

Diagnostic des Droits de Propriété : Un Aperçu du Cameroun, du Ghana et du Nigeria.

Débloquer la Liberté Economique des Femmes grâce à la Propriété



Cameroon Economic Policy Institute

— THE ESSENCE OF CHANGE —

Henri Kouam
Founder & Executive Director
Cameroon Economic Policy Institute (CEPI)

Ponmile Orija Shittu
Championing Advocate
Women for Liberty Africa

Angela Okai-Nartey
Founder & Executive Director
Ladies Network for Economic Freedom

The opinions expressed and arguments employed herein do not necessarily reflect the official views of the organizations who undertook these studies no their board of Directors, or the countries they represent. The Cameroon Economic Policy Institute (CEPI) of the Henri Kouam Foundation; Women for Liberty Africa and Ladies Network for Economic Freedom guarantees the precision of the data in this report – absent any subsequent revisions.

You may copy, download, or print this material for your own use, and you may include excerpts from this publication in your own documents, presentations, blogs, websites, and teaching materials, as long as the authors are duly acknowledged .

© Cameroon Economic Policy Institute 2025
© Ladies Network for Economic Freedom 2025
© Women for Liberty Africa 2025

To Cite: Kouam, H., Orija, P. & Okai-Nartey, A. (2025). Property Rights Diagnostic: An Overview of Cameroon, Ghana and Nigeria, *Cameroon Economic Policy Institute (CEPI)- Ladies Network for Economic Freedom-Women for Liberty Africa.*



**HENRI KOUAM
FOUNDATION**



Acknowledgements

Ce rapport reflète les efforts d'un groupe large et diversifié de décideurs politiques, d'acteurs gouvernementaux et du secteur privé pour promouvoir les droits de propriété des femmes au Cameroun, au Ghana et au Nigeria. Il a été préparé par une équipe de l'Institut de politique économique du Cameroun (CEPI) de la Fondation Henri Kouam, du Ladies Network for Economic Freedom et de Women for Liberty Africa (WFLA).

Ce rapport est le fruit d'efforts qui ont débuté en 2024 lors de l'African Liberty Forum, organisé et parrainé par Atlas Network et Liberty Sparks en Tanzanie, à Dar Es Salaam.

Le Ladies Network for Economic Freedom est honoré d'avoir contribué à l'élaboration de ce rapport. Notre équipe a apporté une perspective de genre à l'analyse, en mettant l'accent sur le rôle des droits fonciers et de propriété pour les femmes au Ghana. Nous sommes reconnaissants d'avoir eu l'occasion de collaborer avec le Cameroon Economic Policy Institute (CEPI), la Fondation Henri Kouam et Women for Liberty Africa (WFLA). Ce partenariat reflète notre engagement commun à promouvoir des politiques inclusives et durables qui renforcent l'autonomie de tous les membres de la société, en particulier des femmes.

Women For Liberty Africa (WFLA) remercie sincèrement les universitaires et les défenseurs des droits des femmes dont les recherches publiées et le plaidoyer ont fourni un point de départ solide à ce travail. Nous n'oublions pas les femmes qui, par leur expérience de vie, ont plaidé en faveur d'une réforme dans le domaine des droits fonciers et de propriété.

Nous espérons que les conclusions de ce rapport deviendront un point d'ancrage pour les organisations de libre marché, les décideurs politiques, les organisations internationales et les groupes de base à travers le continent. Nous espérons que ces conclusions et recommandations serviront de point d'ancrage à des politiques qui auront un impact positif et façonneront les résultats pour les femmes au Cameroun, au Ghana, au Nigeria et au-delà.

Table des Matières

Acknowledgements.....	3
List of Abbreviations.....	5
Executive Summary.....	6
Findings and Policy Recommendations.....	7
Introduction.....	8
Section 1 : Diagnostic sur les Droits de Propriété au Cameroun	9
i. Histoire et Evolution des Droits de Propriété au Cameroun.....	9
ii. Limiter l'Etendue des Droits Fonciers des Peuples	11
iii. L'Accès des Femmes aux Droits de Propriété au Cameroun	13
iv. Accès des Femmes aux Droits de Propriété dans les Zones Rurales par Rapport aux Zones Urbaines.....	14
v. Facteurs Influençant les Droits Fonciers des Femmes	17
vi. Avantages des Droits de Propriété pour les Femmes	18
Section 2: Property Rights Diagnostic in Nigeria	20
Introduction	20
i. Évolution Historique (Accès des Femmes aux Droits de Propriété avant, pendant et après la Colonisation)	20
ii. Réformes Juridiques (Réglementation et Législation sur les Droits de Propriété au Nigeria) .	22
iii. L'Impact de la Loi sur l'Aménagement du Territoire sur les Femmes	24
iv. Loi sur les Causes Matrimoniales :	26
v. Efforts pour Relever les Défis auxquels les Femmes sont Confrontées lorsqu'elles Tentent d'Accéder à la Propriété Foncière :	28
vi. La Constitution Nigériane :	30
vii. Pourquoi les Droits de Propriété sont Importants pour les Femmes en Afrique.	31
Section 3 : Diagnostic sur les droits de propriété au Ghana	34
i. Les Femmes et les Droits de Propriété au Ghana.....	34
ii. Contexte Historique des Droits de Propriété des Femmes au Ghana.....	35
iii. Cadre Juridique Régissant les Droits de Propriété des Femmes.....	36
b). Loi sur les Successions ab Intestat, 1985 (loi PNDC 111).....	38
c). Défis liés à la mise en œuvre de la loi 111 du PNDC.....	39
iv. Efforts de Réforme et Lacunes Persistantes.....	39
v. Loi sur les Terres, 2020 (loi 1036)	39
vi. Défis liés à la mise en œuvre de la Loi Foncière de 2020	40
vii. Défis Concernant les Droits de Propriété des Femmes au Ghana.....	42
viii. Efforts pour Améliorer les Droits de Propriété des Femmes au Ghana.....	43
Conclusion.....	50

List of Abbreviations

CED: Centre for Environment and Development

RFUK: Rainforest Foundation UK

CEDAW: Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination Against Women

WRAPA: Women's Rights Advancement and Protection Alternative

FIDA: International Federation of Women Lawyers

NWTF: Nigeria Women's Trust Fund

ANWE: Association of Nigerian Women Entrepreneurs

NGOs: non-governmental organizations

UN Women: United Nations Women

PNDC Law: Ghana Intestate Succession Law, 1985

GWLAT: Ghana Women's Land Access Trust

WIAD: Women in Agriculture Development

C of O: Certificate of Occupancy

Executive Summary

Secure property rights are crucial for economic development, individual well-being, and social stability, incentivizing investment, increasing productivity, and fostering economic participation. However, in many parts of Africa, including Cameroon, Ghana, and Nigeria, property rights, particularly for women, are often insecure or non-existent due to a complex interplay of legal frameworks, cultural norms, and socio-economic factors.

Cameroon

In Cameroon, while the formal legal system recognizes women's rights to own property, customary laws and practices often discriminate against them, especially in rural areas. These customary laws, which vary across ethnic groups, frequently deny women the right to inherit or own land. The situation is exacerbated by a lack of awareness among women about their legal rights, limited access to legal resources, and inefficient enforcement mechanisms. The historical evolution of property rights in Cameroon reveals a transition from customary land ownership under traditional systems to a hybrid model introduced by colonial powers, resulting in ongoing challenges related to land security and the recognition and protection of community rights, especially after independence. The colonial legacy, with its introduction of individual land ownership and the marginalization of customary rights, continues to shape the current landscape of property rights in Cameroon.

Nigeria

Nigeria presents a similar picture, with a dual legal system made up of statutory and customary laws. While statutory laws guarantee women's property rights, customary laws in many communities disinherit women or restrict their access to land and other assets. Cultural norms and patriarchal structures further exacerbate these challenges, limiting women's ability to claim their rights. Additionally, religious laws, particularly in the northern states, also play a significant role in shaping property rights, often to the disadvantage of women. Efforts to address these challenges include constitutional guarantees of equal rights, the Land Use Act, and the National Gender Policy, but implementation gaps and socio-cultural barriers persist.

Ghana

In Ghana, property rights, particularly for women, are crucial for economic empowerment. The legal framework includes the Land Act, 2020, aimed at consolidating land-related laws and addressing gender disparities. However, challenges in implementing the Land Act, 2020, persist due to deeply entrenched patriarchal norms, weak enforcement, and limited legal literacy among women. Customary practices and patriarchal norms continue to undermine the implementation of legal protections, disproportionately affecting rural women. Marriage laws in Ghana, including statutory, customary, and Islamic marriage, further complicate the issue, with customary and Islamic marriages often operating under traditional and religious norms that may limit women's ability to claim property.

Findings and Policy Recommendations

This property rights diagnostic reveals a common thread across Cameroon, Ghana, and Nigeria: while statutory laws often provide for gender-equitable property rights, the reality on the ground is far different, particularly for women. Customary laws, deeply ingrained patriarchal norms, and socio-economic inequalities often override these statutory protections. Limited awareness of legal rights, inadequate access to legal resources, and weak enforcement mechanisms further compound the problem.

To address these challenges, this property rights diagnostic offers several consolidated policy recommendations:

- **Legal and Policy Reforms:** Harmonize statutory and customary laws to ensure consistency and prioritize gender equality. Amend discriminatory laws and strengthen legal frameworks to protect women's property rights, including inheritance rights. In Nigeria, this includes reforming inheritance laws and amending the 1979 Land Use Act.
- **Implementation and Enforcement:** Strengthen institutions responsible for enforcing property rights, ensuring they are gender-sensitive and accessible to all, particularly in rural areas. Develop mechanisms to monitor and evaluate the implementation of legal reforms.
- **Education and Awareness:** Conduct nationwide campaigns to educate women about their legal rights to property and inheritance. Improve legal literacy among women, especially in rural areas, to enable them to challenge discriminatory practices.
- **Access to Legal Aid:** Expand access to free or affordable legal assistance for women, particularly in rural areas, to help them assert their legal rights.
- **Customary Law and Social Norms:** Work with local communities to formalize and reform discriminatory customary laws, ensuring they align with constitutional principles and international human rights frameworks. Challenge patriarchal norms and promote gender-equitable attitudes through public awareness campaigns and community engagement.
- **Land Administration and Registration:** Streamline and simplify land registration processes to make them more accessible and affordable for women. Encourage the registration of land titles in women's names and develop initiatives that facilitate women's legal ownership of property.
- **Economic Empowerment:** Implement policies and programs that enhance women's economic independence, enabling them to acquire and control property. Promote women's access to credit, financial resources, and agricultural support.
- **Institutional Capacity Building:** Provide training and resources to government officials, traditional authorities, and other stakeholders to promote gender-equitable property rights.
- **Advocacy and Collaboration:** Support and strengthen women's rights organizations and NGOs working to promote gender-inclusive property rights. Encourage collaboration among government agencies, civil society organizations, and international partners.

These recommendations aim to create a more secure and equitable property rights environment for women in Cameroon, Ghana, and Nigeria, fostering economic development, social justice, and gender equality.

Introduction

La sécurité des droits de propriété est fondamentale pour le développement économique, le bien-être individuel et la stabilité sociale. Ces droits encouragent l'investissement, améliorent la productivité et favorisent la participation aux activités économiques. Les individus doivent avoir l'assurance que leur propriété, leur utilisation, leur contrôle et leur cession d'actifs - qu'ils soient matériels, comme la terre et le logement, ou immatériels, comme la propriété intellectuelle - seront protégés dans une économie de marché qui fonctionne bien.

Cependant, dans de nombreuses régions d'Afrique, notamment au Cameroun, au Ghana et au Nigeria, les droits de propriété, en particulier pour les femmes, sont souvent incertains ou inexistants. Cette insécurité résulte d'une combinaison complexe de cadres juridiques, de normes culturelles et de facteurs socio-économiques. Si les systèmes juridiques formels peuvent reconnaître le droit des femmes à la propriété, les lois et pratiques coutumières sont souvent discriminatoires à leur égard. Cela est particulièrement vrai dans les zones rurales, où ces lois coutumières refusent souvent aux femmes le droit d'hériter ou de posséder des terres.

Les difficultés sont aggravées par le manque de sensibilisation des femmes à leurs droits légaux, l'accès limité aux ressources juridiques et l'inefficacité des mécanismes d'application. Au Nigeria, un système juridique double, comprenant à la fois des lois statutaires et des lois coutumières, complique encore le problème. Bien que les lois statutaires puissent garantir les droits de propriété des femmes, les lois coutumières dans de nombreuses communautés déshéritent les femmes ou restreignent leur accès à la terre et à d'autres biens. Les normes culturelles et les structures patriarcales exacerbent ces difficultés, limitant la capacité des femmes à faire valoir leurs droits. Les lois religieuses, en particulier dans les États du nord du Nigeria, influencent également de manière significative les droits de propriété, souvent au détriment des femmes. Le cadre des droits de propriété au Ghana est confronté à des problèmes similaires, les lois statutaires étant souvent supplantées par des pratiques coutumières discriminatoires. La loi foncière de 2020 représente un progrès, mais sa mise en œuvre est entravée par des normes patriarcales bien ancrées et des connaissances juridiques limitées chez les femmes.

Ce rapport de diagnostic examine la situation des droits de propriété au Cameroun, au Ghana et au Nigeria. Il met en évidence les divergences entre les droits statutaires et les expériences vécues par les femmes, qui sont souvent confrontées à des obstacles importants en matière de

propriété et de contrôle de la propriété. Ce diagnostic sur les droits de propriété analyse également les facteurs historiques, socioculturels et juridiques qui contribuent à ces disparités.

Le rapport de diagnostic est divisé en plusieurs sections. Il commence par un résumé exécutif présentant les principales conclusions et recommandations politiques pour chaque pays. L'introduction donne un aperçu général de l'importance des droits de propriété et des défis auxquels sont confrontés les droits de propriété des femmes dans le contexte africain. Les sections suivantes détaillent les situations spécifiques au Cameroun, au Nigeria et au Ghana, en examinant les cadres juridiques, les pratiques coutumières et les facteurs socioculturels en jeu dans chaque pays. Chaque section spécifique à un pays aborde également les efforts déployés pour relever ces défis, notamment les réformes juridiques et les initiatives politiques. Enfin, le rapport se termine par une consolidation des résultats et une série de recommandations politiques globales visant à promouvoir des droits de propriété équitables pour les femmes dans les trois pays.

Section 1 : Diagnostic sur les Droits de Propriété au Cameroun

i. Histoire et Evolution des Droits de Propriété au Cameroun

À l'époque précoloniale, les chefs de clan géraient les terres au nom de leurs communautés en utilisant des méthodes coutumières ou traditionnelles. En effet, la terre est perçue comme un bien commun, inaliénable, sacré et transmissible de génération en génération, sans notion claire de propriété individuelle. Les individus peuvent utiliser la terre pour satisfaire leurs besoins en nourriture et en logement, et l'attribution des terres aux membres des clans varie en fonction des régions et des groupes ethniques. La notion de régime foncier est liée à l'utilisation de la terre plutôt qu'à la manière dont elle est utilisée. Le régime foncier est nécessaire au développement économique des communautés et aux structures organisationnelles qui régissent les sociétés (RocheGude, 2001). Lorsque le régime foncier est bien réglementé, les sociétés sont plus stables et plus prospères. Chaque communauté traditionnelle disposait d'un cadre spécifique régissant les relations entre ses membres, mais au Cameroun, ce cadre prenait principalement la forme de lois foncières coutumières.

Au Cameroun, les droits de propriété étaient principalement axés sur la propriété foncière coutumière dans le cadre des systèmes traditionnels, avant de passer à un modèle hybride introduit par les puissances coloniales. Ainsi, la propriété foncière individuelle s'est établie dans le cadre des droits coutumiers, ce qui a conduit à des défis permanents liés à la sécurité foncière. C'est particulièrement le cas en ce qui concerne la reconnaissance et la protection des droits communautaires, même après l'indépendance.

- **L'ère précoloniale** : Avant la colonisation, la propriété foncière était largement régie par des pratiques coutumières où les communautés géraient collectivement leurs terres, les chefs jouant un rôle important (Tenure, 2025 ; Kossoumna, 2018 ; Bassalang & Acworth, 2019).
- **L'influence coloniale (allemande et française)** : Lorsque l'Allemagne et plus tard la France ont colonisé le Cameroun, elles ont introduit le concept de propriété foncière individuelle, enregistrant les titres fonciers par le biais d'un système appelé « Grundbuch », dépossédant souvent les communautés autochtones de leurs terres par le biais de concessions foncières pour l'agriculture de plantation (Wily, 2011 ; Coalition internationale pour l'accès à la terre, 2017).
- **L'ère post-indépendance** : Après avoir obtenu son indépendance en 1960, le Cameroun a adopté une législation visant à intégrer les droits fonciers coutumiers dans le système formel de propriété foncière individuelle. Toutefois, la définition et l'application des droits de propriété coutumiers ont continué à poser des problèmes (Nelem, 2018). L'ordonnance de 1974 a fait de l'État le gardien de toutes les terres et a défini des règles spécifiques telles que la délivrance de titres fonciers. Le processus d'enregistrement foncier au Cameroun, défini par le décret n° 76/165 du 27 avril 1976, établissant les conditions d'obtention d'un titre foncier, a été modifié par le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 (Moritz, 2017).

Selon ces deux textes, tout collectif local ou autochtone (ou l'un de ses membres) souhaitant convertir son ancienne propriété coutumière en propriété reconnue par l'État doit constituer un dossier comprenant des informations relatives à son état civil, son domicile, sa profession, une description de la terre (superficie, type d'occupation ou d'usage, valeur estimée, etc.)

Malgré les progrès liés à la mise en place de cadres juridiques, les litiges fonciers sont préoccupants en raison des limites floues entre les terres coutumières et les terres appartenant

à l'État, des problèmes d'enregistrement et de la méconnaissance des droits de propriété des femmes.

L'érosion des droits des communautés locales avant l'indépendance

Les questions foncières ont commencé à être incluses dans les lois écrites à la fin du 19^e siècle. En fait, en 1896, un décret impérial a légalisé toutes les terres « non occupées » que la monarchie allemande possédait (Seignobos, 2003). Ce décret a marqué le début d'un conflit de longue durée entre le droit traditionnel et le droit de l'État colonial, et plus tard le droit postcolonial. Il constituait également un symbole important de la rupture par l'empire allemand des engagements pris dans le cadre du traité germano-douanais.

Après l'introduction du droit écrit, celui-ci n'a pas annihilé ou éliminé le droit coutumier existant. Il les a affaiblis en établissant de nouvelles catégories juridiques qui pouvaient coexister avec eux. Les nouvelles lois ont été créées pour réduire considérablement l'étendue et la capacité des autres personnes à exercer leurs droits (Fonjong et al, 2010). En outre, les droits de propriété coutumière qui étaient auparavant reconnus ont été soumis à des conditions totalement nouvelles et restrictives (Nelem, 2018 ; Lado, 2017).

ii. Limiter l'Etendue des Droits Fonciers des Peuples

Avec l'introduction du droit colonial, on assiste à une forte réduction de l'étendue géographique et matérielle des droits des populations sur la terre. a) La réduction de l'étendue géographique des droits coutumiers des populations. Avant le protectorat allemand, les différentes terres qui allaient devenir le Kamerun étaient régies par les lois foncières coutumières des différents peuples vivant sur ces terres. Les terres et les ressources étaient régies par les différents droits coutumiers en vigueur au sein de chaque communauté. Le droit colonial a créé deux nouvelles catégories de droits fonciers qui ont restreint le droit de propriété coutumier des populations : les terres privées et les terres contrôlées par l'État.

La colonisation a introduit la notion de propriété au Cameroun en introduisant le processus d'enregistrement du Grundbuch. L'immatriculation des terres privées se fait soit par la reconnaissance formelle des droits coutumiers pour les populations « autochtones », soit par des cessions de terres effectuées selon le droit coutumier. Très rapidement, le gouvernement

allemand décide d'accorder au Cameroun un droit sur les terres nationales, qui dépasse largement les limites déterminées par le pouvoir souverain des villes camerounaises. Ce patrimoine national a été constitué selon deux techniques : l'appropriation de la terra nullius (terre n'appartenant à personne) et l'expropriation. L'appropriation consiste à prendre possession d'une chose qui n'a pas de propriétaire. Elle est réalisée par le décret impérial du 15 juin 1896, dont l'article 1er stipule que

Toutes les terres du Cameroun, à l'exception de celles sur lesquelles des personnes physiques ou morales, des chefs ou des communautés indigènes peuvent justifier de droits de propriété ou d'autres droits réels, ou de celles sur lesquelles des tiers ont acquis des droits d'occupation par des contrats antérieurs avec le gouvernement impérial, sont considérées comme « vacantes et sans maître » et entrent dans le domaine de la Couronne. La propriété appartient à l'Empire (Teyssier et al, 2003).

Ce document introduit pour la première fois la notion de terre « vacante et sans maître » (terra nullius). En effet, il dénie toute propriété, voire tout contrôle sur les terres aux personnes physiques ou morales dont le lien avec la terre ne peut être établi selon les canons du droit reconnus par l'administration allemande. Elle établit également la possibilité pour l'empire allemand de disposer d'une propriété foncière dans le cadre d'un système de droit foncier commun, réduisant ainsi la propriété coutumière. Le seul régime foncier existant jusqu'alors était celui de la propriété résiduelle, qui était soumis à des conditions rigoureuses.

La deuxième méthode juridique pour établir la propriété foncière de l'État était l'expropriation, qui a commencé en 1913 et n'a été établie qu'à Douala. Sous cette forme de gouvernance, les nouvelles terres de l'État étaient explicitement sous le contrôle de l'empire allemand et du protectorat du Trésor jusqu'à ce que les Allemands soient vaincus après la première guerre mondiale en 1916.

La deuxième méthode légale pour établir la propriété de l'État sur les terres était l'expropriation, qui a commencé en 1913 et a été établie à Douala seulement. Sous cette forme de gouvernance, les nouvelles terres de l'État étaient explicitement sous le contrôle de l'empire allemand et du protectorat du Trésor jusqu'à ce que les Allemands soient vaincus après la Première Guerre mondiale en 1916. Par la suite, la tutelle franco-britannique a exigé que les terres soient administrées sous le contrôle de la communauté internationale dans son ensemble, qui s'est d'abord concentrée sur la Société des Nations avant les Nations Unies. En

conséquence, il existait deux catégories distinctes de terres sous le contrôle de l'État, à savoir les terres privées appartenant à l'État et les terres publiques. En transférant des parties importantes du territoire national sous le contrôle de l'État, le droit colonial allemand, français ou anglais a réduit les droits fonciers des propriétaires légitimes (nationaux), en particulier dans le cadre du système des droits coutumiers.

iii. L'Accès des Femmes aux Droits de Propriété au Cameroun

Réduire la substance des droits des communautés : Les droits des communautés ont été considérablement affectés par le régime foncier colonial. L'étendue matérielle des droits des communautés a également été affectée par le régime foncier colonial. Ce système a eu pour effet d'attribuer une importance excessive à l'agriculture dans la détermination des droits des populations et de marginaliser, voire d'ignorer, d'autres formes locales d'utilisation des terres et des ressources. La notion de « *Terres Vacantes et Sans Maître* », qui a été utilisée comme stratégie de base pour déposséder les communautés de leurs droits fonciers, est une perception relativement simpliste de la relation des populations avec leurs terres et leurs ressources. Cette vision a été renforcée par l'article 3 du décret de juin 1896 qui autorisait la mise en réserve des terres cultivées par les nationaux. Cependant, les femmes n'étaient pas plus protégées que leurs homologues masculins et, lorsque le droit coutumier était reconnu, les chefs traditionnels et les coutumes imposaient l'exercice des droits de propriété. Par conséquent, l'agriculture de subsistance était le principal déterminant de l'utilisation et/ou du partage des terres entre le gouvernement, les activités économiques et les citoyens. En outre, la législation coloniale a démontré l'ignorance de deux aspects culturels essentiels des peuples du Cameroun dans le contexte des droits fonciers. Tout d'abord, les droits intangibles associés à l'utilisation culturelle de la terre et de ses ressources, qui sont souvent de nature sacrée. D'autre part, les droits sur les ressources naturelles, qui représentent une part importante des activités des communautés locales sur le territoire. Les systèmes de production locaux accordent une grande importance à la chasse, à la cueillette et au ramassage, qui n'ont littéralement aucun rôle dans l'agriculture, et peuvent conduire à la conclusion que la terre est inutilisée.

Il semble que le législateur allemand ait conçu le système principalement en transposant des régimes fonciers inspirés de l'environnement juridique allemand. La création de la propriété

foncière par un acte administratif opposable à tous est en effet la pierre angulaire du système colonial. A cela s'ajoute la reconnaissance, au profit des communautés, de droits sur les terres exploitées (pour l'habitat ou l'agriculture) ainsi que sur les terres réservées pour les besoins agricoles futurs. Cependant, la reconnaissance de ces droits restait soumise à des conditions incompatibles avec les pratiques traditionnelles des populations locales.



En ce qui concerne les communautés, elle présente certains avantages car elle introduit le principe de la reconnaissance des droits coutumiers. Cependant, il y a eu de sévères restrictions géographiques, ce qui a entraîné le déplacement de milliers de citoyens à l'intérieur du pays pendant de

longues périodes. En outre, elle a déstabilisé l'agriculture communale, où les cultures similaires étaient regroupées et exploitées ensemble pour une production de subsistance plus fragmentée. L'un des avantages du décret de 1896, en ce qui concerne les communautés, était qu'il introduisait le principe de la reconnaissance des droits fonciers coutumiers, même si leur étendue géographique et leur substance devaient être sévèrement restreintes. Cependant, si les droits coutumiers des populations sont reconnus, ils ne sont pas pour autant acquis.

iv. Accès des Femmes aux Droits de Propriété dans les Zones Rurales par Rapport aux Zones Urbaines

Bien que les femmes représentent 70 % de la population du Cameroun, elles ne possèdent que 1 % des terres. Cependant, une enquête menée auprès de 150 femmes dans trois régions révèle que les femmes possèdent bien plus de 15 % des terres dans les zones rurales proches des centres urbains, comme *Ndop à Bamenda*. Ainsi, les femmes possèdent probablement entre 5 et 10 % des terres au Cameroun en raison des taux d'alphabétisation plus élevés et de l'émancipation des migrantes urbaines. En outre, il est plus facile pour les femmes des zones urbaines d'avoir accès à des services juridiques qui pourraient être absents dans les zones rurales, ce qui leur donne plus de latitude pour exercer leurs droits de propriété.

Par exemple, une étude de l'Institut national de la statistique (INS) révèle que **47 % des femmes** participent à la prise de décision au sein du ménage, ce qui augmente la prise de décision sur des questions telles que la santé reproductive, l'économie domestique et les droits de propriété. Cette étude approfondie montre que les femmes sont de plus en plus exposées aux médias et à l'internet et qu'elles ont généralement un emploi rémunéré, ce qui leur permet d'exercer leurs droits dans toute une série de domaines allant des services de santé génésique à l'éducation sexuelle, en passant par l'utilisation de moyens de contraception modernes.

En outre, seulement 50 % des femmes des zones rurales sont alphabétisées, contre 86 % des femmes des centres urbains (**DHS, 2020**), ce qui fait que les femmes urbaines sont plus susceptibles de posséder des biens, car elles ne sont pas liées par les lois traditionnelles ou coutumières et peuvent exercer leur droit à l'éducation et à l'accès aux services juridiques. Étant donné que les femmes ont en moyenne 4,8 enfants au Cameroun, contre 5,1 % auparavant, elles sont moins susceptibles de consacrer leurs ressources à la lutte contre l'injustice lorsqu'elles se trouvent dans des zones rurales. Il est important de noter que le coût moyen d'un avocat ou d'un conseiller juridique peut aller de **200 à 1 000 dollars, soit 2,5 %** de la valeur du terrain.

Le rôle des institutions dans l'application et le soutien des droits de propriété au Cameroun

L'application des droits de propriété au Cameroun nécessite un large éventail d'acteurs, notamment des organismes gouvernementaux, des organisations non gouvernementales (ONG) et le système judiciaire. Chacun de ces acteurs joue un rôle important dans le façonnement du paysage des droits de propriété, reflétant souvent des contextes juridiques et socioculturels complexes.

▪ Institutions Gouvernementales

Les institutions gouvernementales telles que le ministère des Terres et des Biens de l'État mettent en œuvre la loi et supervisent la gestion des terres - sur la base de l'ordonnance foncière de 1974 qui établit un cadre de propriété foncière distinguant les terres publiques, les terres privées et les terres nationales. Cependant, cette ordonnance est vague et accorde à

l'État des droits et un contrôle excessif sur les terres nationales. Parallèlement, les structures administratives locales, telles que les conseils et les autorités traditionnelles, jouent un rôle important dans la gouvernance foncière, car elles facilitent le dialogue entre l'État et les populations locales en ce qui concerne l'utilisation des terres et les litiges civils. Cependant, elles manquent souvent de capacités financières et de capital humain pour faire respecter les droits fonciers de manière efficace, ce qui peut renforcer les griefs au sein des communautés.

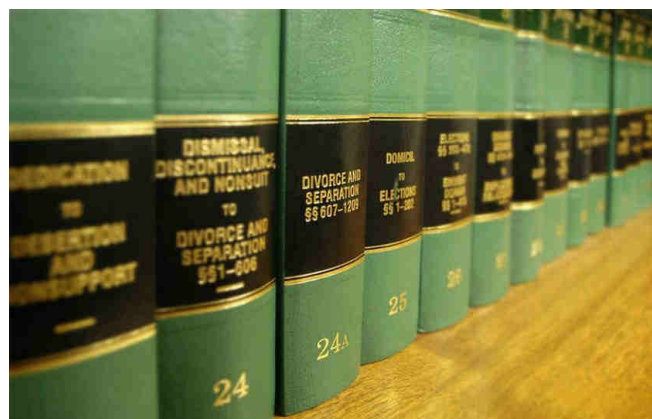
▪ **Institutions Non Gouvernementales et Associations**

Au Cameroun, les ONG et les associations jouent un rôle indispensable dans la défense des droits de propriété des femmes. Par exemple, des organisations telles que le Centre pour l'environnement et le développement (CED), Rainforest Foundation UK (RFUK), Forest Peoples Program (FPP) et LandCam (un projet mis en œuvre par le CED, RELUFA et l'IIED), se concentrent toutes sur la garantie des droits à la terre et aux ressources pour les communautés locales et les peuples indigènes du Cameroun.

Des organisations telles que le Nkafu Policy Institute et le Cameroon Economic Policy Institute (CEPI) se sont attachées à sensibiliser la société civile à l'importance et aux avantages économiques de la détention de droits de propriété par les femmes. D'autres ONG, comme Greenpeace Africa, s'engagent également dans des campagnes contre l'exploitation forestière illégale et l'accaparement des terres en soulignant la nécessité de renforcer la protection des terres communautaires. Toutes les organisations énumérées ci-dessus collaborent afin d'améliorer la sécurité foncière des groupes marginalisés tels que les femmes.

▪ **Systeme Judiciaire**

Le système judiciaire camerounais est mandaté par la loi pour interpréter et faire respecter les droits de propriété tels qu'ils sont inscrits dans la Constitution et le Conseil constitutionnel joue un rôle essentiel dans la sauvegarde des droits individuels, y compris les droits de propriété. Les citoyens ont recours aux tribunaux lorsqu'ils estiment que leurs droits ont été violés. Toutefois,



les problèmes du système judiciaire, tels que la corruption et le népotisme, entravent constamment l'application effective des droits fonciers. Des problèmes allant de la corruption au manque d'indépendance et d'influence politique ont un impact négatif sur les droits de propriété, en particulier pour les femmes, qui n'ont pas toujours le niveau d'éducation ou les ressources financières nécessaires pour lutter contre l'injustice. En outre, les forces de police chargées d'appliquer les décisions de justice restent sous le contrôle de l'exécutif, ce qui pourrait conduire à des situations où les décisions de justice ne sont pas respectées lorsqu'elles entrent en conflit avec les intérêts du gouvernement. Cette situation est exacerbée par le faible taux d'enregistrement des terres - estimé à seulement 3 % - qui aggrave les litiges relatifs à la propriété, car de nombreux citoyens s'appuient sur des accords informels qui n'ont pas de fondement juridique.

En conclusion, si les institutions camerounaises jouent un rôle essentiel dans l'application et le soutien des droits de propriété, d'importants défis subsistent, allant de la corruption au népotisme, en passant par l'intervention pure et simple de l'État. Les organes gouvernementaux doivent naviguer dans des cadres juridiques complexes, tandis que les ONG plaident en faveur de l'autonomisation des communautés afin de remédier à l'impact négatif des réglementations lourdes et de leur mise en œuvre sur les groupes marginalisés. L'efficacité du système judiciaire est souvent compromise par des problèmes systémiques et l'incertitude entourant le droit coutumier dans certaines juridictions signifie que les acteurs de la société civile doivent travailler à l'amélioration des capacités institutionnelles et à la promotion d'un accès équitable à la terre pour tous les citoyens.

v. Facteurs Influençant les Droits Fonciers des Femmes

La recherche universitaire constate que les droits de propriété des femmes sont impactés par les cadres juridiques (y compris les lois coutumières et religieuses), les normes sociales et les rôles de genre, les niveaux d'éducation, le statut économique, l'accès à l'information, les pratiques d'administration foncière, l'application des lois et la dynamique du pouvoir des ménages au sein d'une communauté, autant d'éléments qui peuvent influencer de manière significative les droits de propriété des femmes, en particulier en ce qui concerne la terre. Au Cameroun, la réglementation nationale prime sur le droit coutumier, ce qui offre aux femmes une occasion unique d'exercer leurs droits de propriété (Bassalang & Acworth, 2019).

Cependant, dans certaines régions rurales du pays, le droit coutumier est encore appliqué et les droits des femmes - même lorsqu'ils sont protégés par la loi - ne sont pas respectés. Par exemple, le système patriarcal de leadership dans le Nord et l'Extrême-Nord du Cameroun sont des exemples de régions où le droit coutumier et les normes régressives en matière de genre limitent le droit des femmes à la propriété.

En réalité, les femmes sont incapables d'accéder à ce droit car elles sont *moins éduquées que leurs homologues masculins*, sont *majoritairement employées dans le secteur informel et gagnent moins que leurs homologues masculins*. Selon l'Institut de statistique de l'UNESCO (données de l'ISU), le taux d'achèvement de l'école primaire pour les filles était de 66 % en 2022, contre 73 % pour les garçons. De même, le taux d'achèvement des études secondaires pour les filles était similaire pour les garçons et les filles. Malgré la mise en place de lois adéquates, les femmes peu éduquées et employées à parts égales dans le secteur informel n'ont souvent pas accès à un droit fondamental, à savoir la propriété foncière.

Les normes sociales évoluent lentement et les femmes sont considérées comme les principales gardiennes de leur foyer et pratiquent essentiellement des formes d'agriculture de subsistance. Dans les zones rurales, les normes sociales empêchent les femmes d'exercer leurs droits de propriété, en particulier dans les sociétés dominées par les hommes dans le nord du pays. Toutefois, les normes sociales ont largement évolué dans les zones urbaines et davantage de femmes sont capables et désireuses de remettre en question les normes sociétales et d'exercer leurs droits de propriété.

vi. Avantages des Droits de Propriété pour les Femmes

Lorsque les femmes peuvent exercer leurs droits de propriété, la société en bénéficie également. Les avantages économiques, sociaux et environnementaux de la propriété des femmes sont significatifs pour les communautés où les femmes sont propriétaires.

Avantages économiques : Lorsque les femmes peuvent effectivement exercer leurs droits de propriété, elles sont encouragées à faire des investissements à long terme, à planifier financièrement et à augmenter leurs revenus car elles ont un plus grand contrôle sur leurs terres. Les recherches de [Doss \(2006\)](#) et [Duflo \(2003\)](#) corroborent cette affirmation. Au Cameroun, où la plupart des femmes sont des entrepreneurs du secteur informel, les droits de propriété dans les zones rurales permettront aux femmes de planifier des cultures vivrières et

commerciales pour répondre à leurs besoins alimentaires, financiers et économiques. Les revenus des femmes augmenteront également lorsqu'elles seront propriétaires de leurs terres, à condition que les taxes foncières soient inférieures à 25 % de leurs revenus annuels. En outre, la propriété ne génère pas seulement de la prospérité pour les femmes, elle leur permet d'investir dans l'éducation, la santé et la nutrition de manière plus durable.

Lutte contre la discrimination fondée sur le sexe : Lorsque les femmes sont propriétaires, elles sont moins sujettes à la discrimination fondée sur le sexe et disposent d'un plus grand pouvoir de négociation. Comme le montrent plusieurs études empiriques, cette autonomie accrue des femmes leur permet de réorienter les ressources vers les préférences des femmes, notamment la santé, la nutrition et le capital humain. (Aslam & Kingdom, 2012 ; Doss, 2013 ; Menon et al., 2014). Les résultats de cette étude montrent que les femmes investissent également de manière plus responsable et pensent aux implications à long terme de leurs actions lorsqu'il s'agit d'utiliser des terres à des fins agricoles. [Mishra et Sam \(2016\)](#) constatent que lorsque les femmes possèdent des biens, elles ont moins d'impact négatif sur d'autres variables économiques, y compris l'environnement. Au Cameroun, la discrimination fondée sur le genre est très répandue et empêche les femmes d'accéder au crédit.

Investissement et certitude : Lorsque les femmes peuvent exercer des droits de propriété, cela crée une certitude, renforce l'État de droit et encourage l'investissement. Cela signifie que les femmes peuvent louer, vendre et tirer profit de leur propriété de manière efficace et aussi longtemps que la loi le permet. Des investissements plus importants dans l'industrie manufacturière ou l'agriculture peuvent transformer des communautés entières et permettre aux femmes de jouer un rôle plus actif dans leur communauté. Lorsque les femmes sont propriétaires, elles sont tout aussi susceptibles de réaliser des investissements plus importants à long terme. Au Cameroun, certaines femmes sont déjà des leaders dans le secteur agricole, et les droits de propriété ne feront que renforcer cette tendance et garantir que 50 % des entrepreneurs qui travaillent dans l'agriculture puissent investir, faire du commerce et employer des millions de jeunes dans l'agriculture, la transformation et le commerce des produits agricoles.

Section 2: Property Rights Diagnostic in Nigeria

Introduction

Les droits de propriété font référence à l'autorité légale et à la reconnaissance sociale de la propriété et de l'utilisation des ressources et des biens. Ils comprennent la capacité de posséder, de transférer et de contrôler des terres, des ressources et des biens. Pour les femmes du Nigeria, du Cameroun et de toute l'Afrique, les droits de propriété sont essentiels pour parvenir à l'égalité des sexes, à l'indépendance économique et à la sécurité sociale. Malheureusement, aujourd'hui, la société, les pratiques traditionnelles, les lois discriminatoires et les obstacles socio-économiques ont limité l'accès des femmes aux droits de propriété dans ces régions. Garantir des droits de propriété équitables pour les femmes n'est pas seulement une question de justice, de croissance économique et de développement sociétal. Il s'agit de donner à chaque être humain le droit de se développer, d'accomplir davantage et d'ouvrir les portes à une croissance extraordinaire.

Cette section met en lumière le contexte historique et juridique des droits de propriété au Nigeria, examine les défis actuels auxquels les femmes sont confrontées et propose des recommandations concrètes pour résoudre ces problèmes.

i. Évolution Historique (Accès des Femmes aux Droits de Propriété avant, pendant et après la Colonisation)

L'histoire des droits de propriété au Nigeria a été façonnée par la diversité de ses groupes ethniques, la domination coloniale et les développements postérieurs à l'indépendance. Dans le

Nigeria précolonial, la propriété foncière était essentiellement communale, régie par des lois coutumières spécifiques aux groupes ethniques. Les terres étaient souvent contrôlées par les chefs de communauté ou les chefs de famille, et l'accès des femmes dépendait largement de leurs relations conjugales et familiales.

Pendant la période coloniale, les Britanniques ont introduit des [régimes fonciers légaux](#) qui coexistaient avec les pratiques coutumières. L'ordonnance de 1916 sur les droits fonciers et indigènes (Land and Native Rights Ordinance) a attribué toutes les terres du nord du Nigeria au gouverneur, tandis que les lois coutumières ont continué à régir les terres dans le sud. Ce double système a souvent marginalisé les femmes, qui étaient exclues des transactions foncières officielles.

En outre, l'ère post-indépendance et la promulgation de la loi sur l'utilisation des terres de 1978, qui visait à rationaliser la propriété foncière en confiant toutes les terres aux gouverneurs d'État, ont conservé des éléments du régime foncier coutumier, qui ont continué à désavantager les femmes.

Toutefois, au cours des dernières décennies, nous avons assisté à un renforcement de la défense de l'équité entre les sexes en matière de droits de propriété, mais les progrès restent lents. En confiant la propriété foncière aux gouverneurs d'État, la loi a centralisé le contrôle des terres, mais a également négligé ou mal traité les disparités entre les sexes inhérentes aux systèmes traditionnels de propriété foncière, en particulier ceux fondés sur le droit coutumier.

Dans le cadre des régimes fonciers coutumiers et des lois coloniales, qui prévalent encore dans de nombreuses régions du Nigeria, les femmes continuent d'avoir un accès limité à la terre. Cela est dû à des normes culturelles profondément enracinées, selon lesquelles les droits d'héritage et de propriété de la terre sont généralement transmis par la lignée masculine. Par conséquent, les femmes, bien qu'elles contribuent de manière essentielle aux activités agricoles et économiques, se heurtent souvent à des obstacles lorsqu'il s'agit de posséder des terres ou d'en hériter. En outre, la société est souvent perçue comme désapprouvant le fait qu'une femme soit seule à posséder ou à louer une propriété.

De nombreuses femmes ont crié au scandale. Des organisations et des activistes ont fait pression pour que des amendements soient apportés à la loi sur l'utilisation des terres, ainsi que des réformes des pratiques coutumières, afin de permettre aux femmes d'avoir un meilleur

accès à la terre. Des problèmes structurels tels que des pratiques culturelles bien ancrées, une sensibilisation limitée et parfois une résistance de la part des communautés locales continuent de poser problème, en particulier dans la partie orientale du Nigeria. Dans le pays Ibo, la terre est typiquement héritée par la lignée masculine, les fils héritant des propriétés de leur père. Les hommes ont exercé un contrôle sur les terres, l'accès des femmes à la terre étant souvent lié à leurs relations avec les hommes.

Les femmes ont souffert au point que l'accès aux terres pour l'agriculture et le logement a été un combat majeur. Elles étaient également vulnérables à l'accaparement ou à la dépossession des terres, en particulier si elles n'avaient pas de titre de propriété officiel. Des efforts récents de sensibilisation ont été déployés pour combler ce fossé en soulignant la nécessité de réformes juridiques qui favorisent l'égalité des sexes en matière de droits de propriété. L'égalité des sexes en matière de propriété foncière a des implications plus larges, non seulement pour l'autonomisation économique des femmes, mais aussi pour le développement global du pays. La terre étant un bien essentiel pour de nombreuses personnes, veiller à ce que les hommes et les femmes y aient un accès égal peut avoir des effets positifs significatifs sur la réduction de la pauvreté, la sécurité alimentaire et le développement durable.

Aujourd'hui, plusieurs efforts ont été déployés pour promouvoir la propriété foncière individuelle. Ces efforts sont toujours en cours et comprennent des réformes juridiques, ainsi que des programmes d'autonomisation des femmes et des initiatives communautaires.

ii. Réformes Juridiques (Réglementation et Législation sur les Droits de Propriété au Nigeria)

Les réformes juridiques impliquent le processus d'examen des lois existantes et la promotion et la mise en œuvre de changements dans un système juridique, afin d'améliorer la justice et les droits de l'homme (Tap Network, 2019). Les droits de propriété du Nigeria sont régis par une combinaison de lois sur la propriété, de lois statutaires, de lois coutumières et d'engagements internationaux qui continuent de faire l'objet de réformes juridiques le moment venu. Les principales réglementations sont les suivantes : [La loi sur l'utilisation des terres de 1978](#) stipule que la propriété foncière ne peut se faire que sous le contrôle de l'État, mais elle tient compte des lois coutumières, ce qui limite souvent les droits des femmes.

Avant 1978, la propriété foncière au Nigeria était principalement régie par un système foncier coutumier qui permettait aux chefs traditionnels, aux familles et aux communautés de contrôler les terres selon les coutumes et les traditions locales. Ce système a pu fonctionner dans les zones rurales et sous-développées, mais pas dans les régions urbaines et en développement. Il a créé beaucoup de confusion et d'incohérence dans les transactions foncières, avec de multiples revendications de propriété sur le même terrain. Les règles de propriété foncière ne pouvant être normalisées, le gouvernement nigérian a reconnu la nécessité d'une réforme, afin de favoriser la croissance économique, le développement immobilier et l'accès équitable à la terre. L'urbanisation rapide et la croissance industrielle se sont poursuivies dans les années 70, en particulier dans des villes comme Lagos, Ibadan et Kano. Les litiges fonciers, la spéculation foncière et l'inégalité d'accès à la terre se sont multipliés. Les individus et les entreprises riches ont pu amasser de vastes étendues de terres, tandis que les Nigériens ordinaires, en particulier les femmes, se heurtaient à des obstacles à la propriété, ce qui a renforcé l'inégalité.

La loi sur l'utilisation des terres de 1978 a été utilisée pour introduire une forme d'unification afin de prévenir l'inégalité.

Le gouvernement nigérian avait l'intention de centraliser l'administration foncière, de veiller à ce que les terres soient utilisées pour le bien public et de simplifier les systèmes complexes de propriété foncière qui existaient auparavant. L'un des principaux objectifs de la loi était de veiller à ce que tous les Nigériens aient accès à la terre, indépendamment de leur sexe, de leur statut social ou de leur situation économique. Avant cette loi, les riches particuliers et les entreprises pouvaient facilement acquérir de vastes superficies de terres, ce qui rendait l'accès à la terre difficile pour les petits agriculteurs, les habitants des zones rurales et les citoyens ordinaires. En confiant le contrôle de toutes les terres au gouverneur de l'État, la loi visait à assurer un accès plus équitable aux ressources foncières.



La loi visait également à éliminer les systèmes fonciers fragmentés en centralisant le contrôle des terres sous l'égide du gouvernement de l'État. On espérait ainsi que les transactions foncières deviendraient plus transparentes, plus normalisées et plus faciles à régler. Au lieu d'obtenir

des terres directement auprès des familles ou des chefs traditionnels, les individus devaient désormais s'adresser au gouvernement de l'État pour obtenir des droits d'occupation. Cette centralisation visait à réduire les litiges fonciers et à faire en sorte que l'utilisation des terres soit conforme aux plans de développement économique de l'État. Dans les zones rurales, où les régimes fonciers coutumiers existent encore, la loi sur l'utilisation des terres prévoit des droits d'occupation coutumiers. Cela signifie que les chefs traditionnels ou les gouvernements locaux peuvent attribuer des terres à des particuliers à des fins agricoles ou résidentielles, mais les droits doivent toujours être approuvés par l'État. La loi sur l'utilisation des terres de 1978 a eu un impact significatif sur la propriété foncière au Nigeria, y compris sur les droits des femmes. Alors que cette loi visait à régler le régime foncier et à garantir un accès plus équitable à la terre, ses effets sur les femmes ont été mitigés et, dans de nombreux cas, elle a posé des problèmes pour la propriété foncière des femmes en raison de facteurs sociétaux et juridiques.

Principales dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire :

1. **La propriété est dévolue au gouvernement :** La loi place toutes les terres du Nigeria sous le contrôle du gouverneur de l'État, qui les détient au nom des citoyens. Une personne doit obtenir un certificat d'occupation (C of O) du gouverneur de l'État pour détenir un titre légal de propriété.
2. **Gouvernance et accès à la terre :** La loi a formalisé le processus d'octroi des droits fonciers et a prévu l'attribution de terres pour l'usage public, le logement, l'agriculture et les objectifs économiques.

iii. L'Impact de la Loi sur l'Aménagement du Territoire sur les Femmes

1. Pratiques coutumières discriminatoires :

- Alors que la loi s'applique à tous les Nigériens, le droit coutumier (qui régit la propriété foncière dans de nombreuses régions du pays) entre souvent en conflit avec les dispositions de la loi sur l'utilisation des terres lorsqu'il s'agit des droits fonciers des femmes.
- Dans de nombreuses communautés nigérianes, les régimes fonciers coutumiers tendent à exclure les femmes de la propriété foncière. Les lois coutumières, en particulier dans les sociétés patriarcales, accordent généralement les droits fonciers principalement aux hommes, excluant les femmes de l'héritage ou de la propriété foncière.
- Malgré les dispositions formelles de la loi sur l'utilisation des terres, ces pratiques coutumières sont encore profondément enracinées et, dans de nombreux cas, les femmes ne sont pas en mesure d'acquérir des terres en raison des restrictions traditionnelles imposées à l'héritage et à la propriété des femmes.

2. Impossibilité d'accéder à la terre :

- La loi sur l'utilisation des terres exige que les individus obtiennent un certificat d'occupation pour prouver qu'ils sont légalement propriétaires d'une terre. Cependant, de nombreuses femmes se heurtent à des obstacles pour accéder à la terre en raison de leur manque d'accès aux ressources financières nécessaires, aux réseaux et au soutien des parents masculins, qui sont souvent essentiels pour l'acquisition et l'enregistrement des terres.
- Dans certains cas, même si les femmes possèdent des terres ou ont un droit sur celles-ci, les hommes de la famille ou les conjoints peuvent dominer le processus d'obtention du certificat d'origine, ce qui laisse aux femmes un contrôle limité sur les terres.

3. Contrôle patriarcal sur la terre :

- Dans de nombreuses communautés nigérianes, la terre est considérée comme un bien précieux et les systèmes patriarcaux signifient souvent que les membres masculins de la famille contrôlent la terre. Ce contrôle peut affecter la capacité des femmes à prendre des décisions concernant l'utilisation, la vente ou le transfert de la terre.
- Même lorsque les femmes héritent de la terre, le pouvoir de gérer ou d'utiliser la terre revient souvent aux hommes de la famille (pères, frères ou maris), ce qui réduit leur autonomie dans les questions liées à la terre.

4. Lacunes juridiques en matière de protection :

- Bien que la loi sur l'utilisation des terres ne soit pas explicitement discriminatoire à l'égard des femmes, elle n'offre pas de garanties juridiques spécifiques pour remédier aux disparités entre les hommes et les femmes en matière de propriété foncière. La loi n'oblige pas à respecter les pratiques non discriminatoires en matière d'héritage en vertu du droit coutumier.
- Par conséquent, les femmes peuvent éprouver des difficultés à faire valoir leur droit à la propriété foncière, en particulier lorsque les chefs locaux ou les membres de la famille refusent de reconnaître les droits des femmes en vertu de la loi. La propriété foncière des femmes peut être compromise par des préjugés sexistes bien ancrés.

5. Attribution des terres et accès aux programmes de développement :

- La loi fournit un cadre pour l'attribution des terres par le gouvernement, mais dans la pratique, l'attribution des terres est souvent influencée par des préjugés sexistes, les hommes étant plus susceptibles de recevoir des terres à des fins agricoles ou pour des projets de logement.
- La participation des femmes aux programmes de développement liés à la terre (tels que les réformes agricoles, le développement des infrastructures ou les programmes de logement urbain) peut également être limitée en raison de la difficulté d'acquérir des titres fonciers en leur nom.

iv. Loi sur les Causes Matrimoniales :

« Cette loi traite du partage des biens en cas de divorce, mais ne protège pas suffisamment les droits des femmes. En vertu du droit coutumier, le système patriarcal structure la société nigériane et sa gouvernance est uniquement déterminée par les hommes. Cela place les intérêts et les valeurs des hommes au-dessus des intérêts des femmes et crée une inégalité entre les hommes et les femmes ». **Ponmile Orija Shittu**

Les éléments du droit coutumier qui restreignent le droit des femmes à l'héritage ne sont pas propres au seul Nigeria, mais aussi à divers pays africains, où les femmes sont traitées comme des citoyennes de seconde zone. Ce système permet aux coutumes et aux traditions d'exclure

les droits de propriété des femmes. La plupart des traditions, en particulier dans l'est et l'ouest du Nigeria, ne reconnaissent pas la capacité de la femme à diriger la famille parce qu'elle est considérée comme une figure faible et que cela émasculerait les hommes de la famille. Le même patriarcat ne permet pas à une femme d'hériter des biens de son mari. De même, en vertu du droit coutumier, lorsqu'une femme meurt, le mari conserve l'intégralité des biens personnels de la femme décédée, même s'ils les ont acquis conjointement.

La difficulté de conférer des biens à une ancienne épouse en vertu du droit coutumier réside dans le fait que la terre est généralement détenue en fiducie par les membres d'une communauté. Il est donc difficile de séparer et de diviser les terres.

Il existe une multitude de coutumes fondées sur les différences entre les sexes. L'une d'entre elles est l'occasion où, à la mort du mari d'une femme, la propriété est transférée aux membres masculins de la famille de son défunt mari si elle n'a pas d'enfant de sexe masculin pour revendiquer cette propriété. La loi sur les biens des femmes mariées de 1870 ([Married Women Property Act](#)) a tenté de remédier à cette situation.

Cette loi permet aux femmes de conserver leurs revenus (mais pas d'autres biens) pour leur usage personnel. Une autre réforme a été promulguée par le Married Women Property Act (loi sur la propriété des femmes mariées) de 1882. Cette loi permet à une femme mariée de conserver des biens séparés. En vertu de cette loi, elle peut intenter une action en justice et être poursuivie en son nom propre pour des litiges relatifs à ses biens séparés.

En vertu de la loi de 1882 sur les biens des femmes mariées, un mari ou une femme a le droit de déposer une demande auprès d'un juge de la Haute Cour en ce qui concerne ses droits de propriété. À la suite d'une telle demande, le tribunal est tenu de rendre l'ordonnance qu'il juge juste et équitable. Les femmes mariées ont droit à une part égale des biens acquis pendant le mariage ainsi que des biens acquis conjointement par les deux époux. C'est ce qu'illustre l'affaire [Patience Oghoyone c. Daniel Oghoyone](#), dans laquelle le tribunal a estimé que la requérante et le défendeur avaient une part égale dans les biens immobiliers ainsi que dans l'entreprise automobile exploitée conjointement par les deux parties.

Malgré les lois récentes protégeant les femmes et les droits de propriété, les tribunaux s'écartent encore des décisions visant à garantir l'égalité des parts et la répartition des biens dans un mariage au seul motif qu'il n'y a pas de preuve suffisante pour démontrer que la femme a

contribué économiquement à l'acquisition du bien. Toutefois, il est avancé que, lors de la détermination du règlement des biens dans le cadre d'un divorce, le tribunal ne devrait pas se contenter de rejeter de telles affaires en raison de l'absence de preuve de la contribution financière, mais devrait également tenir compte du soutien, des efforts, du temps et des enfants que la femme a investis dans un tel mariage et qui ne seraient pas mesurés de manière adéquate sur le plan financier s'ils étaient rémunérés.

Parmi les autres obstacles auxquels les femmes sont confrontées pour accéder à la propriété, citons les protections juridiques inadéquates, les difficultés d'application et les barrières économiques - c'est-à-dire l'accès limité au crédit et aux ressources financières qui entravent la capacité des femmes à acquérir une propriété. Les faiblesses institutionnelles - qui impliquent une application inefficace des lois et des préjugés sexistes au sein des institutions juridiques - exacerbent le problème. La résolution de ces problèmes nécessite des interventions ciblées, notamment des réformes juridiques, des campagnes d'éducation et de sensibilisation, ainsi que des initiatives de renforcement des capacités, afin d'autonomiser les femmes et de promouvoir des droits de propriété équitables au Nigeria.

v. Efforts pour Relever les Défis auxquels les Femmes sont Confrontées lorsqu'elles Tentent d'Accéder à la Propriété Foncière :

Certaines politiques et lois ont été élaborées pour relever les défis auxquels les femmes sont confrontées et favoriser la propriété et l'utilisation des terres. En voici quelques-unes

1. **La Constitution nigériane (1999) :** Cette constitution garantit l'égalité des droits pour tous les citoyens, quel que soit leur sexe. Dans ses dispositions, elle interdit la discrimination fondée sur le sexe, y compris en matière de droits de propriété, offrant ainsi une base juridique aux droits des femmes à la propriété foncière.
2. **La loi sur l'utilisation des terres (1978) :** La loi sur l'utilisation des terres, bien que souvent critiquée pour avoir centralisé le contrôle de la propriété foncière au sein du gouvernement, contient des dispositions qui peuvent bénéficier aux femmes. En particulier, elle accorde aux individus le droit de détenir et d'utiliser la terre, ce qui s'étend théoriquement aux femmes. Toutefois, le droit coutumier limite encore l'accès de nombreuses femmes à la terre, en particulier dans les zones rurales.

3. **Politique nationale en matière de genre (2006) :** La politique nationale du Nigeria en matière de genre met l'accent sur l'égalité entre les hommes et les femmes dans divers secteurs, y compris la propriété foncière. Elle appelle à l'élimination des pratiques discriminatoires à l'égard des femmes, notamment en matière d'héritage foncier, et soutient le droit des femmes à accéder à la terre et à la contrôler.
4. **La loi sur les affaires matrimoniales (1970) :** Cette loi garantit aux femmes le droit à la propriété des biens acquis pendant le mariage, y compris la terre. En cas de divorce ou de séparation, la loi prévoit un cadre pour le partage équitable des biens matrimoniaux, dont la terre. Il est fortement suggéré qu'il est nécessaire d'harmoniser le droit coutumier dans le cadre de la loi sur le mariage.
5. **Le système foncier nigérian :** Les lois foncières coutumières régissent les droits fonciers dans de nombreuses régions du Nigeria. Bien que ces lois soient souvent discriminatoires à l'égard des femmes, des réformes ont été entreprises dans certaines régions pour améliorer l'accès des femmes à la terre. Les gouvernements locaux et les ONG se sont également efforcés de sensibiliser les femmes et de les aider à faire valoir leurs droits fonciers.
6. **Engagements internationaux (par exemple, CEDAW) :** Le Nigeria est signataire de la Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes (CEDAW). Cet accord international oblige le pays à éliminer les pratiques discriminatoires, y compris celles qui restreignent l'accès des femmes à la terre et à la propriété.
7. **Réformes au niveau de l'État :** Certains États nigériens ont fait des efforts pour remédier aux disparités entre les sexes en matière d'accès à la terre. Par exemple, l'État d'Enugu, dans le sud-est du Nigeria, a adopté des réformes visant à donner aux femmes un plus grand contrôle sur la terre, en veillant à ce qu'elles soient incluses dans les processus d'attribution des terres et de prise de décision.
8. **Défense des droits fonciers des femmes :** Diverses organisations de défense des droits des femmes au Nigeria se sont efforcées de lutter contre ces obstacles fondés sur le sexe. Parmi ces organisations, on peut citer Women's Rights Advancement and Protection Alternative (WRAPA), la Fédération internationale des femmes juristes

(FIDA) Nigeria, le Nigeria Women's Trust Fund (NWTF) et l'Association des femmes entrepreneurs nigérianes (ANWE). Elles ont plaidé en faveur de réformes qui garantissent l'accès des femmes à la terre et aux droits de succession et qui assurent une plus grande équité entre les sexes dans la distribution des terres. Voici quelques exemples de ces organisations de femmes :

9. **Campagnes de sensibilisation** : Des campagnes d'alphabétisation juridique visant à éduquer les femmes sur leurs droits en vertu de la loi sur l'utilisation des terres ont été mises en place et se sont développées au cours des dernières années. Certaines organisations non gouvernementales (ONG) se sont efforcées d'aider les femmes à obtenir des titres fonciers et des certificats d'occupation. Bien que la loi sur l'utilisation des terres de 1978 ait cherché à rationaliser le régime foncier au Nigeria et à fournir un accès plus équitable à la terre, les droits de propriété foncière des femmes ont été fortement influencés par les pratiques traditionnelles et les systèmes patriarcaux.

Le droit coutumier et les normes sociétales empêchent souvent les femmes de posséder, d'hériter ou de contrôler des terres, même si la loi sur l'utilisation des terres offre des structures juridiques pour la propriété foncière. Ainsi, bien que la loi sur l'utilisation des terres puisse fournir un cadre juridique pour la propriété foncière, de nombreuses femmes se heurtent encore à des obstacles importants en raison de normes de genre profondément ancrées et de pratiques discriminatoires dans l'administration des terres.

vi. La Constitution Nigériane :

La constitution nigériane est une autre loi qui garantit l'égalité et interdit la discrimination, mais son impact sur les droits de propriété est faible. La Constitution de 1999 de la République fédérale du Nigeria aborde la question de la propriété foncière dans différentes sections, le cadre juridique essentiel pour le régime foncier étant défini dans les chapitres II et III. La principale disposition constitutionnelle relative à la terre se trouve à l'article 44 de la Constitution, qui traite de « l'acquisition obligatoire de la propriété ». Section 44(1) : Cette section établit que toutes les terres du Nigeria sont dévolues au gouvernement. Plus précisément, il stipule que toutes les terres du Nigeria appartiennent au gouvernement de la Fédération ou au gouvernement d'un État.

Le gouvernement fédéral et les gouvernements des États ont le droit d'acquérir des terres à des fins publiques, et cette acquisition peut se faire de manière obligatoire, à condition qu'une compensation adéquate soit fournie. L'article 44 (2) autorise l'acquisition obligatoire de biens, y compris de terres, par le gouvernement, mais exige le paiement rapide d'une indemnité à la personne ou au groupe dont les terres sont acquises. Le montant de l'indemnisation doit refléter la valeur du terrain et le déplacement causé par l'acquisition.

vii. Pourquoi les Droits de Propriété sont Importants pour les Femmes en Afrique.

1. Programmes d'Autonomisation des Femmes

Les droits de propriété sont essentiels pour les femmes en Afrique, car ils jouent un rôle crucial dans leur autonomisation générale, leur indépendance économique et leur stabilité sociale. Un accès sécurisé à la terre et à la propriété peut avoir un impact significatif sur la capacité des femmes à améliorer leurs conditions de vie, à contribuer à l'économie et à faire entendre leur voix au sein de leur communauté. Les droits de propriété permettent aux femmes de posséder et de contrôler des biens tels que des terres, des maisons ou des entreprises. Cette sécurité d'occupation est essentielle pour générer des revenus, créer ou développer des entreprises et améliorer l'indépendance financière des femmes. L'autonomisation des femmes par la propriété contribue directement à leur autonomisation économique, car elle leur permet d'accéder au crédit, d'investir dans la production agricole ou de participer à des activités commerciales.

Par exemple, dans certains pays africains, les femmes sont souvent les principales productrices agricoles, mais elles n'ont pas de droits fonciers garantis, ce qui limite leur productivité et leur capacité à investir dans l'agriculture. Les droits de propriété leur permettent d'accéder à des ressources telles que les prêts, qui sont essentiels pour développer les entreprises et augmenter les revenus des ménages. Dans de nombreuses sociétés africaines, la propriété foncière est liée à la survie économique, de sorte que lorsque les femmes se voient refuser des droits de propriété, elles sont souvent confrontées à des obstacles qui les empêchent d'accéder à l'éducation et aux soins de santé.

Les droits de propriété offrent également une protection juridique aux femmes contre la violence domestique et les abus économiques. Dans de nombreuses communautés africaines, les femmes qui ne possèdent pas de biens peuvent être plus vulnérables à la violence, car elles

n'ont pas d'endroit où aller lorsqu'elles sont victimes d'abus ou de mauvais traitements de la part de leur conjoint. La sécurité de la propriété garantit que les femmes sont moins susceptibles d'être dépossédées par leur mari, les membres de leur famille ou d'autres parents masculins en cas de séparation ou de divorce. Les droits de propriété procurent aux femmes un sentiment de sécurité.

2. Initiatives Communautaires

Les droits de propriété sont à l'origine d'importantes initiatives communautaires, telles que des programmes visant à accorder aux femmes des droits d'occupation, en particulier dans les zones rurales où les femmes jouent un rôle central dans l'agriculture et la production alimentaire, mais n'ont souvent pas de contrôle légal sur les terres qu'elles cultivent. Les initiatives communautaires qui garantissent les droits fonciers et de propriété des femmes peuvent améliorer les résultats agricoles, la sécurité alimentaire et la réduction de la pauvreté.

Lorsque les femmes des communautés ont des droits de propriété, elles sont plus susceptibles d'assumer des rôles de leadership et de participer à la gouvernance locale. Les femmes qui possèdent des biens sont mieux placées pour plaider en faveur de l'amélioration de la communauté, que ce soit dans les domaines de l'éducation, de la santé, de l'infrastructure ou de la sécurité. Les droits de propriété garantissent que la voix des femmes est entendue et valorisée dans le processus de gouvernance, ce qui favorise le développement durable à long terme de leurs communautés.

Le rôle des institutions dans l'application et le soutien des droits de propriété au Nigeria

Les institutions ont un rôle à jouer dans l'application et le soutien des droits de propriété, notamment en veillant à ce que les hommes et les femmes puissent légalement posséder, hériter et contrôler des terres et des biens. Les institutions ont un rôle à jouer. Ces institutions comprennent les organes gouvernementaux, les institutions juridiques, les organisations non gouvernementales et les autorités traditionnelles, qui travaillent tous ensemble ou indépendamment pour promouvoir les droits de propriété et veiller à ce qu'ils soient respectés.

Institution	Organization
--------------------	---------------------

Government Institutions	<ul style="list-style-type: none"> • The National Land Commission (NLC) • The Federal Ministry of Justice • The State Governments and Local Land Administration Agencies • The Judiciary (Courts)
Legal and Advocacy Institutions	<ul style="list-style-type: none"> • Women’s Rights and Legal Aid Organizations • The Nigerian Bar Association (NBA)
Traditional Institutions	<ul style="list-style-type: none"> • Chiefs and Traditional Rulers • Local Community Land Committees
International and Regional Institutions	<ul style="list-style-type: none"> • The African Union (AU) • United Nations (UN) and International Development Organizations
Educational and Research Institutions	<ul style="list-style-type: none"> • Universities and Research Institutes

Section 3 : Diagnostic sur les Droits de Propriété au Ghana

i. Les Femmes et les Droits de Propriété au Ghana

Les droits de propriété sont un aspect essentiel de l'émancipation économique, en particulier pour les femmes, car ils assurent la sécurité, l'indépendance financière et les possibilités d'investissement. Au Ghana, l'accès à la propriété, en particulier à la terre, joue un rôle essentiel dans la détermination de la stabilité économique, de la position sociale et de la contribution globale au développement national. La terre n'est pas seulement un atout essentiel pour l'agriculture, qui est l'épine dorsale de l'économie ghanéenne, mais elle sert aussi de garantie pour l'accès au crédit, au logement et aux investissements commerciaux. Pour les femmes, la propriété peut faire la différence entre la pauvreté et la prospérité, car elle renforce leur capacité à participer aux activités économiques, à garantir leurs moyens de subsistance et à améliorer le bien-être de leur famille (Tsikata, 2009).

Bien qu'il existe des cadres qui reconnaissent et protègent les droits des femmes à posséder, hériter et gérer des biens, des obstacles importants persistent. Les normes culturelles, les pratiques coutumières et les structures patriarcales profondément enracinées limitent souvent la capacité des femmes à exercer pleinement ces droits. Dans de nombreuses communautés, les pratiques d'héritage favorisent les membres masculins de la famille et la propriété foncière reste largement dominée par les hommes (Allotey et Dey, 2021). Même lorsque les femmes accèdent à la propriété, elles ont souvent des difficultés à exercer un contrôle sur celle-ci, à prendre des décisions indépendantes ou à l'utiliser à des fins économiques (ONU Femmes, 2021).

Le double système juridique du Ghana, qui comprend à la fois des lois statutaires et des lois coutumières, complique encore la question des droits de propriété des femmes. Alors que les lois statutaires, telles que la Constitution de 1992 et la loi sur les successions ab intestat, prévoient l'égalité des sexes en matière de propriété (Constitution du Ghana, 1992), les lois coutumières, qui varient selon les groupes ethniques, contredisent souvent ces dispositions. Dans de nombreux cas, les chefs traditionnels et les chefs de famille jouent un rôle crucial dans l'attribution des terres et l'héritage, et leurs décisions sont souvent influencées par des coutumes de longue date qui donnent la priorité aux hommes sur les femmes (Tsikata, 2003).

En outre, des facteurs socio-économiques tels que le manque de ressources financières, des connaissances juridiques limitées et une représentation inadéquate des femmes dans les structures de gouvernance foncière contribuent aux difficultés que rencontrent les femmes pour faire valoir leurs droits de propriété. De nombreuses femmes ne connaissent pas les protections juridiques dont elles peuvent bénéficier, et même celles qui les connaissent n'ont souvent pas les moyens de contester les pratiques discriminatoires devant les tribunaux. Le coût et la complexité des procédures judiciaires font qu'il est difficile pour les femmes, en particulier dans les zones rurales, de faire valoir leurs droits (GWLAT, 2023).

ii. Contexte Historique des Droits de Propriété des Femmes au Ghana

Historiquement, la société ghanéenne a été façonnée par des systèmes d'héritage matrilineaires et patrilinéaires, qui ont considérablement influencé la manière dont la propriété est transférée et contrôlée. Ces systèmes d'héritage varient d'un groupe ethnique à l'autre et jouent un rôle crucial dans la détermination de l'accès des femmes à la propriété, en particulier à la terre (Ubink, 2008). Les Akan, le plus grand groupe ethnique du Ghana, suivent traditionnellement un système matrilineaire dans lequel l'héritage et la lignée sont tracés du côté de la mère. Dans ce système, les biens sont censés être transmis aux parents maternels d'un homme, en particulier à ses neveux (les enfants de sa sœur), plutôt qu'à ses enfants biologiques. En théorie, ce système permet aux femmes d'accéder à la propriété car elles font partie intégrante de la lignée familiale. Toutefois, dans la pratique, les hommes exercent toujours un contrôle important sur les terres et les autres biens, et prennent souvent les décisions relatives à la répartition et à l'utilisation des biens. Les femmes, bien qu'elles fassent partie de la structure de l'héritage, peuvent n'avoir qu'une autorité limitée sur les biens dont elles héritent techniquement, car les hommes de la famille gèrent souvent ces ressources en leur nom (Manuh, 1997).

En revanche, des groupes ethniques tels que les Dagomba, les Mamprusi, les Ewe et les Ga-Adangbe adhèrent à un système patrilinéaire, où l'héritage suit la lignée masculine. Dans ces communautés, les biens sont généralement transmis de père en fils, ce qui exclut de fait les femmes de l'héritage direct. Les filles peuvent recevoir un accès temporaire à la terre ou à la propriété, mais ne sont pas considérées comme les principales bénéficiaires (Crook, 2011). Au contraire, elles sont censées accéder à la terre par l'intermédiaire de leur mari au moment du

mariage. Ce système renforce l'idée que la propriété foncière est un privilège masculin, ce qui limite la capacité des femmes à accumuler et à contrôler la richesse (Kotey 2002).

L'introduction du régime colonial au Ghana a encore renforcé la domination masculine en matière de propriété foncière et de droits de propriété. Pendant la période coloniale, les Britanniques ont formalisé des systèmes fonciers qui donnaient la priorité à la propriété foncière individuelle et ont introduit des cadres juridiques occidentaux qui négligeaient souvent les droits coutumiers des femmes (Mamdani, 1996). Les administrateurs coloniaux ont travaillé en étroite collaboration avec les chefs traditionnels et les propriétaires terriens masculins, renforçant ainsi les structures patriarcales existantes. De nombreuses transactions foncières nécessitaient des documents officiels, tels que des titres fonciers et des baux, qui étaient principalement délivrés aux hommes. Les femmes, qui avaient traditionnellement évalué les terres dans le cadre d'accords familiaux et communautaires, ont eu de plus en plus de mal à faire valoir leur droit de propriété dans le cadre du nouveau système (Ibid).

Malgré ces disparités historiques, les femmes ghanéennes ont continué à jouer un rôle essentiel dans l'agriculture, le commerce et la gestion des ménages. Cependant, leurs contributions n'ont souvent pas été reconnues dans les discussions officielles sur les droits de propriété. Aujourd'hui, alors que les réformes juridiques visent à remédier à ces déséquilibres historiques, de nombreuses pratiques coutumières et normes sociétales continuent de restreindre le plein accès des femmes à la propriété et à l'héritage. Il est essentiel de comprendre les fondements historiques des systèmes de droits de propriété du Ghana pour remédier aux inégalités persistantes entre les hommes et les femmes en matière de propriété foncière et patrimoniale.

iii. Cadre Juridique Régissant les Droits de Propriété des Femmes

a). La Constitution du Ghana de 1992

La Constitution ghanéenne de 1992 est le cadre juridique suprême qui défend les principes de l'égalité des sexes et garantit la protection des droits des femmes, y compris les droits de propriété. La Constitution fournit explicitement un soutien juridique pour le traitement équitable des femmes dans les questions relatives à la propriété foncière, à l'héritage et à la propriété maritale (Constitution, Rep. Ghana, 1992). L'article 17 de la constitution est

particulièrement important pour lutter contre la discrimination fondée sur le sexe. Il stipule que toutes les personnes sont égales devant la loi et interdit toute discrimination fondée sur le sexe, la race, l'origine ethnique, la religion, la croyance ou le statut social ou économique. Cette disposition est essentielle pour garantir aux femmes les mêmes droits qu'aux hommes en matière d'acquisition, de propriété et de gestion des biens. En établissant l'égalité juridique, cet article vise à éliminer les pratiques coutumières discriminatoires qui désavantagent souvent les femmes en matière de propriété et d'héritage.

L'article 22 est une autre disposition importante qui se concentre spécifiquement sur les droits de propriété des femmes dans le mariage et l'héritage. Il donne mandat au Parlement de promulguer des lois garantissant que les époux ont des droits égaux sur les biens acquis pendant le mariage. Cette disposition est essentielle pour protéger les intérêts patrimoniaux des femmes, notamment en cas de divorce ou de décès du conjoint. Dans le passé, de nombreuses femmes se retrouvaient vulnérables et dépossédées après la dissolution du mariage ou le décès de leur mari, car la propriété était souvent contrôlée par les hommes et leur famille élargie. L'article 22 garantit que les veuves et les femmes divorcées peuvent légitimement réclamer leur part des biens matrimoniaux, ce qui favorise l'équité dans la répartition des biens. L'article 36, paragraphe 6, souligne qu'il incombe à l'État de prendre les mesures appropriées pour promouvoir un système économique juste et équitable qui garantisse aux hommes et aux femmes un accès équitable aux ressources, y compris à la terre et à la propriété. Cette disposition oblige le gouvernement à créer des politiques et des mécanismes qui soutiennent l'émancipation économique des femmes par le biais de la propriété.

L'article 35, paragraphes 5 et 6, charge l'État de promouvoir activement l'intégration des groupes marginalisés, en particulier des femmes, dans le courant principal du développement économique. Cela inclut l'élimination des obstacles systémiques qui empêchent les femmes d'acquérir et de contrôler la propriété. Malgré ces garanties constitutionnelles, leur application reste un défi de taille. De nombreuses femmes, en particulier dans les zones rurales, ne connaissent pas les droits que leur confère la constitution, et les chefs coutumiers donnent souvent la priorité aux systèmes traditionnels de succession sur le droit écrit (Tsikata, 2009). L'écart entre les dispositions constitutionnelles et les pratiques coutumières continue de limiter la pleine réalisation des droits de propriété des femmes au Ghana.

Pour combler ce fossé, le gouvernement ghanéen, en collaboration avec des organisations de la société civile, s'est efforcé d'informer les femmes sur leurs droits et de veiller à ce que les cadres juridiques soient effectivement mis en œuvre. Des programmes d'alphabétisation juridique, des mécanismes alternatifs de résolution des conflits et des campagnes de sensibilisation ont été mis en place pour renforcer l'autonomie des femmes et lutter contre les pratiques discriminatoires qui persistent au niveau communautaire (GWLAT, 2009).

b). Loi sur les Successions ab Intestat, 1985 (loi PNDC 111)

La loi de 1985 sur les successions ab intestat (PNDC Law 111) a été promulguée pour remédier aux injustices subies de longue date par les femmes et les enfants au Ghana lorsqu'un membre masculin de la famille, en particulier un mari ou un père, décédait sans laisser de testament. Avant l'introduction de cette loi, le droit coutumier ghanéen dictait souvent des pratiques d'héritage qui favorisaient les membres masculins de la famille, tels que les frères, les neveux ou d'autres membres de la famille élargie du défunt, tandis que les veuves et les enfants étaient souvent laissés sans dispositions adéquates (PNDC Law 111).

Dans de nombreux systèmes traditionnels de succession, en particulier dans les sociétés patrilinéaires, une veuve n'est pas considérée comme l'héritière légitime des biens de son mari. Au lieu de cela, le contrôle de la propriété est généralement transféré aux parents masculins du défunt. Dans certains cas, une veuve pouvait continuer à vivre sur les terres ou dans la maison de son défunt mari, mais seulement si elle restait célibataire ou si elle était héritée par l'un des hommes de sa famille ; une pratique connue sous le nom d'héritage de la veuve (Allotey & Dey, 2021). Cet arrangement rendait de nombreuses femmes financièrement vulnérables et dépendantes de leur belle-famille pour leur survie.

La promulgation de la loi 111 du PNDC visait à réformer ces coutumes discriminatoires en matière d'héritage en fournissant une méthode équitable et structurée pour distribuer les biens des personnes décédées intestat (sans testament) (Duncan, 2010). La loi a introduit un ordre légal d'héritage, garantissant que les veuves et les enfants ont légalement droit à une partie des biens du défunt. Lorsque le défunt laisse un conjoint et des enfants, la succession est divisée en trois tiers : un tiers pour le conjoint, un tiers pour les enfants et un tiers pour la famille élargie. S'il n'y a pas d'enfants, le conjoint reçoit la moitié et, en l'absence d'héritiers, la totalité de la succession (Kotey, 2022). La loi garantit également au conjoint survivant le maintien dans

le domicile conjugal et impose une répartition équitable de l'héritage entre les coépouses dans les ménages polygames (Tsikata, 2003). Ces dispositions marquent un progrès significatif dans la garantie des droits des femmes en matière de logement et d'héritage dans le cadre du système juridique pluriel du Ghana.

c). Défis liés à la mise en œuvre de la loi 111 du PNDC

L'application de la loi 111 du PNDC se heurte à plusieurs obstacles systémiques. De nombreuses femmes rurales n'ont pas conscience de leurs droits légaux et l'infrastructure de l'éducation juridique est faible (ONU Femmes, 2021). Même lorsque les femmes tentent de faire valoir leurs droits, les coûts élevés des litiges et les procédures judiciaires prolongées entravent la justice. La loi peine également à prendre en compte les complexités modernes telles que les mariages polygames et ne tient pas pleinement compte des contributions économiques des femmes pendant le mariage (Kuenyehia, 2013). Les autorités locales donnent souvent la priorité aux normes coutumières, ce qui conduit à une application judiciaire incohérente et sape les protections légales (Ubink, 2008).

iv. Efforts de Réforme et Lacunes Persistantes

Les réformes récentes proposent une application plus stricte, une éducation juridique plus large, une aide juridique accessible et des amendements pour tenir compte des arrangements familiaux polygames (Tsikati, 80). Malgré ces efforts, la loi 111 du PNDC reste la pierre angulaire de la réforme de l'héritage au Ghana, et il est essentiel de continuer à plaider en faveur de l'égalité des sexes en matière de droits de succession.

v. Loi sur les Terres, 2020 (loi 1036)

Le Land Act, 2020 (Act 1036) consolide les lois foncières du Ghana et vise à améliorer l'administration foncière tout en promouvant l'équité entre les sexes. L'un de ses principaux objectifs est de garantir l'accès des femmes à la terre et de protéger leurs droits fonciers dans le cadre des systèmes statutaires et coutumiers (Land Act, 2020). La loi impose aux organismes d'administration foncière d'éliminer les discriminations et de garantir l'égalité d'accès à la terre pour les femmes, notamment en matière d'héritage, d'achat ou d'attribution familiale. Cet aspect est particulièrement important au Ghana, où 80 % des terres sont régies par le droit coutumier (Bugri, 2009).

La loi renforce également la sécurité foncière des femmes en protégeant les droits de propriété maritale en cas de divorce ou de veuvage et en créant des barrières juridiques contre l'accaparement des terres (ONU Femmes). Ces protections permettent aux femmes de posséder des terres sans craindre d'en être dépossédées par des parents masculins ou des acteurs puissants.

vi. Défis liés à la mise en œuvre de la Loi Foncière de 2020

Malgré un cadre juridique solide, la mise en œuvre reste difficile. Les normes patriarcales continuent de considérer la terre comme une propriété masculine et l'application des protections en matière de genre au niveau communautaire est faible (Action Aid Ghana, 2022). La plupart des femmes rurales ne connaissent pas leurs droits en raison de leur faible niveau d'alphabétisation juridique. En outre, les processus complexes d'enregistrement des terres et le recours à des accords informels et verbaux dans les transactions foncières coutumières font que les femmes ne disposent pas de documents officiels sur la propriété, ce qui limite leur capacité à faire valoir leurs droits en cas de litige (Tsikata, 39).

a) Les lois sur le mariage et les droits de propriété des femmes au Ghana

Le mariage joue un rôle crucial dans la détermination des droits de propriété des femmes au Ghana, en influençant la propriété, l'héritage et l'accès aux biens. Le Ghana dispose de plusieurs systèmes de mariage, dont le mariage statuaire (civil), le mariage coutumier et le mariage islamique, chacun ayant des implications différentes sur les droits de propriété des femmes. Alors que les lois statutaires offrent un certain niveau de protection aux femmes en termes de partage des biens en cas de divorce ou de décès d'un conjoint, les mariages coutumiers et islamiques sont souvent régis par des normes traditionnelles et religieuses qui peuvent limiter la capacité des femmes à revendiquer des biens.

b) La Loi sur les Affaires Matrimoniales de 1971 (loi 367) et le Partage des Biens

La loi de 1971 sur les affaires matrimoniales (Matrimonial Causes Act) régit le partage des biens dans les mariages légaux lors d'un divorce au Ghana, en imposant une répartition équitable des biens matrimoniaux. Les tribunaux prennent en compte les contributions financières et non financières (par exemple, l'éducation des enfants, les tâches ménagères), les

besoins des enfants et les circonstances du divorce pour garantir des résultats équitables. La loi valorise explicitement le travail non rémunéré des femmes, contrecarrant ainsi les préjugés traditionnels qui sous-évaluent leur rôle dans l'accumulation des richesses (Matrimonial Causes Act, 1971). En outre, la loi protège les conjoints survivants en établissant un lien avec la loi 111 de la PNDC, ce qui permet aux veuves de réclamer une part de la succession de leur mari décédé. Cela permet de se prémunir contre la déshérence par les familles élargies, bien que des lacunes persistent dans l'application de la loi dans les zones rurales où les normes coutumières peuvent l'emporter sur les protections statutaires (Université du Ghana, 2013). Si la loi de 1971 sur les affaires matrimoniales (Matrimonial Causes Act) fournit un cadre juridique pour la répartition équitable des biens, sa mise en œuvre n'a pas toujours été cohérente. En outre, les femmes, en particulier dans les zones rurales, peuvent ne pas connaître leurs droits ou ne pas avoir accès à une assistance juridique, ce qui rend difficile la revendication des biens après le divorce (Ibid).

Au Ghana, le mariage coutumier, la forme la plus répandue, en particulier dans les zones rurales, est régi par les traditions ethniques plutôt que par le droit statuaire, ce qui désavantage souvent les femmes en matière de droits de propriété. Généralement, les maris contrôlent les biens matrimoniaux, y compris les terres et les maisons, même dans les communautés qui reconnaissent nominalement la propriété conjointe (Duncan, 2010). Les veuves sont confrontées à des obstacles en matière d'héritage, car les coutumes patrilinéaires transfèrent souvent les biens à des parents masculins, ce qui les rend économiquement vulnérables malgré les protections prévues par la loi 111 de la PNDC, dont l'application laisse à désirer (Tsikata, 2009). En cas de divorce, les femmes peuvent être expulsées sans partage des biens, en particulier si leur contribution financière n'est pas prise en compte, ce qui met en évidence les inégalités systémiques entre les hommes et les femmes dans les systèmes coutumiers.

Au Ghana, les mariages islamiques s'inscrivent dans une intersection complexe entre les principes de la charia et les droits de propriété contemporains. Alors que la loi islamique reconnaît formellement les droits de propriété autonomes des femmes, ses dispositions en matière d'héritage intègrent les inégalités structurelles, accordant aux filles la moitié de la part des fils et limitant les veuves à des droits fractionnaires comme 1/8 avec enfants et 1/4 sans enfants. La procédure de divorce offre une protection partielle grâce au paiement obligatoire du Mahr, mais ne garantit pas une division équitable des biens matrimoniaux, laissant les résultats dépendre d'interprétations religieuses souvent patriarcales (ONU Femmes, 2021).

Cela crée un système paradoxal dans lequel les droits de propriété des femmes sont à la fois affirmés en théorie et limités en pratique par des formules d'héritage rigides et des règlements de divorce discrétionnaires.

vii. Défis Concernant les Droits de Propriété des Femmes au Ghana

Malgré des cadres juridiques progressistes garantissant les droits de propriété des femmes, des obstacles persistants ancrés dans les normes culturelles, les inégalités systémiques et les lacunes institutionnelles continuent de saper leur mise en œuvre. Ces défis affectent de manière disproportionnée les femmes rurales, limitant leur autonomisation économique et perpétuant les disparités entre les sexes en matière de propriété des actifs (Crook, 2009).

1. Pratiques Coutumières et Normes Patriarcales Bien Ancrées

Le double système juridique du Ghana crée des contradictions entre les protections statutaires et les lois coutumières qui dominent la gouvernance foncière rurale. Les systèmes d'héritage patrilinéaire et matrilineaire privilégient en fin de compte le contrôle masculin, que ce soit par l'héritage direct (patrilinéaire) ou par la gestion masculine des biens matrilineaires (Bugri, 2009). Les autorités traditionnelles, principalement les chefs masculins et les chefs de famille, conservent le pouvoir de décision sur l'attribution des terres et les droits d'utilisation, ce qui limite souvent l'autonomie des femmes, même lorsqu'elles héritent techniquement de la propriété. Ce préjugé systémique empêche les femmes d'exploiter, de louer ou de vendre librement les terres héritées sans l'approbation de l'homme (Ubink, 2008).

2. Obstacles Structurels à l'Accès à la Terre et à la Participation Économique

Les femmes sont confrontées à trois obstacles fondamentaux pour obtenir la propriété foncière, à savoir

- Les déficits documentaires : les pratiques informelles d'héritage et les accords verbaux privent les femmes d'une propriété légalement reconnue, ce qui les rend vulnérables à la dépossession ;

- L'exclusion financière, comme le montre le constat d'ActionAid selon lequel 85 % des femmes n'ont pas de titres fonciers officiels (2022), aggravée par des revenus plus faibles qui limitent les achats indépendants ; et
- Les préjugés institutionnalisés : les autorités traditionnelles favorisent systématiquement les hommes dans l'attribution des terres tout en soumettant les femmes à des pratiques discriminatoires en matière de prix et de négociation sur les marchés fonciers formels et informels. Ces obstacles interconnectés créent un cycle de marginalisation économique qui se renforce de lui-même pour les femmes ghanéennes.

3. Faiblesses Systémiques dans l'Application de la Loi

Trois lacunes critiques compromettent l'application de la loi :

Un déficit de connaissances généralisé laisse les femmes rurales dans l'ignorance des protections constitutionnelles et statutaires dont elles bénéficient en vertu de lois telles que le Land Act 2020 ; les barrières institutionnelles, y compris les coûts élevés des litiges et les procédures juridiques complexes, empêchent l'accès à la justice.

Et surtout, un conflit à double système persiste lorsque les autorités traditionnelles continuent de privilégier les pratiques coutumières discriminatoires, rendant les décisions de justice favorables inapplicables au niveau local (ActionAid, 2022). Cette crise crée un paradoxe juridique où une législation progressiste existe sur le papier mais ne se matérialise pas dans les expériences vécues par les femmes.

viii. Efforts pour Améliorer les Droits de Propriété des Femmes au Ghana

Les droits de propriété des femmes au Ghana ont toujours été limités par des pratiques coutumières, des incohérences juridiques et des obstacles socio-économiques. Toutefois, ces dernières années, le gouvernement ghanéen, les organisations de la société civile et les organismes internationaux ont intensifié leurs efforts pour relever ces défis par le biais de réformes juridiques, de programmes d'autonomisation et de campagnes de sensibilisation au niveau local. Ces initiatives visent à améliorer l'accès des femmes à la terre, à l'héritage et à la propriété, contribuant ainsi à leur autonomisation économique et à leur stabilité sociale (Tsikata, 41).

1. Réformes Juridiques et Interventions Politiques

Principales réformes juridiques :

La loi foncière de 2020 (loi 1036) : Cette loi consolide diverses lois relatives à la terre, en veillant à ce que les transactions foncières soient transparentes et inclusives. La loi reconnaît l'importance de l'inclusion du genre dans la propriété foncière et cherche à protéger les femmes de la dépossession foncière (Land Act, 2020).

La loi sur les successions ab intestat de 1985 (loi PNDC 111) : Cette loi a été introduite pour garantir que les biens des personnes décédées sans testament soient équitablement répartis entre leurs conjoints, leurs enfants et les personnes à leur charge. Bien qu'elle fournisse un cadre de distribution plus équitable, des difficultés persistent dans sa mise en œuvre en raison de la résistance des autorités coutumières (PNDC, 1985).

Révision des lois sur l'héritage et le mariage : Des efforts continus ont été déployés pour réviser les lois sur l'héritage afin de mieux refléter l'égalité des sexes, en veillant à ce que les femmes, en particulier les veuves et les filles, ne soient pas injustement exclues de la propriété.

Politiques d'action positive dans l'administration foncière : Des efforts ont été faits pour inclure les femmes dans les organes de l'administration foncière, tels que la Commission foncière et les secrétariats fonciers coutumiers, afin de s'assurer que leurs perspectives et leurs droits sont pris en compte dans les processus de prise de décision (Tsikata, 2009).

2. Programmes d'Autonomisation des Femmes

Au-delà des réformes juridiques, diverses organisations ont mis en œuvre des programmes d'autonomisation pour aider les femmes à garantir leurs droits de propriété. Ces programmes se concentrent sur l'éducation, l'assistance financière et le plaidoyer pour renforcer la capacité des femmes à posséder, contrôler et hériter de la terre et de la propriété (UN Women, 2021).

Au Ghana, le paysage des droits de propriété des femmes est en train de se transformer grâce à des initiatives ciblées : Le Ghana Women's Land Access Trust (GWLAT) ouvre la voie à des modèles coopératifs de propriété foncière tout en dotant les femmes de connaissances juridiques et d'un accès financier ; ActionAid Ghana autonomise les femmes rurales grâce à

des programmes de sécurité foncière combinant un soutien à l'enregistrement et une formation à l'agriculture durable ; le ministère du Genre, de l'Enfance et de la Protection sociale (MoGCSP) fournit une aide juridique cruciale aux femmes en proie à des conflits de propriété ; et Women in Agriculture Development (WIAD) comble le fossé entre les agricultrices et l'accès à des terres productives grâce à des solutions de financement sur mesure – le tout formant un écosystème complet pour l'autonomisation économique des femmes par le biais de la propriété.

2. Campagnes de Sensibilisation au Niveau Communautaire

L'éducation publique et la sensibilisation jouent un rôle essentiel dans la remise en cause des normes discriminatoires et la promotion de l'égalité des sexes en matière de droits de propriété. De nombreuses femmes ne connaissent pas leurs droits légaux et certaines hésitent à les revendiquer en raison de pressions culturelles (Crook, 2011).

Pour promouvoir les droits fonciers des femmes, des campagnes de sensibilisation à multiples facettes font appel aux médias, à l'engagement communautaire et à l'éducation des jeunes - les programmes de radio et de télévision en langue locale présentent des experts juridiques qui démystifient les lois sur l'héritage, tandis que les ONG et les agences gouvernementales organisent des ateliers qui éduquent les femmes et engagent stratégiquement les chefs traditionnels à modifier les normes culturelles, complétés par des programmes scolaires qui inculquent les principes de l'égalité des sexes en matière de droits de propriété aux jeunes afin de mettre fin à la discrimination intergénérationnelle et de construire un avenir plus équitable (Tsikata, 2003).

Le parcours du Ghana vers des droits de propriété équitables pour les hommes et les femmes révèle à la fois le pouvoir d'une législation progressiste et la résistance obstinée des obstacles systémiques. Alors que des lois historiques comme la loi foncière de 2020 et la loi 111 du PNDC fournissent une base juridique solide pour la propriété foncière et l'héritage des femmes, leur mise en œuvre reste inégale, entravée par des normes patriarcales profondément enracinées, des lacunes en matière de connaissances juridiques et un système juridique dual qui privilégie les pratiques coutumières. Le contraste frappant entre les protections statutaires

et les réalités vécues - où 80 % des terres restent sous contrôle coutumier et où 85 % des femmes n'ont pas de titres officiels - souligne le besoin urgent d'interventions multidimensionnelles.

La voie à suivre exige plus qu'une réforme juridique ; elle nécessite le démantèlement des inégalités structurelles par le biais d'actions ciblées. Le renforcement des mécanismes d'application, l'extension de l'éducation juridique menée par les communautés et l'investissement dans l'agence économique des femmes sont des étapes cruciales. Les initiatives locales telles que les modèles de coopératives foncières du GWLAT et les programmes de tenure d'ActionAid démontrent le potentiel des solutions locales, mais leur impact doit être étendu par l'intégration des politiques. Il est essentiel que les chefs traditionnels et les autorités judiciaires s'engagent en tant que partenaires de la réforme, en comblant le fossé entre les systèmes statutaires et coutumiers. Alors que le Ghana navigue sur ce terrain complexe, la mesure ultime du progrès sera tangible : les noms des femmes sur les titres fonciers, leur voix dans la gouvernance et leur autonomie sans entrave en matière de propriété - pierres angulaires d'un avenir économique véritablement inclusif.

Recommandations politiques pour débloquer les droits de propriété des femmes

Pour promouvoir des droits de propriété équitables au Cameroun, au Ghana et au Nigeria, les interventions politiques doivent porter sur les cadres juridiques, les lacunes dans la mise en œuvre et les barrières socioculturelles. Les recommandations suivantes sont regroupées en six thèmes clés :

1. Réforme Juridique et Politique

- **Harmonisation des lois :** Aligner les lois statutaires et coutumières pour éliminer les contradictions et assurer la cohérence avec les principes d'égalité des sexes. Il s'agit notamment de réformer ou d'abroger les lois coutumières discriminatoires qui nient les droits de propriété des femmes.
- **Modifications constitutionnelles et législatives :** Modifier les constitutions et les législations (par exemple, la loi sur l'utilisation des terres au Nigeria, la loi sur les terres au Ghana) pour garantir explicitement l'égalité des droits de propriété pour tous, quel que

soit le sexe. Cela implique la révision des dispositions discriminatoires relatives à la propriété foncière, à l'héritage et au contrôle des biens.

- **Renforcer les cadres juridiques** : Développer des cadres juridiques complets qui protègent et promeuvent les droits de propriété des femmes, y compris les droits à la propriété foncière, à l'héritage, à l'utilisation et au contrôle des biens dans le cadre du mariage et des relations familiales.
- **Lois sur le mariage et l'héritage** : Réviser et réformer les lois sur le mariage et l'héritage afin de garantir une répartition équitable des biens, de protéger les droits des veuves et d'aborder les complexités des structures familiales polygames. (Ghana, Nigeria)
- **Réforme du régime foncier** : Mettre en œuvre des réformes foncières qui formalisent et garantissent les droits fonciers, en particulier pour les groupes marginalisés, et simplifient les processus d'administration et d'enregistrement des terres. (Cameroun).

3. Renforcement Institutionnel et Gouvernance

- **Renforcement des capacités** : Fournir des formations et des ressources aux fonctionnaires, aux autorités traditionnelles, aux officiers de justice et aux autres parties prenantes afin d'améliorer leur capacité à mettre en œuvre et à faire respecter des droits de propriété équitables pour les femmes.
- **Réforme institutionnelle** : Renforcer les institutions responsables de l'administration foncière, de l'application de la loi et de la résolution des litiges afin qu'elles soient sensibles à la dimension de genre, accessibles, transparentes et responsables.
- **Suivi et évaluation** : Mettre en place des mécanismes de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre des réformes juridiques et des politiques liées aux droits de propriété, en mettant l'accent sur les données ventilées par sexe et les résultats pour les femmes.
- **Les femmes dans la gouvernance** : Augmenter la représentation et la participation des femmes dans les structures de gouvernance foncière et les processus de prise de décision à tous les niveaux. (Ghana).

4. Éducation, Sensibilisation et Formation Juridique

- **Campagnes de sensibilisation du public** : Mener des campagnes nationales pour éduquer les femmes, les hommes et les communautés sur les droits de propriété, les lois

sur l'héritage et l'égalité des sexes, en utilisant diverses stratégies médiatiques et d'engagement communautaire.

- **Programmes d'alphabétisation juridique** : Développer les programmes d'alphabétisation juridique, en particulier dans les zones rurales, afin de permettre aux femmes de comprendre, de revendiquer et de défendre leurs droits de propriété.
- **Développement de programmes d'études** : Intégrer les principes d'égalité des sexes et l'éducation aux droits de propriété dans les programmes scolaires et les programmes d'éducation communautaire.
- **Remise en question des normes** : Mettre en œuvre des programmes et des campagnes visant à remettre en question les normes sociales et culturelles discriminatoires et à promouvoir des attitudes et des comportements équitables pour les deux sexes en matière de propriété et d'héritage.

5. Accès à la Justice et à l'Aide Juridique

- **Services d'aide juridique** : Élargir l'accès à une assistance juridique gratuite ou abordable pour les femmes, en particulier dans les zones rurales, afin de les aider à faire valoir leurs droits de propriété, à demander réparation en cas de violation et à s'y retrouver dans les procédures judiciaires.
- **Règlement extrajudiciaire des litiges** : Promouvoir et renforcer les mécanismes alternatifs de résolution des conflits qui sont accessibles, abordables et culturellement appropriés, en veillant à ce qu'ils soient justes et équitables pour les femmes. (Nigeri
- **Accès aux tribunaux** : Améliorer l'accès des femmes aux systèmes judiciaires formels en réduisant les coûts, en simplifiant les procédures et en fournissant des services de soutien.

6. Autonomisation Economique et Ressources

- **Accès aux ressources financières** : Mettre en œuvre des politiques et des programmes qui renforcent l'indépendance économique des femmes et leur accès aux ressources financières, y compris le crédit, les prêts et le soutien à l'agriculture, afin de leur permettre d'acquérir, de contrôler et de sécuriser les biens.

- **Administration et enregistrement des terres** : Rationaliser et simplifier les processus d'enregistrement foncier pour les rendre plus accessibles et abordables pour les femmes, et encourager l'enregistrement des titres fonciers au nom des femmes.
- **Soutien aux agricultrices** : Fournir un soutien ciblé aux agricultrices, y compris l'accès à la terre, aux intrants, à la technologie et aux marchés, afin d'améliorer leur productivité et leur autonomie économique. (Ghana).
- **Solutions communautaires** : Soutenir et promouvoir des solutions communautaires qui permettent aux femmes d'accéder collectivement à la propriété, de la contrôler et de la gérer, telles que les coopératives foncières de femmes. (Nigeria).

6. Collaboration, Coordination et Données

- **Partenariats multipartites** : Favoriser la collaboration et la coordination entre les agences gouvernementales, les organisations de la société civile, les organisations de défense des droits des femmes, les instituts de recherche, les autorités traditionnelles et les partenaires internationaux afin de promouvoir des droits de propriété tenant compte de la dimension de genre.
- **Soutenir les organisations de femmes** : Soutenir et renforcer les organisations et réseaux de femmes travaillant sur les questions de droits de propriété, et améliorer leur capacité de plaidoyer, d'aide juridique et de mobilisation communautaire.
- **Collecte et analyse des données** : Améliorer la collecte et l'analyse de données ventilées par sexe sur la propriété, l'accès et le contrôle afin d'éclairer les politiques et de suivre les progrès.
- **Recherche** : Promouvoir et soutenir la recherche sur les facteurs socioculturels, économiques et juridiques qui influent sur les droits de propriété des femmes afin d'éclairer l'élaboration de politiques fondées sur des données probantes.

En mettant en œuvre ces recommandations globales et interconnectées, le Cameroun, le Ghana et le Nigeria peuvent créer des environnements plus équitables et plus sûrs en matière de droits de propriété, contribuant ainsi au développement durable, à l'égalité des sexes et à la justice sociale.

Conclusion

Ce rapport de diagnostic a examiné les défis multiples que pose la garantie de droits de propriété équitables, en particulier pour les femmes, au Cameroun, au Ghana et au Nigeria. Alors que les lois de ces pays prévoient souvent des droits de propriété équitables pour les hommes et les femmes, la réalité vécue par de nombreuses femmes est radicalement différente. Le droit coutumier, les normes patriarcales profondément ancrées et les inégalités socio-économiques l'emportent souvent sur ces protections juridiques, créant un réseau complexe d'obstacles qui empêchent les femmes de posséder, d'hériter et de contrôler des biens.

Le contexte historique joue un rôle important dans le façonnement du paysage actuel des droits de propriété. Au Cameroun, la transition de la propriété foncière coutumière à un modèle hybride introduit par les puissances coloniales a entraîné des défis persistants liés à la sécurité foncière et à la reconnaissance des droits communautaires. L'héritage colonial, qui met l'accent sur la propriété foncière individuelle et la marginalisation des droits coutumiers, continue d'influencer les relations de propriété.

Le Nigeria présente un système juridique double où la coexistence de lois statutaires et coutumières crée des complexités supplémentaires. Alors que les lois statutaires garantissent les droits de propriété des femmes, les lois coutumières dans de nombreuses communautés déshéritent les femmes ou restreignent leur accès à la terre et à d'autres biens. Les normes culturelles et les structures patriarcales exacerbent ces difficultés, limitant la capacité des femmes à faire valoir leurs droits. Les lois religieuses, en particulier dans les États du Nord, jouent également un rôle important, souvent au détriment des femmes.

Le cadre des droits de propriété au Ghana reflète des contradictions similaires. La loi foncière de 2020 représente un pas en avant vers l'égalité des sexes, mais sa mise en œuvre est entravée par des normes patriarcales profondément ancrées, des mécanismes d'application faibles et des connaissances juridiques limitées chez les femmes. Les pratiques coutumières et les normes patriarcales continuent de compromettre la mise en œuvre des protections juridiques, affectant de manière disproportionnée les femmes rurales. La complexité des lois sur le mariage au Ghana, y compris les mariages statutaires, coutumiers et islamiques, complique encore le problème, les mariages coutumiers et islamiques fonctionnant souvent

selon des normes traditionnelles qui limitent la capacité des femmes à revendiquer la propriété.

Le point commun entre ces trois pays est l'écart entre les droits légaux et les pratiques réelles. La méconnaissance des droits légaux, l'accès insuffisant aux ressources juridiques et la faiblesse des mécanismes d'application aggravent le problème. Ces facteurs, combinés à des lois coutumières discriminatoires et à des normes sociales patriarcales, créent un environnement difficile pour les femmes qui cherchent à exercer leurs droits de propriété.

Pour relever ces défis, le rapport propose une série de recommandations politiques. Ces recommandations soulignent la nécessité de réformes juridiques et politiques pour harmoniser les lois statutaires et coutumières, renforcer les cadres juridiques et veiller à ce qu'ils s'alignent sur les principes constitutionnels et les normes internationales en matière de droits de l'homme. La mise en œuvre et l'application effectives de ces cadres juridiques sont cruciales et nécessitent un renforcement institutionnel, un développement des capacités et des mécanismes de suivi et d'évaluation.

Les initiatives d'éducation et de sensibilisation sont également essentielles pour permettre aux femmes de connaître leurs droits légaux et de remettre en cause les normes et pratiques discriminatoires. L'accès à la justice et à l'aide juridique doit être élargi, en particulier dans les zones rurales, afin de permettre aux femmes de faire valoir leurs droits et de demander réparation en cas de violation.

En outre, le rapport souligne l'importance de l'autonomisation économique, en préconisant des politiques et des programmes qui renforcent l'indépendance économique des femmes et leur accès aux ressources financières. Il est également essentiel de rationaliser les processus d'administration et d'enregistrement des terres afin de les rendre plus accessibles et abordables pour les femmes.

En fin de compte, la réalisation de droits de propriété équitables pour les femmes au Cameroun, au Ghana et au Nigeria nécessitera une approche à multiples facettes combinant des réformes juridiques, le renforcement des institutions, l'éducation et la sensibilisation, ainsi que l'autonomisation économique. Elle nécessitera également une collaboration entre les agences gouvernementales, les organisations de la société civile, les organisations de défense des droits des femmes et les partenaires internationaux. En relevant ces défis interdépendants,

ces nations peuvent créer des environnements plus sûrs et plus équitables en matière de droits de propriété, favorisant ainsi le développement économique, la justice sociale et l'égalité entre les hommes et les femmes.

Liste des Références

1. ActionAid Ghana. (2022). Women's Land Tenure Security Project Report, https://actionaid.org/sites/default/files/african_womens_land_rights_conference_may-june_2011.pdf
2. Kuenyehia, A. (2013). Women, Marriage, and Intestate Succession in the Context of Legal Pluralism in Ghana,"University of Ghana Law Journal, 23 (1), 10.
3. Allotey. G, & Dey, D. (2021). Customary Law and Women's Property Rights in Ghana." Ghana Journal of Development Studies 18(2), 56–74.
4. Sebastian, A. K. (2001). Land, Labour and the Family in Southern Ghana: A Critique of Land Policy under Neo-Liberalisation. Uppsala: Nordic Africa Institute.
5. Asante, S. K. B. (2005). Property Law in Ghana: Legal and Institutional Perspectives. Accra, Ghana Universities Press.
6. Aslam, M., & Kingdon, G. G. (2012). Parental education and child health— Understanding the pathways of impact in Pakistan. World Development, 40(10), <http://dx.doi.org/10.1016/j.worlddev.2012.05.007>.
7. Bassalang, M & Acworth, J. (2019). Review of initiatives to recognise and secure the land tenure rights of communities in Southern Cameroon. IIED, CED, RELUFA.
8. Duncan, B. A. (2010). Women's Land Rights and Action in Ghana: Case Studies from the Volta Region, 17.
9. Nelem, B. C. (2018). Le pouvoir traditionnel en contexte pluraliste au Cameroun: la déconstruction des liens familiaux entre «frères» Bamoun à partir des clivages politiques. SociologieS.
10. Tiah, B. J. (2009). Understanding Land Reform in Ghana: The Need for a Holistic Approach." Ghana Policy Journal 3, 69–89.
11. CED, Fern, FPP, IIED and Okani (2017) Community forestry in Cameroon: a diagnostic analysis of laws, institutions, actors and opportunities. IIED, London. <https://pubs.iied.org/G04191>
12. Constitution of the Republic of Ghana, 1992. Accra: Assembly Press, 1992.

13. Crook, R. (2011). Customary Justice Institutions and Local Alternative Dispute Resolution: What Kind of Protection Can They Offer to Women? UN Women Expert Group Meeting Papers.
14. Declaration by NGOs and Associations about the Land Grabbing by the Government and Biopalm Limited.
www.forestpeoples.org/sites/default/files/documents/NGO%20AND%20ASSOCIATION%20DECLARATION.pdf
15. Doss, C. (2013). Intrahousehold bargaining and resource allocation in developing countries. *The World Bank Research Observer*, 28(1), 52–78.
16. Duflo, E. (2003). Grandmothers and granddaughters: Old-age pensions and intrahousehold allocation in South Africa. *The World Bank Economic Review*, 17(1), 1–25.
17. Duncan, B. (2010). A. Women’s Land Rights and Action in Ghana: Case Studies from the Volta Region. Accra: Institute of Statistical, Social and Economic Research (ISSER).
18. Tsikata, D. (2003). Policy Discourses on Women’s Land Rights in Sub-Saharan Africa,” *Journal of Agrarian Change* 3(1–2), 71–72.
19. Tsikata, D. (2009). Gender, Land and Labour Relations and Livelihoods in Sub-Saharan Africa (Accra: Woeli Publishing Services, 22–23.
20. Ghana Statistical Service. (2018). Ghana Living Standards Survey Round 7 (GLSS 7): Main Report. Accra: GSS.
21. Ghana Women’s Land Access Trust (GWLAT). (2023). Empowering Women through Land Ownership in Ghana, 9–11.
22. Ghana, University of Ghana Law Journal 23(1), 3–4.
23. Allotey, G. & Dey, D. (2021). Customary Law and Women’s Property Rights in Ghana,” *Ghana Journal of Development Studies* 18(2), 58.
24. SDG Accountability Portal. <https://www.sdgaccountability.org/working-with-formal-processes/pursuing-law-reforms-strategic-litigation-and-legal-empowerment/>
25. INS. (2020). Empowerment of women in union and use of reproductive health services in Cameroon, https://ins-cameroun.cm/wp-content/uploads/2022/05/EMPOWERMENT-OF-WOMEN-AND-USE-OF-RHS_EN.pdf
26. International Land Coalition. (2017). Rangelands. Sécuriser davantage les pâturages au Cameroun : une revue des bonnes pratiques.

27. Ubink, J. M. (2008). Customary Land Law in Ghana: Lessons for Law Reform in Africa (Leiden: Leiden University Press, 33–34.
28. Bugri, J. T. (2009). Understanding Land Reform in Ghana: The Need for a Holistic Approach,” Ghana Policy Journal 3(70).
29. Kossoumna, N. (2018). Revue des expériences de reconnaissance et sécurisation foncière des communautés Nord Cameroun. IIED, CED, RELUFA. www.landcam.org/fr/revue-des-experiences-de-reconnaissance-et-securisation-fonciere-des-communautes-nord-cameroun
30. Kotey, N. A. (2002). Land Policy and Women’s Property Rights in Ghana." University of Ghana Law Journal 25, 34–58.
31. Kuenyehia, A. (2013). Women, Marriage, and Intestate Succession in the Context of Legal Pluralism in Ghana, University of Ghana Law Journal 23(1), 1–25.
32. Lado, H. (2017). Predation and Expropriation for Public Interest in Cameroon. Revue internationale des études du développement 231(3) 33–55.
33. Mahmood Mamdani, M. (1996). Citizen and Subject: Contemporary Africa and the Legacy of Late Colonialism (Princeton: Princeton University Press, 117.
34. Takyiwaa, M. (1997). Women in Africa’s Development: Overcoming Obstacles, Pushing for Progress. Addis Ababa: United Nations Economic Commission for Africa.
35. Matrimonial Causes Act. (1971). (Act 367) (Accra: Assembly Press), s. 20–22
36. Menon, N., van der Meulen, R. Y. & Nguyen, H. (2014). Women’s land rights and children’s human capital in Vietnam. World Development, 54, 18–31.
37. Moritz, M. (2017). Misreading a pastoral property regime in the Logone floodplain, Cameroon. Ecology and Society 22(1), 13. <https://doi.org/10.5751/ES-09055-220113>
38. National Institute of Statistics (Cameroon) and ICF. (2020). (2018). Cameroon DHS Summary Report. Rockville, Maryland, USA: NIS and ICF. <https://dhsprogram.com/pubs/pdf/SR266/SR266.pdf>
39. Kotey, N. A. (2002). Land Policy and Women’s Property Rights in Ghana," University of Ghana Law Journal 25, 39.
40. Olomjobi, Y. (2015). Womens Right to Own Property. SSRN Electronic Journal. doi:<https://doi.org/10.2139/ssrn.2716902>.
41. PNDC. (1985). Intestate Succession Law, 1985 (PNDC Law 111) (Accra: Ghana Publishing Corporation.

42. RELUFA & CANADEL (2016) Etude de base sur la transparence et la participation des communes et communautés dans les processus attribution et de gestion des concessions foncières et minières. <https://bit.ly/334T9LU>
43. Republic of Ghana, Land Act. (2020). (Act 1036) (Accra: Ghana Publishing Corporation, 2020).
44. Crook, R. (2011). Customary Justice Institutions and Local Alternative Dispute Resolution: What Kind of Protection Can They Offer to Women? UN Women Expert Group Meeting Papers, 5.
45. Rochegude, A. (2001). Foncier et décentralisation : Réconcilier la légalité et la légitimité des pouvoirs domaniaux et fonciers », Bulletin de Liaison du Laboratoire d'Anthropologie Juridique de Paris, 26, 13-32.
46. Samuel Assembe-Mvondo, S. & Colfer, C. J. P. (2014). Maria Brockhaus & Raphael Tsanga, Review of the legal ownership status of national lands in Cameroon: A more nuanced view, Development Studies Research: An Open Access Journal, 1(1), 148-160. <http://dx.doi.org/10.1080/21665095.2014.927739>
47. Seignobos, C. (2003). Sortir de l'oralité: un moyen de reconnaissance des droits fonciers au Nord-Cameroun.
48. Tabe, S. T. (2018). The Judiciary and the Enforcement of Constitutional Rights in Cameroon: Emerging Challenges, NOMOS, Open Access. <https://doi.org/10.5771/2363-6270-2018-1-38>
49. Manuh, T. (1997). Women in Africa's Development: Overcoming Obstacles, Pushing for Progress (Addis Ababa: UNECA), 45.
50. TAP Network. (2019, May 8). Pursuing law reforms, Strategic Litigation and legal
51. Tenure Facility. (2025). Cameroon. <https://thetenurefacility.org/timeline/cameroon/#:~:text=Colonists%20imposed%20their%20norms%20upon,and%20strengthen%20local%20land%20rights.>
52. Teyssier, A., Hamadou, O., Bachirou, S. and Toukrou, A. (2003). Expériences de médiation foncière, entre pratiques coutumières et Code foncier. Cirad.
53. The Forestry Law of 1994 (Loi forestière de 1994), the Decree Implementing the Forestry System (décret d'application du régime des forêts), and the Cameroon Forestry Policy (Politique Forestière du Cameroun) adopted in November 1995.
54. Understanding the Land Use Act in Nigeria: A Comprehensive guide. [trustedadvisorslaw.com. https://trustedadvisorslaw.com/understanding-the-land-use-act-in-](https://trustedadvisorslaw.com/understanding-the-land-use-act-in-)

nigeria/#:~:text=The%20Land%20Use%20Act%20of%201978%20is%20a%20law%20that%20occupancy%20rather%20than%20full%20ownership.

55. Tsikata, D. (2003). Securing Women's Interests within Land Tenure Reforms: Recent Debates in Tanzania. *Journal of Agrarian Change* 3(1–2), 149– 183.
56. Tsikata, D. (2009). *Gender, Land and Labour Relations and Livelihoods in Sub-Saharan Africa*. Accra: Woeli Publishing Services.
57. Ubink, J. M. (2008). *Customary Land Law in Ghana: Lessons for Law Reform in Africa*. Leiden: Leiden University Press.
58. Ujaen.es. (2020). Realising Female Inheritance Rights in South Eastern Nigeria: The Imperativeness of Going Beyond Legal Rhetoric. [online] Available at: <https://revistaselectronicas.ujaen.es/index.php/TAHRJ/article/download/7972/8641/59269?inline=1>.
59. UN Women. (2021). *Gender and Land Rights in Africa: Ghana Country Report* (New York: United Nations, 11–12.
60. Whitehead, A. & Tsikata, D. (2003). Policy Discourses on Women's Land Rights in Sub-Saharan Africa: The Implications of the Re-Turn to the Customary. *Journal of Agrarian Change* 3, 1–2, 67–112.
61. Wily, L. (2011). *Whose land is it? The status of customary land tenure in Cameroon*. Centre for Environment and Development.
62. Matrimonial Causes Act. (2024). Available at: http://www.commonlii.org/ng/legis/num_act/mca197/
63. Yaro, J. A. (2010). Customary tenure systems under siege: contemporary access to land in Northern Ghana. *GeoJournal*, 75(2), 199–214.