in respect thereof, is riddled with gaps and unprecedented discrepancies. It is unclear in our minds whether, what was recovered from the 1st appellant was a gun, a hunting life calibre 12 cartridge or three calibre 12 cartridges. The evidence of the 1st appellant that his role was to immortalise their action by filming it, stood unchallenged through out the trial. How could the 1st appellant be filming and be expected to shoot at the same time? If he couldn't logically be expected to do both at the same time, why should he be carrying a gun and cartridges.

By and large, what were gendarme officers doing at Ndawara Ranch? Why was the 1st appellant arrested, taken to the said Ranch and subjected to torture, to inhuman and degrading treatment and to an abuse of his human rights in a civilised society such as ours? When we consider the glaring contradictions in the evidence of the Prosecution vis a vis the statement of the 1st appellant, the aftermath of his arrest, we find that a doubt ought to have been raised in the mind of the court, that the story against him was a meticulously planned and mischievous fabrication, and consequently that there is insufficient evidence to find him guilty of the offence of possession of arms and ammunition. Though 1st appellant pleaded guilty to the offence of disturbance of quiet enjoyment we find and hold that it is trite law that "*La possession vaut titre*" in other words that possession is two thirds of ownership. Since there is a preponderance of evidence that the Mbororos and by extension, the appellants were in peaceful possession of the disputed piece of land we hold that the learned trial judge misdirected his mind in finding him guilty of participation in the commission of the offence of disturbance of quiet enjoyment. The 2nd and 3rd appellants, the appeal having been withdrawn against the 4th appellant, cannot for the aforesaid reason be found guilty of the said offence of disturbance of quiet enjoyment.

We are now left with the offences of arson and destruction with which all the appellants were found guilty as co-offenders, by the learned trial judge.

Though the third appellant raised a vague alibi, without saying precisely where he was in Douala, we have no doubt from a careful perusal of the records,

and in particular from the testimony of the 1st appellant that, after premeditation, they agreed that whereas the 1st appellant would be filming, the 2nd and 3rd appellants would do the burning and destruction of the huts and the fence.

Though Alhadji Baba was a trespasser, the question is was the action of the appellants reasonable and proportionate to the incursion?

It was held in the cases of

GREGORY VS. HILL 1799 TR 299 as well as in

COLLINS VS. RENISON 1754

both reported at page 1110 in The Common Law Library on Torts that;

"A person entering premises over which he has title, after forceful entry by another, must be careful to request the other to depart before he can justify laying hands on him to turn him out and in no case must he use more force than the occasion requires for any violence in excess of what is reasonably necessary to effect the expulsion the owner will be liable."

We are satisfied that the reaction of the appellants to expel Alhadji Baba was excessive and disproportionate to the invasion, though the appellants were entitled to defend their property. In the offshoot we hold that they were rightly found guilty of the said offences. This is the more so, not only because two wrongs do not make a right but also because the Assistant Divisional Officer for Tubah had advised the contending parties to be patient and give the administration time to look for a solution to their problems. In the off shot both grounds of appeal succeed partially.

Having so held, we now turn to grounds three and four, which impeach the excessiveness of the sentences passed on the appellants as well as the failure of the trial court to record and rule on the mitigating circumstances that were pleaded in favour of the accused persons.

In arguing these grounds of appeal, learned counsel for the appellants in his submissions wondered why the trial court imposed the maximum sentence of ten years imprisonment on each appellant, whereas the offence subsequent upon which the court assumed jurisdiction carries a maximum sentence of two years.

Continuing, he submitted that in violation of the provisions of Section 90 of the Penal Code, the court failed to record the mitigating circumstances that were pleaded in favour of the appellants, and urged us not only to quash the sentences passed but also to allow both grounds of appeal.

In reply the learned Commissioner for Government submitted that mitigating circumstances are at the discretion of the court, adding that since there were no such circumstances, the court had nothing to record. He said the sentences imposed, were within the range provided by law, and that because of the gravity and prevalence of the offences within the vicinity, deterrent sentences were necessary.

Having considered the brilliant arguments of each counsel, the court finds and holds that though mitigating circumstances are at the discretion of the court, such discretion must be judiciously used only to promote the cause of justice in the light of each case, particularly where they are not expressly excluded by law.

It is superfluous for the learned Commissioner for Government to argue that the learned trial judge acted judiciously to inflict deterrent sentences on the appellants whereas it is they who were in possession of the invaded land.

Though their defence was disproportionate to Alhadji's trespass, yet they were first offenders, and did not equitably deserve the severe sentences which were imposed on them by the Learned Trial Judge. Consequently both grounds of appeal are allowed.

We now turn to ground six which impeaches the damages awarded the Civil Claimant as having no basis in law because '*Ex turpi causa non oritur actio*'.

In arguing this ground of appeal learned counsel for the appellants submitted, in the main that there is a preponderance of evidence that, it is Alhadji Baba who trespassed into the land in question and constructed huts in violation of the instructions of the Assistant Divisional Officer, who stated above all that, the incident was provoked by the trespasser. He ended that, since Alhadji's invasion was illegal and there was no evaluation report of the damages he suffered, the award in his favour of the sum of one million five hundred thousand (1,500,000)francs was biased and urged us to dismiss it.

In reply the Learned Commissioner for Government argued in the main that since the Proprietor of Elba Ranch did not commit any wrong up till when his property was destroyed the maxim cited by learned counsel for the appellant is inapplicable.

In support of his averments, learned counsel for the Civil Claimant argued substantially that his client suffered loss because of the acts of the appellants. He ended up by submitting that since his client was in possession of the disputed piece of land, the means he got it notwithstanding, the maxim cited by learned counsel for the appellants is out of context.

Having given the most anxious considerations to the submissions of counsel, we find and hold from what we have already stated that the maxim adequately fits the circumstances of the present case, because the Proprietor of Elba Ranch was the trespasser. In the absence of any evaluation report to ascertain the damages that were allegedly suffered, we hold that the learned trial judge erred in law in making an award of one million five hundred thousand(1.500.000) francs to the civil claimant.

On that score, this ground of appeal succeeds and consequently the whole appeal succeeds in part.

As a result, the conviction and sentence of the first appellant in respect of the illegal possessions of arms and ammunition under Section 237(2) of the Penal Code are hereby quashed, so also are the convictions and sentences of the appellants for disturbance of quiet enjoyment under section 239 of the Penal Code.

With regard to the conviction and sentences for arson and destruction under section 227 of the Penal Code, against the 1st, 2nd and 3rd appellants, we confirm their conviction, invoke the provisions of Section 90 and 54 of the Penal Code in their favour and substitute a prison term of 3 years I.H.L. plus a fine of five thousand(5.000) each, suspended for a period of three years for the sentence that was passed by the trial court.

The civil claim is hereby dismissed for reasons already advanced in the judgment.

The court orders as follows; The parties, their agents or assigns are hereby restrained from interfering with the piece or parcel of land, the subject matter of this prosecution, or engaging in any provocative acts in relation thereto, which is likely to lead to a breach of the peace until the Administration determines the pending dispute between the parties.

This court reserves the right to sanction by way of contempt any contravenor of this order.

“ IN WITNESS WHEREOF, this present court judgment has been signed by the President, Vice President, Military Assessor and the Registrar-in-Chief.”

DATED AT BAMENDA THIS 23RD DAY OF MARCH, 2004

SGD :

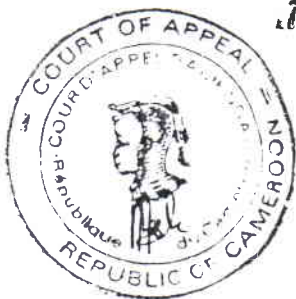
COL. DJONGA
MILITARY ASSESSOR

H.N. MORFAW
PRESIDENT

B.B. BAWAK
VICE PRESIDENT

SGD :

J.J. ATABONG
REGISTRAR-IN-CHIEF



11 MAY 2004

CERTIFIED TRUE COPY

Mrs. Mabel Martina Nkomo

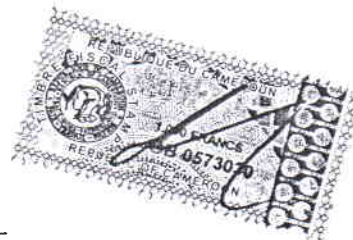
COUR D'APPEL DU LITTORAL

TRIBUNAL DE PREMIERE
INSTANCE DE NKONGSAMBA

GREFFE

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

PAIX – TRAVAIL – PATRIE



EXTRAIT DU PLUMITIF

AUDIENCE DES FLAGRANTS DELITS DU 20 Mars 2012

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Mme MOUNJONGUE DICK MARTHE PRESIDENT
M TEMATIO TEPEUA Christian Edmond..... MINISTERE PUBLIC
Maître KOUMBO Charlène NOEL..... GREFFIER
EPANDA Richard..... INTERPRETE

Affaire M.P ET NDAWARA

CONTRE

JULITATA MUSAI
MOHAMADOU TABA
FONGANG MATHIEU
IDRISSOU MAHAMADOU
METUGE ERNEST
EKENDO MOUNGO
AJOMOH Alfred
ADAMOU ABOUBAKAR
DAOUDA OUMARU
EHADE ANDREW

VOL ET RECEL DES CHEVAUX

JUGEMENT N° 216/COR du 20/03/ 2012

LE TRIBUNAL

--- Statuant publiquement, contradictoirement, en matière correctionnelle et en premier ressort ;

--- Déclare les prévenus **JULITATA MUSAI, MOHAMADOU TABA, FONGANG MATHIEU, IDRISOU MAHAMADOU** non coupables des faits de vol des articles 74 et 318 (1,a) du Code pénal ; les relaxe au bénéfice du doute ;

--- Déclare les prévenus **METUGE ERNEST, EKENDO MOUNGO, AJOMOH Alfred, ADAMOU ABOUBAKAR, DAOUDA OUMARU, EHADE ANDREW** non coupables des faits de recel des articles 74 et 324 du Code pénal ;

--- Se déclare incompétent à statuer sur les intérêts civils ;

--- Laisse les dépens liquidés quant à présent à la somme de 28.000 Frs à la charge du Trésor public ;

--- Dix jours appel dès lendemain du prononcé du jugement.

Fait à Nkongsamba le 21 MARS 2012
LE GREFFIER EN CHEF

Andambi Jacques
Greffier

Annexe 6

**Décret N° 77/245 du 15
juillet 1977 portant
organisation des chefferies
traditionnelles**

L'organisation des chefferies traditionnelles

jeudi 28 avril 2011

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX -TRAVAIL –PATRIE

Décret n°77/245 du 15 juillet 1977

Portant l'organisation des chefferies traditionnelles.

Le président de la république,

Vu la constitution du 2 juin 1972 modifier par la loi n°75/1 du 9 mai 1975,

Vu la loi n°7/sc du 10 décembre 1960 sur la reconnaissance des chefs traditionnels, ensemble les textes modificatifs subséquents ;

Vu le décret n° 72/349 du 24 juillet 1972 portant organisation administrative de la république unies du Cameroun ;

Vu le décret n°72/422 du 26 Août 1972 modifié et complété par le décret n°76/147 du 10 avril 1976 fixant les attributions des chefs de circonscriptions administratives et de l'organisation administratifs chargés de les assister dans l'exercice de leur fonctions ;

Vu l'arrêt n° 244 du 4 février 1933 fixant le statut des chefs coutumiers ensemble les textes modificatifs subséquents ;

DECRET :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er.-les collectivités traditionnelles, sont organisées en chefferies conformément aux dispositions du présent décret.

Article 2. – la chefferie traditionnelle est organisée sur une base territoriale.

Elle comporte trois degrés hiérarchisés suivants :

- ▶ chefferie de 1er décret,
- ▶ -chefferie de 2er décret
- ▶ - chefferie de 3er Degré

ARTICLE 3. Est de première degré, toute chefferie dont le territoire de compétence recouvre celui d'au moins deux chefferies de 2ème degré . Ses limites territoriales n'excèdent pas en principe celles d'un département.

Est de 2ème degré ; toute chefferie dont le territoire de commandement englobe celui d'au moins deux chefferies de 3ème degré .Ses limites n'exercent pas en principe celles des arrondissements. La chefferie de 3ème degré correspond au village ou quartier en milieu rural, et au quartier en milieu urbain.

ARTICLE 4. nonobstant les dispositions de l'article 3 ci- dessus, l'autorité compétente peut classer une chefferie traditionnelle au 1er ou 2ème degré, en raison notamment de son importante démographique et économique.

article 5. chaque chefferie porte la dénomination consacrée par la tradition.

Toutefois, l'autorité compétente peut lui conférer, le cas échéant, une nouvelle dénomination.

ARTICLE 6. Toute chefferie traditionnelle est placée sous l'autorité d'un chef assisté d'un conseil de notables, formé selon la tradition locale.

Le chef désigne au sein du conseil, un notable qui le représente en cas d'absence ou d'empêchement .le chef peut mettre fin à ses fonctions.

ARTICLE7.les chefferie de 1er degré sont créés par arrêté du premier ministre, celles de 2eme degré par le ministre de l'administration territoriale et celles de 3eme degré ,par le préfet.

CHAPITRE II

DESIGNATION DES CHEFS

ARTICLE 8 les chefs traditionnels sont, en principe, choisis au sein des familles appelées à exercer coutumièrement le commandement traditionnel. Les candidats doivent remplir les conditions d'aptitude physique ou mentale requises, à avoir autant que possible, lire et écrire.

ARTICLE 9. la vacance d'une chefferie traditionnelle intervient par suite de décès , de destitution , de démission ou d'incapacité physique ou mentale permanent du territoire, dûment constatée par un médecin public requis à cet effet .

ARTICLE10 en cas de vacance d'une chefferie, l'autorité administrative procède sans délai aux consultations nécessaires, en vue de la désignation d'un nouveau chef.

article11. les notabilités coutumières compétentes sont obligatoirement consultées pour la désignation d'un chef.

ARTICLE 12. les consultations prévues aux articles 10 et 11 qui précèdent ont lieu au cours d'une réunion présidée par le préfet pour les chefferies de 1er et 2eme degrés , et par le sous – préfet pour les chefferies de 3eme degré .

Le déroulement les, consultations est consigné sur un procès- verbal signé du président de la réunion.ARTICLE13. le préfet transmet par voie hiérarchique aux autorités compétentes, le procès- verbal de consultation accompagné des pièces suivantes :

- ▶ une extrait du casier judiciaire du candidat (Bulletin n°3) ;
- ▶ un copie d'acte de naissance de l'intéressé ou du jugement supplétif en tenant lieu ;
- ▶ Un certificat médical d'aptitude physique établi par un médecin public
- ▶ Une copie s'il y a lieu de acte officiel prouvant la vacance de la chefferie (acte de décès, démission ou destitution, rapport médical).

ARTICLE14. le sous- préfet compétent transmet au préfet, un dossier similaire à celui prévu à l'article 13 ci-dessus.

ARTICLE15. les chefs de premier degré sont désigné par le premier ministre, ceux de 2eme degré par le ministre de l'administration territorial et ceux de 3ème degré par le préfet.

Article16 les contestations soulevées à l'occasion de la désignation d'un chef sont portées devant l'autorité investie du pouvoir de désignation qui se prononce en premier et en dernier ressort Toutefois, la décision prise peut être rapportée, s'il est établi que l'autorité compétente à été induite en erreur.

ARTICLE17. (1) le chef soit nécessairement résider sur son territoire de commandement.

Les fonctions de chef traditionnel sont incompatibles avec toute autre fonction publique.

Toutefois, l'autorité investie du pouvoir de désignation peut autoriser le cumul de fonctions, notamment lorsque la personne intéressée réside sur le territoire de la chefferie concernée.

Article 18. (1) le chef peut démissionner de ses fonctions. (2) sa démission est acceptée par l'autorité investie du pouvoir de désignation.

CHAPITRE III

ATTRIBUTIONS ET AVANTAGES ATTACHES AUX FONCTIONS DE CHEF TRADITIONNEL

ARTICLE 19 sous l'autorité du ministre de l'administration territoriale, les chefs traditionnels ont pour rôle de seconder les autorités administratives dans leur mission d'encadrement des populations. ARTICLE 20. Auxiliaires de l'administration, les chefs traditionnels sont notamment chargés :

2° - de concourir, sous la direction des autorités administratives compétentes, au maintien de l'ordre public et au développement économique, social et culturel de leur unités de commandement ;

3° - de recouvrer les impôts de taxes de l'état et des autres collectivités publiques, dans les conditions fixées par les réglementations

Indépendamment des tâches qui précèdent, les chefs traditionnels doivent accomplir toute autre mission qui peut être confiée par l'autorité administrative locale.

ARTICLE 21. les chefs traditionnels peuvent, conformément à la coutume et lorsque les lois et règlements n'en disposent pas autrement, procéder à des conciliations ou attributions ou arbitrages entre leurs Administrations.

ARTICLE 22. (I) les chefs de 1er degré et 2ème degré perçoivent mensuellement

► Une allocation fixe , calculée sur la base de l'importance numérique et leur populations

► Une indemnité pour charges spéciales.

2) l'allocation fixe et l'indemnité pour charges spéciales prévues au présent article sont fixées par arrêté conjoint du ministre de l'Administration territoriale et du ministre des finances.

(3) l'allocation fixe est soumise à la retenue pour impôt, elle ne peut être inférieure au salaire du travailleur de la 1ère catégorie échelon I du secteur public de la zone où est installée la chefferie.

ARTICLE 23. (I) les chefs traditionnels peuvent prétendre au paiement des remises sur l'impôt forfaitaire collecté par leur soins , dans les conditions fixées par le code général des impôts.

(2) ils peuvent également prétendre à des primes d'efficacité octroyée par l'arrêté du ministre de l'administration territoriale sur proposition des autorités administratives, en raison de leur dynamique et de position des autorités administratives, en raison de leur dynamisme et de leur efficacité dans les opérations de développement économique et social de la nation.

(3) les taux de cette prime sont fixés dans les mêmes conditions que ceux de l'allocation fixe et l'indemnité pour charges spéciales

ARTICLE 24. l'allocation fixe et l'indemnité pour charges spéciales ne peuvent se cumuler avec les indemnités parlementaires, le traitement de fonctionnaire ou d'agent des Administrations publiques.

(2) en cas de cumul de fonction dûment autorisé , l'intéressé doit opter , avant sa désignation par l'autorité compétente, soit pour le maintien de son traitement ou salaire , soit pour le bénéfice des émoluments de chefs traditionnels.

ARTICLE 25 :. Tout chef traditionnelle victime d'une incapacité permanente imputable au service peut prétendre :

I° - à une rente viagère lorsque cette incapacité permanente entraîne son dégagement de ses

fonctions ;

2° à une indemnité dans les autres cas.

(2) le montant de l'allocation prévue ci – dessus est déterminé par arrêté conjoint du ministre de l'administration territoriale et du ministre des finances.

ARTICLE 26. les chefs traditionnels portent un insigne distinctif, et éventuellement une tenue dont les caractéristiques sont déterminées par arrêté du ministre de l'administration territoriale. L'acquisition de cet insigne de cette tenue est à leur charge.

CHAPITRE IV

GARANTIES ET DISCIPLINE

ARTICLE 27 (I) l'état est tenu d'assumer au chef la protection contre les menaces, outrages, violences, voies de faits, injures ou diffamation dont il peut être l'objet en raison ou à l'occasion de ses fonctions

(2) Il est tenu, le cas échéant, de réparer le préjudice subi par le chef du fait de ces actes. Dans ce cas , état est d'office subrogé aux droits de la victime , pour obtenir du ou des auteurs faits incriminés , la restitution des sommes versées par lui au chef titre de dédommagement , indépendamment des sanctions pénales encourues.

ARTICLE 28. Les autorités administratives portent chaque année leur appréciations sur l'activité des chefs traditionnels de leurs circonscriptions administratives, compte tenu notamment de leur officialité , de leur rendement et du développement économique et social de leur territoire de commandement.

ARTICLE 29 en cas de faute dans l'exercice de leur fonctions, en cas d'inefficacité, d'inertie ou d'exaltation à l'égard des populations, les chefs traditionnels encourent les sentions suivantes :

- ▶ Rappel à l'ordre ;
- ▶ Avertissement ;
- ▶ Blâme simple
- ▶ Blâme avec suspension pendant 3 mois au plus de la totalité des allocations
- ▶ Destitution.

Les sanctions disciplinaires qui précèdent ne peuvent être infligée comportement, son inefficacité ou son inertie

ARTICLE 30 (I) le rappel à l'ordre, l'avertissement et le blâme simple sont infligés :

a) – aux chef de 3ème degré par le sous-préfet territorialement compétent

b) – aux chefs de 2ème degré par le préfet, d'office ou sur proposition du sous-préfet.

c) - aux chefs de 1er degré par le gouverneur, d'office ou sur proposition du préfet

(2) le blâme avec suspension pendant 3 mois au plus de la totalité des allocations est infligé par le Ministre de l'Administration territoriale.

(3) La destitution des chefs de 3ème degré est prononcée par le Ministre de l'Administration territoriale, celle des chefs de 1er et 2ème degré est prononcée par le Premier Ministre.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 31. par dérogation aux dispositions de l'article 7 ci- dessus , certaines agglomération urbaines peuvent être organisées en zones , quartiers et blocs par arrêté du Ministre de l'administration territorial, sur rapport des autorités administratives locales , compte tenu de leur importances démographique et lorsque les nécessités d'encadrement l'exigent.

Toutefois, le ministre de l'administration territoriale peut décider qu'une zone constituant

antérieurement une chefferie traditionnelle soit maintenue en tant que telle, dans ce cas, la zone considérée bénéficie de la réglementation applicable aux chefferies de son degré de classement.

ARTICLE 32 (I) les zones , quartier et blocs sont des structures hiérarchisées ; placées sous l'autorité des responsables appelés : chefs de zone,

(2) Leurs fonctions peuvent se cumuler avec toute autre activité salariée , à condition que les intéressées résident effectivement dans leur territoire de commandement.

ARTICLE 33 (I) Les zones et les quartiers sont assimilés, du point de vue de leur fonctionnement et de leur administration, aux chefferies de 2ème et 3ème degré.

(2) le mode de désignation des chefs de zone, de quartiers et de blocs est déterminé par arrêté du Ministre de l'Administration territoriale.

ARTICLE 34 (I) les chefs de zone et de quartier peuvent prétendre à la prime de rendement et aux remises sur l'impôt forfaitaire, dans les mêmes conditions que les chefs traditionnels. Ils n'ont pas droit ni à l'allocation fixe, ni à l'indemnité pour charges spéciales

(2) les chefs de blocs peuvent prétendre à une remise sur l'impôt forfaitaire s'ils ont été désignés en qualité de collecteurs d'impôt.

ARTICLE 35 les chefs traditionnels qui exercent leurs fonctions dans les agglomérations urbaines réorganisées conformément aux dispositions de l'article 31 alinéa 1er ci-dessus , mais auxquelles ne s'applique pas l'article 31 alinéa 2 du présent décret , conservent leur coutume à titre personnel.

ARTICLE 36 les avantages prévus au présent décret ne s'appliquent qu'aux chefferies traditionnelles dûment reclassées, conformément aux dispositions de l'article 2 ci-dessus.

ARTICLE 37 les contestations en matière de désignation des chefs non tranchées à la date de dissolution de la « chietancy Advisory Commission » , instituée par la loi n° 7/SC Décembre 1960 sont réglées conformément aux dispositions de l'article 16 au présent décret.

ARTICLE 38 les dispositions financières prévues aux articles 22 et 33 ci-dessus, entreront en vigueur à compter du 1er juillet 1977.

Article 39 sont abrogées toutes dispositions antérieures au présent décret.

Article 40 le présent décret sera enregistré et publié au journal Officiel en français et en anglais.

Yaoundé, le 15 Juillet 1977
Le Président de la République

AHMADOU AHIDJO