Gestion foncière et cadastre comparés : le modèle québécois face aux défis des pays d'Afrique francophones

Creole Passover Mabele Bangou

Mots-clés : Systèmes cadastraux ; expérience québécoise ; sécurité foncière ; gouvernance foncière responsable ; Afrique francophone ; réformes institutionnelles.

Keywords : Cadastral systems ; Quebec experience ; land tenure security ; responsible land governance ; francophone Africa ; institutional reforms.

Résumé

L'article compare la gestion foncière et cadastrale du Québec à celle du Bénin, du Cameroun, de la Côte d'Ivoire et de la République du Congo, à l'aune des principes de gouvernance foncière responsable. La méthodologie repose sur une revue de littérature et une analyse documentaire comparative. Cinq principes sont évalués (transparence, responsabilité, état de droit, équité/inclusion, participation) au moyen d'une grille qualitative. Les résultats montrent une adhésion aux principes de gouvernance foncière responsable globalement satisfaisante au Québec, à l'exception d'une participation citoyenne demeurant partielle, tandis que les pays africains étudiés présentent une adhésion majoritairement partielle, avec des lacunes plus marquées au Cameroun et des fragilités en République du Congo. L'écart observé s'explique moins par l'absence de cadres normatifs que par des difficultés persistantes d'effectivité et de continuité des réformes. Ces résultats soulignent ainsi la nécessité de dépasser une approche centrée sur les seuls cadres juridiques pour examiner les facteurs structurels et institutionnels qui conditionnent l'effectivité et la pérennité des réformes foncières. Il apparaît que la réussite des réformes foncières repose sur un réalignement stratégique global associant financement durable, clarté des objectifs, gouvernance institutionnelle, cohérence juridique, qualité technique et maturité organisationnelle.

Abstract

This article compares land and cadastral management in Québec with that of Benin, Cameroon, Côte d'Ivoire, and the Republic of Congo, through the lens of the principles of responsible land governance. The methodology is based on a literature review and a comparative documentary analysis. Five principles are assessed (transparency, accountability, rule of law, equity/inclusion, and participation) using a qualitative analytical framework. The results indicate a generally satisfactory level of adherence in Québec, except for public participation, which remains partial, whereas the African countries examined display predominantly partial adherence, with more pronounced deficits in Cameroon and notable fragilities in the Republic of Congo. The observed gap stems less from the absence of normative frameworks than from persistent challenges related to the effective implementation and institutional continuity of reforms. These findings highlight the need to move beyond a purely legalistic approach and to examine the structural and institutional conditions that shape the effectiveness and sustainability of land reforms. The analysis shows that the success of land reforms relies on a comprehensive strategic realignment combining sustainable financing, clarity of objectives, strong institutional governance, legal coherence, technical quality, and organizational maturity.

Pour citer cet article

Mabele Bangou, C. P. (2026). Gestion foncière et cadastre comparés : le modèle québécois face aux défis des pays d'Afrique francophones. *Facteurs humains : revue en sciences humaines et sociales de l'Université Laval*, *3*(1), 116-143. https://doi.org/10.62920/v85z0x30

© Creole Passover Mabele Bangou, 2026. Publié par *Facteurs humains : revue en sciences humaines et* sociales *de l'Université Laval*. Ceci est un article en libre accès, diffusé sous licence Attribution 4.0 International (CC BY 4.0).



Introduction

La question foncière revêt une importance stratégique tant au Québec que dans les pays d'Afrique francophone, malgré des contextes sociohistoriques, juridiques et institutionnels sensiblement différents. La gestion foncière englobe les activités de planification, d'administration et de régulation des droits et usages liés à la terre (Enemark, 2005), tandis que la gouvernance foncière renvoie aux règles, aux acteurs et aux processus par lesquels les politiques foncières sont élaborées et mises en œuvre afin de garantir la sécurité des droits, de prévenir les conflits et d'assurer la durabilité sociale et environnementale (FAO, 2007 ; Williamson et al., 2010).

Le cadastre constitue un instrument central de ces dispositifs. Défini comme un système d'information foncière parcellaire et à jour consignant les intérêts attachés à la terre (FIG, 1995), il s'est diffusé dans de nombreux contextes de tradition civiliste, notamment au Québec et dans les anciens territoires coloniaux français d'Afrique. Initialement centré sur la fiscalité et l'enregistrement, il s'est progressivement transformé, avec l'essor de la géomatique, en un outil structurant de gouvernance territoriale et de sécurité foncière (Roy, 2006).

La gouvernance foncière responsable constitue un pilier du développement durable, en ce qu'elle conditionne la sécurité alimentaire, la stabilité sociale, l'équité dans l'accès aux ressources et la protection de l'environnement (FAO, 2012). Son évaluation repose sur des principes internationalement reconnus, notamment ceux énoncés dans les Directives volontaires de la FAO sur la gouvernance responsable des régimes fonciers (FAO, 2012), qui fournit un cadre commun d'analyse des systèmes fonciers.

Dans les pays d'Afrique francophone, les systèmes fonciers demeurent caractérisés par la coexistence entre régimes coutumiers[15] et cadres juridiques hérités du droit français, générant des tensions persistantes entre reconnaissance sociale des droits et formalisation juridique au détriment de la sécurité foncière et de la transparence (Bah et Dossa, 2025). À l'inverse, le Québec dispose d'un cadre foncier largement modernisé dans lequel le cadastre, intégré au système de publicité foncière, constitue le socle de l'enregistrement des droits réels (Brochu et Beaulieu, 1999 ; Delage et al., 2004 ; Roy, 2011).

Dans ce contexte, la présente étude vise à analyser l'adhésion des systèmes fonciers du Québec, du Bénin, du Cameroun, de la Côte d'Ivoire et de la République du Congo aux principes de gouvernance foncière responsable, et à dégager les apports de l'expérience québécoise en matière de réformes cadastrales et institutionnelles.

1 Méthodologie

Cette étude adopte une approche qualitative reposant sur une revue de la littérature et une analyse documentaire comparative pour examiner les convergences et les divergences entre le système foncier québécois et ceux de quatre pays d'Afrique francophone à l'aune des principes de gouvernance foncière

[15] Les systèmes fonciers coutumiers reposent sur des règles et des autorités traditionnelles régissant l'accès et l'usage des terres, avec des droits principalement collectifs et non enregistrés.

responsable. Elle mobilise des articles scientifiques, des rapports institutionnels (FAO, Banque mondiale, UN-Habitat, FIG), des textes législatifs et des documents de politiques foncières.

L'étude repose sur une démarche en quatre étapes. Elle définit d'abord le cadre conceptuel de la gouvernance foncière responsable à partir des principaux référentiels internationaux. Elle poursuit en proposant un état des lieux historique et institutionnel des systèmes fonciers comparés. Une grille d'analyse comparative est ensuite mobilisée afin d'évaluer le niveau d'adhésion des systèmes fonciers étudiés aux principes de la gouvernance foncière responsable. Enfin, l'étude débouche sur une discussion critique et des suggestions visant à renforcer les systèmes fonciers des pays étudiés.

2 Cadre théorique : les principes de mise en œuvre d'une gouvernance foncière responsable

La gouvernance foncière responsable dépasse la seule organisation juridique des droits sur la terre. Pour s'inscrire dans une conception élargie de la gestion territoriale, elle intègre les dimensions juridiques, sociales, économiques et environnementales dans une perspective de légitimité et de durabilité (FAO, 2012).

Les Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers (VGGT) constituent un référentiel central (FAO, 2012). Bien que non contraignantes sur le plan juridique, elles offrent un cadre internationalement reconnu pour l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques foncières. Elles proposent des balises normatives et éthiques visant à renforcer la transparence, la justice sociale, la sécurité des droits fonciers et la durabilité de la gouvernance territoriale en plaçant les droits humains, la responsabilité et la durabilité au cœur des réformes foncières.

Selon les VGGT, la gouvernance foncière responsable repose sur la reconnaissance de la dignité humaine et le respect des droits fondamentaux, conférant à la gouvernance foncière un fondement moral indissociable de sa légitimité institutionnelle. Elle implique le principe de non-discrimination, qui proscrit toute inégalité fondée sur l'origine, le sexe, la condition sociale ou l'appartenance ethnique, et vise à garantir un accès équitable à la terre et aux ressources naturelles. Les principes de justice et d'équité prolongent cette exigence en reconnaissant la validité des droits coutumiers et informels, notamment ceux des groupes vulnérables, dans le but de réduire les inégalités territoriales et sociales. L'égalité des sexes en constitue un corollaire essentiel, qui implique l'égalité des droits fonciers entre femmes et hommes ainsi que la sécurisation spécifique des droits des femmes, conditions d'une justice intergénérationnelle durable.

Les VGGT promeuvent également une approche holistique et durable de la gouvernance foncière, fondée sur une prise en compte intégrée des dimensions sociales, économiques et environnementales des territoires, dans le but de favoriser une gouvernance cohérente et durable des ressources foncières, notamment des terres. Cette approche repose sur la consultation et la participation effectives des acteurs concernés, la légitimité des décisions foncières résultant d'un dialogue libre, éclairé et inclusif entre l'État, les collectivités locales, la société civile et le secteur privé.

La primauté du droit en constitue un pilier fondamental, exigeant des règles foncières claires, accessibles et appliquées sans discrimination, garantes de la sécurité juridique et de la prévisibilité de l'action publique. Elle est indissociable des principes de transparence, de responsabilité institutionnelle et d'obligation de rendre

compte, qui imposent la publicité des règles, la justification des décisions, l'existence de mécanismes de contrôle et de recours ainsi qu'une dynamique d'amélioration continue fondée sur l'évaluation et l'apprentissage institutionnel.

Ces dix principes (dignité, non-discrimination, équité, égalité des sexes, durabilité, participation, primauté du droit, transparence, responsabilité et amélioration continue) forment un cadre normatif cohérent. Ils sont repris et opérationnalisés par le *Land Governance Assessment Framework* (World Bank, 2013) et par le Global Land Tool Network (GLTN, 2016), qui en renforcent respectivement la dimension évaluative et l'approche inclusive et propauvres. Ensemble, ces référentiels constituent un cadre analytique robuste pour apprécier la capacité des systèmes fonciers, qu'ils soient québécois ou africains, à concilier sécurité foncière, justice sociale et durabilité territoriale.

3 Le cadastre du Québec : histoire, réforme et état des lieux

Au Québec, le cadastre constitue un registre officiel d'identification des biens-fonds intégré au système de publicité foncière (Roy, 2011). Sa fonction principale est d'assurer l'inscription et la publication des droits réels, contribuant ainsi à la protection et à la sécurité des droits fonciers dans le domaine privé (Gervais et al., 2016). Inspiré du modèle napoléonien, le cadastre québécois a été instauré en 1860 (Gervais et al., 2016 ; Roy, 2011).

Avant cette mise en place, le Québec a connu deux régimes fonciers coloniaux successifs. Sous le régime français, la tenure seigneuriale reposait sur des concessions privées accordées par les seigneurs, sans obligation systématique d'enregistrement ni de publicité des titres. Le régime britannique a ensuite introduit la division du territoire en cantons (townships) et un système de publicité foncière reposant sur des bureaux d'enregistrement, institués dès 1830, généralisés en 1841 et étendus aux anciennes seigneuries à partir de 1854. La publicité des droits reposait alors sur un « index nominatif » classant les actes selon les noms des parties contractantes, ce qui rendait difficile l'identification des droits rattachés à un immeuble et exposait le système à l'insécurité des titres, aux charges occultes[16] et aux pratiques frauduleuses. Le cadastre originaire[17] a ainsi été instauré afin de renforcer la publicité foncière par l'identification des immeubles et l'inscription des droits réels dans un « index aux immeubles »[18] (Roy, 2011).

Pendant plus d'un siècle, ce cadastre a constitué la base de l'enregistrement foncier avant d'en révéler les limites. Environ 2,5 millions de parcelles échappaient à la représentation cadastrale officielle en raison de pratiques héritées du XIXe siècle, notamment l'absence de subdivision systématique lors des morcellements et la possibilité légale de créer des « parties de lot » prévue par le *Code civil du Bas-Canada*, abrogé en 1994 (Brochu et Beaulieu, 1999 ; Gervais et al., 2016 ; Roy, 2011).

[16] Droits ou obligations grevant un immeuble dont l'existence n'est pas facilement identifiable par les tiers, notamment en raison des insuffisances du système de publicité foncière.

[17] Le cadastre originaire désigne le premier cadastre officiel du Québec, instauré en 1860, qui permettait d'identifier les immeubles au moyen de plans cadastraux et de numéros de lots.

[18] Registre dans lequel les actes relatifs à un immeuble sont inscrits en fonction de son numéro de lot, permettant d'identifier les droits publiés qui l'affectent.

Afin de corriger ces lacunes, la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, adoptée en 1985, a lancé un programme majeur de reconstitution du morcellement foncier, de mise à jour continue du plan cadastral et de modernisation des usages du cadastre, transformant profondément l'administration foncière (Roy et Viau, 2008 ; St-Amour, 2001). Achevée en 2024, la réforme couvre environ 4,5 millions de lots et a permis la mise en place d'un cadastre numérique interopérable avec le Registre foncier, notamment grâce à Infolot, constituant aujourd'hui un pilier central de la sécurité juridique des transactions immobilières (Gervais et al., 2016 ; ministère des Ressources naturelles et des Forêts [MRNF], 2023).

4 Les systèmes fonciers africains : contexte général

Les systèmes fonciers africains résultent d'un héritage historique pluriel, combinant régimes coutumiers précoloniaux, dispositifs juridiques coloniaux et codifications postcoloniales visant à concilier sécurité juridique, développement et reconnaissance des droits locaux (Knight, 2010 ; Ouédraogo, 2011). Ces différents systèmes présentent des défis communs : insécurité foncière, conflits de tenure, complexité des procédures, faiblesse des cadastres et reconnaissance incomplète des droits coutumiers (GLTN, 2016).

4.1 Cameroun

Avant la colonisation, l'accès à la terre au Cameroun reposait sur des règles coutumières encadrées par les chefferies, les lignages et les clans. La propriété individuelle au sens occidental était absente, les terres étant collectives et régies par des droits d'usage, d'accès et de transmission constituant de véritables *bundles of rights* coutumiers (Nkongho, 2023).

La colonisation a marqué une rupture majeure avec les règles foncières coutumières, tout en introduisant des systèmes d'administration foncière distincts dans les territoires sous administration française et britannique. Dans le Cameroun oriental sous administration française, le décret du 11 août 1920 relatif au domaine privé de l'État a contribué à l'organisation du régime domanial. Par la suite, le Décret du 21 juillet 1932 instituant au Cameroun le régime foncier de l'immatriculation a établi un régime inspiré du système Torrens[19], conférant au titre foncier une valeur probante renforcée en matière de propriété immobilière. Dans le Cameroun occidental sous administration britannique, la Land and Native Rights Ordinance (LNRO) plaçait les terres dites « natives » sous le contrôle de l'administration coloniale britannique.

Après l'indépendance, le Cameroun a cherché à unifier ces régimes. Le décret-loi n° 63/2 du 9 janvier 1963 a maintenu le principe de l'immatriculation. Le tournant décisif est survenu avec les ordonnances n° 74-1 et 74-2 du 6 juillet 1974, toujours en vigueur, qui font de l'État le « gardien de toutes les terres » tout en reconnaissant la propriété privée par le titre foncier (Hennings, 2021).

La loi n° 76/25 du 14 décembre 1976 a fixé l'organisation du cadastre. Toutefois, l'absence prolongée de décrets d'application a freiné la constitution d'un cadastre complet (BAD, 2009). Malgré des efforts récents, le cadastre camerounais demeure partiellement opérationnel (ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières [MINDCAF], 2023).

[19] Système d'origine australienne, instauré en 1858, reposant sur un registre foncier à valeur probante absolue, dans lequel le titre inscrit constitue la preuve définitive de la propriété et bénéficie d'une garantie de l'État.

4.2 Côte d'Ivoire

En Côte d'Ivoire, la terre était traditionnellement gérée de manière communautaire, sans propriété privée au sens romain : les droits d'usage, de jouissance et de transmission relevaient de la coutume, et la terre était considérée comme inaliénable (Le Bris et al., 1982). Ce référentiel coutumier demeure structurant malgré l'essor du droit moderne.

La période coloniale, marquée par l'intégration à l'Afrique-Occidentale française (AOF), a introduit un régime foncier d'inspiration française. Le décret du 24 juillet 1906 a institué le Service de la conservation de la propriété foncière, tandis que celui du 26 juillet 1932 a consolidé un système d'immatriculation de type Torrens. Le décret de 1935 a par ailleurs assimilé aux terres domaniales les terres non immatriculées, réputées vacantes après dix ans sans exploitation, facilitant l'appropriation administrative des terres coutumières jusqu'à l'abrogation de cette disposition en 1955 (Le Bris et al., 1982).

Après l'indépendance, la Côte d'Ivoire a maintenu ce régime d'immatriculation hérité de l'AOF. Le cadre juridique est toutefois demeuré fragmenté, combinant Code civil, droit domanial et urbanisme, tandis que l'État reconnaissait de fait le foncier coutumier sans l'intégrer pleinement au droit positif (Yapi et Ouattara, 2022).

Une inflexion majeure est intervenue avec le Plan foncier rural, adopté en 1988 et expérimenté dès 1990, qui visait la cartographie des parcelles et l'inventaire des droits coutumiers (Ouédraogo, 2005 ; Stamm, 2000). Ce processus a conduit à la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, instaurant un continuum entre droits coutumiers, certificat foncier et immatriculation (Aka, 2001). Malgré des réformes de numérisation et de modernisation cadastrale, la coexistence des régimes coutumier et moderne continue de générer des tensions sociales et politiques (Jeannin, 2025).

4.3 Bénin

Au Bénin, le régime foncier repose sur une superposition entre droit coutumier et droit moderne hérité de la colonisation. Le foncier coutumier, fondé sur des usages collectifs et lignagers, coexiste avec les formes d'appropriation issues du modèle européen, créant un dualisme persistant entre terres coutumières et terres immatriculées. Une part importante du territoire demeure ainsi « semi-formelle » ou « informelle », relevant de ventes privées ou d'une simple présomption de propriété, ce qui fragilise la sécurité foncière (Simonneau, 2023).

Les premières initiatives de formalisation sont apparues avec le Registre foncier urbain (RFU), instauré en 1989 afin d'inventorier les propriétés urbaines. Toutefois, son impact est resté limité en raison d'une couverture territoriale incomplète et d'une faible articulation avec le foncier rural (Simonneau, 2013). Pour répondre à l'insécurité foncière en milieu rural, le Plan foncier rural (PFR) a été lancé dans les années 1990–2000. Inspiré du modèle ivoirien, il visait à cartographier les droits coutumiers et à préparer leur reconnaissance juridique, sans pour autant garantir une intégration homogène au système national (Edja et Le Meur, 2009 ; Lavigne Delville, 2020).

Une réforme majeure est intervenue avec la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant sur le Code foncier et domanial, qui a unifié le régime foncier et introduit un mécanisme de confirmation des droits fonciers,

privilégiant une reconnaissance progressive des droits existants plutôt qu'une immatriculation immédiate. Cette loi a également créé l'Agence nationale du domaine et du foncier (ANDF), chargée de la gestion domaniale, des opérations cadastrales et de la délivrance des titres.

Le Bénin a adopté en parallèle l'approche *Fit-For-Purpose Land Administration*[20], visant à adapter la précision aux besoins locaux afin d'accélérer la couverture cadastrale et de réduire les coûts de sa réalisation (Mekking et al., 2021). Malgré ces avancées, la dualité normative, la lenteur des procédures, la qualité inégale des données et la complexité des contextes locaux demeurent des défis majeurs (Lavigne Delville, 2019 ; 2020).

4.4 République du Congo

Sous la colonisation française, la République du Congo, intégrée à l'Afrique-Équatoriale française (AEF), a été marquée par une stricte dissociation entre les droits des colons et ceux des populations locales. Les terres concédées aux colons relevaient du droit français, tandis que les terres autochtones restaient régies par des règles coutumières non opposables aux colons. Les populations locales ne pouvaient obtenir qu'un simple permis d'occuper, traduisant un statut foncier subordonné (Banzani, 2023). Le décret du 8 février 1899 a fixé le domaine public colonial, tandis que celui du 10 février 1938 a institué un mode de constatation des droits indigènes, confirmant la prééminence de l'État colonial sur les terres.

Après l'indépendance en 1960, la question foncière est demeurée marginale jusqu'à la loi du 21 avril 1983 instituant le Code domanial et foncier, qui proclama que « la terre est la propriété du peuple représenté par l'État », consacrant la propriété éminente de l'État (Boche et Anseeuw, 2016). La réintroduction de la propriété privée en 1992 a toutefois engendré des ambiguïtés juridiques, entraînant l'adoption de plusieurs textes, dont la loi n° 17-2000, la Constitution de 2001, les lois n° 9-2004 et 10-2004 ainsi que le décret n° 2006-255 reconnaissant les droits coutumiers.

Le régime foncier actuel distingue le domaine public, le domaine privé immatriculable et les terres coutumières, qui représenteraient environ 70 % des terres agricoles et dont la formalisation demeure lente et fragile (Boche et Anseeuw, 2016). La loi n° 21-2018 du 13 juin 2018 marque un tournant en reconnaissant légalement les terres coutumières et en organisant leur intégration progressive au système formel par des procédures de constatation et de délimitation (Mfini, 2023).

Sur le plan cadastral, la loi n° 52-2020 institue le Cadastre national foncier, complétée par la loi n° 26-2022 consacrant le titre foncier comme preuve légale de propriété. Malgré ces avancées, les procédures restent coûteuses, le cadastre incomplet et les tensions entre droit coutumier et droit écrit persistent, alimentant les conflits fonciers (Boche et Anseeuw, 2016).

[20] L'approche *Fit-For-Purpose Land Administration*, développée au début des années 2010 par la Fédération internationale des géomètres, la Banque mondiale et UN-Habitat, vise une administration foncière progressive et à coûts maîtrisés, privilégiant la sécurisation rapide des droits plutôt que la précision technique maximale.

5 Évaluation des systèmes fonciers à l'aune des principes de gouvernance responsable

Dans la continuité de l'analyse historique des systèmes fonciers du Québec et des pays d'Afrique francophone étudiés, cette section évalue leur degré d'alignement avec les principes de la gouvernance responsable des régimes fonciers.

Parmi les dix principes reconnus, l'étude en retient cinq : la transparence, la responsabilité, l'état de droit, l'équité et l'inclusion ainsi que la participation. Ce choix relève d'une délimitation méthodologique visant à privilégier les dimensions les plus révélatrices des pratiques de gouvernance foncière, tout en répondant aux exigences de concision des revues.

Chaque principe est évalué au moyen d'une grille qualitative à trois niveaux :

- Satisfaisant, lorsqu'il est institutionnalisé et effectivement appliqué ;
- Partiellement satisfaisant, lorsqu'il est reconnu mais limité dans sa mise en œuvre ;
- Insatisfaisant, lorsqu'il est faiblement intégré ou absent.

Cette approche permet d'apprécier de manière nuancée le degré d'adhésion des systèmes fonciers étudiés aux standards internationaux, en tenant compte des spécificités historiques, institutionnelles et contextuelles propres à chaque pays.

5.5 Principe de transparence

Principe clé de la gouvernance foncière, la transparence vise à rendre les politiques foncières claires et accessibles, pour renforcer la confiance institutionnelle et la lutte contre la corruption. Le *Land Governance Assessment Framework* souligne que la diffusion publique des informations cadastrales est un levier essentiel pour prévenir l'arbitraire et assurer une gestion foncière traçable et équitable (World Bank, 2013).

5.5.1 Le Québec et la transparence

Le Québec constitue un exemple abouti de transparence foncière au regard des principes énoncés par les Directives volontaires de la FAO (2012). Son système foncier repose sur un cadre juridique clair, public et stable, fondé sur le principe de publicité des droits réels immobiliers. Le Registre foncier du Québec, institué en 1841 et régi par le *Code civil du Québec* ainsi que par la *Loi sur les bureaux de la publicité des droits*, en constitue le pilier central. Il permet l'inscription, la consultation et la vérification des actes affectant la propriété ou les charges immobilières, garantissant la fiabilité et l'accessibilité publique de l'information foncière.

La publicité foncière joue ainsi un rôle déterminant en rendant les droits immobiliers opposables à tous. Tout citoyen peut consulter l'historique d'un immeuble et vérifier titres de propriété, hypothèques ou servitudes associés à un lot donné. Ce mécanisme d'accès généralisé contribue à un haut niveau de transparence institutionnelle et juridique, renforçant la confiance du public envers l'administration foncière.

Sur le plan technique, le cadastre québécois couvre l'ensemble du domaine privé, soit environ 8 % du territoire provincial, le reste relevant du domaine public de l'État (MRNF, 2023). Les données cadastrales sont intégrées dans une base numérique unifiée, géoréférencée et continuellement mise à jour, assurant la cohérence entre le cadastre, le registre foncier et les autres données territoriales.

La transparence est également renforcée par l'accessibilité numérique des données via le portail public Infolot, administré par le ministère des Ressources naturelles et des Forêts. Ce service permet à tout citoyen de consulter la carte cadastrale, d'identifier les limites, la superficie et le numéro d'un lot, et d'accéder à des informations géospatiales de base, et ce, à faible coût ou gratuitement.

Au regard de ces éléments, la transparence foncière au Québec peut être qualifiée de satisfaisante, le principe étant pleinement intégré aux pratiques et aux institutions de gouvernance foncière.

La Figure 1 illustre la répartition des lots du cadastre du Québec (en rouge) sur le territoire privé, lequel représente environ 8 % du territoire.

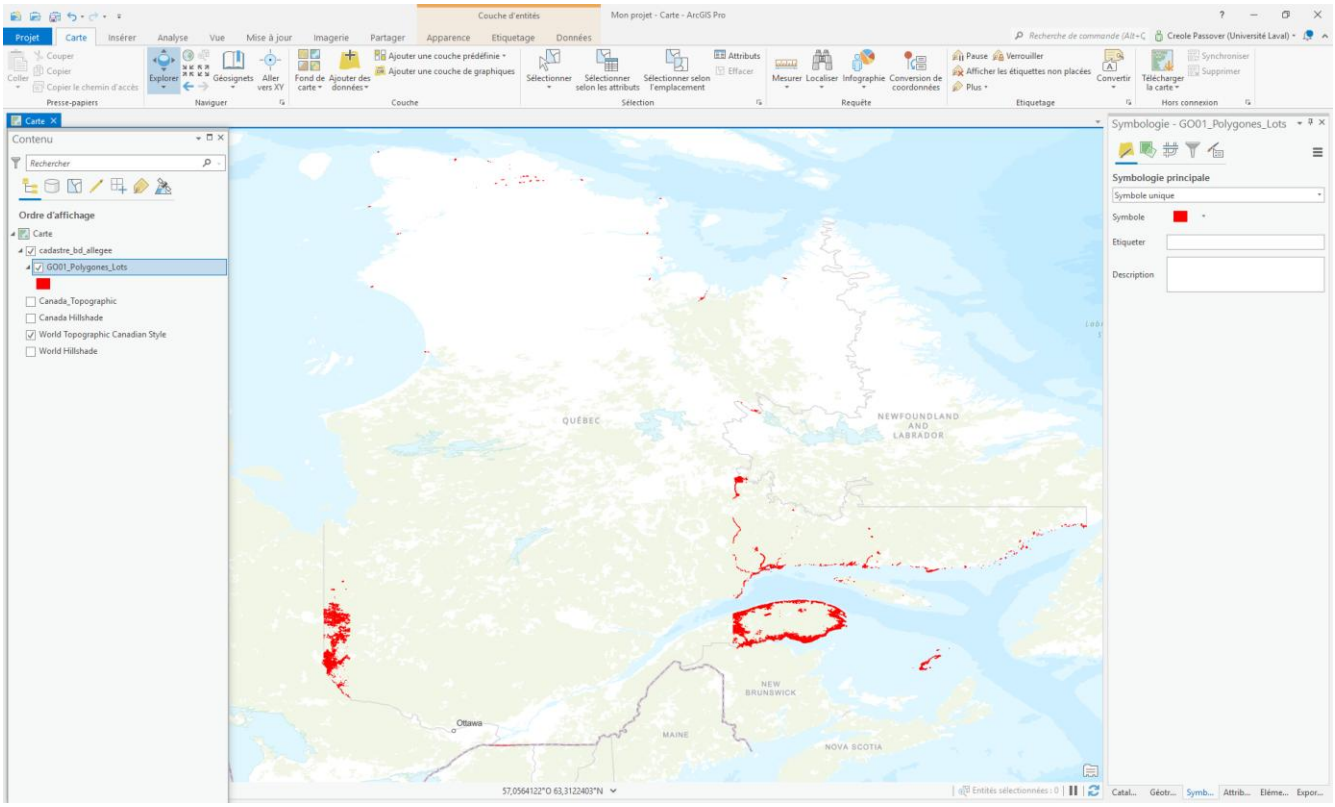


Figure 1. Répartition spatiale des lots du cadastre du Québec

5.5.2 La transparence au Cameroun

Au Cameroun, la transparence foncière demeure un enjeu majeur de gouvernance. Plusieurs analyses indiquent que le cadre légal actuel ne garantit pas un accès public clair, complet et systématique à l'information foncière. Selon le Szoke-Burkes et al. (2021), malgré certaines initiatives de publication, l'accès effectif des citoyens et des communautés locales aux données foncières reste limité, en particulier en milieu rural.

La FAO (2025) souligne néanmoins des avancées récentes, notamment la mise en place d'une plateforme multipartite de dialogue sur la gouvernance foncière visant à appuyer l'élaboration d'une politique nationale plus inclusive et alignée sur les VGGT. Toutefois, ces démarches demeurent à un stade encore expérimental et n'assurent pas une transparence institutionnelle pleinement opérationnelle. Kouagheu et Ngeunga (2023) soulignent par ailleurs la lenteur, le coût élevé et l'opacité des procédures d'accès aux titres fonciers, notamment l'Arrêté de concession définitive (ACD) ainsi que les risques de corruption qui y sont associés.

Des analyses indépendantes, dont celles de Hennings (2021) et Coulibaly (2022b), confirment la persistance d'un cadre juridique relativement opaque et d'un accès restreint aux données foncières. Ainsi, malgré quelques initiatives positives, la transparence foncière au Cameroun reste inégalement développée et faiblement institutionnalisée, justifiant qu'elle soit qualifiée de partiellement satisfaisante.

5.5.3 La transparence en Côte d'Ivoire

En Côte d'Ivoire, la transparence foncière est explicitement affirmée dans le cadre légal du foncier rural. La Déclaration de politique foncière rurale et la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 présentent la sécurisation foncière comme un outil de clarification des droits et de prévention des conflits. L'Agence foncière rurale (AFOR) met en avant une approche fondée sur la rigueur, la transparence et l'efficacité, contribuant au discours officiel d'une *success story* ivoirienne (Agence foncière rurale [AFOR], 2025). Cette orientation est également relevée par le *Land Governance Assessment Framework* (LGAF), notamment en matière de publicité de l'information foncière et de transparence des transferts de terres publiques (Kouamé, G., 2016).

Toutefois, les constats empiriques demeurent plus nuancés. Selon Ménélik Tjamag (2024), environ 4 % seulement des terres rurales sont immatriculées, révélant un système dual marqué par la coexistence complexe du droit coutumier et du droit moderne. Le LGAF met également en évidence un décalage persistant entre les textes et leur mise en œuvre, lié à la fragmentation institutionnelle et aux capacités locales limitées (Kouamé, 2016).

Bien que certaines initiatives de transparence existent, telles que la mise en ligne du cadastre minier (Landfolio), celles-ci restent sectorielles et ne couvrent pas encore le foncier rural. Dans l'ensemble, la transparence foncière en Côte d'Ivoire demeure partielle : elle est clairement reconnue dans les politiques publiques, mais reste fragilisée par des pratiques administratives opaques et des procédures complexes. Elle peut ainsi être qualifiée de partiellement satisfaisante.

5.5.4 La transparence au Bénin

Au Bénin, la transparence foncière constitue désormais un objectif central des réformes du secteur, soutenu par un cadre juridique rénové et par le déploiement d'outils numériques de diffusion et de traçabilité de l'information foncière. Le code foncier et domanial (Loi n° 2013-01, modifiée notamment par la Loi n° 2017-15) en constitue le socle normatif, en structurant l'organisation du régime foncier et domanial et en consacrant le rôle clé de l'Agence nationale du domaine et du foncier (ANDF) dans la sécurisation et la coordination de la gestion foncière.

La *Light Country Assessment* (LCA) réalisée dans le cadre des Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers (VGGT) relève également des initiatives visant à améliorer l'accessibilité et la lisibilité de l'information foncière. À cet égard, la Charte des droits et devoirs des usagers fonciers, élaborée

selon une approche consultative, est explicitement orientée vers la transparence, la responsabilisation des acteurs et l'obligation redditionnelle des institutions foncières (Coulibaly, 2022a).

Sur le plan opérationnel, la transparence est principalement portée par la numérisation du cadastre et des procédures foncières à travers la plateforme e-Foncier Bénin, dont le portail cartographique est présenté à la figure 2, présentée comme la base nationale du cadastre numérique et un levier central d'accès à l'information foncière (Plagbéto, 2025 ; World Bank, 2025). Les premières phases de dématérialisation ont permis l'agrégation de données cadastrales couvrant environ 16,5 % du territoire national, avec une priorité accordée aux centres urbains, notamment Cotonou (Cio Mag, 2019). Le dispositif a depuis été progressivement étendu à 12 communes, incluant Cotonou, Porto-Novo, Abomey-Calavi et Parakou, dans le cadre des projets de modernisation et de mise à l'échelle du cadastre (Dougba, 2025). L'annonce par l'ANDF de l'obligation, à compter du 1er janvier 2025, de réaliser les opérations de formalisation foncière via e-Foncier marque une étape importante en matière de transparence procédurale.

Toutefois, la LCA-VGGT souligne que l'effectivité de la transparence reste limitée par la fracture numérique, les niveaux d'alphabétisation et les capacités institutionnelles locales, ce qui maintient des disparités entre zones urbaines et rurales. Dans l'ensemble, la transparence foncière au Bénin peut être jugée satisfaisante, le principe étant clairement reconnu, juridiquement encadré et largement opérationnalisé, malgré des défis persistants d'inclusion et de mise à l'échelle (Coulibaly, 2022a).

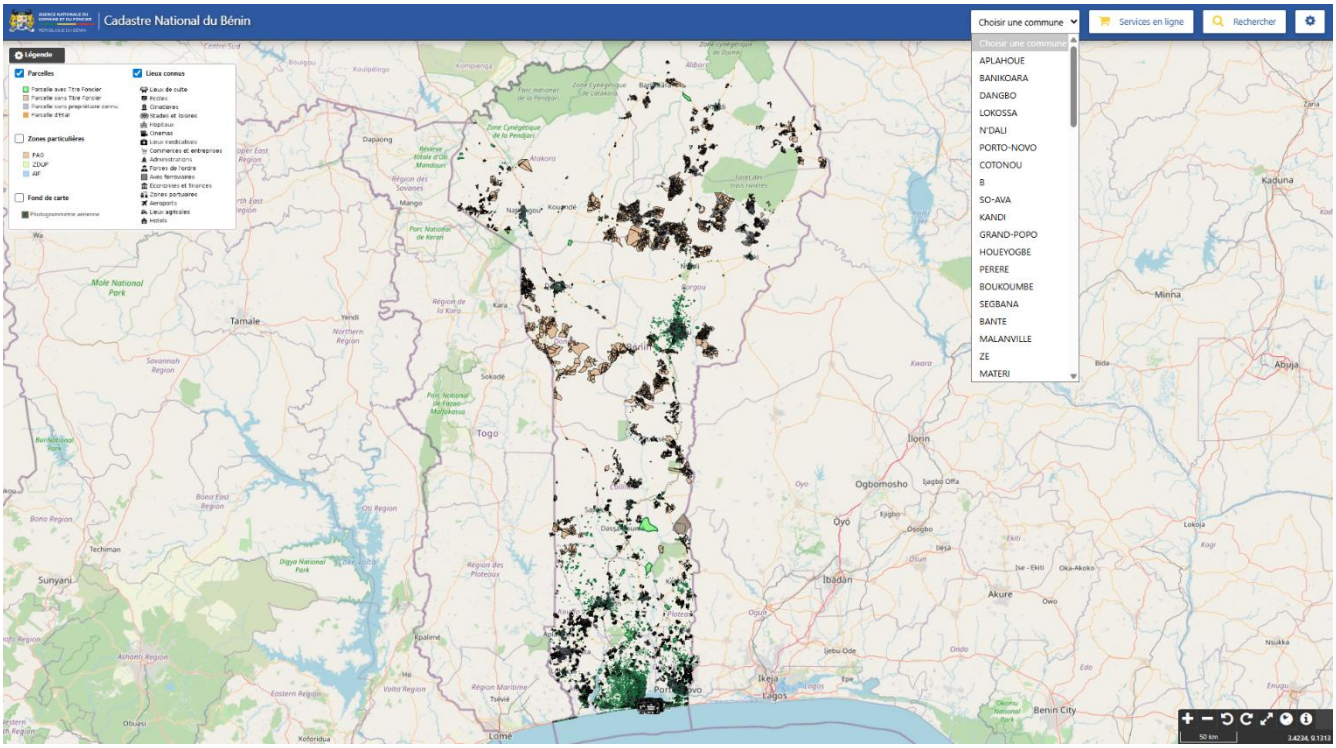


Figure 2. Portail du cadastre national du Benin, accessible en ligne : https://cadastre.bj/?lat=703683.6956&lon=436577.6535&zoom=13

5.5.5 La transparence en République du Congo

En République du Congo, la transparence de la gouvernance foncière présente des dynamiques contrastées selon les secteurs. Dans le domaine forestier, des progrès notables sont observés : le *Forest Governance Index* (FGI, 2024) signale une amélioration significative de la transparence entre 2008 et 2022, liée au renforcement du cadre juridique, à un meilleur accès du public à l'information et à une appropriation accrue des données par la société civile. L'adoption du *Code forestier de 2020* a consolidé ces avancées par la publication régulière d'informations et le développement de mécanismes de suivi.

En revanche, hors secteur forestier, la transparence demeure limitée. La complexité et le coût des procédures d'enregistrement restreignent l'accès à l'information et à la sécurisation foncière des populations rurales, tandis que les capacités techniques et juridiques locales restent faibles (FGDH, 2017 ; Nkuintchua, 2016). Ainsi, la transparence foncière peut être qualifiée de partiellement satisfaisante, en raison d'une mise en œuvre sectorielle et inégale.

5.6 La responsabilité

Dans le prolongement de l'analyse de la transparence, l'examen du principe de responsabilité et de redevabilité permet d'évaluer si les dispositifs fonciers assurent non seulement l'accès à l'information, mais aussi la responsabilité effective des acteurs publics et privés à travers des mécanismes de contrôle, de recours et de sanction essentiels à une gouvernance foncière responsable.

5.6.1 La responsabilité au Québec

Sur le plan institutionnel, la responsabilité foncière au Québec repose sur une architecture juridique et administrative clairement établie. Le Registre foncier, administré par le ministère de la Justice et articulé au cadastre géré par MRNF, assure la traçabilité des décisions foncières et permet la contestation des droits inscrits. Cette articulation garantit une chaîne de responsabilité identifiable entre les actes administratifs, les professionnels et les autorités publiques.

La responsabilité professionnelle est fortement institutionnalisée. Les arpenteurs-géomètres sont soumis à un code de déontologie strict et à une responsabilité civile personnelle, sous la supervision disciplinaire de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec. Les mécanismes disciplinaires (amendes, suspensions ou radiations) sont effectifs et rendus publics, renforçant la redevabilité de la profession.

L'accès aux recours judiciaires et administratifs constitue un pilier central de la redevabilité foncière. Toutefois, en matière de servitudes, d'empiètements ou de bornage, ces recours peuvent être coûteux, notamment en raison des frais d'arpentage et de représentation juridique. Les délais judiciaires en matière civile peuvent également s'étendre sur plusieurs mois, ce qui accroît la complexité et les coûts des procédures (Cour d'appel du Québec, 2025). Bien que des mécanismes d'aide juridique et des services d'information existent, leurs conditions d'admissibilité et leur couverture limitée peuvent restreindre l'accès effectif à la justice pour certaines populations vulnérables.

Dans l'ensemble, le principe de responsabilité et de redevabilité au Québec peut être jugé satisfaisant : le cadre juridique, institutionnel et professionnel est robuste, les limites observées relevant davantage de défis d'accessibilité que d'un déficit structurel de responsabilité.

5.6.2 La responsabilité au Cameroun

En Côte d'Ivoire, la responsabilité et la redevabilité dans la gouvernance foncière s'inscrivent dans les réformes amorcées par la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, révisée notamment en 2019, ainsi que dans la création d'institutions spécialisées telles que l'Agence foncière rurale (AFOR) et le Programme national de sécurisation foncière rurale (PNSFR). Ce cadre définit les responsabilités respectives des ministères sectoriels, des services déconcentrés, des comités villageois et des opérateurs techniques à chaque étape de la certification et de la titrisation foncière.

La redevabilité institutionnelle est également renforcée par l'intervention des partenaires techniques et financiers. Les programmes de la Banque mondiale fondés sur l'approche *Program-for-Results* conditionnent une partie des financements à l'atteinte d'indicateurs vérifiables, tels que les délais de traitement, le nombre de certificats délivrés, la numérisation des procédures et la gestion des risques fiduciaires, instaurant une responsabilité contractuelle de l'État (Kouamé, 2016).

Sur le plan professionnel, la responsabilité des acteurs techniques est encadrée par l'Ordre des géomètres-experts de Côte d'Ivoire (OGECI), qui régule l'accès à la profession et supervise les opérations de délimitation et de certification foncière, contribuant à la sécurité juridique et à la prévention des conflits. Toutefois, plusieurs analyses soulignent des limites persistantes. Le *Land Tenure Profile* de l'USAID indique une application longtemps insuffisante de la loi de 1998 et estime qu'environ 96 % du foncier rural demeure non immatriculé (USAID, 2017 ; Ménélik, 2024 ; AIP, 2025). Des irrégularités administratives, des titres multiples et des soupçons de corruption sont également documentés (Jeannin, 2025). Dans l'ensemble, l'adhésion au principe de responsabilité peut être qualifiée de partiellement satisfaisante.

5.6.3 La responsabilité en Côte d'Ivoire

En Côte d'Ivoire, la responsabilité et la redevabilité dans la gouvernance foncière s'inscrivent dans les réformes amorcées par la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, révisée notamment en 2019, ainsi que dans la création d'institutions spécialisées telles que l'Agence foncière rurale (AFOR) et le Programme national de sécurisation foncière rurale (PNSFR). Ce cadre définit les responsabilités respectives des ministères sectoriels, des services déconcentrés, des comités villageois et des opérateurs techniques à chaque étape de la certification et de la titrisation foncière.

La redevabilité institutionnelle est également renforcée par l'intervention des partenaires techniques et financiers. Les programmes de la Banque mondiale fondés sur l'approche *Program-for-Results* conditionnent une partie des financements à l'atteinte d'indicateurs vérifiables, tels que les délais de traitement, le nombre de certificats délivrés, la numérisation des procédures et la gestion des risques fiduciaires, instaurant une responsabilité contractuelle de l'État (Kouamé, 2016).

Sur le plan professionnel, la responsabilité des acteurs techniques est encadrée par l'Ordre des géomètres-experts de Côte d'Ivoire (OGECI), qui régule l'accès à la profession et supervise les opérations de délimitation et de certification foncière, contribuant à la sécurité juridique et à la prévention des conflits. Toutefois, plusieurs analyses soulignent des limites persistantes. Le *Land Tenure Profile* de l'USAID indique une application longtemps insuffisante de la loi de 1998 et estime qu'environ 96 % du foncier rural demeure non immatriculé (USAID, 2017 ; Ménélik, 2024 ; AIP, 2025). Des irrégularités administratives, des titres

multiples et des soupçons de corruption sont également documentés (Jeannin, 2025). Dans l'ensemble, l'adhésion au principe de responsabilité peut être qualifiée de partiellement satisfaisante.

5.6.4 La responsabilité au Bénin

Au Bénin, la responsabilité est explicitement intégrée au cadre juridique et institutionnel de la gouvernance foncière. La *Light Country Assessment* (LCA) conclut que le pays s'aligne globalement sur les exigences des Directives volontaires en matière de responsabilité et de reddition de comptes (Coulibaly, 2022a). Le code foncier et domanial (loi n°2013-01, modifiée en 2017) établit la responsabilité civile et pénale des gestionnaires fonciers (art. 440) et prévoit un régime d'infractions et de sanctions. La création de l'Agence nationale du domaine et du foncier (ANDF) et des bureaux communaux du domaine et du foncier (BCDF), fondés sur le principe du guichet unique, vise à renforcer la traçabilité des décisions et la redevabilité des acteurs publics (Coulibaly, 2022a).

Toutefois, plusieurs analyses soulignent que l'effectivité de ces mécanismes demeure inégale, en raison notamment des réactions encore limitées des autorités face à certains actes de mauvaise gouvernance, tels que les fraudes et les ventes multiples. Une étude publiée dans *Afrilex* met en évidence l'implication de certains géomètres-experts dans des pratiques de corruption exploitant les flous juridiques et procéduraux pour extorquer des paiements illégaux aux usagers (Kakai, 2014). Ces pratiques affaiblissent la crédibilité des mécanismes de responsabilité, malgré leur reconnaissance formelle.

Néanmoins, la LCA souligne une dynamique d'amélioration et considère le cadre béninois globalement conforme aux principes des VGGT, tout en identifiant des défis persistants liés aux capacités institutionnelles et à la protection des groupes vulnérables (Coulibaly, 2022a).

Dans l'ensemble, l'adhésion du Bénin au principe de responsabilité et de redevabilité peut être qualifiée de partiellement satisfaisante.

5.6.5 La responsabilité en République du Congo

En République du Congo, des avancées normatives sont observées avec la loi n° 21-2018 relative à l'occupation et à l'acquisition des terres, qui encadre les modes d'accès au foncier, reconnaît les droits coutumiers et prohibe les discriminations à l'égard des femmes. Sur le plan professionnel, la création de l'Ordre des géomètres-experts du Congo vise à encadrer la profession et à renforcer la responsabilité des opérations de bornage (Koubemba, 2016).

Toutefois, l'effectivité de ces mécanismes demeure limitée : des cas récurrents de double attribution de titres et un contentieux foncier important révèlent des failles persistantes dans le contrôle administratif et la traçabilité des décisions (Les Dépêches de Brazzaville, 2019) ; La Semaine africaine, 2022 ; Le Courrier de Kinshasa, 2022). L'adhésion au principe de responsabilité peut donc être qualifiée de partiellement satisfaisante.

5.7 État de droit

L'État de droit implique l'existence de règles juridiques claires, accessibles et effectivement appliquées afin d'assurer la sécurité des droits fonciers et l'égalité devant la loi.

5.7.1 Le Québec et l'État de droit

Sur le plan juridique, la publicité foncière constitue un pilier central de l'État de droit au Québec. Le *Code civil du Québec* (C.c.Q) prévoit que la publicité des droits les rend opposables aux tiers, établit leur rang et, lorsque la loi le prévoit, leur confère un effet juridique (art. 2941 C.c.Q.).

Sur le plan institutionnel, ce principe est consolidé par l'existence de registres publics encadrés par des règles formalisées. Le Registre foncier du Québec permet la consultation des documents relatifs aux droits et aux transactions immobilières, selon des modalités d'accès et une tarification prévue par la *Loi sur les bureaux de la publicité des droits*, assurant la prévisibilité des conditions d'accès à l'information foncière.

L'État de droit implique également l'existence de voies de recours effectives. En matière d'expropriation, la loi concernant l'expropriation encadre la procédure, tandis que le Tribunal administratif du Québec traite les recours, notamment en matière de conciliation, d'audience et d'indemnisation.

Dans l'ensemble, le principe de l'État de droit pour le Québec peut être qualifié de satisfaisant : le cadre juridique est clair et public, les registres assurent l'opposabilité des droits et des mécanismes de recours sont institutionnalisés. Des limites subsistent toutefois, notamment en matière d'accessibilité pratique (coûts et complexité procédurale), sans remettre en cause la solidité du cadre légal.

5.7.2 Le Cameroun et l'État de droit

Au Cameroun, le principe de l'État de droit demeure fragilisé par un cadre juridique foncier ancien, issu des ordonnances de 1974, et insuffisamment adapté aux réalités actuelles. La *Light Country Assessment* de la FAO (Coulibaly, 2022b) souligne le caractère largement figé de ce cadre, l'absence d'une politique foncière nationale cohérente et la reconnaissance limitée des droits légitimes des communautés locales.

La coexistence de législations sectorielles peu harmonisées entretient une insécurité juridique et renforce le pouvoir discrétionnaire de l'administration, favorisant des pratiques corruptives (Nguiffo et Seigneuret, 2021 ; IIED, 2020). Des enquêtes journalistiques documentent des expropriations abusives et des recours judiciaires peu effectifs (Kouagheu et Ngeunga, 2023).

Le *World Justice Project Rule of Law Index* (2024) classe le Cameroun parmi les pays les moins performants (133e – 134e sur 142). Le principe de l'État de droit pour le Cameroun peut ainsi être qualifié d'insatisfaisant.

5.7.3 La Côte d'Ivoire et l'État de droit

Le système foncier ivoirien repose sur un cadre juridique formalisé encadrant la reconnaissance des droits fonciers et le règlement des litiges, traduisant une affirmation du principe de l'État de droit, bien que sa mise en œuvre demeure progressive (Kouamé, 2016). Toutefois, le LGAF souligne un écart persistant entre les normes et leur application à cause de la lenteur des procédures, de la fragmentation institutionnelle et de la persistance d'intérêts dominants, ce qui affaiblit l'effectivité de l'État de droit.

Les indicateurs internationaux confirment ces limites : le *World Justice Project Rule of Law Index* (2024) classe la Côte d'Ivoire au 104e rang sur 142 pays, révélant des progrès limités et des fragilités persistantes. Le principe de l'État de droit pour la Côte d'Ivoire peut ainsi être qualifié de partiellement satisfaisant.

5.7.4 Le Bénin et l'État de droit

Au Bénin, le principe de l'État de droit est formellement intégré à la gouvernance foncière à travers le code foncier et domanial de 2013, révisé en 2017, qui encadre les droits fonciers, l'expropriation et les compétences institutionnelles, ainsi que par la charte des droits et devoirs des usagers fonciers (Coulibaly, 2022a).

Toutefois, plusieurs analyses soulignent un écart entre les textes et leur application : l'accès aux dispositifs fonciers demeure inégal, les chevauchements entre régimes coutumier et formel persistent et les capacités institutionnelles locales restent limitées (Lavigne Delville, 2018).

À l'échelle macro-institutionnelle, le *World Justice Project Rule of Law Index* (2024) classe le Bénin au 93e rang sur 142 pays, indiquant un État de droit en progression mais encore fragile, notamment en matière de lutte contre la corruption et d'efficacité de la justice civile. Le principe de l'État de droit pour le Bénin peut ainsi être qualifié de partiellement satisfaisant.

5.7.5 La République du Congo et l'État de droit

En République du Congo, l'évaluation du principe de l'État de droit dans la gouvernance foncière révèle un décalage marqué entre les avancées normatives et leur effectivité. Des progrès sont reconnus, notamment dans le secteur forestier et en matière de droits des peuples autochtones : le *Forest Governance Index* signale une amélioration du cadre législatif, de la transparence et de la participation entre 2008 et 2022 (FGI, 2024), tandis que la *Rights and Resources Initiative* qualifie le Congo-Brazzaville d'« exception positive » pour la reconnaissance juridique des droits autochtones (RRI, 2023).

Toutefois, l'application des lois demeure entravée par la corruption, l'ingérence administrative et les faiblesses du système judiciaire (GAN Integrity, 2020 ; U.S. Department of State, 2025). Le *World Justice Project Rule of Law Index* (2024) classe le pays au 121e rang sur 142. Le principe de l'État de droit pour la République du Congo peut ainsi être qualifié d'insatisfaisant.

5.8 Consultation et participation

La consultation implique que les titulaires légitimes de droits soient informés et consultés de manière effective avant toute décision foncière susceptible d'affecter leurs droits, et qu'ils participent à l'élaboration des cadres juridiques et politiques (FAO, 2012).

5.8.1 La consultation au Québec

Au Québec, le Programme de réforme du cadastre prévoyait la consultation des propriétaires lors de la rénovation cadastrale, avec avis préalable et possibilité de formuler des commentaires avant l'entrée en vigueur des plans (*Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ, c. R-3.1, art. 13 et 14). Toutefois, ces consultations présentaient des limites structurelles : la participation, facultative, est demeurée inégale et souvent peu éclairée, notamment pour les non-experts, et les commentaires n'entraînaient pas systématiquement des modifications du plan cadastral (Massé, 2017). Ainsi, malgré l'existence de mécanismes formels, la participation est restée essentiellement technique, dominée par les experts et limitée par la compréhension des propriétaires, qui acceptaient souvent les plans tels que présentés. Le principe de

consultation et de participation peut dès lors être qualifié de partiellement satisfaisant au regard des exigences des VGGT.

5.8.2 La consultation au Cameroun

Au Cameroun, l'absence prolongée d'une politique foncière nationale a limité l'institutionnalisation de mécanismes de consultation structurés (FAO, 2025). Une évolution récente est toutefois observée avec le lancement, en 2025, d'une plate-forme multipartite de consultation pilotée par le ministère responsable du foncier, visant à associer administrations, collectivités, autorités traditionnelles, peuples autochtones et société civile dans l'élaboration d'une politique foncière alignée sur les VGGT. Malgré ces avancées, la participation demeure peu institutionnalisée : les textes n'imposent pas de consultation obligatoire et les pratiques restent ponctuelles et centralisées (Rochegude et Plançon, 2023). L'évaluation du principe de consultation et de participation peut ainsi le qualifier de partiellement satisfaisant.

5.8.3 La consultation en Côte d'Ivoire

En Côte d'Ivoire, le cadre juridique foncier ne prévoit pas de mécanisme légal obligatoire de consultation publique systématique lors de l'élaboration des politiques foncières ou la prise de décisions foncières majeures. Les textes existants privilégient des procédures techniques de constat et d'immatriculation des droits, sans dispositif institutionnalisé de participation populaire. En pratique, la participation des populations rurales demeure limitée par des contraintes administratives, des coûts élevés et une application lente et partielle des procédures, laissant de nombreuses zones peu immatriculées (Kouamé, 2016). Au regard des exigences des VGGT, la gouvernance foncière ivoirienne présente ainsi un déficit marqué de participation structurée. Le principe peut être jugé insuffisant.

5.8.4 La consultation au Bénin

Au Bénin, la participation est fortement inscrite dans le cadre normatif foncier, notamment à travers les Plans fonciers ruraux (PFR) et le code foncier et domanial. Les PFR reposent sur des démarches participatives (diagnostics fonciers, enquêtes contradictoires et publicité des résultats) et sur des structures locales de gestion foncière (Lavigne Delville, 2020). Cette logique est étendue à l'échelle nationale par le code et par le cadastre e-Foncier, qui prévoit des phases d'information et de mobilisation communautaire (VNG International, 2023). Toutefois, la participation demeure inégale et parfois formelle, en raison de limites de mise en œuvre et d'accès effectif aux droits (Lavigne Delville, 2020). Le principe peut ainsi être jugé partiellement satisfaisant.

5.8.5 La consultation en République du Congo

En République du Congo, la loi n° 5-2011 relative aux droits des populations autochtones et son décret d'application n° 2019-201 instituent une obligation explicite de consultation fondée sur le consentement libre, préalable et éclairé, tandis que la loi n° 11-2004 sur l'expropriation impose une enquête publique préalable. Toutefois, ces avancées relèvent principalement du cadre normatif : en dehors des secteurs autochtone, forestier et de l'expropriation, les mécanismes de consultation demeurent peu systématiques et faiblement institutionnalisés (UNHRC, 2020 ; Gagné, 2023). Le principe peut ainsi être jugé partiellement satisfaisant.

5.9 Équité et inclusion

Ce principe renvoie avant tout à l'égalité juridique, à la transparence institutionnelle et à l'ouverture des systèmes fonciers, et non à une exigence de redistribution foncière ou de gratuité intégrale.

5.9.1 Cas du Québec

Au Québec, le système foncier et cadastral repose sur un cadre juridique public et uniforme fondé sur la publicité des droits immobiliers. Le Registre foncier du Québec, accessible à tous, assure la publicité, la traçabilité et l'opposabilité des droits, garantissant l'égalité formelle devant la propriété. L'accès gratuit au cadastre (portail Infolot) renforce l'inclusion et l'accès initial à l'information foncière. Bien que l'exploitation complète des données implique parfois des coûts et une intermédiation professionnelle, ces contraintes sont générales et non discriminatoires.

Dans l'ensemble, l'adhésion du Québec au principe d'équité et d'inclusion des VGGT peut être qualifiée de satisfaisante.

5.9.2 Cas du Cameroun

Au Cameroun, le cadre juridique confère à l'État un pouvoir étendu sur le domaine national, tandis que les droits coutumiers, faiblement reconnus juridiquement, demeurent difficilement sécurisables sans immatriculation. Cette architecture favorise les acteurs disposant de ressources financières et administratives au détriment des communautés rurales et des petits exploitants (Coulibaly, 2022b ; Wily, 2011). Les femmes et les peuples autochtones restent particulièrement vulnérables en raison de normes coutumières restrictives et d'une reconnaissance limitée de leurs droits fonciers, notamment dans les zones de concessions (National Institute of Statistics, 2020 ; Wily, 2011). Le principe d'inclusion peut ainsi être jugé insatisfaisant.

5.9.3 Cas de la Côte d'Ivoire

En Côte d'Ivoire, la loi n° 98-750 encadre la formalisation des droits coutumiers par le certificat foncier, traduisant une volonté formelle d'équité. Toutefois, la complexité des procédures, les coûts et certaines restrictions statutaires limitent l'accès effectif à la sécurisation foncière, notamment pour les femmes et les migrants (World Bank, 2023). Le principe peut ainsi être jugé partiellement satisfaisant.

5.9.4 Cas du Bénin

Au Bénin, le code foncier et domanial affirme l'accès équitable à la terre et la reconnaissance des droits coutumiers, et institue des instances locales de gestion foncière (CoGeF, SVGF) pour rapprocher la gouvernance des populations. Toutefois, l'inclusion effective demeure limitée : moins de 2 % des terres cultivées seraient enregistrées et environ 1 % de ces terres, détenues par des femmes (Coulibaly, 2022a). Les femmes, éleveurs et migrants restent exposés à une insécurité foncière persistante. Le principe d'équité et d'inclusion peut ainsi être jugé partiellement satisfaisant.

5.9.5 Cas de la République du Congo

En République du Congo, le cadre juridique reconnaît formellement les droits fonciers des populations autochtones, notamment par la loi n° 5-2011. Toutefois, l'intégration effective des droits coutumiers reste limitée, les procédures d'immatriculation étant longues, complexes et coûteuses, ce qui restreint l'accès réel à la sécurisation foncière (ClientEarth, 2020). L'équité et l'inclusion peuvent ainsi être jugées partiellement satisfaisantes.

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de l'évaluation des cinq principes de gouvernance foncière dans les systèmes étudiés.

Tableau 1. Comparaison de l'application des principes de gouvernance foncière responsable : Québec et pays d'Afrique francophone

Principes / Pays	Transparence	Responsabilité	État de droit	Équité et inclusion	Consultation et Participation
Québec	✅	✅	✅	✅	⚠
Côte d'Ivoire	⚠	⚠	⚠	⚠	⚠
Bénin	✅	⚠	⚠	⚠	⚠
Cameroun	⚠	⚠	❌	❌	⚠
République du Congo	⚠	⚠	❌	⚠	⚠

Légende : ✅ Satisfaisant ; ⚠ Partiellement satisfaisant ; ❌ Insatisfaisant

6 Leçons de l'expérience québécoise pour le renforcement des systèmes fonciers africains

L'analyse comparative présentée à la section 5 met en évidence des contrastes structurants entre le système foncier québécois et ceux des pays africains étudiés. Alors que le Québec se caractérise par une adhésion globalement satisfaisante aux principes de gouvernance foncière promus par la FAO, soutenue par une institutionnalisation stable et une mise en œuvre effective, les systèmes fonciers africains analysés présentent, dans l'ensemble, une adhésion seulement partiellement satisfaisante. Ce décalage ne résulte pas principalement d'un déficit normatif : dans la majorité des cas, les cadres juridiques nationaux sont relativement étoffés, formellement cohérents et largement alignés sur les standards internationaux. Il s'explique plutôt par des difficultés persistantes liées à l'effectivité des dispositifs juridiques, à la performance de l'administration foncière et à la continuité institutionnelle des réformes engagées.

Ces faiblesses de mise en œuvre constituent un facteur central des dysfonctionnements observés. Une gouvernance foncière marquée par un déficit de transparence, de redevabilité et de participation favorise les pratiques corruptrices et fragilise la sécurité juridique ainsi que l'accès équitable à la terre. Les Directives volontaires de la FAO soulignent que ces faiblesses institutionnelles sont étroitement associées à une mauvaise gestion des ressources foncières, tandis que *Transparency International* met en évidence le rôle de l'opacité administrative dans l'exposition accrue des populations vulnérables à l'accaparement des terres (Transparency International, 2011 ; 2024).

À l'inverse, le système foncier québécois résulte d'un processus d'évolution progressive fondé sur une volonté politique constante de renforcer la fiabilité des droits fonciers. La mise en place du cadastre originaire et du registre des index aux immeubles visait à corriger les fraudes et les incohérences affectant la publicité foncière. Cette dynamique s'est poursuivie avec la réforme cadastrale contemporaine, orientée vers l'établissement d'un cadastre numérique cohérent et continuellement mis à jour. L'expérience québécoise illustre ainsi un changement de perspective fondamental : la gouvernance foncière ne se limite pas à l'adoption de textes juridiques, mais repose sur une articulation cohérente entre droit, institutions, pratiques administratives et capacités techniques, permettant de transformer les principes de bonne gouvernance en pratiques effectives.

Dans la même logique, plusieurs pays africains affichent une volonté politique de modernisation de leurs systèmes fonciers, notamment à travers des initiatives de numérisation. Le Bénin s'est engagé dans le développement d'outils numériques dédiés au foncier, tandis que le Cameroun et la Côte d'Ivoire ont lancé des programmes visant la numérisation des procédures cadastrales et d'enregistrement. En République du Congo, la transformation numérique des services publics figure également au programme, créant un cadre potentiellement favorable à l'amélioration des services fonciers (World Bank, 2018 ; 2022).

Toutefois, ces initiatives demeurent souvent fragiles. Plusieurs expériences montrent que les réformes foncières en Afrique sont fortement vulnérables aux contraintes financières, entraînant des retards, des déploiements partiels ou la mise en veille de programmes. Le sous-financement chronique et la dépendance à l'appui des bailleurs ont ainsi limité l'effectivité de nombreuses actions prévues au Bénin, en Côte d'Ivoire, au Cameroun et en République du Congo (AFOR, 2023 ; CTFD, 2017 ; République du Congo, 2022).

L'analyse menée par Grant et Roberge met en lumière les déterminants centraux de la réussite des réformes foncières et cadastrales, en soulignant le rôle structurant du financement. Les auteurs montrent que les difficultés observées relèvent moins de contraintes techniques ou juridiques que d'une sous-estimation des coûts, d'une instabilité des ressources financières et d'une dépendance excessive aux financements publics ou externes (Grant et Roberge, 2001). Ils insistent ainsi sur la nécessité d'une cohérence systémique entre financement, gouvernance, définition du produit cadastral et capacités institutionnelles. À cet égard, six facteurs structurants apparaissent déterminants : la clarté et la soutenabilité du cadre financier, la définition explicite du produit cadastral final, des arrangements institutionnels solides adossés à un *leadership* clairement identifié, des normes techniques cohérentes assorties de mécanismes rigoureux de contrôle de la qualité, un cadre juridique adapté et opérationnel ainsi qu'un développement informatique étroitement aligné sur les processus métiers. Au Québec, la crise initiale de la réforme cadastrale a conduit à une révision structurelle du modèle financier, fondée sur un fonds cadastral autofinancé selon le principe de l'utilisateur-payeur, garantissant des ressources stables et une planification à long terme.

Ces enseignements éclairent directement les réformes foncières en Afrique francophone en montrant que leur réussite ne dépend pas uniquement de la conformité des cadres juridiques aux standards internationaux, mais également de la cohérence globale entre financement, gouvernance, arrangements institutionnels, capacités opérationnelles et définition du produit cadastral. En l'absence de cette articulation systémique, la gouvernance foncière demeure fragile et les réformes peinent à s'inscrire dans la durée, faisant de ces facteurs des leviers stratégiques essentiels de continuité et d'effectivité des réformes foncières.

Si l'expérience québécoise constitue une référence solide en matière de sécurité juridique, de publicité foncière et d'institutionnalisation des dispositifs cadastraux, l'analyse comparative ne relève pas uniquement des logiques de transfert unidirectionnel. Certains contextes africains étudiés, malgré des fragilités persistantes de mise en œuvre, ont développé des pratiques intéressantes en matière de participation, de consultation formalisée et d'appropriation sociale des dispositifs fonciers, notamment en milieu rural et sectoriel.

Sans être transposables en l'état, ces expériences mettent en évidence des leviers susceptibles d'enrichir la gouvernance foncière québécoise, en particulier pour renforcer la participation effective et l'intelligibilité des mécanismes fonciers auprès des usagers non experts des données cadastrales. L'enjeu pour le Québec ne réside donc pas dans une remise en cause de ses fondements juridiques et techniques, mais dans l'approfondissement ciblé de certaines dimensions procédurales de la gouvernance foncière.

7 Conclusion

Cette étude comparative met en évidence le rôle structurant du cadastre et de l'administration foncière dans la sécurisation des droits et la mise en œuvre d'une gouvernance foncière responsable, à partir d'une analyse qualitative fondée sur la littérature, des rapports institutionnels et des textes juridiques.

L'évaluation menée selon une grille à trois niveaux montre un contraste net : le Québec présente une adhésion globalement satisfaisante aux principes retenus, mais une participation jugée partiellement satisfaisante, tandis que les pays d'Afrique francophone étudiés affichent une adhésion le plus souvent partielle.

L'apport principal de la comparaison est de montrer que le différentiel observé ne tient pas d'abord à un déficit de normes : les cadres juridiques africains apparaissent souvent relativement étoffés et alignés sur les standards internationaux. La difficulté se situe dans l'effectivité (capacité administrative, traçabilité, continuité des réformes, accès réel aux services).

Le cas québécois illustre au contraire une construction progressive où l'articulation entre droit, institutions, dispositifs techniques et mise à jour continue rend les principes opérationnels dans la pratique.

Enfin, l'analyse souligne un levier décisif : le financement. Les enseignements tirés de Grant et Roberge (2001) rappellent que les échecs ou les blocages proviennent souvent moins de la technique que de l'instabilité des ressources. L'expérience québécoise met en avant l'intérêt d'un mécanisme pérenne (fonds cadastral, planification à long terme), alors que l'absence de financement durable fragilise fortement les réformes africaines.

Ainsi, renforcer la gouvernance foncière en Afrique francophone implique de coupler modernisation numérique et réformes institutionnelles à des mécanismes de financement stables, à des contrôles de qualité et à une participation mieux outillée des usagers.

Références bibliographiques

African Development Bank Group (BAD). (2009). *Cameroon – Diagnostic study for modernization of the lands and surveys sectors*. Country Regional Department Centre [ORCE]. https://www.afdb.org/fileadmin/uploads/afdb/Documents/Project-and-Operations/Cameroon_Etude%20sur%20le%20cadastre_english_001.pdf

Agence Foncière Rurale (AFOR). (2023). *Stratégie nationale et Programme national de sécurisation foncière rurale : Côte d'Ivoire 2023–2033*. République de Côte d'Ivoire. https://www.afor.ci/storage/other-document/681df0bdc4ce9_SNFR%20%26%20PNSFR%20adopt%C3%A9s%20le%2015%20Juin%202023%20par%20le%20gouvernement-avec%20compression.pdf

Agence Foncière Rurale (AFOR). (2025, 6 mai). *Global Land Governance and Tenure Plenary,* [Communication orale]. World Bank Land Conference, Washington DC, États-Unis, https://afor.ci/news/nos-actualites/71

Agence Ivoirienne de Presse (AIP). (2025, 18 juillet). *96 % du foncier rural n'est pas immatriculé, révèlent les géomètres-experts de Côte d'Ivoire*. https://www.aip.ci/221865/aip-clinique-du-foncier-96-du-foncier-rural-nest-immatricule-revelent-les-geometres-experts-de-cote-divoire/

Aka, A. (2001). *Analyse de la nouvelle loi de 1998 au regard de la réalité foncière et de la crise socio-politique en Côte d'Ivoire*. *Cahiers d'anthropologie du droit*, 115–133. https://www.foncier-developpement.fr/publication/analyse-de-la-nouvelle-loi-de-1998-au-regard-de-la-realite-fonciere-et-de-a-crise-socio-politique-en-cote-divoire/

Bah, I. et Dossa, K. F. (2025). Land Governance in French-Speaking Africa: Comparative Analysis of Legal and Institutional Reforms for Sustainable Management of Community Lands. *Land, 14*(2), 276. https://doi.org/10.3390/land14020276

Banzani, R. S. (2023). *Recueil des lois foncières en République du Congo (8 mars 1899 – 25 mai 2022)*. L'Harmattan. https://api.pageplace.de/preview/DT0400.9782140341502_A49331724/preview-9782140341502_A49331724.pdf

Boche, M. et Anseeuw, W. (2016). *Politique foncière et acquisition foncière en République du Congo*. Foncier et développement. https://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/CTF-12-01-M-Boche_politique-fonci%C3%A8re-R%C3%A9publique-du-Congo.pdf

Brochu, F. et Beaulieu, B. (1999). Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale. *Revue du notariat, 101*(1), 11–53. https://doi.org/10.7202/1046323ar

Centre pour l'Environnement et le Développement et Institut International pour l'Environnement et le Développement (IIED). (2020). *Réformer le foncier au Cameroun : des pistes pour l'action*. https://www.iied.org/fr/22501g

Cio Mag. (2019). *Le Bénin dématérialise sa gestion foncière et domaniale.* https://cio-mag.com/le-benin-dematerialise-sa-gestion-fonciere-et-domaniale/

ClientEarth. (2020). *Droits de propriété foncière des communautés locales et populations autochtones : Instruments de droit international et législation nationale applicables en République du Congo* (version 3). https://www.clientearth.fr/media/4hjj2bc4/2020-07-01-droits-de-propriete-fonciere-des-communautes-locales-et-populations-autochtones-ce-fr1.pdf

Code civil du Québec, RLRQ, c. CCQ-1991, art. 2941. https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/CCQ-1991

Comité technique Foncier et développement (CTFD). (2017). *La formalisation des droits sur la terre : Bilan des expériences et des réflexions. Contributions des membres du Comité technique Foncier et développement »* (Regards sur le foncier, no. 2). AFD; MEAE. https://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/Regards-sur-le-foncier_2-1.pdf

Coulibaly, M. (2022a). *Benin: Light Country Assessment of Governance of Tenure*. https://d3o3cb4w253x5q.cloudfront.net/media/documents/Benin_LCA_Final_-_Final_Eng.pdf

Coulibaly, M. (2022b). *Cameroon: Light Country Assessment of Governance of Tenure.* https://d3o3cb4w253x5q.cloudfront.net/media/documents/Cameroon_LCA_Final_-_Eng.pdf

Cour d'appel du Québec. (2025). *Statistiques*. https://courdappelduquebec.ca/informations-generales/statistiques

Delage, J.-F., Desjardins, Y., La montagne, D.-C., Marquis, P.-Y. et Roch, C. (2004). *La rénovation cadastrale* (Titres immobiliers, Doctrine, document 1 ; mise à jour par P. Duchaine et D.-C. La montagne). Chambre des notaires du Québec.

Dougba, T. (2025). *Mise à l'échelle progressive du cadastre au Bénin*. MDF. https://www.mdf.nl/articles/mise-a-lechelle-progressive-du-cadastre-au-benin

Edja, H. et Le Meur, P.-Y. (2009). Le plan foncier rural au Bénin : connaissance, reconnaissance et participation. Dans J.-P. Colin, P.-Y. Le Meur et É. Léonard (éds.), *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers : Du cadre légal aux pratiques locales* (p. 195–236). Karthala. https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers15-07/010048536.pdf

Enemark, S. (2005). *Understanding the land management paradigm* [Communication présentée lors d'un colloque]. FIG Commission 7 Symposium on Innovative Technologies for Land Administration, Madison, Wisconsin, États-Unis. https://www.fig.net/organisation/council/council_2007-2010/council_members/enemark_papers/madison_2005.pdf

Forest Governance Index (FGI). (2024). *Republic of the Congo forest governance situation in 2008–2022*. European Forest Institute. https://fgi.efi.int/wp-content/uploads/2024/04/FGI-RoC-2022-Report-EN.pdf

Forum pour la Gouvernance et les Droits Humains (FGDH). (2017). *Index de transparence des systèmes fonciers communautaires en Afrique.* https://loggingoff.info/wp-content/uploads/2019/07/IndiceALCTI_Congo_final.pdf

Gagné, M. (2023, 28 avril). *République du Congo – Contexte et gouvernance foncière*. Land Portal. https://landportal.org/fr/book/narratives/2025/Congo

GAN Integrity. (2020, 5 novembre). *Republic of the Congo risk report*. https://www.ganintegrity.com/country-profiles/republic-of-the-congo/

Gervais, M., Roy, F. et Massé, N. (2016). *Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre*. Éditions Yvon Blais.

Global Land Tool Network (GLTN). (2016). *Annual report 2015*. United Nations Human Settlements Programme. https://gltn.net/sites/default/files/2025-07/Global%20Land%20Tool%20Network%20Annual%20Report%202015.pdf

Grant, D. et Roberge, D. (2001). From Quebec to Athens: Two national-level cadastral projects, one challenge: Realignment for success. Dans *Proceedings of the International Conference on Spatial Information for Sustainable Development*, Nairobi, Kenya. https://www.fig.net/resources/proceedings/2001/nairobi/ts16/ts16_3_grant_roberge.pdf

Hennings, A. (2021, 12 mai). *Cameroon – Context and land governance*. Land Portal. https://landportal.org/book/countries/2021/cameroon

International Federation of Surveyors (FIG). (1995). *The FIG statement on the cadastre* (publication no. 11). https://www.fig.net/resources/publications/figpub/pub11/figpub11.asp

Jeannin, M. (2025, 5 mars). En Côte d'Ivoire, des conflits fonciers sur fond d'accusations de corruption et de querelle de droits. *Le Monde Afrique*. https://www.lemonde.fr/afrique/article/2025/03/05/en-cote-d-ivoire-des-conflits-fonciers-sur-fond-d-accusations-de-corruption-et-de-querelle-de-droits_6576590_3212.html

Kakai, S. H. F. (2014). La corruption foncière dans la dynamique de l'action publique au Bénin. *Afrilex. Revue d'étude et de recherche sur le droit et l'administration dans les pays d'Afrique*. https://afrilex.u-bordeaux.fr/2014/07/23/la-corruption-fonciere-dans-la-dynamique-de-laction-publique-au-benin/

Knight, R. S. (2010). *Statutory recognition of customary land rights in Africa.An investigation into best practices for lawmaking and implementation* (FAO Legislative Study 105). Organisation des nations unies pour l'alimentation et l'agriculture. https://www.fao.org/4/i1945e/i1945e01.pdf

Kouagheu, J. et Ngeunga, M. (2023). Au Cameroun, des villageois dépossédés de leurs terres par les concessions forestières. *Le Monde Afrique*. https://www.lemonde.fr/afrique/article/2023/06/09/au-cameroun-des-villageois-depossedes-de-leurs-terres-par-les-concessions-forestieres_6176939_3212.html

Kouamé, G. (2016). *Cadre d'analyse de la gouvernance foncière de la Côte d'Ivoire*. World Bank Group. https://documents1.worldbank.org/curated/en/626711504854558772/pdf/119642-WP-P095390-FRENCH-PUBLIC-Ivory-Coast-Final-Report.pdf

Koubemba, J. J. (2016). *Parlement : Le Sénat adopte la loi portant création de l'ordre des géomètres-experts*. Les Dépêches de Brazzaville. https://www.adiac-congo.com/content/parlement-le-senat-adopte-la-loi-portant-creation-de-lordre-des-geometres-experts-52880

La Semaine Africaine. (2022, 26 avril). *Foncier : Des erreurs judiciaires dans un règlement de propriété accouchent d'un conflit*. https://lasemaineafricaine.info/foncier-des-erreurs-judiciaires-dans-un-reglement-de-propriete-accouchent-dun-conflit/

Lavigne Delville, P. (2018). Les marchés fonciers ruraux au Bénin : Dynamiques, conflits, enjeux de régulation. *Les Cahiers du Pôle foncier.* https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers21-04/010081553.pdf

Lavigne Delville, P. (2019). Chapitre 7. History and political economy of land administration reform in Benin. Dans F. Bourguignon, R. Houssa, J.-P. Platteau et P. Reding (dir.) *Benin Institutional Diagnostic* (WP19/BID08). Economic Development and Institutions. https://edi.opml.co.uk/wpcms/wp-content/uploads/2019/08/ch7-Benin-LandRights.pdf

Lavigne Delville, P. (2020). Les « plans fonciers ruraux » au Bénin (1992–2015) : La carrière d'un instrument « pilote » au sein de politiques non stabilisées. *Revue internationale de politique comparée, 27*(2–3), 61–86. https://doi.org/10.3917/ripc.272.0061

Le Bris, E., Le Roy, E., et Leimdorfer, F. (dir.). (1982). *Enjeux fonciers en Afrique noire.* Karthala et O.R.S.T.O.M.

Le Courrier de Kinshasa. (2022, 3 mars). *Parlement : Le Congo renforce son arsenal juridique dans le domaine du foncier.* https://www.lecourrierdekinshasa.com/node/135565

Les Dépêches de Brazzaville. (2019). *Justice : La Cour suprême rend deux arrêts sur le foncier*. https://www.adiac-congo.com/content/justice-la-cour-supreme-rend-deux-arrets-sur-le-foncier-102688

Loi favorisant la réforme du cadastre québécois, RLRQ, c. R-3.1, art. 13 et 14. https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/R-3.1

Massé, N. (2017). *Impacts des incertitudes du cadastre du Québec sur la sécurité des droits fonciers* [thèse de doctorat, Université Laval]. Corpus UL. https://hdl.handle.net/20.500.11794/28000

Mekking, S., Kougblénou, D. V. et Kossou, F. G. (2021). Fit-for-purpose upscaling land administration—A case study from Benin. *Land, 10*(5), 440. https://doi.org/10.3390/land10050440

Ménélik Tjamag, Albert. (2024). *Les difficultés comparées de l'acquisition foncière en Côte d'Ivoire et au Cameroun*. *Forbes Afrique*. https://forbesafrique.com/les-difficulties-comparees-de-lacquisition-fonciere-en-cote-divoire-et-au-cameroun/

Mfini, M.-e. (2023, 12 janvier). Acquisition et protection du droit de propriété foncière en République du Congo. *Village-Justice*. https://www.village-justice.com/articles/acquisition-protection-droit-propriete-fonciere-cas-republique-congo,44750.html

Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF). (2023). *Annuaire statistique 2023 du MINDCAF*. République du Cameroun. https://mindcaf.gov.cm/media/filer_public/5a/23/5a234f08-0ccc-4b44-9887-d314c27dd70b/annuaire_statistique_2023.pdf

Ministère des Ressources naturelles et des Forêts. (2023). *Bilan du Programme de réforme du cadastre québécois*. *Gouvernement du Québec*. https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/information-fonciere/Documents/BI_Reforme-cadastrale.pdf

National Institute of Statistics (Cameroon) et ICF. (2020). *2018 Cameroon Demographic and Health Survey summary report*. https://dhsprogram.com/pubs/pdf/SR266/SR266.pdf

Nguiffo, S. et Seigneret, A. (2021, mai). La réforme foncière au Cameroun : Une vision cohérente proposée par la société civile. *IIED Briefing*. https://www.iied.org/sites/default/files/pdfs/2021-05/FR_20126IIED.pdf

Nkongho, A. M. (2023). Forests communities' "bundles of rights" in Cameroon A Forgone Aspiration towards Sustainable Management of Industrial Forestry. *Scholars International Journal of Law, Crime and Justice*, 6(2), 55-76 https://doi.org/10.36348/sijlcj.2023.v06i02.002

Nkuintchua, T. (2016). L'état des droits fonciers des communautés en Afrique : Les États africains peuvent mieux protéger les droits fonciers communautaires. *Africa Community Rights Network*. https://www.geometres-francophones.org/5e8sef5sdgf/uploads/2016/12/L%C3%A9tat-des-droits-des-communaut%C3%A9s.pdf

Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO). (2007). *Bonne gouvernance des régimes fonciers et de l'administration des terres* (Études sur les régimes fonciers no. 9). https://www.fao.org/4/a1179f/a1179f00.pdf

Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO). (2012). *Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale*. https://www.fao.org/4/i2801f/i2801f.pdf

Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO). (2025). *Le Cameroun lance sa plateforme Multi-acteurs pour une réforme foncière inclusive*. https://www.fao.org/cameroun/actualites/detail/le-cameroun-lance-sa-plateforme-multi-acteurs-pour-une-r%C3%A9forme-fonci%C3%A8re-inclusive/fr

Ouédraogo, H. M. G. (2005). Étude comparative de la mise en œuvre des plans fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest : Bénin, Burkina Faso, Côte d'Ivoire. *Étude juridique en ligne, 42,* https://www.fao.org/fileadmin/user_upload/legal/docs/lpo42fr.pdf

Ouédraogo, H. M. G. (2011). De la connaissance à la reconnaissance des droits fonciers africains endogènes. *Études rurales, 187*, 79-93. https://doi.org/10.4000/etudesrurales.9388

Plagbéto, C. U. (2025, 4 février). Réforme du e-foncier au Bénin : Plus de 491 000 parcelles enregistrées dans 12 communes. *La Nation*. https://lanation.bj/actualites/reforme-du-e-foncier-au-benin-plus-de-491-000-parcelles-enregistrees-dans-12-communes

République du Congo. (2022). *Plan national de développement 2022–2026. Une économie forte, diversifiée et résiliente pour une croissance inclusive et un développement durable irréversible* (Cadre stratégique de développement et Loi No. 3-2022). https://gouvernement.cg/wp-content/uploads/2022/07/CSD-PND-2022-2026.pdf

Rights and Resources Initiative (RRI). (2023). *Annual Report 2022*. https://rightsandresources.org/wp-content/uploads/Annual-Report-2022-v6-WEB.pdf

Szoke-Burke, S., Nguiffo, S. et Tchoukep, S. (2021). *Transparency of Land-Based Investments: Cameroon Country Snapshot*. Columbia Center on Sustainable Investment, https://ssrn.com/abstract=3831384

Rochegude, A. et Plançon, C. (2023). *Cadre juridique et institutionnel : Cameroun*. Comité technique Foncier et développement. https://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/Cadre-juridique-CAMEROUN_Version-finale.pdf

Roy, F. (2006). Le développement de systèmes cadastraux pour un aménagement durable du territoire. *Cahiers de géographie du Québec, 50*(141), 361–369. https://doi.org/10.7202/014877ar

Roy, F. (2011). L'exactitude technique et juridique du plan de cadastre du Québec. *Revue du notariat, 113*(3), 593–623. https://doi.org/10.7202/1044773ar

Roy, F. et Viau, A. A. (2008). Les systèmes cadastraux : Des instruments de base pour la gouvernance des territoires en Amérique latine ? *Norois, 209*, 147–166. https://doi.org/10.4000/norois.2699

Simonneau, C. (2013). *Les registres fonciers urbains béninois et l'appropriation municipale de l'information foncière*. Comité technique Foncier et Développement. https://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/Registres-fonciers-urbains-b%C3%A9ninois.pdf

Simonneau, C. (2023). *Bénin : Parcellisation du foncier. Quartier Togbin, agglomération de Cotonou*. Dans B. Bon, C. Simonneau et É. Denis (coord.*), Conversions des usages des sols liées à l'urbanisation dans les Suds : Études de cas* (Regards sur le foncier, nº 13, p. 76–98). Comité technique « Foncier et développement » ; AFD ; MEAE. https://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/Etude-de-cas-Benin.pdf

St-Amour, J.-P. (2001). *La rénovation cadastrale et l'aménagement du territoire municipal*. Association québécoise d'urbanisme.

Stamm, V. (2000). *Plan foncier rural en Côte d'Ivoire : Une approche novatrice.* International Institute for Environment and Development. https://www.iied.org/sites/default/files/pdfs/migrate/X171IIED.pdf

Transparency International. (2011, 8 novembre). *Corruption in the land sector*, 4. https://www.transparency.org/en/publications/working-paper-04-2011-corruption-in-the-land-sector

Transparency International. (2024, 10 juillet). *La corruption foncière en Afrique de l'Ouest*. https://www.transparency.org/fr/publications/land-corruption-in-west-africa

U.S. Department of State. (2025). *2025 Republic of the Congo Investment Climate Statement*. https://www.state.gov/wp-content/uploads/2025/09/638719_2025-Republic-of-the-Congo-Investment-Climate-Statement.pdf

United Nations Human Rights Council (UNHRC). (2020). *Report of the Special Rapporteur on the rights of indigenous peoples* (A/HRC/45/34/Add.1). https://www.ohchr.org/fr/documents/country-reports/visit-congo-report-special-rapporteur-right-indigenous-peoples

United States Agency for International Development (USAID). (2017). *Côte d'Ivoire: Property rights and resource governance profile*. https://data.landportal.info/sites/default/files/library/resources/USAID_Land_Tenure_Cote_dIvoire_Profile%2520-%25202017.pdf

VNG International. (2023). *Projet de préparation de la mise à l'échelle du cadastre national (PPMEC) au Bénin*. https://www.vng-international.nl/project/projet-de-praparation-de-la-mise-a-lachelle-du-cadastre-national-ppmec-au-banin/

Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J. et Rajabifard, A. (2010). *Land administration for sustainable development*. ESRI Press Academic. https://www.esri.com/content/dam/esrisites/en-

us/media/pdf/land-administration-for-sustainable-development/land-administration-sustainable-development-english.pdf

Wily, L. A. (2011). *Whose land is it? The status of customary land tenure in Cameroon*. Centre for Environment and Development; FERN; The Rainforest Foundation UK. https://www.rainforestfoundationuk.org/media.ashx/cameroonenginternet.pdf

World Bank. (2013). *Land Governance Assessment Framework: Implementation manual for assessing governance in the land sector*. https://thedocs.worldbank.org/en/doc/a91b90185037e5f11e9f99a989ac11dd-0050062013/original/LGAF-Manual-Oct-2013.pdf

World Bank. (2018). *Côte d'Ivoire Land Policy Improvement and Implementation Project* (P157206). https://documents1.worldbank.org/curated/en/099122223162039552/pdf/P1572061fe758c0d4186a01378fc33a62c7.pdf

World Bank. (2022). *Projet d'Accélération et de Transformation Numérique au Congo (PATN)* (P175592) https://documents1.worldbank.org/curated/en/099501204262288275/pdf/P1755920a6a7b4060bde30f59fd0ba8dd9.pdf

World Bank. (2023). *Environmental and Social Systems Assessment: Côte d'Ivoire Rural Land Tenure Management Strengthening Program* (P179338). https://documents1.worldbank.org/curated/en/099021325035041911/pdf/P179338-2d061643-01e5-4ce9-b59e-e6266893e24b.pdf

World Bank. (2025). *Benin Land Tenure Management Program (P181259): Implementation Status & Results Report* (ISR05620). https://documents1.worldbank.org/curated/en/099100225101093571/pdf/P181259-4909d85b-968a-4733-a92b-36f3cfeaa35f.pdf

World Justice Project. (2024). *World Justice Project Rule of Law Index 2024*. https://worldjusticeproject.org/sites/default/files/documents/WJPIndex2024.pdf

Yapi, A. O. et Ouattara, Y. M. (2022). *Le système juridique de la Côte d'Ivoire*. GlobaLex. https://www.nyulawglobal.org/globalex/cote_divoire1_fr.html