

Catasto coloniale e conflitti di proprietà terriera in Camerun

di Bernard Puépi

Per quasi un secolo, fino agli Anni '60, l'Africa è stata una colonia europea. Durante questo periodo le leggi dei colonizzatori sostituirono molte delle norme tradizionali che erano state applicate in precedenza; questo fino all'indipendenza, quando i nuovi stati africani istituirono leggi che spesso mescolavano consuetudini e leggi coloniali. Servendosi del suo paese d'origine – il Camerun – alla stregua di un caso tipico, l'autore illustra come, a causa di questo problematico mescolamento tra tradizione e modernità, siano nati i conflitti di proprietà terriera in Africa.

Da un punto di vista europeo il Camerun è stato 'scoperto', e il suo scopritore fu Cristoforo Colombo, l'esploratore 'portoghese' (si è qui voluta mantenere la traduzione letterale dal testo originale: *Cristoforo Colombo non era portoghese bensì italiano*. NdT) del XV secolo. Nel 1884, il Camerun divenne una colonia tedesca e, dopo la prima guerra mondiale, il territorio del paese fu spartito tra Francia e Gran Bretagna. La Repubblica del Camerun ha ottenuto l'indipendenza solo nel 1960 ed è ancora bilingue: in otto delle dieci regioni si parla francese mentre nelle altre due la lingua ufficiale è l'inglese.

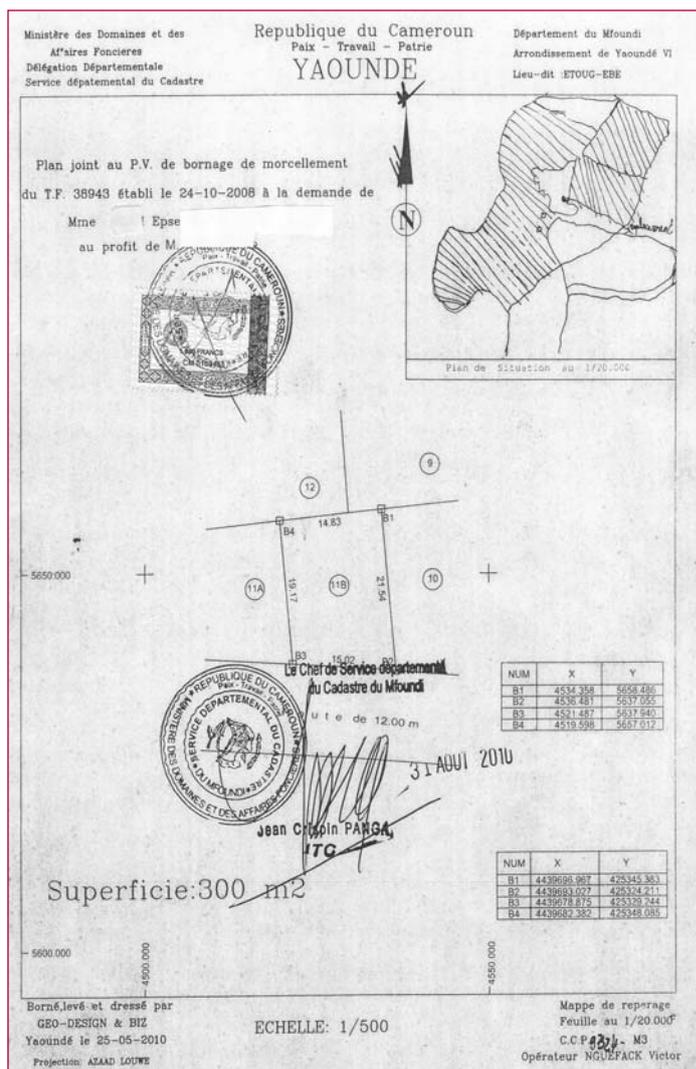


Bernard Puépi si è diplomato come geometra presso l'École Nationale Cadastre di Tolosa, in Francia ed ha conseguito una laurea in Economia presso l'Università di Yaoundé, in Camerun. È stato Direttore del Catasto nel Ministero dell'Edilizia e dell'Urbanistica a Yaoundé, ed è attualmente consulente per i rilievi e manager di Geo-Design & Biz Sarl, una società di geometri autorizzati sempre di Yaoundé, in Camerun.

Il dominio francese

Sotto l'occupazione tedesca, le genti indigene furono private dei loro diritti; solo i tedeschi potevano acquistare terreni. Gli europei confiscarono la maggior parte dei territori della regione sud-ovest del Camerun per creare piantagioni per uso industriale. I leader camerunensi sostenitori delle leggi tradizionali provarono a resistere, ma le sanzioni per chi si opponeva erano la pena di morte e la deportazione. Terminata l'occupazione tedesca, la Francia utilizzò il catasto terreni per formalizzare i diritti dei cittadini francesi e degli altri bianchi; gli indigeni conservarono il solo diritto di occupare e sfruttare le terre dei loro luoghi nativi. Nelle aree urbane i popoli indigeni vennero segregati e non fu loro permesso di vivere nelle stesse aree frequentate dai bianchi. Tutti i terreni produttivi furono assegnati ai cittadini francesi e i camerunensi furono costretti a vivere in baracco-

poli. I rilievi catastali dei confini delle particelle consistevano nella produzione di uno schizzo in un sistema arbitrario di coordinate, utilizzando una catena in acciaio per misurare le dimensioni delle particelle. Non c'era alcuna rete geodetica e non vi erano istituzioni per la formazione dei geometri.



Documento catastale che mostra la mappa di una singola particella, le coordinate in un angolo e uno schizzo della visione d'insieme.

Il dominio inglese

Il Camerun meridionale, governato dagli inglesi, venne suddiviso in due regioni. Il nord applicò le normative in uso nel nord della Nigeria, il sud quelle della Nigeria orientale. Nel 1927 vennero promulgati dei decreti per i diritti dei nativi che permettevano al governatorato generale della Nigeria di conferire diritti legali ai non-nativi ed agli stranieri e diritti di occupazione basati sulla consuetudine ai nativi.

Solo nel 1956 tutte le terre divennero di proprietà delle autorità tradizionali, ad eccezione dei terreni privati, chiamati *freehold* (proprietà privata), e delle terre in *leasehold* (affitto fondiario); i diritti degli indigeni erano finalmente protetti e regolati dalla normativa tradizionale. Il commissario rappresentante della Corona fu dunque incaricato di assicurare l'applicazione della legge e tutelare tutti i diritti degli indigeni. Col successivo *Decreto di acquisizione delle terre pubbliche* si consentì al governo di acquisire terreni per scopi pubblici.

L'era post-coloniale

Per stimolare la crescita economica, nel 1974 entrarono in vigore nuove norme che consentivano agli investitori di acquistare terreni impegnandosi per il loro sviluppo. Le terre vennero quindi classificate in tre categorie: la proprietà privata, il terreno nazionale e il suolo pubblico, garantendo la libera proprietà e il rilascio gratuito di terreni a tutte le persone

residenti naturalizzate ed ai privati. Vennero stabilite modalità e condizioni per l'ottenimento di certificati catastali e la normativa delegò inoltre il governo ad agire come custode di tutte le terre, favorendo così gli interventi per garantire un utilizzo del territorio come bene nazionale. Ciò rappresentò un grande cambiamento rispetto al sistema coloniale britannico: invece di un governo che acquisiva i territori direttamente dai nativi, con questo regolamento le terre venivano confiscate sotto il controllo delle autorità indigene. Tuttavia, le regole della riforma rurale istituite nel 1974 apparvero inefficaci e poco efficienti. La categorizzazione dei terreni venne realizzata piuttosto arbitrariamente e i diritti tradizionali non vennero rispettati, portando a conseguenti conflitti. Una volta che il certificato catastale veniva rilasciato era inattuabile, inviolabile e definitivo. Di fronte a prevaricazioni ed a soprusi, di tipo fraudolento, il proprietario, leso nei suoi diritti, non poteva far altro che richiedere un risarcimento, e per ottenerlo doveva ricorrere al tribunale. Un altro problema era legato al fatto che i legislatori tradizionali dovevano apprendere i diritti di uso del territorio, al fine di consentire al proprietario di godere pacificamente della sua particella. L'acquirente, poi, doveva anche rispettare il regolamento governativo per l'acquisizione dei terreni. Come risultato, l'acquirente si trovava a pagare due volte, sia per le leggi governative che per quelle organizzate su una base consuetudinaria.

La corruzione

Oltre a ciò, oggi l'ottenimento di un certificato di proprietà del terreno è difficile. Sebbene debba essere gratuito, in realtà i costi si rivelano molto elevati a causa di una burocrazia che, con la corruzione e i continui conflitti, rallenta tutto il processo. I funzionari pubblici, i politici e gli imprenditori si impossessano di grandi appezzamenti di terreno alla periferia di grandi città e nelle zone rurali solo per alimentare la speculazione e privare i poveri delle loro terre originarie. Il governo, allo stesso tempo, chiude gli occhi sulle transazioni illegali effettuate sul suolo nazionale dai governanti del posto. Come risultato, la riforma del territorio del 1974 non ha risolto i conflitti di proprietà. Solo i politici ricchi e potenti erano in grado di ottenere certificati catastali, con l'appoggio del governo che modificava le procedure in modo da accelerare il processo di ottenimento. Ora si è pensato di risolvere tutti i conflitti per la proprietà fondiaria a livello regionale, senza che il ministero debba intervenire, e il tempo necessario per il rilascio di un certificato catastale dev'essere limitato ad un massimo di sei mesi. Ciò però non corrisponde alla realtà: i processi non sono stati velocizzati e le procedure vanno avanti anche più lentamente di prima.

Le soluzioni proposte

Molti conflitti sorgono a causa dell'incertezza dei confini delle proprietà. Una rete geodetica è un prerequisito al fine di stabilire confini precisi e affidabili ed in questo modo facilitare le transazioni di proprietà dei terreni. Con le nuove tecnologie e con la volontà politica si può rapidamente stabilire una rete geodetica nazionale e, se questa soluzione si rivelasse troppo costosa, si può costituire una rete omogenea in ogni grande città, collegandola alle terre limitrofe censite dalle amministrazioni locali.

Per affrontare gli alti costi necessari all'ottenimento di un certificato catastale e per superare gli aspetti burocratici, si dovrebbe instaurare una Commissione per affrontare le procedure necessarie per il rilascio dei certificati, evitando i ritardi e rimanendo così nel termine dei sei mesi. Per fronteggiare poi la corruzione, gli utenti dovrebbero esse-

BUREAU DE L'OFFICE DE CONSERVATION FONCIERE DU DEPARTEMENT DU MFOUNDI
 REPUBLIQUE DU CAMEROUN
 REPUBLIC OF CAMEROON
 CONSERVATION FONCIERE DU MFOUNDI
 LAND'S CONSERVATION OF MFOUNDI
 LIVRE FONCIER DU DEPARTEMENT DU MFOUNDI
 REGISTER OF PROPERTY OF MFOUNDI
 Titre Foncier N° 33947
 Land Certificate N° 33947
 BORDEREAU ANALYTIQUE (ABSTRACT OF THE CERTIFICATE)
 Mention à la section Referred to in section

Suivant Jugement n° 528/DCL du 05 Janvier 2006 du Tribunal de Premier Degré du Centre Administratif de YAOUNDE, conformément aux dispositions de l'Article 215 du Code Civil.

IL est procédé à la sortie d'indivision évaluée à 24.000.000 (VINGT QUATRE MILLIONS) Francs CFA

Au profit de Madame AWAE, née le [redacted] à ETOUG-EBE YAOUNDE, de [redacted] et de [redacted] Camerounaise,

Ménagère demeurant à KOUKOUNOU

Portant sur un immeuble urbain non bâti sis à YAOUNDE, au lieu-dit ETOUG-EBE d'une superficie de 1ha 79a 94ca m2 prélevé sur un ensemble plus grand, objet du titre foncier n° 37960 du Département du MFOUNDI conformément au procès-verbal de bornage de retrait d'indivision clos et arrêté le 18/06/2007 par M. [redacted] et dûment Assermenté du Cadastre pour former un nouveau titre foncier.

Ledit immeuble est limité :

- Au Nord, par le terrain de M. [redacted]
- Au Sud, par le terrain de M. [redacted]
- A l'Est, par la partie restante du [redacted]
- A l'Ouest, par la partie restante du [redacted]

- En conséquence du dépôt de ladite demande.

1°) - l'immeuble distinct ainsi créé est immatriculé au livre foncier du Département du MFOUNDI volume 195 folio 23 N° 33947 au profit de Madame [redacted]

2°) - Le retrait d'indivision est inscrite à la section 4B (Diminutions Aliénations Partielles) tant du livre foncier volume 190 folio 33 que du duplicata de titre foncier n° 37960 du Département du MFOUNDI.

YAOUNDE, le 14 AOUT 2007
 QCE N° 04197
 COUT : 245.000 FRS
 DI: 22/08/2007

Certificato di proprietà di un'area urbana senza palazzi, che si riferisce ad una superficie di circa due ettari.

re autorizzati a partecipare alle riunioni della Commissione e il ruolo del ministero dovrebbe limitarsi a verificare che le regolarizzazioni vengano applicate correttamente. Parte del problema è causato da un insufficiente livello di formazione del personale dell'amministrazione catastale. Questo dovrebbe essere formato non solo dal punto di vista topografico, delle tecnologie GIS e nel diritto, ma anche sulle questioni morali ed etiche fondamentali per il buon governo. Gli attuali istituti di formazione del Camerun mancano di specialisti qualificati, ed è di vitale importanza che se ne migliorino le conoscenze, l'esperienza ed il livello di competenza.

Considerazioni conclusive

Il territorio, dunque, dovrebbe essere messo nelle mani della gente locale come strumento di forza per le popolazioni rurali, per le quali la terra è l'unico capitale. Esse possono così sfruttarne i benefici a favore della comunità attuale e per le generazioni future. Inoltre, si dovrebbe preminentemente focalizzare l'attenzione del governo sulla proprietà fondiaria, con l'indennizzo immediato per i proprietari in caso di espropriazione per interesse generale.

Autore

BERNARD PUÉPI
BERNARDPUÉPI@YAHOO.FR

Parole chiave

CATASTO, AFRICA, COLONIALISMO, FORMAZIONE

Abstract

Land Ownership Conflicts in Cameroon

For nearly a century, up until the 1960s, Africa was colonized by Europe. During this period the coloniser's laws replaced many traditional enforced regulations. After independence the new African states instituted laws that often mixed customary practices and colonial rules. Using his home country of Cameroon as a case, the author illustrates how land-ownership conflicts in Africa arose through this problematic mix of tradition and modernity.

Questo articolo è stato originariamente pubblicato sul numero 12-2010 di *GIM International*, col titolo originale *Land Ownership Conflicts in Cameroon*. Si ringraziano Bernard Puépi, autore dell'articolo, Durk Haarsma, Mark Pronk, Wim Van Wegen, Mathias Lemmens e Giuseppe Angrisano per la gentile collaborazione.

Mappare qualsiasi cosa.



Ovunque. Sempre. Fino a 1 cm di precisione.



MobileMapper™ 100

MobileMapper™ 100 è l'ultimo gioiello di casa Ashtech ed è l'unico GPS presente sul mercato che si distingue per la sua modularità: L1 GPS, L1 o L1+L2 GPS + Glonass con le seguenti opzioni: RTK, Post-Processing e software GIS MobileMapper Field. Tutte le opzioni si possono integrare secondo le proprie necessità, attivandole semplicemente con codici di sblocco. Il tecnico GIS, partendo con lo strumento "base", può avere precisioni submetriche. Il topografo, con le opzioni Glonass ed RTK, può avere precisioni centimetriche in tempo reale. Un'altra caratteristica molto importante è il modem interno GSM/GPRS per ricevere la correzione NTRIP. MobileMapper™ 100 è l'unico GPS portatile che può operare in RTK L1 con l'antenna integrata! La tecnologia BLADE™, proprietaria di Ashtech, permette al ricevitore di operare in condizioni difficili tipo sottobosco o canyon urbani. A completare le caratteristiche professionali ci sono il sistema operativo Windows Mobile 6.5, la fotocamera integrata da 3 Mpixel e l'estrema robustezza per operare in ambienti ostili.

Caratteristiche

- Accuratezza sub-metrica, decimetrica o centimetrica
- Estremamente leggero e compatto con GSM/GPRS integrato
- S.O. Windows Mobile 6.5 e fotocamera integrata da 3 Mpixel
- Impermeabile e antiurto (IPX7)
- Comunicazione estesa via Bluetooth o WiFi

MobileMapper™ 6

MobileMapper™ 6 è uno strumento completo e ideale per acquisizione e aggiornamento dati GIS. Soddisfa le esigenze di chiunque ha bisogno di un GPS efficiente, produttivo ed economico per raccogliere dati in campo. MobileMapper™ 6, è molto facile da usare ed è pienamente compatibile con i più comuni software GIS. L'opzione Post-Processing permette di avere precisioni inferiori al metro. La fotocamera integrata da 2 Mpixel ed un microfono con altoparlante permettono di arricchire la raccolta dati con immagini e note vocali.



Caratteristiche

- Adatto ad ambienti ostili (IPX7)
- Windows Mobile 6.2
- Fotocamera digitale da 2 megapixel
- Connettività Bluetooth
- Possibilità Post-Processing

www.arvatec.it

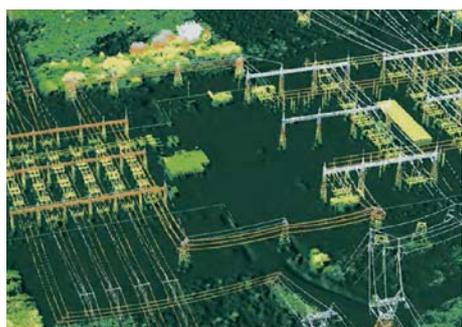
Tel. e Fax 0331 464840 - NetFax 178 2223807

2011 è l'anno dell'eccellenza

Quest'anno puntiamo molto in alto.
Niente risparmi sulla qualità, niente tagli agli investimenti, niente concorrenza sleale.
Uomini e fornitori di talento.

Beh, come sempre...

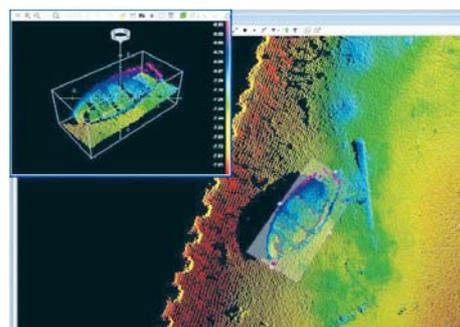
Codevintec. Strumenti ad alta tecnologia per rilievi sopra e sotto-suolo.



Sensori LIDAR, iperspettrali e INS per telerilevamento aereo.



Georadar, sismografi, magnetometri, gravimetri per lo studio del sottosuolo.



Multibeam, side scan sonar, sub-bottom profiler per il rilievo dei fondali.
Laboratorio d'esperienza per riparazioni, collaudi ed integrazione di sistemi.



CODEVINTEC

Tecnologie per le Scienze della Terra

Codevintec Italiana
Via Labus, 13 - Milano
tel. +39 02 4830.2175
info@codevintec.it
www.codevintec.it