



HOUSING AND LAND RIGHTS NETWORK Habitat International Coalition



COLLECTIF INTERAFRICAIN DES HABITANTS CIAH-CAMEROUN

URGENT ACTION APPEAL

CAM-FEDN 030810

EVICION AND DEMOLITIONS IN THE BOIS DES SINGES DISTRICT, DOUALA, CAMEROON

I. Summary

The government-driven wave of evictions continues unhindered throughout Cameroon. Most recently, evictions have taken place in the economic capital, Douala. The general urban reconstruction projects throughout Cameroon have led to mass violations of human rights, particularly affecting disadvantaged groups and the poor. Evictions have been conducted without following proper legal procedures or involving the affected in the planning. The complicity of the political authorities, the absence of a genuine movement of rights, and the ignorance of victims about their rights have contributed to encouraging these operations.

Despite local protests, the authorities continue to demolish homes in the Bois des Singes District leaving many families with shelter and basic services.

II. Victims

According to the *Cameroon Tribune* of 14 June 2010, these recent evictions began on 8 June 2010 on the *Bois des Singes* operation and were carried out by representatives of the local urban municipality authority under Mr. Fritz Ntoné Ntoné. It is still difficult to estimate the exact number of victims, but local reports affirm that approximately 1,200 people have been left homeless. The demolitions are significant and widespread, affecting local merchants, traders, hairstylists, lower-income workers and families with young members. Victims have been given no alternative accommodations nor compensation.

III. Perpetrators of Violations

The demolition of the Bois des Singes district is a decision taken by representatives of the local urban municipality, which claims that the land belonged to the State. Beginning 8 June 2010, they carried out evictions for a week and halted on 14 June to allow people to leave their homes and the site voluntarily.

IV. Events, Consequences and Developments:

Local inhabitants have been living in the Bois des Singes neighborhood for over 15 years, the majority acquiring their lands from notables whose identities have not been revealed. Populations have progressively invested in Bois des Singes fifteen years ago, killing trees to build dwellings.

As the daily *Cameroon Tribune* of 14 June 2010 reported, “however, for the Municipality of Douala, none of the so-called landowners possesses of land title. Consequently, those who occupy this site hold neither document of title nor of plan of allotment.”

Many of the fortunate victims have found shelter with family and friends, but those less fortunate have been forced to sleep outside and without shelter. Many of the local business owners are at risk of sudden unemployment after their business have been demolished, including hair salons and shops.

V. Official Reasons

Even if the absence of a land title deed were announced, according to Mamert Loé, directeur of the municipal police force at the Municipality of Douala, quoted by the daily newspaper *Cameroon Tribune* “this zone is a mangrove; therefore, unsuitable with construction...the site was declared national land...one finds there also a forest reserve.” Thus “to occupy the site and to cut down the trees there is synonymous with deforestation, of loss of the biodiversity,” underlined M. Loé, director of the police force at the Municipality of Douala. Local municipality representatives have carried out the demolitions and evictions under the pretext that the victims hold no legal land titles, thus rendering the land state land, and that the evictions were necessary for ecological purposes. Even if the absence of a land title deed were announced, according to M. Loé and quoted by the daily *Cameroon Tribune*, “this zone is a mangrove; therefore, unsuitable with construction...the site was declared national land...one finds there also a forest reserve... [thus] to occupy the site and to cut down the trees there is synonymous with deforestation, of loss of the biodiversity.” Further, Mr. Loé emphasized the significant erosion within the area which is directly in the zone of direction of flow of the Wouri River.

Beyond the ecological concerns which are significant, the pretext of inadequate land titles counters the prevalent practice in Cameroon of land purchases taking place prior to obtaining land titles due to the often complex and long bureaucratic procedure for completing the paperwork.

VI. Violations to the Right to Adequate Housing

Regardless of the official reasons for removing the residents from the site, their treatment under eviction can only be considered legal with certain safeguards and provision as preconditions. Forced eviction without the inhabitants' advance consultation; consent; due process; protection from abuse, including homelessness; and other State-guaranteed protections is a violation of human rights. These expulsions also have an impact on the congruent rights of the inhabitants connected to the adequate housing, such as the right to food, the right to water, the right to health, the right to education and of the right to the means of livelihood. Cameroon bears the obligation to respect, protect and fulfill the right to adequate housing owing to its ratification of the ICESCR on 27 September 1984.

At national level, the Constitution of Cameroon of 18 January 1996, in its preamble, guarantees the right to land and housing to each individual. Notably, the Cameroonian land code does not envisage compensation in the event of demolitions for development of state-owned property and zones at risk. So far, no measures have been taken for the families who have been evicted or those about to be evicted.

At the international level, the State violates articles 8, 12, 13, 17, 19, 23 and 25 of the Universal Declaration of Human Rights, articles 2, 4, 11, 15 of the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights (ratified by Cameroon on 27 September 1984) and the corresponding General Comments 4 & 7, articles 1, 2, 17, 19, 21, 22, 25 of the International Covenant on Civil and Political Rights, and other legal sources. In particular, article 11(1) of the Covenant stipulates that "The States Parties to the present Covenant recognize the right of everyone to an adequate standard of living for himself and his family, including adequate food, clothing and housing, and to the continuous improvement of living conditions. The States Parties will take appropriate steps to ensure the realization of this right, recognizing to this effect the essential importance of international cooperation based on free consent."

In addition to ratifying ICESCR, Cameroon also ratified the International Convention on the Elimination of All the Forms of Discrimination against Women (CEDaW) on 22 September 1994, along with its Optional Protocol on 7 January 2005. The Convention on the Rights of the Child, which Cameroon ratified on 10 February 1993, requires especially that States protect the right of children to adequate housing (Article 27.3). The International Convention on Civil and Political Rights (ICCPR), ratified by Cameroon on 17 September 1984, prohibits the cruel, inhuman treatment and degrading itself and/or the punishment (Article 7) and the arbitrary use of force (Article 17).

Current expulsions of Cameroon in this area reflect a trend continuing violations of housing rights. In his observations finals 1999, CESCR has registered its concern at "the reportedly high incidence of forced evictions in the rural areas of Cameroon, which have not been addressed in the written replies by the State party" and advised "the State party to implement laws and policies to combat the problem of forced evictions, in accordance with General Comments Nos. 4 and 7 of the Committee."¹ Furthermore, the use of violence and torture as

¹ Concluding Observations of the Committee on Economic, Social and Cultural Rights, E/C.12/1/Add.40, 8 December 1999, para. 24.

instruments of intimidation and fear Cameroon recently recognized by the Committee against Torture as matters of deep concern.²

At the regional level, the African Commission on Human and Peoples' Rights also has established that authorities must explore alternatives and options with the affected community before eviction, provide adequate notice and information, and ensure the availability of replacement housing, as well as an opportunity to appeal an eviction order. As provided in General Comment No. 7 of CESCR, African jurisprudence affirms that nobody will be left homeless following an eviction. In the case of Cameroon, the State did not only violate its obligations of this treaty, but also failed to inform the affected population and did not provide any sustainable alternative, nor any form of monetary or other compensation, or alternate housing.

VII. Actions Already Undertaken

The only actions taken thus far against the demolition the Bois des Singes of Douala district include public protests in cooperation from the private media and human rights organizations.

Your Action!

We suggest that you please write to authorities in Cameroon, urging them to:

- immediately cease further demolitions and mass evictions occurring in this country;
- take urgent measures to guarantee adequate alternate dwellings for the inhabitants;
- engage in a frank dialogue with the communities affected in accordance with the principles of human rights, especially CESCR General Comment No. 7;
- investigate the use of excessive force by the police force during the course of current expulsion;
- fulfill their obligations in accordance with the international law to respect, protect and fulfill; the right of all to legal protection, including for their right to adequate housing, the right to the participation and of self-expression; and nondiscrimination, as well as the rights to adequate food (to feed oneself), to water, health, education as well as the right to their means of subsistence;
- make full reparations to those persons affected by the eviction and demolition.

A sample letter is provided below, or you may send your letter automatically from the HLRN website at: <http://www.hlrn.org/english/cases.asp>

Kindly inform HIC-HLRN and the Coalition and the Interafrican Inhabitants Collective (CIAH) of any action that you undertake at: urgentactions@hlrn.org, ciahcameroun@yahoo.fr

² Concluding Observations of the Committee against Torture: Cameroon, 19 May 2010, CAT/C/CMR/CO/4.

Join this call to responsible development and respect for the right to housing, by immediately sending your letter of protest to:

Paul Biya
President of the Republic of Cameroon
Email: celcom@PRC.cm

Mr. Ephraim Inoni
Prime Minister of Cameroon
Tel: + 237 223 80 05
Fax: + 237 223 57 35
Email: spm@spm.gov.cm

Land Affairs Minister
Tel: + 237 222 15 47
Fax: + 237 223 78 22

Ministry of Urban Development and Habitat
Tel: + 237 222 25 12
Fax: + 237 222 94 89

National Assembly of Cameroon
Email: ancm@Assemblee-Nationale.cm

Municipality of Douala:
Email: villededouala@yahoo.fr
Tel: + 237 33 42 29 39 / 42 29 39. / 42 01 93 / 42 01 93

H.E. Mr. Jean Simplicie Ndjemba Endezoumou
Ambassador, permanent representative of the Republic of Cameroon
Permanent Mission of Cameroon to the United Nations Office in Geneva
Rue du Nant 6
1207 Geneva
Tel: +41 (0)22 787-5040 + 41 (0) 22 787-5040
Fax: +41 (0) 22 736-2165
Email: mission.cameroun@bluewin.ch

MAGZI
(the state organization responsible for carrying out the demolitions)
Tel : +237 22 20 2265
Fax: +237 22 20 2266
E-mail: magzi.AI@camnet.cm

Sample Letter

Monsieur

Nous sommes profondément inquiets d'avoir appris par Le Bureau de Coordination du Réseau des droits à la terre et au logement - Coalition Internationale pour L'Habitat (HIC-HLRN) et Collectif Interafricain des Habitants (CIAH) que la Communauté Urbaine de Douala a procédé aux démolitions depuis le mardi 08 juin sur le site appelé Bois des Singes.

Les populations ont investi progressivement le lieu dit Bois des Singes il y a une quinzaine d'années en abattant les arbres afin d'ériger des habitations. Pour la majorité, les terrains acquis leur ont été vendus par certains notables Bona Bele dont l'identité n'a pas été révélée. Comme l'écrit le quotidien *Cameroon Tribune* du 14 juin 2010 « mais pour la Communauté Urbaine de Douala, aucun de ces soit disant propriétaires terriens ne possède de titre foncier. Par conséquent, ceux qui occupent ce site ne détiennent pas eux non plus de titre de propriété ni de plan de lotissement ».

C'est ainsi que la semaine qui précède celle du 15 juin, les agents de la Communauté urbaine de Douala ont mené cette opération de démolition et de déguerpissement au quartier dit Bois des Singes obligeant de nombreuses familles à errer, à cohabiter, pour ceux qui ont de la chance, avec leurs parents ou amis ou encore à dormir à la belle étoile avec des enfants qui préparent leurs examens de fin d'année scolaire ou académique. Il y a également les risques de pertes d'emploi pour cause de destruction des salons de coiffure, des magasins et autres étalages destinés au petit commerce.

Selon le quotidien *Cameroon Tribune* (journal officiel) du 14 juin 2010 N° 9618/5819, l'opération est menée depuis le mardi 08 juin par les agents de la Communauté urbaine de Douala sur le site appelé Bois des Singes. Cette décision a été prise par le Délégué de la Communauté urbaine de Douala, Fritz Ntoné Ntoné. S'il est encore difficile d'estimer le nombre exact des victimes, on peut néanmoins dire que c'est une population considérable et consistante qui a investi et mis en valeur ce lieu dit Bois des Singes de la ville de Douala. Nul ne doute que bon nombre d'habitants ont quitté le quartier avant le début des casses. Les victimes sont pour la plupart des vendeurs à la sauvette, des commerçants, des coiffeurs, des travailleurs aux revenus insignifiants, des familles avec des enfants allant encore à l'école, des jeunes et même des personnes de troisième âge.

Même si l'absence de titre foncier et titre de propriété a été signalée, selon Mamert Loé, Directeur de la Réglementation et de la police municipale à la Communauté urbaine de Douala, cité par le quotidien *Cameroon Tribune* « cette zone est une mangrove, donc impropre à la construction (...), le site a été déclaré domaine national (...), on y trouve aussi une réserve forestière ». Et donc « occuper le site et y abattre les arbres est synonyme de déboisement, de perte de la biodiversité » souligne Mamert Loé. Ce dernier pense aussi que l'occupation anarchique de la mangrove peut créer des érosions importantes « étant donné que cette zone se trouve justement dans le lit majeur du fleuve Wouri ».

Comme l'on peut le constater, les raisons du déguerpissement des populations du quartier Bois des Singes se situent entre l'absence de titre foncier et de propriété et les préoccupations écologiques.

Indépendamment des raisons officielles d'enlever les résidants de l'emplacement, leur traitement sous l'expulsion peut être considéré légal seulement avec de certaines sauvegardes et disposition comme conditions préalables. L'expulsion forcée sans la consultation en avance avec les habitants;

leur consentement ; processus dû ; protection contre l'abus, y compris la condition d'être sans-abri ; et/ou d'autres protections garanties par l'État serait une violation des droits de l'homme.

Cette politique de l'État constitue une violation indéniable du droit humain au logement adéquat, notamment des droits à la sécurité légale de l'occupation; du droit à ne pas être dépossédé; du droit à l'information; à la participation; au relogement, à la réparation (incluant la restitution et la compensation); et de la sécurité de la personne. Tous sont des éléments internationalement reconnus du droit au logement convenable, que le Cameroun est tenu, par traité, de respecter. A travers ces actes, le Cameroun va à l'encontre des articles 2, 4, 11, 15 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, les Commentaires généraux nos. 4 et 7 du Comité des droits économiques, sociaux et culturels (CDESC), et les articles 1, 2, 17, 19, 21, 22, 25 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques, entre autres.

Au niveau régional, la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples a établi aussi que les autorités doivent d'explorer des alternatives et des options avant l'expulsion avec la communauté touchée, fournir le préavis adéquat et les renseignements, assurer la disponibilité de logement de remplacement, aussi bien qu'une opportunité de faire appel un ordre d'expulsion. Comme dans Commentaire général No. 7 de CDESC, la jurisprudence africaine affirme que personne ne sera rendu sans foyer à la suite d'une expulsion.

Sur l'occasion de sa revue du Cameroun en 1999, le CDESC était « préoccupé par la fréquence apparemment élevée des expulsions forcées dans les zones rurales du Cameroun, problème dont l'État partie n'a pas fait mention dans ses réponses écrit, » et a déjà invité instamment au Cameroun d'appliquer des lois et des mesures appropriées pour combattre le problème des expulsions forcées, conformément aux commentaires Nos. 4 et 7 du Comité (E/C.12/1/Add.40 8 décembre 1999, paras. 24 et 41).

Aussi, par l'utilisation cruelle de force, ils ont aussi ainsi enfreint le Code de conduite pour les responsables de l'application des lois (article 3), que l'Assemblée Générale a adopté dans la résolution 34/169, le 17 décembre 1979, aussi bien que les Principes de base sur le recours à la force et l'utilisation des armes à feu par les responsables de l'application des lois, mise en vigueur (1990). La Charte africaine des droits de l'homme et des peuples affirme ces mêmes principes, en particulier sous l'article 6.

Par conséquent, nous pressons les autorités concernées de corriger leurs pratiques et de respecter le droit à un logement convenable et aux obligations correspondantes, par le biais des mesures minimums suivantes :

- cessent immédiatement les expulsions de masse survenant dans les quartiers;
- prennent des mesures urgentes pour garantir l'habitation alternative adéquate;
- engagent un dialogue franc avec les communautés affectées conformément aux principes de droits de l'homme, surtout commentaire général no. 7 du CDESC;
- enquêtent et poursuivent l'utilisation de force excessive par la police pendant le déroulement de l'expulsion actuelle;
- respectent leurs obligations conformément à la loi internationale et respecte le droit de tous ses citoyens de la sécurité juridique incluant habitat adéquat, le droit à la participation et d'expression; et d'intégration, mais aussi le droit à l'alimentation, à l'eau, à la santé, à l'éducation ainsi que le droit d'avoir des moyens d'existence;
- assurent la pleine réparation aux personnes touchées par l'expulsion et la démolition.

Nous attendons impatiemment de recevoir des nouvelles de vos efforts de satisfaire les exigences de la situation comme recommandé ci-dessus.

Respectueusement,