
Les **CAHIERS** du foncier du CIAT

No. 2 Juillet 2017

Secrétariat Technique du Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire



Le Plan Foncier de Base à Bas Peu-de-Chose
Les leçons apprises

Les cahiers du foncier du CIAT
Dépôt Légal : Bibliothèque Nationale d'Haïti
DL : 17-06-422
ISSN 2409-3181

© Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT) 2017



Table des matières

	Résumé exécutif	9
1.	Introduction	11
1.1	Le Plan Foncier de Base	11
1.2	Vocabulaire du Plan Foncier de Base	12
1.3	Les étapes du Plan Foncier de Base	12
1.4	Les limites du Plan Foncier de Base à Bas Peu-de-Chose	13
2.	Le quartier du Bas Peu-de-Chose	17
2.1	De Peu-de-Chose au bas Peu-de-Chose	17
2.2	Un peu d'histoire foncière	21
2.3	Le profil urbain	21
2.4	État des lieux	22
3.	La structure foncière du Bas Peu-de-Chose	23
3.1	La taille des parcelles	23
3.2	Les grandes catégories de propriétaires	25
3.3	La taille des parcelles en propriété privée	26
3.4	La taille des parcelles du domaine	29
3.5	Le domaine public	33
3.6	Le parcellaire réel	36
3.7	État des lieux et actions à prendre	39
4.	La propriété privée	41
4.1	Le statut foncier des parcelles	41
4.2	Les propriétaires	42
4.3	Les documents collectés	44
4.4	La sécurité foncière : incertitudes et conflits	47
4.5	La fiscalité foncière	48
4.6	État des lieux et actions à prendre	49
5.	Le domaine privé de l'État	51
5.1	Le statut foncier des terres du domaine	51
5.2	Comment devient-on fermier de l'État ?	51
5.3	L'accès aux parcelles du domaine	53
5.4	Qui gère les terres du domaine ?	55
5.5	La fiscalité	56
5.6	Quand l'État entre en conflit avec les particuliers	56
5.7	État des lieux et actions à prendre	58
6.	Les usages de l'espace	59
6.1	Usages des parcelles	59
6.2	Le marché Salomon	65
6.3	Conclusions et recommandations	69
7.	Orientations de politique publique	71
8.	Annexes	72
8.1	Profil foncier du quartier de Bas Peu-de-Chose	72
8.2	Documents attestant du statut de fermier de l'État	73
8.3	Les officiers ministériels identifiés sur les documents	81
8.4	Documents consultés	82
8.5	Fiche d'enquête Plan foncier de base	83
8.6	L'analyse socio-foncière	88

Table des cartes

Carte 1	Zone d'étude	15
Carte 2	Plan de la ville de Port-au-Prince	18
Carte 3	Détail de la carte de Port-au-Prince	20
Carte 4	Taille des parcelles	24
Carte 5	Les propriétaires	27
Carte 6	Taille des parcelles en propriété privée	28
Carte 7	Taille des parcelles du domaine de l'État	30
Carte 8	Taille des parcelles d'usage (domaine de l'État)	32
Carte 9	Les ilots	37
Carte 10	Ilots et parcellaire	38
Carte 11	Statut des usagers du domaine	34
Carte 12	Les parcelles inutilisées	60
Carte 13	Usage commercial des terres	61
Carte 14	Usages des terres	63
Carte 15	Usages des terres du domaine	64
Carte 16	Usages des terres autour du marché Salomon	68

Table des graphiques

Graphique 1	Taille des parcelles	25
Graphique 2	Le statut des parcelles : les catégories de propriétaires	26
Graphique 3	Taille des parcelles en propriété privée	26
Graphique 4	Taille des parcelles du domaine de l'État	29
Graphique 5	Taille des parcelles occupées par les fermiers de l'État et assimilés	31
Graphique 6	Statut des parcelles en propriétés privée	42
Graphique 7	L'âge des propriétaires	42
Graphique 8	Lieu de résidence des propriétaires	43
Graphique 9	Lieu de résidence des propriétaires en Haïti	43
Graphique 10	Lieu de résidence des propriétaires à l'étranger	43
Graphique 11	Les constructions en hauteur	59
Graphique 12	Usage des parcelles	62
Graphique 13	Usage des parcelles autour du marché Salomon	66
Graphique 14	Le bâti au marché Salomon	67

Table des tableaux

Tableau 1	Taille des parcelles	23
Tableau 2	Le statut des parcelles : les catégories de propriétaires	25
Tableau 3	Taille des parcelles en propriété privée	26
Tableau 4	Les parcelles du domaine (parcelles de propriété)	29
Tableau 5	Le domaine : parcellaire d'usage	31
Tableau 6	Ilots et parcelles de la zone pilote de Bas Peu-de-Chose	36
Tableau 7	Statut des parcelles en propriété privée	41
Tableau 8	Les propriétaires à l'étranger	44
Tableau 9	Les documents collectés	45
Tableau 10	Évaluations du degré de sécurité des parcelles	47
Tableau 11	Les documents détenus par les fermiers	53
Tableau 12	Usage des parcelles	62

Ont participé aux travaux du Plan Foncier de Base à Bas Peu-de-Chose :

Enquêteurs

Châtelain Augustin, Thing Weck Délima, Jeff Dorcé, Marco Joseph, Dady Julien, Tabita C. Landais, Ruthchel Nelson, Pradel Perrier, Carl Henzy Molière, Jean-Marc Hilaire, Fritz Pierre, Rolinx Délicieux, Lukerson Jean.

Topographes

Paul Ossé Chéry, Frito Joseph, Wisbel Dorsainvil, Mirgenne Jean, Odile Chéry, Nicodène Geffrard, Samantha Surpris, Habbacuc Fénelon, Mario Cazeau, Marie-Ange François, Dialine Anténor, Robenson Charles, Elan Dieufort, Sabine Dussap, Jean-Robert Accélus, Nixon Clément.

Cartographes

Ned Charles, Joël Joseph, Eglantine Larrivaud, Julie Charles-Domine.

Analystes fonciers

Martine Prinston, Annick Alphonse, Louis Kenson Blaise, Sophie Calixte, Jeanel Constant, Sébastien Dossous, Johanne Grossaint, Marjorie Jacques, Djenane Clarine Jeannis, Rachelle Mathieu, Ferniel Michel, Rebecca Paul Murat, Yo's Gerlye Myrtil, Anayiz Pierre, Marie Christie Nathanaelle Pierre.

Harmonisation

Ouiza Loutis

Synthèse finale

Michèle Oriol

Le Bas Peu-de-Chose est un quartier qui s'est développé en dehors des limites de la ville coloniale de Port-au-Prince à la fin du 19^e siècle. La réalisation du Plan Foncier de Base sur une partie du quartier de Bas Peu-de-Chose a été réalisée au cours de l'année 2013. Les analyses présentées dans cette monographie sont tirées de ce travail.

Le parcellaire

La zone de travail a une superficie de 35.6 ha et 967 parcelles ont été décomptées. 41% du parcellaire est constitué par des parcelles ayant une superficie comprise entre 100 et 250 m². 82% des parcelles et 73% de la superficie est en propriété privée ; 8% des parcelles et 23% de la superficie font partie du domaine de l'État. **La propriété privée est donc le mode de tenure dominant dans le Bas Peu-de-Chose.**

Les terres appartenant à des **privés** sont soit achetées (36% des parcelles), soit en indivision (31% des parcelles). Les titres de propriété ou assimilés ont été collectés pour 31% des parcelles. 77% de ces documents sont des actes notariés. La parcelle privée type a une superficie comprise entre 250 et 500 m². **Les propriétaires** sont majoritairement **des couples âgés** : plus de 50 ans. **Les propriétaires absents** sont nombreux : seulement 71% des propriétaires habitent leur parcelle. 38% d'entre eux (sans compter les indivisaires) vivent à l'étranger, surtout aux États-Unis, 33% d'entre eux vivent en Haïti mais ailleurs que sur leur parcelle.

Le **domaine de l'État** est le lieu des paradoxes : une forte concentration de grandes parcelles [22% de ces parcelles occupent 89% de l'espace et est utilisé par des institutions publiques (ministère, marché, etc.)], tandis que le reste, cédé le plus souvent en affermage, est occupé par des fermiers ou suivant d'autres modalités, est constitué de parcelles qui font le plus souvent moins de 100 m² (42% des parcelles sur 2% de la superficie des terres du domaine).

La sécurité foncière

Les documents notariés représentent 77% de la documentation collectée. La moitié de ces documents a été évaluée positivement à l'issue de l'analyse foncière. Moins de 1% des parcelles et de la superficie est en conflit. Le conflit est donc anecdotique dans la zone pilote. Plus que d'insécurité foncière il faut parler d'incertitude foncière née de l'informalité des accommodements sociaux.

Les usages du sol

48% des parcelles sont en usage strictement résidentiel, 41% à usage commercial ou occupées par des services publics ou à usage mixte (résidence + un autre usage), terres privées et terres du domaine confondues : le Bas Peu-de-Chose est resté un quartier résidentiel. Toutefois, l'existence du pôle économique constitué par le marché Salomon et la présence d'activités économiques le long de certains axes, notamment la rue Capois en font également un quartier où les activités tertiaires sont importantes. Il faut enfin signaler que 65% du bâti est à un seul niveau, au cœur même de la capitale.

En faisant l'hypothèse de 5 personnes par bâti (moyenne nationale), nous pouvons émettre l'hypothèse d'une densité de population par km². Le mauvais usage du sol est dû autant à l'absence quasi totale de règles d'urbanisme qu'à la mauvaise gestion du foncier proprement dit. L'évidente mauvaise gestion du domaine privé et public de l'État, une fiscalité sans lisibilité ni finalité autre que les rentrées fiscales, l'absence des propriétaires sont les principaux défis à relever.

1. INTRODUCTION

Ce rapport est l'un des extrants prévus par la convention de subvention n° 27/2010 du 3 novembre 2010, signée entre l'Ambassade de France en Haïti et le Secrétariat Exécutif du Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT). Cette convention est une action post-séisme qui vise à apporter une subvention pour la mise en œuvre de la première phase du projet « Cadastre et Sécurisation foncière », lequel a fait l'objet du Protocole d'accord du 25 septembre 2010 entre le Ministère des Affaires étrangères et européennes et le Secrétariat Exécutif du Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT).

Ce rapport a l'ambition d'apporter des informations pertinentes aux aménageurs, aux administrateurs et aux urbanistes sur la situation foncière dans un quartier de Port-au-Prince. Il contient les résultats les plus pertinents du travail de constitution d'un Plan Foncier de Base (PFB) ou cadastre simplifié pour le quartier de Bas Peu-de-Chose.

Le registre des propriétaires et la planche foncière produits sont des documents à diffusion restreinte, qui ne seront consultables que lorsque l'opération aura été finalisée et que les textes légaux et administratifs encadrant leur usage seront produits.

1.1 LE PLAN FONCIER DE BASE

L'objectif général était de tester, grandeur réelle, une nouvelle approche de fabrication d'un cadastre simplifié grâce aux techniques modernes. Cette approche devrait, par la suite, se généraliser sur le territoire national, avec ses objectifs de sécurisation foncière et d'aménagement du territoire. Il s'agissait également de faire émerger, à partir des réalités de terrain, de nouvelles relations entre les institutions haïtiennes gestionnaires de foncier. De manière plus spécifique, elle devrait permettre de :

- mettre au point une méthodologie à partir de 4 zones-pilotes (Bas Peu-de-Chose, Baillergeau, centre-ville de Port-au-Prince et Pernier ;
- produire une connaissance approfondie du foncier urbain qui apporte les éléments pour une nouvelle législation foncière et pour proposer des éléments de rénovation urbaine et de reconstruction post-séisme ;

Le Plan Foncier de Base est conçu pour être un **document administratif** dont l'objectif premier est la sécurisation des droits fonciers. Il permet, d'une part, d'identifier et de localiser de façon précise les parcelles de propriété (et leurs usagers quand il s'agit de parcelles du domaine privé de l'État) et, d'autre part, d'identifier de façon aussi précise que possible les droits sur les parcelles localisées et l'identité des ayant-droits. L'identification des personnes, dépasse le cadre strict du foncier mais devra être inscrit au programme des grandes réformes de l'État le plus tôt possible. Il est indissociable de la réforme foncière.

Le Plan Foncier de Base prend en compte la situation légale des biens immobiliers mais aussi les accommodements fonciers que l'on observe sur le terrain. C'est également l'occasion de régler la question des limites administratives dans lesquelles le PFB doit se caler. Il offre aussi l'opportunité de débattre sur l'implication des collectivités territoriales dans la gestion du foncier, notamment la propriété des chemins et autres éléments du domaine de l'État qui ne sont ni définis, ni délimités, ni repérés tant dans le territoire que dans la législation.

Les travaux en cours ont certes un caractère expérimental dans le sens où techniques, méthodes et formes d'articulation entre les acteurs institutionnels du foncier sont testés, grandeur nature. Ils ont néanmoins permis la production d'un premier corps de **textes législatifs** soumis à l'approbation du Parlement en 2016 et qui sont les premiers éléments structurants de la réforme foncière nationale.

1.2 VOCABULAIRE DU PLAN FONCIER DE BASE

Nous donnons ici les définitions des concepts les plus utilisés dans la réalisation du Plan Foncier de Base afin de faciliter la lecture du document.

Parcelle : En ville comme à la campagne, le paysage est découpé en petites unités d'un seul tenant, c'est-à-dire appartenant à une seule personne ou groupe de personnes, de superficie et de configuration variables. Une parcelle peut être la propriété d'une personne physique ou morale ou encore d'un groupe de personnes. L'État, à travers notamment la Direction Générale des Impôts, est également propriétaire de parcelles. Une parcelle peut s'être constituée de plusieurs façons : achat, héritage, don, etc. Quelle que soit l'origine ou la date à laquelle une partie de la parcelle a été achetée, si elle appartient à la même entité au moment du passage de l'enquêteur, elle constitue une seule parcelle. On identifie la parcelle à partir des limites communes avec les propriétaires des parcelles voisines. Dans certains cas, une parcelle peut être subdivisée malgré l'unicité du droit de propriété : quand elle est à cheval sur deux habitations ou deux entités administratives (section communale ou commune), quand elle est traversée par une route ou un canal maçonné. C'est la parcelle au sens de la propriété qui constitue **l'unité statistique** du Plan Foncier de Base.

Site-pilote : c'est un espace fini et caractérisé, plus ou moins représentatif de l'une des situations socio-spatiales les plus courantes aujourd'hui en milieu urbain, telles que : centre-ville, quartiers précaires, quartiers résidentiels, zones périurbaines, etc.

Parcellaire : Continuum de parcelles contigües.

Plan Foncier de Base (PFB) : Relevé parcellaire identifiant de façon précise les parcelles et les droits et approchant le plus que possible de l'identification des personnes. Il n'y a pas d'estimation de la valeur des terres dans le PFB.

1.3 LES ÉTAPES DU PLAN FONCIER DE BASE

Les grands choix technologiques ont été faits au cours d'un atelier international réalisé à Port-au-Prince, réunissant institutions haïtiennes et institutions françaises partenaires.

Photogrammétrie et restitution

Une couverture photographique a été faite avant le démarrage du PFB. Il s'agit d'ortho photographies en 3-D réalisées par l'Institut Géographique National de France. Ces ortho photographies ont été en partie restituées par IGN France et en partie par le Centre National d'Information Géo-Spatiale où un laboratoire de restitution a été créé et des restituteurs formés. Des croquis ont été réalisés en atelier au CIAT à partir des images restituées pour faciliter le travail des arpenteurs-géomètres sur le terrain.

Le terrain : le complétage

Un « manuel de complétage » a été élaboré pour cadrer et standardiser le travail des arpenteurs-géomètres. À partir des croquis de base, les arpenteurs-géomètres ont fait les délimitations des parcelles, accompagnés par les propriétaires le long des limites. Ils ont fait les mensurations complémentaires aux données photographiques et cartographiques. Dans la plupart des cas, des mensurations au double décimètre ont suffi et l'utilisation du GPS n'a pas été nécessaire. Les données ramenées du terrain sont vérifiées et cartographiées en vue de la production d'une **planche foncière**.

Le terrain : les enquêtes

Un outil a été mis au point : un questionnaire (en annexe) de 5 pages qui permet, d'une part, de collecter les informations devant permettre d'établir le PFB et, d'autre part, d'aller au-delà du PFB et de construire une connaissance approfondie de la propriété et des propriétaires dans les zones-pilotes. Le travail de l'enquêteur consiste à prendre les informations pertinentes et à les noter dans le questionnaire et à numériser sur place les documents de propriété et documents d'identité fournis par le propriétaire ou son représentant. Les données ramenées par les enquêteurs sont vérifiées, corrigées si nécessaire, et alimentent le **registre foncier**.

L'épuration des droits/l'analyse sociojuridique

Les déclarations et informations recueillies au cours des enquêtes ont été confrontées au contenu des documents collectés, plans et procès-verbaux d'arpentage, actes notariés, les jugements et arrêts des tribunaux, les actes sous-seings privés et autres. On a eu recours aux avis de notaires et, une équipe de clercs de notaires et de jeunes juristes a été constituée pour procéder à l'épuration des droits. Une méthode de travail a été mise au point : la généalogie foncière, qui traduit, du bas vers le haut sous forme d'arborescence, les diverses mutations de la parcelle depuis son origine documentée en terminant par l'information portée sur le Questionnaire PFB en cas de besoin. Cette dernière information s'est avérée nécessaire chaque fois que le dernier propriétaire indiqué sur les documents de propriété fournis ne correspondait pas au propriétaire indiqué sur le Questionnaire PFB. C'est le cas, notamment lorsque celui qui est mentionné dans le document de propriété est mort et que ce sont ses enfants restés dans l'indivision qui exercent leur droit de propriété. La généalogie foncière est complétée par la recherche d'origines communes entre parcelles contiguës, les unes couvertes par un titre les autres non.

L'harmonisation

C'est la mise en commun des informations collectées et traitées : les généalogies foncières, les planches foncières et le registre foncier. Il permet de produire des documents de travail qui seront utilisés à l'étape suivante, la validation communautaire.

La validation communautaire

Les documents transitoires (planches et registres fonciers) sont soumis à l'appréciation de la population regroupée de façon pertinente (ilot par ilot, ou fraction d'ilot quand ceux-ci sont trop grands et impliquent de trop nombreux propriétaires, dans le cas de Bas Peu-de-Chose). Chacun est amené à confirmer ou infirmer les informations cartographiques et littéraires établies sur sa parcelle et, le cas échéant, sur celles de ses voisins. Les informations relatives au domaine public (places, trottoirs, ravines, nom des rues, emplacement des édifices publics, etc.) sont également soumises à l'appréciation des riverains.

Les archives foncières

Au terme du processus de vérifications et de validation des données avec la validation communautaire, les archives papier et numériques sont constituées à raison d'un fichier par parcelle et l'attribution d'un numéro unique pour chaque parcelle.

Au moment où le PFB de Bas Peu-de-Chose a été réalisé, il n'était pas prévu de finaliser le Plan avec la délivrance de procès-verbaux d'arpentage et la mise en place d'un bureau de mise à jour comme ce sera le cas pour le PFB en cours de finalisation de Camp-Perrin.

1.4 LES LIMITES DU PFB À BAS PEU-DE-CHOSE

Les enquêtes et les levers ont été faits en cinq semaines, du 8 juillet au 16 août 2013. Treize enquêteurs et seize topographes ont effectué le travail de terrain ; quinze analystes fonciers ont été mis à contribution, quatre cartographes et la supervision de l'ensemble a été assurée par deux spécialistes.

Le travail sur Bas Peu-de-Chose est incomplet : la recherche des informations n'a pas été poussée jusqu'à l'exhaustivité, étant donné qu'il s'agissait d'abord de tester une méthodologie et la faisabilité du PFB. Le

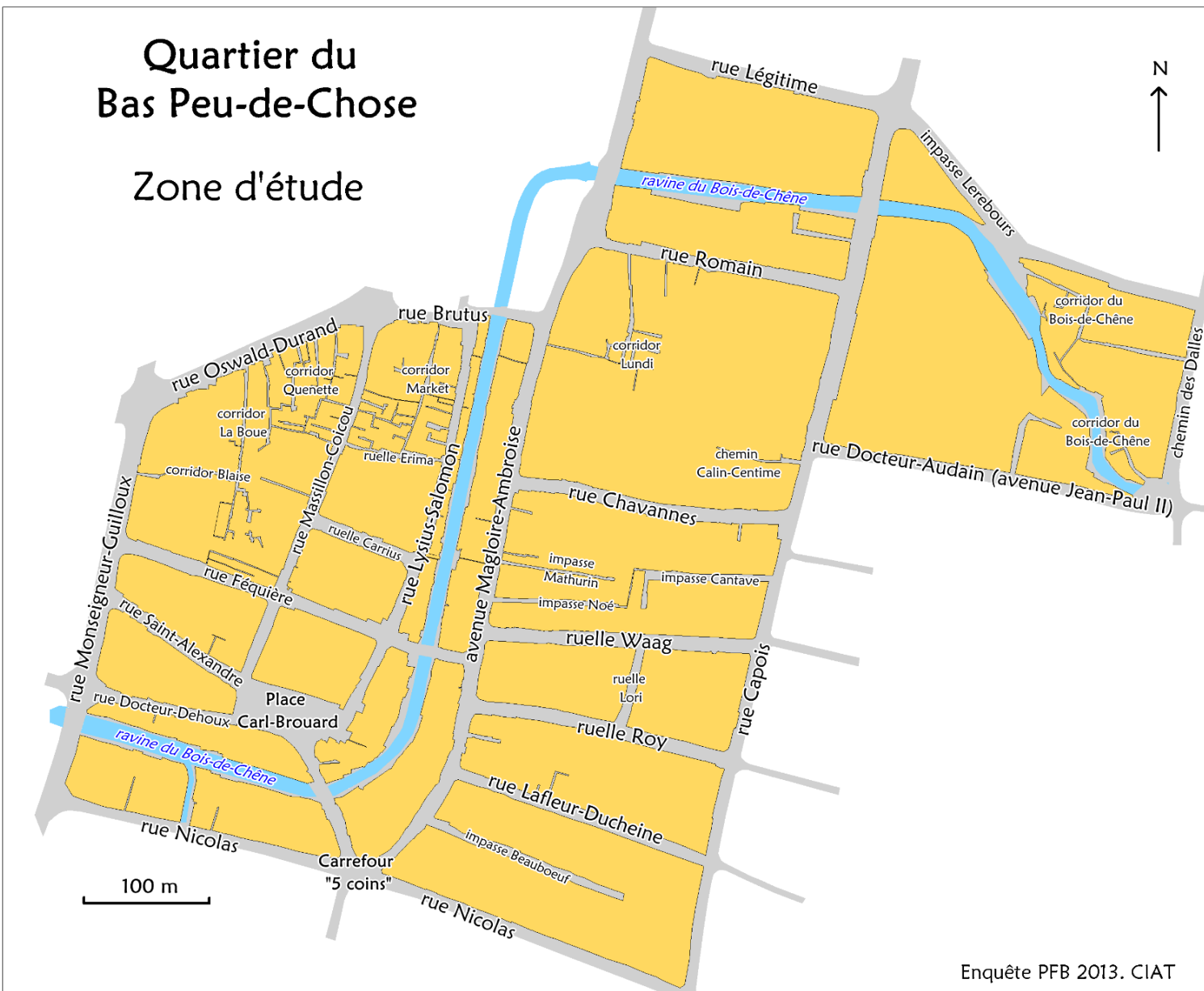
quartier du Bas Peu-de-Chose n'a pas fait l'objet d'une déclaration de mise sous cadastre ; les propriétaires fonciers, notaires et arpenteurs n'avaient donc pas l'obligation légale d'apporter leur concours.

Les planches foncières et le registre foncier de Bas Peu-de-Chose ne sont pas annexés au présent document pour des raisons évidentes d'éthique. C'est donc la troisième dimension du Plan Foncier de Base qui est offert à l'appréciation du public : l'analyse de la situation foncière dans le quartier.

Il serait imprudent d'extrapoler les résultats présentés ici à l'ensemble du Bas Peu-de-Chose ou de la commune de Port-au-Prince, voire de faire des projections sur d'autres sites urbains de la capitale ou de province.

Quartier du Bas Peu-de-Chose

Zone d'étude



2. LE QUARTIER DU BAS PEU-DE-CHOSE

Le choix de Bas Peu-de-Chose comme zone-pilote répond aux critères suivants :

- C'est un quartier structuré au cœur de la ville de Port-au-Prince ;
- Il est habité par la petite bourgeoisie et les classes populaires industrielles ;
- Il dispose d'un équipement urbain de grande importance économique, le marché Salomon ;
- Il est traversé par une ravine dont la divagation des eaux a été au centre des préoccupations de l'administration de la ville pendant des siècles ;
- Il est à proximité immédiate du cœur politique du pays, le palais national.

Historiquement, la zone retenue est à cheval sur l'ancien quartier dit de la Croix-des-Martyrs¹, sur le sud de la place du Champ-de-Mars, sur une partie du quartier du Bois de Chêne et sur le quartier de Bas Peu-de-Chose proprement dit. La plus grande partie de l'espace étudié étant situé à Bas Peu-de-Chose ; nous garderons donc cette appellation pour désigner l'ensemble de la zone pilote par commodité.

2.1 DE PEU-DE-CHOSE AU BAS PEU-DE-CHOSE

La ville coloniale de Port-au-Prince ne s'étendait pas jusqu'à l'actuel quartier de Bas Peu-de-Chose. Elle était enfermée à l'est et au sud dans des remparts qui canalisaient la ravine du Bois-de-Chêne et le ruisseau dit Desruisseaux. L'expansion de la ville hors de ses limites coloniales commence vraiment sous Lysius Salomon (1879-1888). Entravée par le fort Saint-Joseph au nord et le fort Lerebours au sud, cette expansion extramuros se fait à l'est (quartiers de Lalue, du Bois Verna, de Turgeau).

En février 1881, François Denis Légitime, ministre de l'Intérieur et de l'Agriculture du président Salomon, fait construire le Palais dit de l'Exposition universelle², qui est en fait une exposition des produits agricoles du pays. Pour construire le bâtiment, on doit abattre des arbres du bois connu sous le nom de Bois Schultz. Avec le Palais de l'Exposition universelle placé à cheval sur la ravine du Bois de Chêne, Port-au-Prince enjambe le Bois-de-Chêne. Le bois de Schultz fait partie d'un espace en bois et pâturage connu sous le nom de Calin-Centime, probablement du nom de son propriétaire. Ainsi naît le quartier dit « *de l'Exposition* » ou de « *Derrière l'exposition* », adjacent au quartier de la Croix-des-Martyr, au sud de la savane Valemburn³. Le quartier attire, selon G. Corvington, une petite bourgeoisie composée essentiellement de hauts fonctionnaires, négociants, hommes politiques, médecins et juristes, dont les villas se construisent à la fin du 19^e et au début du 20^e siècle, de l'Exposition jusqu'aux contreforts du morne l'Hôpital. Lamaute (1939) le décrit comme un « *fouillis végétal d'où émerge le château magnifiquement ciselé de Démosthène Sam* ⁴ ». Le fouillis, ce sont les propriétés (plantes fourragères pour l'alimentation des chevaux) de Joseph Cadet dit Cadet Jérémie, député, juge et secrétaire d'État, qui donne son nom à une rue et à une place au sud du quartier.

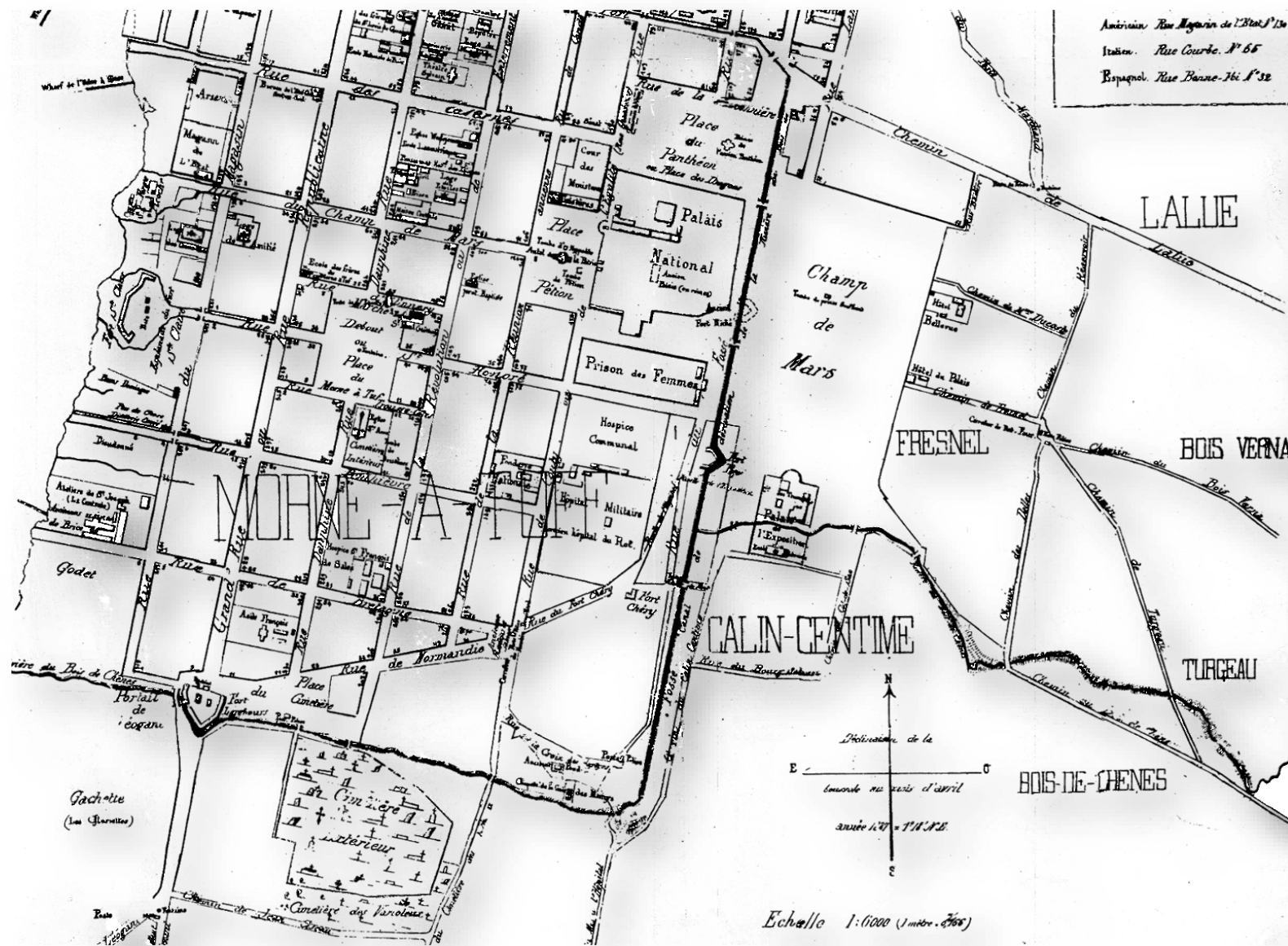
¹ Le faubourg de la Croix-des-Martyrs, voisine du Morne-à-Tuf, est un quartier pauvre au sud de la ville coloniale, où l'on observe essentiellement des cahutes au toit de chaume pendant le 19^e siècle. Selon Georges Corvington, c'est l'un des lieux où les Français restés en Haïti, sont égorgés du 16 au 25 mars 1804. Pendant tout le 19^e siècle, ce quartier isolé a été souvent utilisé pour les duels. On y construira le parc de l'État qui deviendra le parc Leconte.

² Qui deviendra d'abord l'école de médecine et de maternité de Port-au-Prince (qui coexiste avec un arrêt du tramway) laquelle sera démolie pour céder la place au club des officiers de l'Armée d'Haïti dans les années 1930 et qui aujourd'hui abrite le Service des Pompiers de Port-au-Prince.

³ La savane Valemburn appelée couramment *savane du Gouvernement* du fait que le palais du gouverneur français, puis palais du gouvernement haïtien, est à l'est du palais de l'Exposition ; cet espace ouvert deviendra la *Place du Champ de Mars*.

⁴ Aujourd'hui hôtel Olofson.

Plan de la ville de Port-au-Prince (détail), Gentil L. Tippenhauer, 1897, bibliothèque haïtienne des Frères de l'Instruction Chrétienne, publié par Georges Corvington



Sur les collines du sud de Port-au-Prince, les habitations Pacot et Desprez se construisent. Sudre Dartiguenave, député¹, y bâtit sa villa et lui donne le nom de *Peu-de-Chose*. Le chemin de Calin-Centime prend le nom de chemin du Peu-de-Chose puis donne son nom au quartier, encore très peu bâti, qu'il traverse tandis que l'habitation Pacot où est construit *Peu-de-Chose* garde son nom. Ce chemin deviendra l'avenue Magloire-Ambroise au moment du centenaire de l'indépendance.

La plupart du temps, la construction des rues est de l'initiative des propriétaires. Ainsi, le docteur Léon Audain ouvre sur son terrain la rue qui porte aujourd'hui encore son nom jusqu'au carrefour Saint-Géraud où la rue Audain rencontre d'un côté le chemin des Dalles (le nom de rue Grégoire donné par la municipalité de Port-au-Prince au moment du centenaire de l'indépendance ne résistera pas au temps), de l'autre l'avenue Christophe, ci-devant chemin de Peu-de-Chose. Il en est de même du docteur Nicolas qui crée la rue Nicolas. Le chemin de Petit-Four devient la rue Capois, toujours dans l'élan du centenaire. La rue de l'Exposition prend le nom de rue Légitime pour consacrer l'initiative du ministre Légitime bâtisseur du palais de l'Exposition. D'autres personnalités marquent également le paysage urbain : Alexandre Brutus, député de Port-de-Paix de six législatures (la 22^e à la 28^e), construit à la Croix-des-Martyrs une chapelle à l'invocation de son saint patron. Cette chapelle existe encore et a donné son nom à la rue Alexandre.

Au moment où le quartier de Bas Peu-de-Chose prend forme, la commune de Port-au-Prince compte 98,000 habitants, la ville 60,000, on y compte 6,000 maisons enregistrées et 2,000 pas enregistrées. On a recensé, en 1886, 1,747 naissances, 862 décès et 400 mariages ; en 1890 on y décompte 343 enfants légitimes et 1,880 enfants naturels. La ville consomme 20 bœufs par jour². Les quartiers répertoriés sont le Bord de Mer, le Morne à Tuf ou Sainte Anne, Calin-Centime ou Bourg Anglais, le Bélair, la Saline, les Pisquettes ou la Madeleine, Saint-Joseph, Croix des Bossales, Lalue, Poste Marchand, Montalais, Turgeau. C'est un petit bourg. Les nouvelles limites de la ville sont fixées par la loi du 30 septembre 1899 ; elles incluent les quartiers de Danneaux, Lalue, Turgeau, les habitations Després, Peu-de-Chose, Baulosse, la source Leclerc, la source Salée, avec le chemin de de Bussy comme limite sud-est.

Pour Marcel B. Auguste, le quartier du Bas Peu-de-Chose, dans ses années de plus grand rayonnement, dans les années 1940-1950, serait constitué par un polygone limité par les rues Saint-Honoré, Monseigneur-Guilloux et Muller, par l'avenue Magloire-Ambroise, la rue Jérémie, l'avenue Christophe et la rue Légitime. Dans la sociologie historique de Port-au-Prince, Peu-de-Chose est le fief de la petite bourgeoisie³.

Le quartier de *Nan Crapaud*, est un espace marécageux sur la rive droite du Bois-de-Chêne, occupé jusqu'en 1945 par des populations pauvres. Ces populations sont alors déplacées par les autorités pour la construction d'un campus universitaire, dans le prolongement de la faculté de Médecine construite par le président Vincent. Il est situé entre les actuelles rues Brutus, Lysius-Salomon et Oswald-Durand.

Les marchés de la cathédrale (marché en haut) et le marché debout (place Sainte-Anne) sont désaffectés pendant la présidence de Cincinnatus Leconte. La grand'place du faubourg Salomon est alors aménagée comme marché public pour compenser la fermeture de ces deux marchés. C'est un grand hangar construit par la Direction Générale des Travaux publics (ingénieur C. Maignan) et mis en service en juin 1930.

¹ Il deviendra président d'Haïti en 1915.

² Sémexant Rouzier, Dictionnaire xxx tome 3.

³ Georges Corvington, *Port-au-Prince au cours des ans. La capitale d'Haïti sous l'occupation. 1915-1934* (tome III), Les Éditions du CIDIHCA, Québec (Canada)

[illegible]

2.2 UN PEU D'HISTOIRE FONCIÈRE

Sémexant Rouzier¹ signale à la fin du 19^e siècle que « *l'État possède des terres occupées par des fermiers qui y ont bâti un grand nombre de petites cahutes* » dans le quartier de Calin-Centime. L'analyse des titres de propriété collectés pendant l'enquête foncière ne nous permettent pas de réaliser une recherche historique exhaustive. Elles nous apportent cependant des informations importantes.

- Il semble confirmé qu'au moins une partie des terrains ont à l'origine été achetées à l'État : c'est le cas de 19 des 71 parcelles dont les titres de propriété remontent à la période 1875-1914 (**1875, 1886, 1887, 1894, 1897 et 1910**) ; ces parcelles achetées à l'État se retrouvent aussi bien à la ruelle Waag, qu'à la rue Monseigneur-Guilloux, Oswald-Durand ou Capois ;
- La mutation la plus ancienne documentée date de **1875** et concerne une parcelle située à la rue Capois, au « quartier de l'Exposition » ;
- La seconde mutation la plus ancienne date de **1886** et concerne l'acquisition d'une parcelle actuellement localisée à l'avenue Nicolas, par les époux Joseph Aristide Plaisir Nicolas qui y créent un chemin privé.

En 1882, la veuve de Pascal Fauché est propriétaire d'une grande étendue dont on n'a pas pu établir la superficie exacte au Bois de Chêne avec façade sur le chemin des Dalles (ci-devant rue Grégoire) et sur le Champ de Mars. Elle fait un premier don cette année-là à la veuve Désilia Désulma. Elle va se défaire peu à peu de la totalité de son capital foncier.

Le marché foncier est actif dès la fin du 19^e siècle, même si le lotissement et l'urbanisation ne démarrent vraiment qu'après 1915.

2.3 LE PROFIL URBAIN

La zone-pilote du Bas Peu-de-Chose a une superficie totale de **35.6 hectares**, soit 0.35 km². Elle est délimitée par la rue Nicolas, la rue Monseigneur-Guilloux², les rues Oswald-Durand, Brutus et Légitime, le corridor Bois-de-Chêne, l'avenue Christophe, la rue du Docteur-Audain (avenue Jean-Paul II) et la rue Capois. L'ensemble des rues de la zone-pilote couvrent une surface de **5 hectares**. Six de ces rues sont orientées nord/sud : les rues Monseigneur-Guilloux et Capois, les avenues Magloire-Ambroise et Christophe, les rues Massillon-Coicou et Lysius-Salomon ; la petite rue Lori suit la même orientation. Douze rues traversent la zone suivant une orientation est-ouest : les rues Nicolas³, Romain, Chavannes, Féquière, Légitime, la ruelle Waag et Roy, les rues Lafleur-Ducheine, du Docteur-Audain (avenue Jean-Paul II), Saint-Alexandre, du Docteur-Dehoux et Brutus. La rue Oswald-Durand décrit est une diagonale sud-est/nord-ouest qui traverse le quartier pour déboucher d'une part au portail Léogane et d'autre part au Champ de Mars.

Elles ont dessiné **25 ilots** de superficies diverses, délimités soit par la traversée du Bois-de-Chêne, soit par des rues carrossables. Pas de blocs de même taille, de mêmes dimensions, pas d'ilot standard. On est loin du tracé géométrique de la ville coloniale. Dans certains cas des impasses sont nées (impasses Noé, Beauboeuf, Cantave, Mathurin) et sont carrossables (béton ou goudron), même si elles sont plus étroites que les rues. Les très grands blocs ont vu se créer des « corridors », voies de circulation piétonnes au tracé indécis : corridors Blaise (appelé également corridor La boue) et Lundi (qui doivent sans aucun doute leur nom à celui de deux propriétaires fonciers, Blaise ARCHER et Cadet LUNDI), les corridors Quénette, Market et du Bois-de-Chêne (ce dernier se trouvant à proximité de la ravine du même nom). Le seul moyen d'accéder aux propriétés à l'intérieur du bloc de deux hectares compris entre l'avenue Magloire-Ambroise,

¹ Tome 1

² La rue Monseigneur-Guilloux, ancienne rue coloniale appelée Conty, est prolongée extra-muros sous le même nom.

³ Le tronçon de la rue Dr. Joseph-Nicolas situé entre l'avenue Magloire-Ambroise et la rue Monseigneur-Guilloux portait autrefois le nom de l'homme politique et écrivain Justin Dominique Bouzon.

les rues Chavannes et Capois et la rue Romain est un réseau de corridors avec ou sans toponyme tel le corridor Lundi. Ces impasses et corridors n'ont pas été déduits de la surface de la zone de travail.

La zone-pilote est traversée par la ravine du Bois-de-Chênes, de 5 km de long, qui prend naissance à la source Cerisier-Plaisance¹, endiguée dans cette partie de la ville. L'endiguement du Bois-de-Chênes a commencé après une inondation mémorable en mai 1935 qui détermine l'administration à construire sur plus d'une centaine de mètres une digue de plus de 2 m de hauteur², ainsi qu'une double rangée de bambous sur les deux rives. L'endiguement sera poursuivi par les administrations suivantes. La ravine du Bois-de-Chênes occupe 1.58 hectares de la zone pilote. Sous le gouvernement du président Sudre Dartiguenave (1915-1922) d'autres travaux d'amélioration de la voirie publique vont être faits au Bas Peu-de-Chose³.

Deux équipements essentiels au Bas Peu-de-Chose. D'abord le marché Salomon, d'une superficie de 0.41 hectare, dont l'espace naturel d'expansion a été peu à peu occupé par des cahutes de statut foncier incertain. Ensuite la petite place Carl-Brouard⁴ transformée récemment en terrain de sport qui occupe une surface de 0.11 hectare.

En comptant les rues et infrastructures collectives, on obtient une surface de **5.52 ha** pour les espaces publics, soit **15%** de la superficie de la zone-pilote, soit la moitié de ce qui est recommandé par les urbanistes.

2.4 ÉTAT DES LIEUX

État des lieux

- Un quartier né au 19^e siècle en dehors et au sud-est de la ville coloniale
- Un quartier traversé par la ravine Bois de Chêne aujourd'hui endigué
- Un quartier historiquement habité par les classes moyennes
- Une zone pilote de 35.6 hectares avec 25 ilots de forme et de superficie diverses
- L'espace public occupe 15% de la zone enquêtée
- Une voirie publique déficiente à laquelle supplée des corridors et impasses
- Une infrastructure économique d'importance : le marché Salomon

¹ Semexant Rouzier, tome 1

² Georges Corvington, tome IV

³ Ibid.

⁴ Fils d'un maire de Port-au-Prince, poète de l'école indigéniste, dont la famille possède encore de la terre non loin de la place qui a son nom.

3. LA STRUCTURE FONCIÈRE DU BAS PEU-DE-CHOSE

Nous l'avons vu plus haut : c'est la parcelle qui constitue l'unité statistique du Plan Foncier de Base. La parcelle est définie dans la méthodologie du Plan Foncier de Base comme un terrain d'un seul tenant ayant un ou plusieurs propriétaires. Cette définition ne prend pas en compte le droit d'usage qu'un propriétaire peut céder à un ou plusieurs individus, à des personnes physiques comme à des personnes morales, entraînant la naissance de deux parcelles d'usage ou plus. Pour caractériser la structure foncière du Bas Peu-de-Chose, nous utiliserons tour à tour la notion de **parcellaire de propriété** – qui renvoie à la définition retenue pour la parcelle du PFB – et de **parcellaire d'usage**, qui intègre les subdivisions à l'intérieur du parcellaire de propriété, pour prendre en compte les usagers.

La zone pilote du Bas Peu-de-Chose compte **967 parcelles** qui occupent **26 hectares**. C'est la localisation précise et les informations collectées pour chaque parcelle qui permettent l'analyse et les commentaires qui font l'objet de ce rapport.

3.1 LA TAILLE DES PARCELLES

Nous avons classé l'ensemble des parcelles du Bas Peu-de-Chose en quatre groupes :

- Les **grandes parcelles** qui font **plus de 500 m²** ; elles représentent 8% des parcelles et occupent 45% de la superficie de l'ensemble. La plus grande parcelle fait 1.48 hectare ;
- Les **petites parcelles, inférieures à 100 m²**, qui représentent le tiers des parcelles (34%) et occupent 6% de la superficie totale du parcellaire. La plus petite parcelle mesure 3.24 m² ;
- 41% des parcelles font entre **100 et 250 m²** et occupent 25% de la superficie. En l'absence des parcelles carrées comme on peut l'observer sur les planches et cartes, la parcelle-type de cette zone pilote pourrait donc avoir 10 x 25 m ;
- Une **catégorie d'équilibre** où la proportion entre le nombre de parcelles et la proportion de superficie occupée sont quasiment égales : celle des parcelles dont la superficie fait entre 250 et 500 m², soit une parcelle-type de 10 x 50 m.

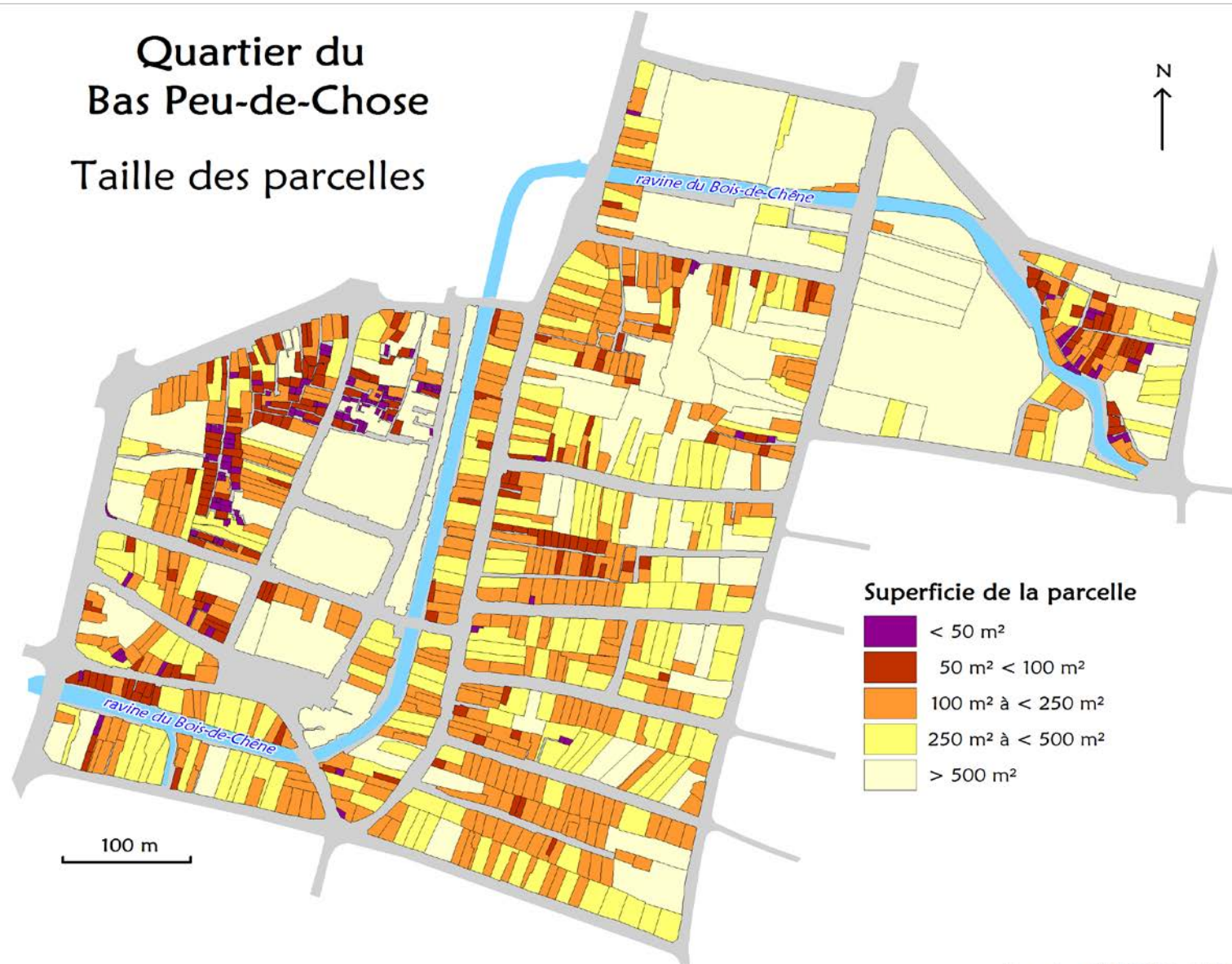
Tableau 1. Taille des parcelles

Superficie des parcelles	Nombre de parcelles	%	Superficie couverte (en m ²)	%
Moins de 50 m ²	131	14	3 644	1
50 à 100 m ²	189	20	13 895	5
100 à 250 m ²	392	41	64 665	25
250 à 500 m ²	179	19	60 939	23
Plus de 500 m ²	76	8	118 470	45
Total	967	-	261 614	-

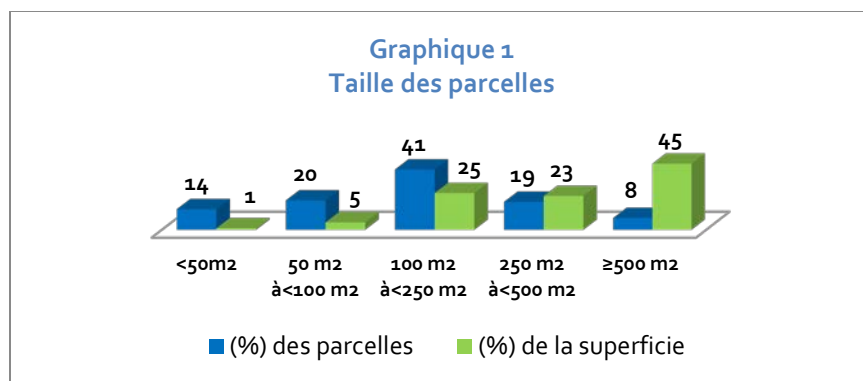
Pas de surprise : les plus grandes parcelles (moins de 10% du parcellaire) occupent presque la moitié de l'espace (43.7%). Du point de vue spatial, les grandes parcelles se retrouvent principalement au nord et à l'ouest du parcellaire, tandis que les plus petites parcelles sont repérées au nord-est et au nord-ouest du parcellaire. La taille des parcelles, comme leur forme, très irrégulière, atteste d'une absence de réglementation urbaine effective.

Quartier du Bas Peu-de-Chose

Taille des parcelles



Enquête PFB 2013. CIAT



3.2 LES GRANDES CATÉGORIES DE PROPRIÉTAIRES

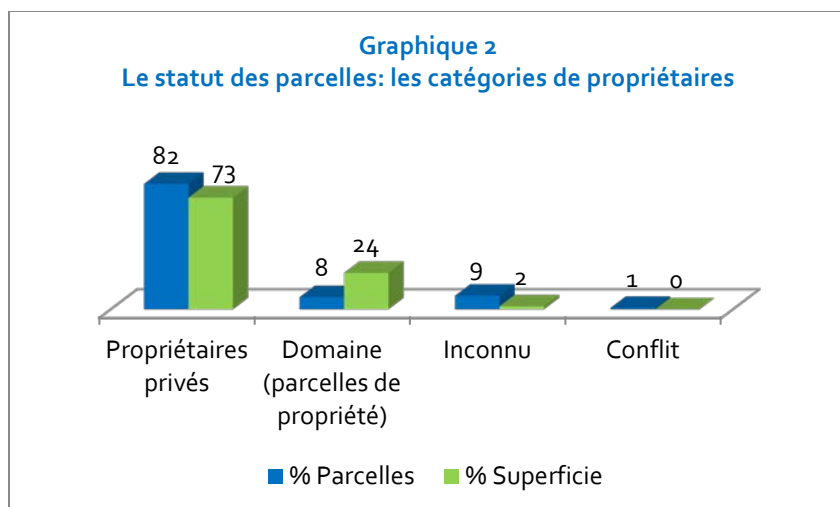
Deux grandes catégories se sortent des données de terrain et du cadre juridique existant : les terres appartenant à des propriétaires privés, personnes morales ou personnes physiques, et les terres faisant partie du domaine de l'État, domaine public ou domaine privé.

Quatre-vingt-dix parcelles n'ont pu être intégrées à ces catégories du fait qu'aucune information n'a été obtenue ou que les informations étaient trop sommaires, informations le plus souvent collectées dans le voisinage. Enfin les parcelles en conflit (parcelles autour desquelles un conflit est avéré - conflit porté devant le tribunal/l'administration communale) n'ont pu être classées dans l'une ou l'autre catégorie, étant donné que certains de ces conflits mettent en jeu une propriété privée contestée par l'État ou inversement. On a donc la configuration suivante :

- 796 parcelles en propriété privée : 82% des parcelles et 73% de la surface appartiennent à des privés, personnes morales ou personnes physiques ;
- 73 parcelles faisant partie du domaine de l'État soit 8% des parcelles et 24% de la surface ;
- 90 parcelles aux propriétaires non identifiés, soit 9% des parcelles et 2% de la surface ;
- 8 parcelles en conflit, soit 1% des parcelles et moins de 1% de la superficie du parcellaire.

Tableau 2. Le statut des parcelles : les catégories de propriétaires

	Nb parcelles	% parcelles	Superficie (en m ²)	% superficie
Propriétaires privés	796	82	191 621	73
Domaine (parcelles de propriété)	73	8	61 859	24
Inconnu	90	9	6 246	2
Conflit	8	1	1 887	1
TOTAL	967	-	261 613	-



Une lecture spatiale permet de situer les parcelles de l'État au nord et à l'ouest de la zone pilote, structure parallèle à celle de la taille des parcelles : les plus grandes parcelles appartiennent à l'État.

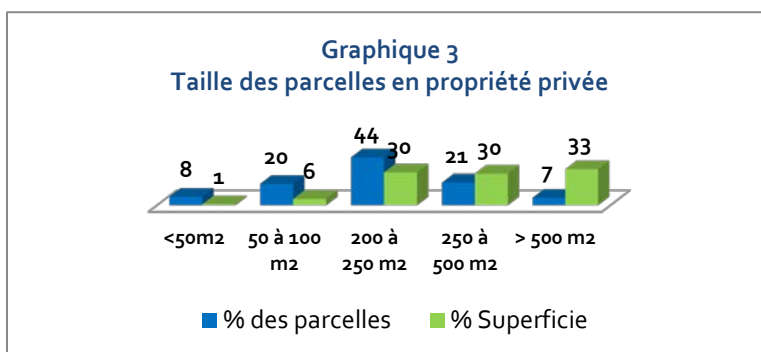
3.3 LA TAILLE DES PARCELLES EN PROPRIÉTÉ PRIVÉE

La propriété privée prédomine tant en nombre de parcelles qu'en superficie. D'une superficie de 19 hectares (0.19 km²), le parcellaire privé est composé de 796 parcelles dont la superficie moyenne est de 241 m². La configuration globale pour les terres en propriété privée est la suivante :

- 28% des parcelles privées mesurent moins de 100 m² et occupent 7% de la superficie totale des parcelles privées. La plus petite parcelle privée fait 13.72 m² et la plus grande 3 237 m².
- 61% des parcelles font entre 200 et 500 m², soit 59% du parcellaire privé ; c'est la catégorie d'équilibre avec des parcelles pouvant idéalement mesurer 20 m x 10 ou 20 x 25 ;
- Les parcelles mesurant plus de 500 m² font 7% de l'ensemble et couvrent 33% de la superficie totale des parcelles privées.

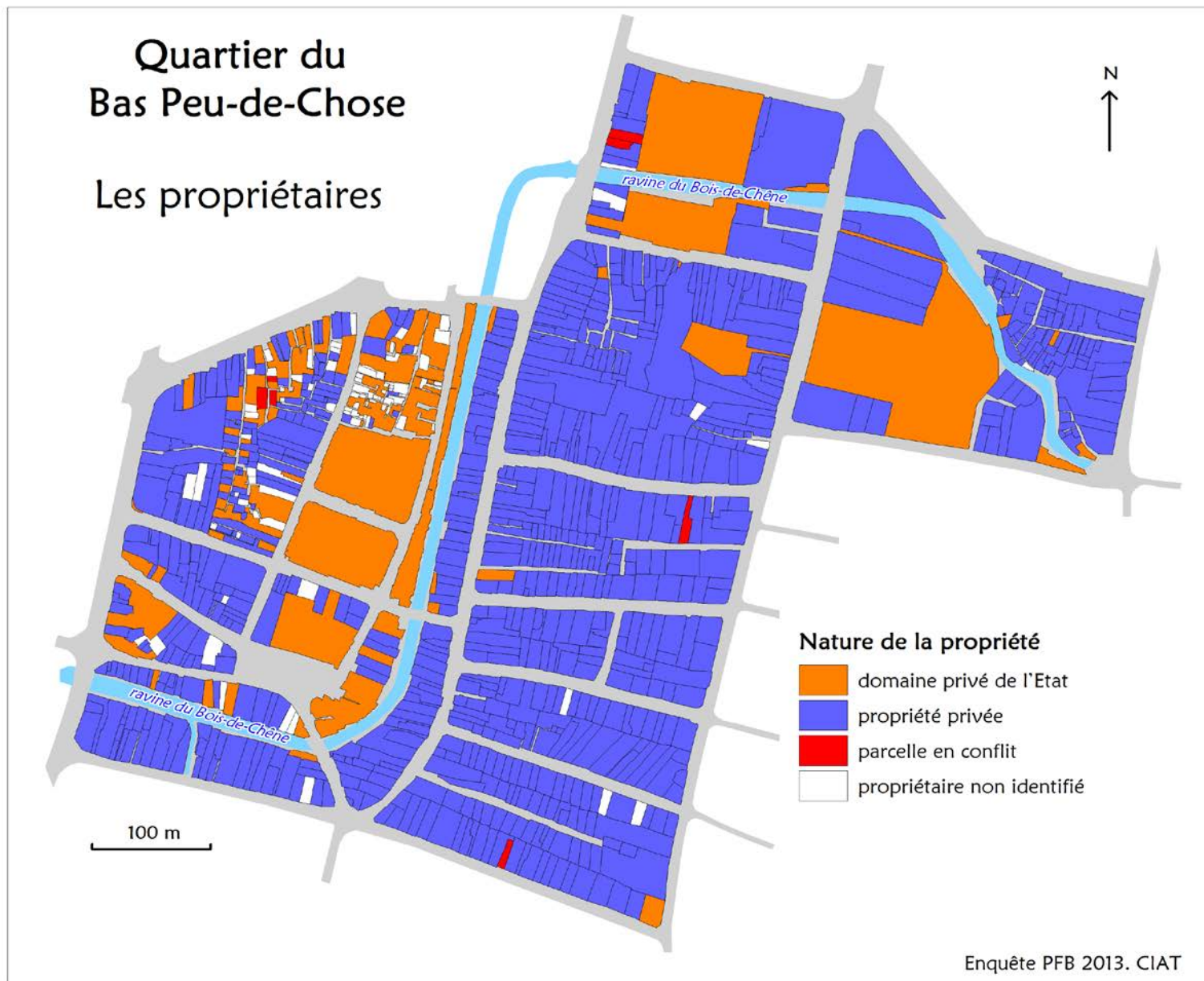
Tableau 3. Taille des parcelles en propriété privée

Taille des Parcelles	Nombres de parcelles	%	Superficie (en m ²)	%
Moins de 50m ²	62	8	2 121	1
50 à 100 m ²	157	20	11 41	6
100 à 250m ²	351	44	58 001	30
250 à 500 m ²	167	21	57 027	30
Plus de 500 m ²	59	7	62 831	33
Total	796	100	191 621	100



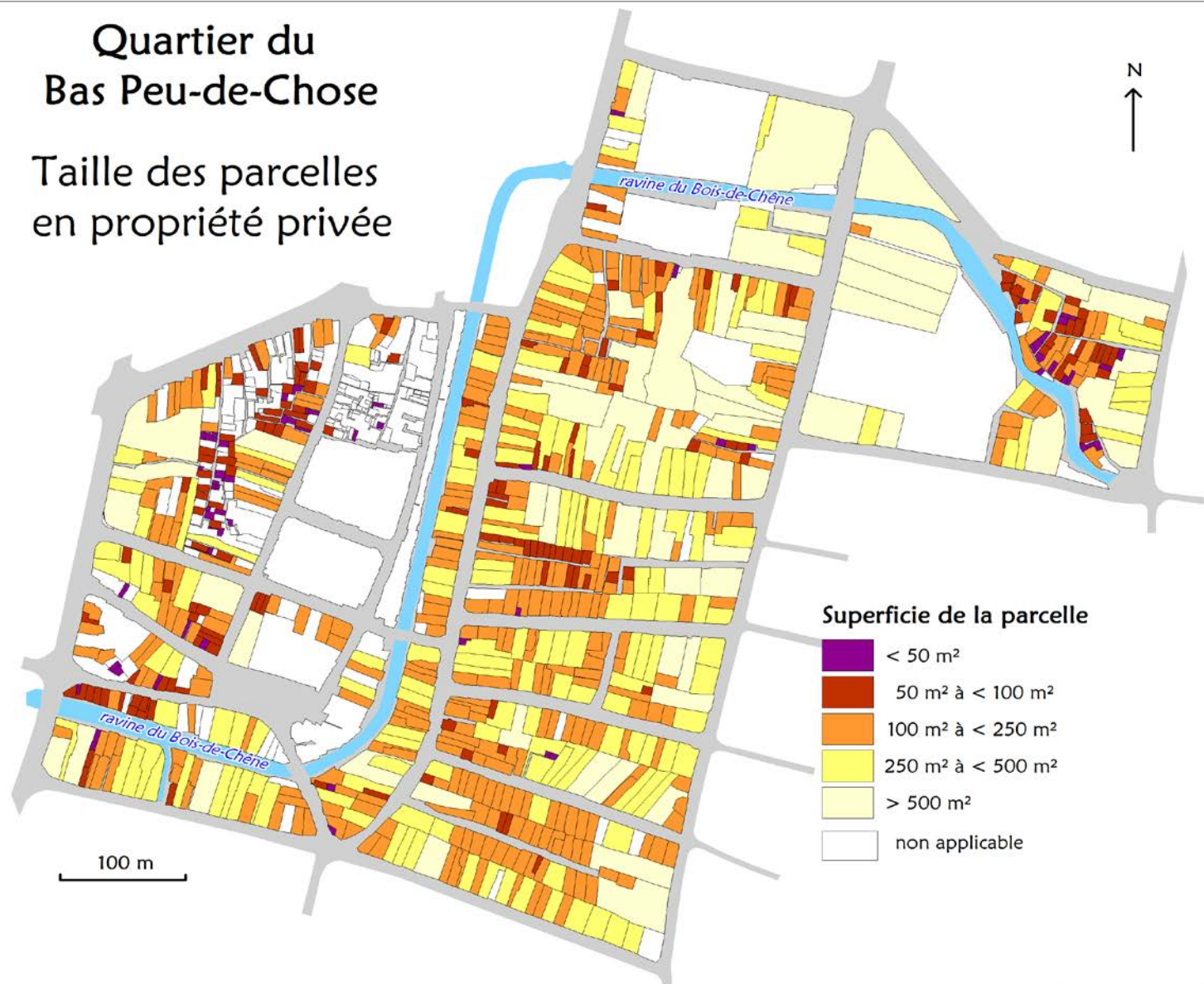
Quartier du Bas Peu-de-Chose

Les propriétaires



Quartier du
Bas Peu-de-Chose

Taille des parcelles
en propriété privée



Enquête PFB 2013. CIAT

3.4 LA TAILLE DES PARCELLES DU DOMAINE

La superficie du domaine de l'État dans la zone pilote de Bas Peu-de-Chose est de **6 ha** (57 673 m² plus précisément). Il se compose de 73 parcelles. Nous n'avons pas inclus dans ces 6 ha les rues et ruelles, ni la place Carl-Brouard, qui font partie du domaine public. Nous avons inclus par contre les espaces du domaine public gérés comme faisant partie du domaine privé et cédés en affermage ou suivant d'autres modalités, notamment les trottoirs et les bords de ravine. Le domaine a les caractéristiques suivantes :

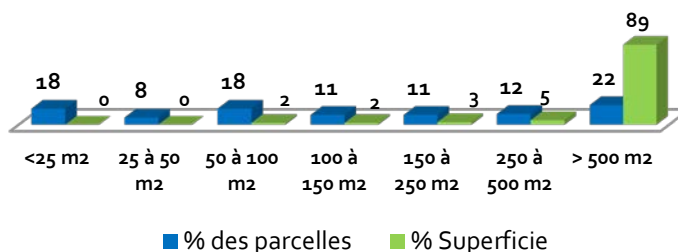
- Il est à la fois fortement concentré (les parcelles de plus de 500 m² représentent 22% du nombre de parcelles et 89% de la superficie de l'ensemble) et extrêmement morcelé (84% des parcelles occupent 12% de la superficie, soit moins d'un hectare) ;
- 26% des parcelles de moins de 50 m² occupent moins d'un hectare, indicateur d'un extrême morcellement ;
- 22% des parcelles font entre 100 et 250 m² et occupent 5% de l'espace ;
- 12% des parcelles font entre 250 et 500 m² et occupent 5% de l'espace également.

C'est l'usage qui permet de comprendre l'existence de ces grandes parcelles. Elles sont occupées par l'administration et les services publics : trois ministères, trois établissements scolaires, un gymnase, un sous-commissariat de police, un bureau de poste, le service des pompiers de Port-au-Prince et les deux ilots du marché Salomon (voir la carte plus loin). Il reste donc moins d'un hectare pour 57 parcelles qui sont en fait aux mains de particuliers. Nous sommes à un niveau de morcellement élevé. La plus petite parcelle du domaine fait 2.31 m² et la plus grande 4 100 m².

Tableau 4. Les parcelles du domaine (parcelles de propriété)

Superficie de la parcelle	Nb de parcelles	%	Superficie couverte (en m ²)	%
Moins de 25m ²	13	18	137	-
25 à 50 m ²	6	8	221	-
50 à 100 m ²	13	18	947	2
100 à 150 m ²	8	11	959	2
150 à 250 m ²	8	11	1 720	3
250 à 500 m ²	8	12	3 050	5
Plus de 500 m ²	16	22	54 824	89
TOTAL	73	-	61 859	-

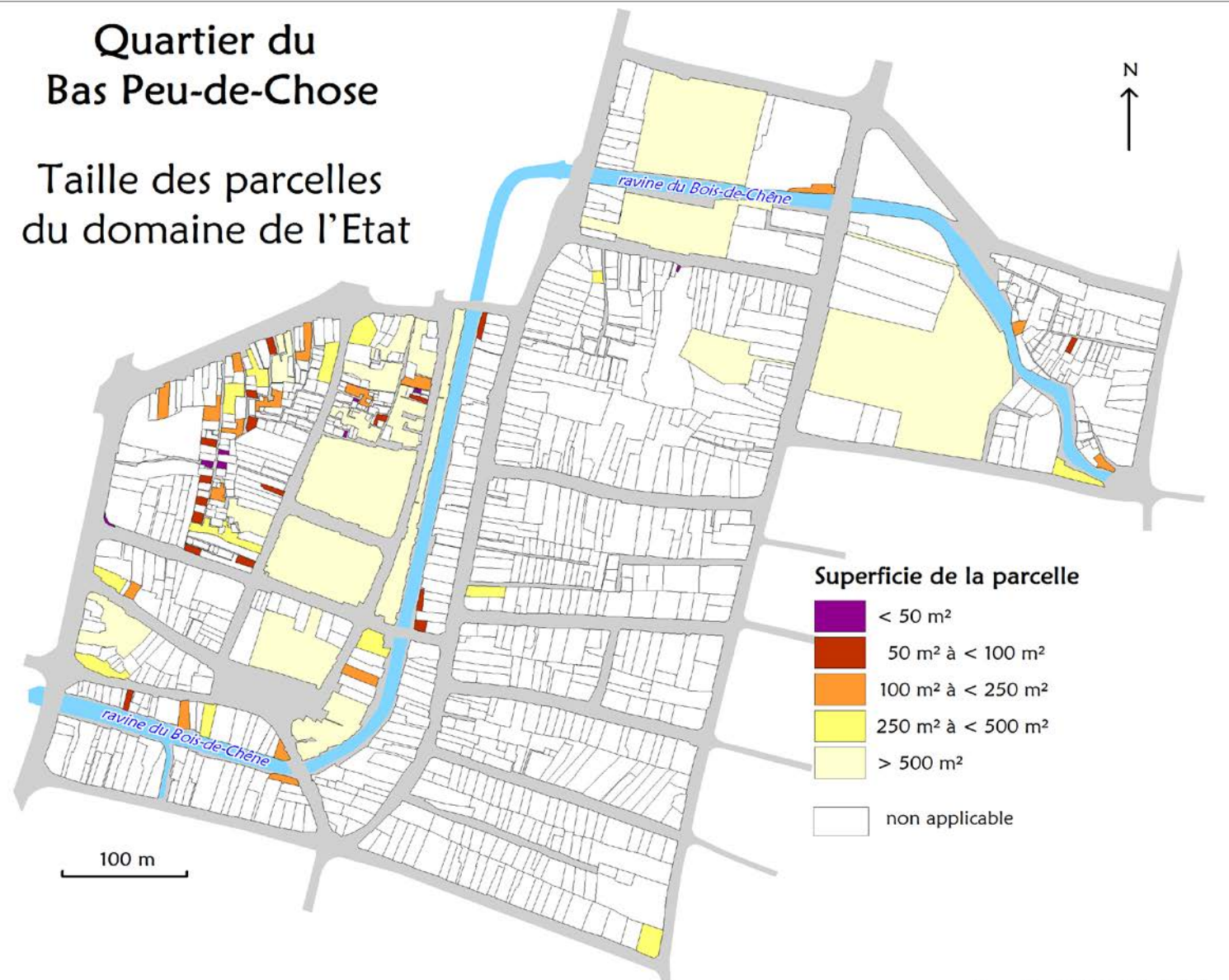
Graphique 4
Taille des parcelles du domaine de l'État



La lecture de la carte de la page suivante montre que ces parcelles sont situées pour l'essentiel au nord et à l'ouest de la zone pilote. Les parcelles les plus grandes sont dans la partie du Nord, avec quelques grandes parcelles dans la partie ouest qui reste dominée par les petites parcelles.

Quartier du Bas Peu-de-Chose

Taille des parcelles
du domaine de l'Etat



Enquête PFB 2013. CIAT

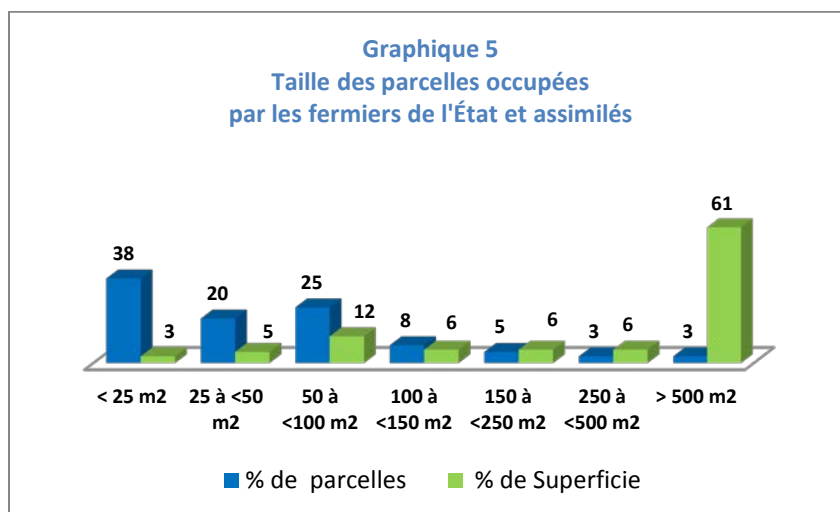
L'État est en charge directe d'une partie de son domaine à travers les institutions publiques. Le reste de son domaine est géré, suivant des procédures expliquées plus loin par des particuliers. Ceci entraîne une subdivision des parcelles du domaine en autant de sous-parcelles qu'il y a d'usagers. Nous entrons ici dans un morcellement d'usage (414 sous-parcelles) extrêmement poussé :

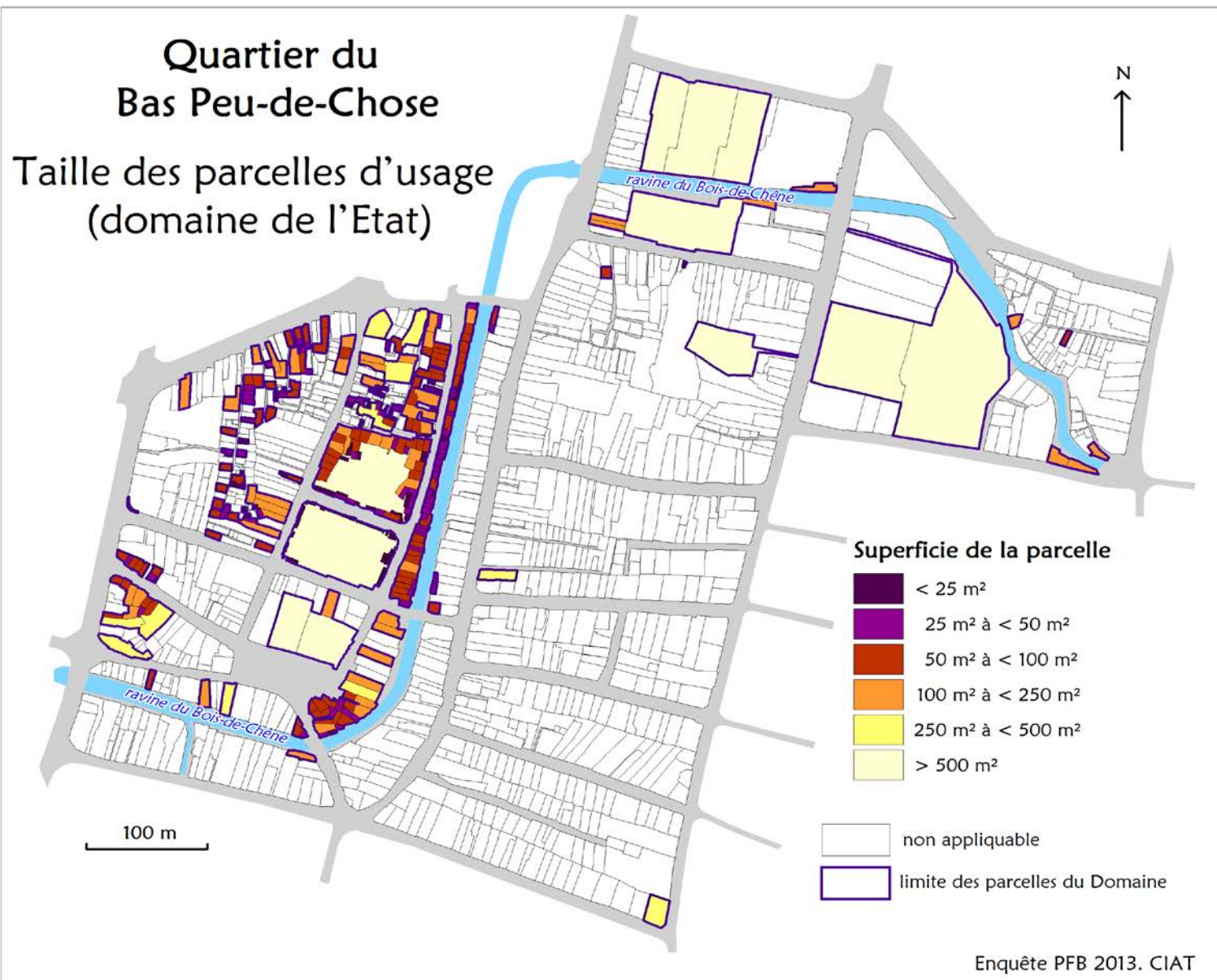
- 38% des parcelles font moins de 25 m² et occupent 3% de la superficie ;
- 20% des parcelles font entre 25 et 50 m² et occupent 5% de la superficie ;
- 25% des parcelles font entre 50 et 100 m² et occupent 12% de la superficie.

Tableau 5. Le domaine : parcellaire d'usage

Superficie de la parcelle	Nb de parcelles	%	Superficie couverte (en m ²)	%
Moins de 25m ²	157	38	1 675	3
25 à 50 m ²	79	19	2 948	5
50 à 100 m ²	103	25	7 430	12
100 à 150 m ²	32	8	3 829	6
150 à 250 m ²	20	4	4 002	6
250 à 500 m ²	12	3	4 117	6
Plus de 500 m ²	11	3	37 809	61
TOTAL	414	-	61 810	-

La moitié des parcelles du domaine occupées par les fermiers de l'État et assimilés avec une superficie de moins de 50 m² chacune.





3.5 LE DOMAINE PUBLIC

À cette étape, il est essentiel de rappeler que les terres appartenant à l'État sont classées en deux grandes catégories par la loi : le domaine public ou le domaine privé de l'État. Ces deux domaines ont reçu leur plus récente définition avec le décret du 22 septembre 1964.

Dans la zone pilote, les parcelles identifiées appartiennent aux deux catégories. Les rues, ruelles, impasses, trottoirs et places publiques font bien entendu partie du domaine public et ne devraient pas être prises en compte dans l'analyse du parcellaire. Nous avons dû le faire toutes les fois que ces espaces publics font l'objet d'une possession et d'un usage privés autorisés par une institution publique, Direction Générale des Impôts ou mairie.

La première dérogation est le marché Salomon. Comme tous les marchés, il fait partie du domaine public de l'État. De fait, il est géré par la mairie et la direction communale du marché comme un élément du domaine privé, *aliénable*, de l'État du fait de la location d'espaces pour des boutiques. Les trottoirs autour du bâtiment du marché sont occupés par 66 parcelles considérées comme faisant partie du marché Salomon et sur lesquelles les « boutiques » sont construites.

La seconde dérogation est l'existence de constructions réalisées directement sur les trottoirs, en général des structures légères (mais les bâtis en béton ne sont pas rares) qui font l'objet d'affermage/location et/ou de perception de la CFPB. Lorsqu'elles constituent un continuum intégré au reste de l'ilot, nous les avons traitées avec les terres du domaine privé. De telles constructions existent dans les ilots 2, 3, 4, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 19, 24).

La troisième dérogation est la présence sur les berges du Bois de Chêne de parcelles construites en totalité ou en partie dans la zone des 6 mètres, calculés à partir de l'axe de la ravine, déclaré domaine public par divers textes en vigueur. C'est ainsi que la totalité des parcelles de l'ilot 12 (rues Brutus, Féquière, Salomon et Bois de Chêne) se trouve soit sur la voie publique (trottoir et/ou chaussée) soit sur la zone des 6 mètres. Toutes ces parcelles sont donc doublement sur le domaine public de l'État mais font l'objet d'affermage et sont assujettis à la CFPB. D'une façon générale, toutes les parcelles situées sur les rives du Bois-de-Chêne sont en partie ou en totalité sur les 6 m d'emprise.

Le dernier élément à prendre en compte est la création d'espaces au-dessus du lit du Bois-de-Chêne, innovation qui s'observe particulièrement au dos des ministères du Commerce et du Tourisme, rive droite du Bois de Chêne, le long du marché Salomon et derrière le poste de police.

La ruelle Erima est rendue inaccessible en voiture par des constructions. De nombreuses parcelles dans le prolongement de la rue Légitime ont fait de celle-ci l'impasse Lerebours et empêchent cette rue de déboucher sur le chemin des Dalles.

Le domaine public : un espace sans régulation et sans contrôle



Créer de l'espace sur le canal du Bois-de-Chêne : adosser les constructions sur les murs des constructions dans les limites des 6 m d'emprise de la ravine, s'accrocher au mur d'endiguement de la ravine pour agrandir l'espace.



Franchissements (pont) occupé par usages commerciaux. Espace sur « pilotis » au-dessus du Bois-de-Chêne. La totalité de l'espace des 6 mètres du domaine est occupé d'un côté et de l'autre le mur d'un particulier est construit à moins d'un mètre du canal.



Occuper l'espace public, trottoir et rue

3.6 LE PARCELLAIRE RÉEL

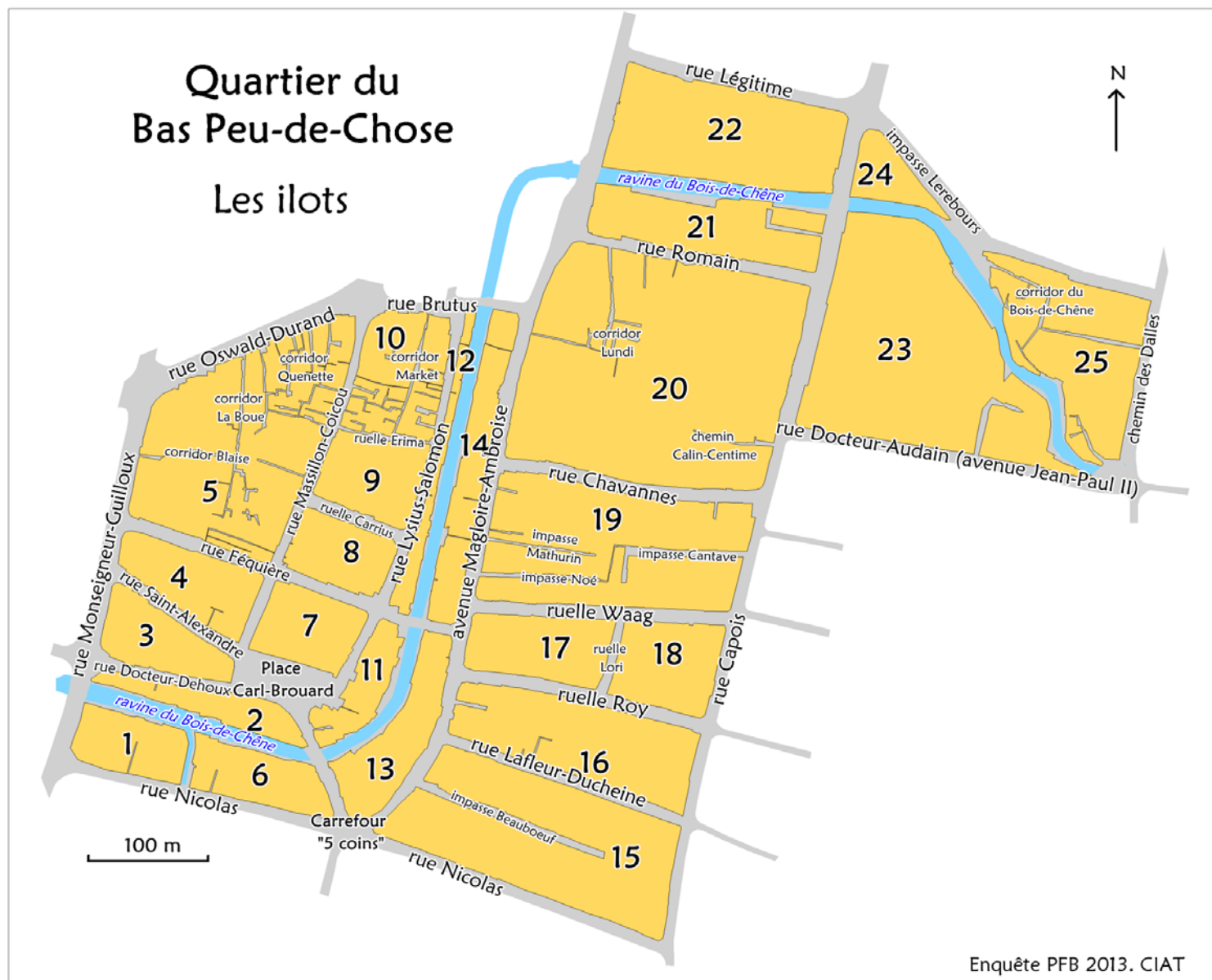
Les parcelles sont distribuées dans des ilots qui sont, comme les parcelles, très irréguliers de forme et de taille. Le plus grand fait 4 hectares et le plus petit 0.18 hectares. En les classant par taille, nous obtenons les informations suivantes : 8 ilots de moins d'un demi-hectare, 9 ilots faisant entre un demi et un hectare, 4 ilots faisant entre un et deux hectares, 4 ilots de plus de 2 hectares.

En croisant superficie des blocs et taille des parcelles, on obtient des informations plus utiles à la compréhension et à l'action. Les ilots **en vert** (Ilot où la taille des parcelles est comprise entre 50 et 184 m²) sont les ilots où les parcelles sont les plus petites – moins de 200 m². Elles sont typiques des ilots les moins structurés : le corridor Bois-de-Chêne, les corridors La Boue et Quénette, les deux rives du Bois-de-Chêne entre la rue Brutus et la rue Féquière. 7 ilots de plus d'1.5 ha où l'accès aux parcelles est un enjeu majeur et on voit se multiplier les « corridors ». **En rouge** (Ilot où la taille des parcelles est comprise entre 207 et 323 m²) les ilots où le lotissement laisse un peu de confort aux habitants, même si les moyennes sont relativement petites. Les ilots où se trouvent un équipement collectif (stade, marché) ou des bâtiments publics (ministère), ilots indiqués **en bleu** dans notre tableau, faussent un peu les données.

	Forme	Superficie de l'ilot (en m ²)	Dimensions (en m)	Nbre de parcelles	Superficie moyenne des parcelles (en m ²)
1	Rectangulaire	5 049	44 X 99	18	247
2	Trapezoidal	4 406	16 X 195 X 39X158	26	146
3	Trapezoidal	5 581	58 X 122 X 1 18 X 21	24	208
4	Rectangulaire	6 666	33 X 124	32	182
5	Trapezoidal	25 643	130 X 106 X 179 X 233	159	140
6	Rectangulaire	5 567	49 X 127	20	246
7	Rectangulaire	5 561	66 X 84	11/45	111
8	Rectangulaire	4 841	83 X 56	1/	4 552
9	Rectangulaire	5 683	85 X 75	1/	5 528
10	Rectangulaire	7 861	107 X 61	68	102
11	Trapezoidal	4 595	37 X 67 X 73 X 25	8/30	114
12	Rectangulaire	2 932	272 X 10	1/49	50
13	Trapezoidal	7 076	56 X 101 X 85 X 30	30	207
14	Rectangulaire	7 673	271 X 26	34	184
15	Rectangulaire	23 305	101 X 258	85	245
16	Rectangulaire	13 739	208 X 71	53	235
17	Rectangulaire	6 922	112 X 67	28	223
18	Rectangulaire	6 976	88 X 85	19	323
19	Rectangulaire	22 909	217 X 96	89	225
20	Rectangulaire	42 792	222 X 183	141	285
21	Rectangulaire	10 121	200 X 57	10	884
22	Rectangulaire	16 956	200 X 95	14	1 100
23	Triangulaire	30 519	277 X 277 X 62	19	1 486
24	Triangulaire	3 626	61 X 110 X 94	1	1 808
25	Triangulaire	16 152	243 X 172 X 143	75	170

Quartier du Bas Peu-de-Chose

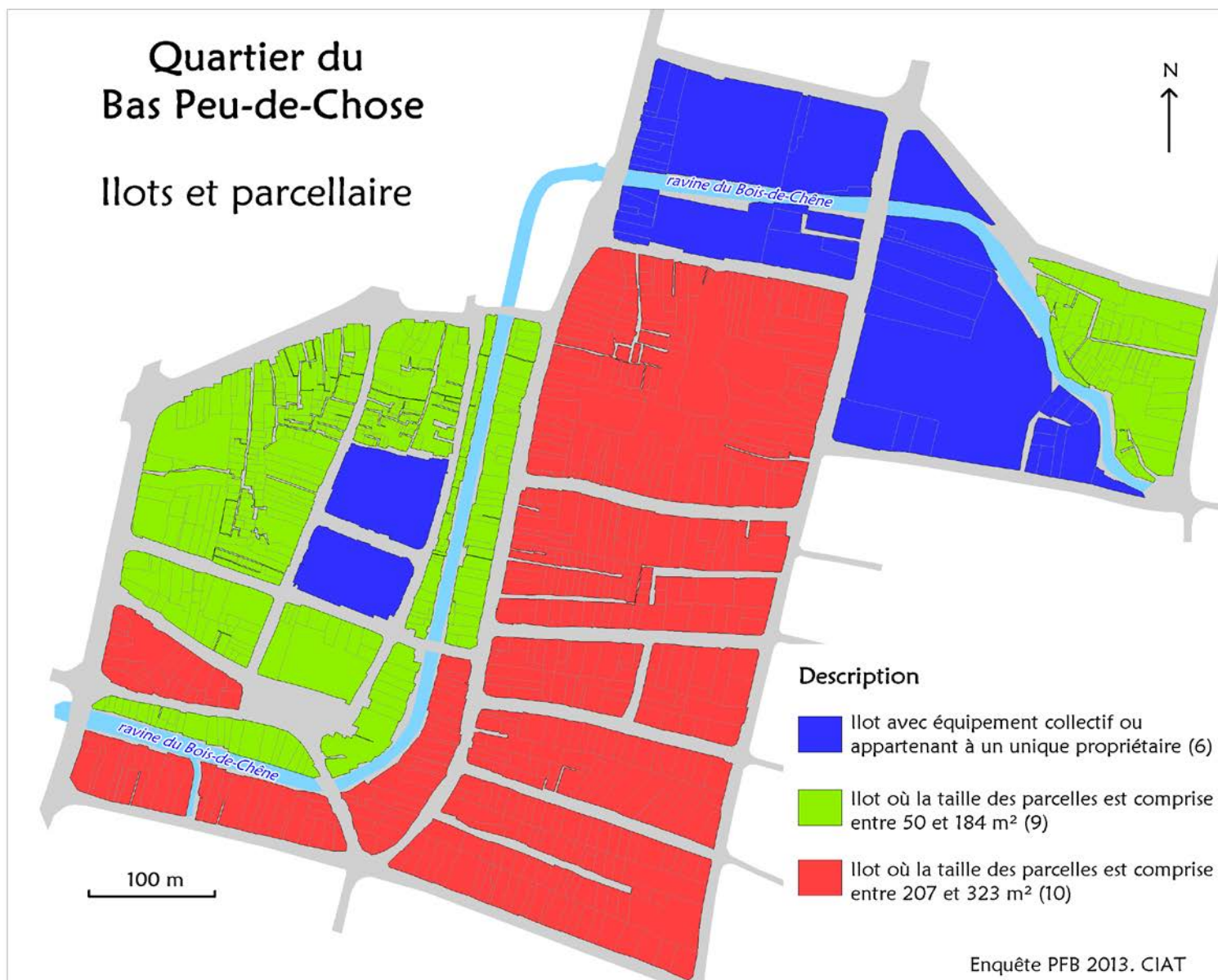
Les ilots



Enquête PFB 2013. CIAT

Quartier du Bas Peu-de-Chose

Ilots et parcellaire



État des lieux

Le parcellaire

- 967 parcelles sur 26 hectares (0.26 km²)

Les superficies

- Les grandes parcelles (plus de 500 m²) représentent 8% de l'ensemble et occupent 45% de la superficie ;
- La plus grande parcelle fait 1.48 hectares et la plus petite 3.24 m² ;
- 41% des parcelles et le quart du parcellaire sont des parcelles ayant une superficie comprise entre 100 et 250 m².

La propriété privée

- 82% des parcelles et 73% de la superficie est en propriété privée ;
- 28% des parcelles privées font moins de 100 m² et occupent 7% de la superficie ; l'équilibre se situe autour des parcelles comprises entre 200 et 250 m² ;
- La superficie type est comprise entre 250 et 500 m².

Le domaine de l'État

- 8% des parcelles et 24% de la superficie font partie du domaine de l'État ; les plus grandes parcelles font partie du domaine de l'État ;
- Le domaine de l'État est le lieu des paradoxes : une forte concentration de grandes parcelles (22% des parcelles occupent 89% de l'espace) et un émiettement impressionnant (42% des parcelles font moins de 100 m² sur 2% de la superficie) ;
- Une partie du domaine public est utilisé au même titre que le domaine privé ;
- L'État, par le jeu des fermages, accentue le morcellement du parcellaire : 73 parcelles de propriété mais 414 parcelles d'usage ;
- Sauf les institutions publiques, les usagers du domaine sont distribués sur 414 sous-parcelles dont la moitié fait moins de 50 m² ;
- Les parcelles en conflit sont en nombre insignifiant.

L'urbanisation

- La pression démographique en l'absence de règles d'urbanisme se traduit par des parcelles de plus en plus petites ;
- Si l'on considère toutes les parcelles comme habitées et en tenant compte de la moyenne nationale de 5 personnes par ménage, on peut tenter une approximation qui situerait la densité de population de Bas Peu-de-Chose à environ 24 000 personnes au km², soit une densité voisine de celle de Calcutta, de Shangaï ou de Paris ;
- Des îlots trop grands où corridors et impasses essaient de donner accès aux parcelles enclavées et de suppléer à l'absence de voies publiques ;
- Les îlots offrent des situations très différentes les uns des autres : 50 m² de superficie moyenne pour un bloc, plus de 1 808 m² pour les parcelles d'un autre bloc.

Actions à prendre

La structure foncière

- La dimension, la forme et l'orientation des parcelles doivent être réglementées ;
- Une attention particulière doit être accordée au domaine de l'État quant aux modalités de l'affermage et de son utilisation pour la structuration de la ville ;
- Un vrai besoin de clarification du rôle et des missions des institutions, DGI et mairie ;
- La question de l'espace public, sa dimension et sa gestion et dans l'intérêt public reste posée.

L'urbanisation

- La question de l'accès aux parcelles dans les grands ilots doit être posée : faut-il subdiviser les ilots et créer un réseau régulier sur le modèle de l'ancienne ville de Port-au-Prince ? Faut-il proposer la création de cœurs d'ilots vides comme au centre-ville ?
- Les rives du Bois-de-Chêne, domaine public de l'État, doivent être libérées de leur habitat insalubre pour donner accès aux institutions en charge du nettoyage de la ravine. Une alternative pourrait être des constructions qui laissent libres l'emprise au sol.

4. LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

La propriété privée est en Haïti encadrée par la constitution et par un Code civil très largement inspiré du Code Napoléon et en vigueur dans le pays depuis 1825. Les modes d'accession à la propriété privée sont principalement :

- **L'achat**, qui peut être effectué par un individu (célibataire, veuf, divorcé, en union libre), par la communauté conjugale, par des copropriétaires en indivision conditionnelle, par des personnes morales ;
- **L'héritage** (succession partagée), qui implique un héritier unique et/ou une formalité légale de séparation de bien entre plusieurs héritiers ;
- **L'indivision** (succession non partagée), qui implique plusieurs héritiers qui n'ont pas fait de séparation légale, qu'il s'agisse de descendants d'un propriétaire, du conjoint survivant d'un époux décédé et qui est en possession d'un bien en communauté avec les enfants de ce conjoint ; ce statut peut mettre en jeu une seule génération (les enfants, les frères et sœurs du défunt) comme il peut faire intervenir plusieurs générations : enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants, neveux, petits-neveux, arrière-petits-neveux) ;
- Différents autres modes, plus rares, tels que la donation.

4.1 LE STATUT FONCIER DES PARCELLES EN PROPRIÉTÉ PRIVÉE

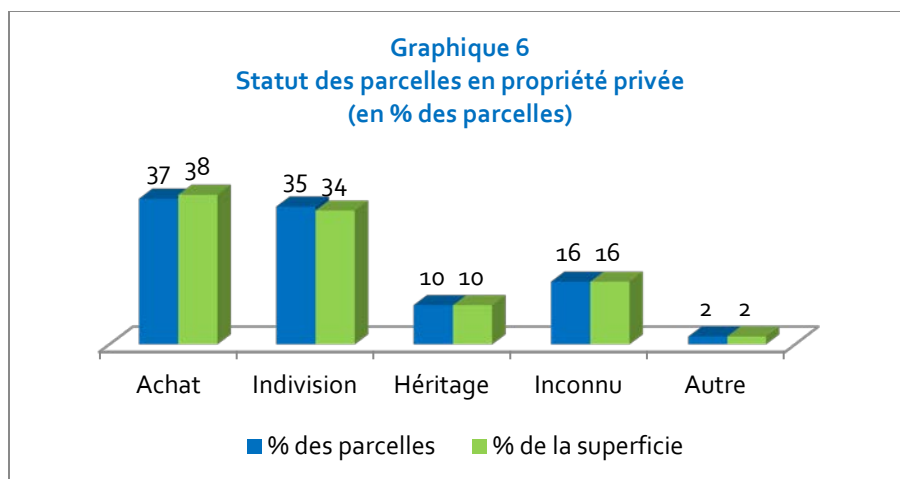
Comme nous l'avons vu plus haut, 796 parcelles de la zone pilote sont en propriété privée, soit 69% des parcelles et 73% de la superficie de la zone pilote. Toutes ces parcelles n'ont pas le même statut. Le tableau ci-dessous fait le point de la situation.

Tableau 7. Statut des parcelles (en nombre de parcelles)

Statut	Nombre de parcelles	% des parcelles en propriété privé	Superficie concernée (en m ²)	% de la superficie du parcellaire privé
Achat	297	37	72 076	38
Indivision	277	35	65 391	34
Héritage	79	10	19 048	10
Inconnu	126	16	30 533	16
Autre	17	2	4 573	2
Total	796	-	191 621	-

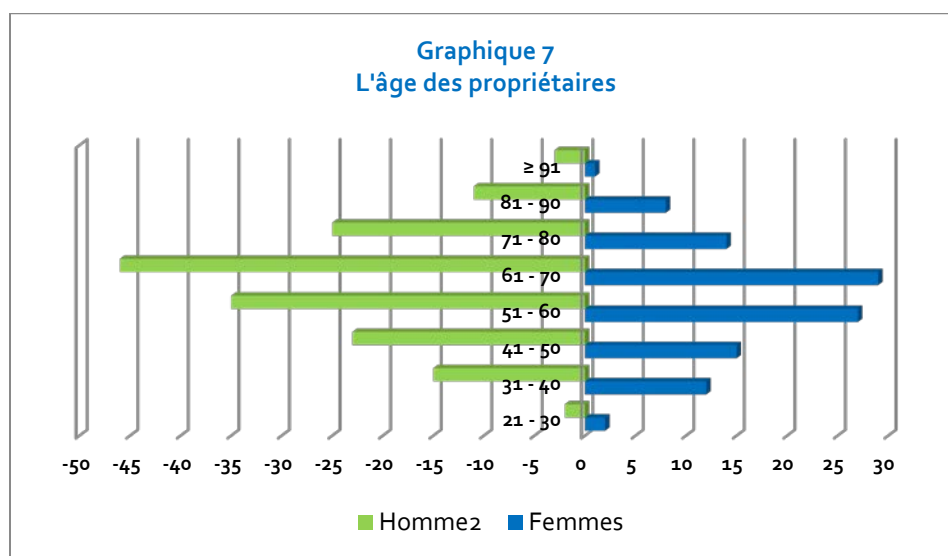
Le nombre et la superficie des parcelles achetées et le nombre et la superficie des parcelles en indivision sont sensiblement égaux : un peu plus du tiers du parcellaire chacun. L'héritage est, en nombre de parcelles et de superficie (10% dans les deux cas), le statut le moins fréquemment rencontré.

Une catégorie « inconnu » a été créée pour prendre en compte des parcelles dont les propriétaires ont été identifiés, enquêtés et ont, dans certains cas, fourni des documents, mais que l'enquête et l'analyse des papiers n'ont pas permis d'en définir le statut. Nous n'avons pas pris en compte les parcelles en conflit (8 parcelles et 1 887 m²) et les parcelles aux propriétaires inconnus (90 parcelles et 6 246 m²) : même s'il y a de fortes présomptions qu'il s'agit de parcelles en propriété privée, il subsiste une éventualité qu'il s'agisse de parcelles du domaine.



4.2 LES PROPRIÉTAIRES

L'âge moyen des propriétaires fonciers est de 63 ans ; le plus jeune a 23 ans ; 79% des parcelles privées appartiennent à des propriétaires de plus de 50 ans.

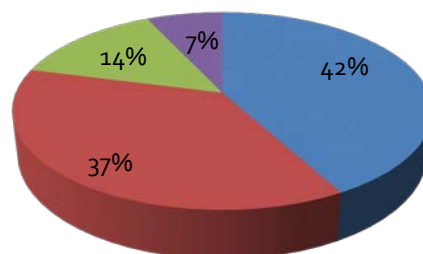


42% de ces propriétaires vivent en Haïti contre 37% à l'étranger auxquels il faut ajouter 14% d'indivisaires dispersés entre Haïti et un ou plusieurs pays étrangers. Propriétaires à l'étranger et propriétaires en Haïti sont en nombre presque égal.

Propriétaires à l'étranger et propriétaires en Haïti sont pratiquement en nombre égal.

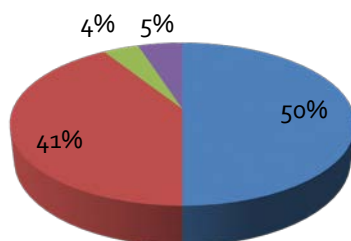
Graphique 8
Lieu de résidence des propriétaire
(% du nombre de parcelles)

■ Haïti ■ à l'étranger ■ Haïti et à l'étranger ■ inconnu



Graphique 9
Lieu de résidence des propriétaires en Haïti
(% du nombre des parcelles)

■ sur la parcelle ■ région métropolitaine de P-au-P
■ en province ■ N/D



Parmi les propriétaires vivant en Haïti, seulement la moitié vit sur sa parcelle.

Une large majorité des propriétaires à l'étranger (80%) vit aux États-Unis.

Graphique 10
Lieu de résidence des propriétaires à l'étranger

■ Etata-Unis ■ Canada ■ Europe ■ Amérique latine et Antilles ■ Autres

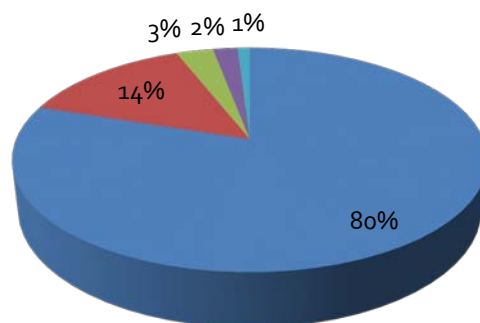


Tableau 8. Les propriétaires à l'étranger (toutes catégories confondues)

Propriétaires aux États-Unis		345
	Sans précision	137
	New York	79
	Floride (principalement Miami)	72
	Boston	21
	New Jersey	17
	Géorgie	7
	Chicago	4
	Divers états	8
Propriétaires au Canada		61
Propriétaires en Amérique latine et dans les Antilles		7
	Mexique	2
	Argentine	1
	Porto Rico	1
	Martinique	1
	Jamaïque	1
	République Dominicaine	1
Propriétaires en Europe		15
	France	10
	Belgique	2
	Italie	2
	Allemagne	1
Propriétaires en Australie		1
Propriétaires en Afrique		1
	Total	430

Quand on tient compte à la fois des propriétaires à l'étranger (37%) et des propriétaires vivant en Haïti ailleurs que sur leur parcelle, c'est 71% des propriétaires qui ne vivent pas dans le quartier où ils sont propriétaires. La **location** est donc un marqueur dans cette configuration, avec son corollaire, le gérant ou le mandataire dont le rôle n'est pas négligeable dans certains conflits fonciers et qui est typique d'une mode de gestion du foncier.

4.3 LES DOCUMENTS COLLECTÉS

La sécurité juridique de la propriété est assurée par la possession de titres de propriété établis selon les dispositions légales en vigueur. Sont reconnus comme titres de propriété par le Code civil et la loi sur le notariat les actes notariés, les actes sous-seings privés et, en milieu rural, selon l'article 327 du Code rural, les procès-verbaux et plans d'arpentage. Une mutation foncière est réputée parfaite quand elle est couverte par deux titres de propriété : un procès-verbal d'arpentage et un acte notarié translatif de droit de propriété : la loi fait obligation au notaire d'avoir un arpentage récent avant de légaliser une mutation. Toute parcelle, au moins en ville, devrait donc être couverte par deux documents : un procès-verbal d'arpentage et un acte notarié. Il existe néanmoins de nombreux écarts par rapport à cette norme, lesquels peuvent plus ou moins fragiliser les droits de propriété foncière.

822 documents de propriété ont été collectés, couvrant 280 des 894 parcelles enquêtées, soit une moyenne de trois documents par parcelle. 31% des parcelles en propriété privée sont couvertes par un titre de propriété¹. Parmi les documents collectés, 344 ont été faits par des notaires, 446 par des arpenteurs. Les procès-verbaux d'arpentage sont les documents les plus nombreux en nombre absolu mais accompagnent le plus souvent des actes notariés.

¹ Rappelons ici que l'exhaustivité n'a pas été recherchée dans la collecte des documents.

Quelques cas édifiants : une parcelle couverte par deux actes notariés, trois procès-verbaux d'arpentage et un plan d'arpentage réalisés à différentes époques ; cinq actes notariés et trois procès-verbaux pour une parcelle, 5 actes notariés, 2 procès-verbaux d'arpentage, un testament et 2 jugements de tribunal pour une autre. Contrairement à l'opinion courante, le fait qu'il existe plusieurs documents de propriété n'est en soi une preuve de désordre ou l'indice de l'existence de propriétaires multiples réclamant le même bien. Il s'agit d'une pratique courante : soit il s'agit de respecter le prescrit légal qui veut qu'il y ait un procès-verbal d'arpentage accompagnant tout acte notarié translatif de droits de propriété, soit le propriétaire du bien remet à la personne à qui il vend les documents qui étaient en sa possession, pour garantir le fait qu'il n'utilisera pas ces documents pour effectuer une autre transaction, soit enfin il s'agit de documents retraçant l'histoire de la propriété sur des dizaines d'années et présentant une cohérence entre eux. Dans le tableau suivant, il est entendu que dès que plusieurs types d'actes sont mentionnés il s'agit d'au moins un de chaque sorte.

Tableau 9. Les documents collectés

	Nature du document	Fréquence	%
Actes notariés		216	77
	Acte notarié + procès-verbal d'arpentage + plan d'arpentage	102	
	Acte notarié + procès-verbal d'arpentage + un autre document ¹	17	
	Acte notarié + procès-verbal d'arpentage ou plan d'arpentage	25	
	Acte notarié + procès-verbal d'arpentage ou plan d'arpentage + un autre ²	4	
	Acte notarié (au moins un)	54	
	Acte notarié + un autre ³	3	
	Certificat notarié	6	
	Certificat notarié + plan d'arpentage	1	
	Testament	3	
	Contrat d'hypothèque	1	
Actes dressés par un arpenteur		54	19
	Procès-verbal d'arpentage + plan d'arpentage	37	
	Procès-verbal d'arpentage	7	
	Plan d'arpentage	4	
	Procès-verbal d'arpentage + plan d'arpentage + autre	2	
	Procès-verbal d'arpentage + autre	4	
Autres		10	.4
	Acte sous seing privé	6	
	Autre	4	
	Total	280	-

Nous rappelons ici que la collecte des documents est un travail de longue haleine : 71% des propriétaires n'habitent pas sur la parcelle, le tiers des parcelles sont en indivision et il faut identifier celui des indivisaires qui détient les titres. 38 notaires et 15 arpenteurs ont travaillé dans la zone sous étude au cours des 19^e et 20^e siècles. Les notaires les plus actifs étaient Eustache Edouard Kénol (13 actes) et Herman Pasquier (18 actes) ; L'arpenteur le plus actif est Edgard Bruno (5 actes).

Ce que nous apprend la lecture des actes : les mutations foncières

- Les mutations foncières semblent peu fréquentes, en tous cas dans leur dimension légale et administrative. On a repéré une parcelle dont le statut n'a pas bougé depuis 1930. De grands intervalles peuvent s'observer entre des mutations encadrées par des professionnels : 24, 69, 75 ans.
- La pratique de la contre-lettre (3) est présente ;

¹ Acte sous seing privé, certificat notarié, jugement de tribunal, numéro du Moniteur, testament

² Testament ou acte sous seing privé

³ Certificat notarié ou reçu sous seing privé

- Quelques « datations en paiement » ;
- Une pratique courante est l'émargement du titre de propriété du vendeur pour consigner une mutation de *l'ensemble de la parcelle* ou la vente d'une terre. Les émargements concernent 6% documents fournis ;
- La fréquence des « cessions », à comprendre comme la vente d'une partie d'un bien indivis ;
- L'existence des adjudications ou ventes forcées (biens en indivision et biens saisis par une banque – la BNC ou la BPH).

Ce que nous apprend la lecture des actes : les pratiques professionnelles

Les pratiques varient d'un officier ministériel à l'autre. Cette absence de standardisation s'observe comme suit :

- Le lieu d'enregistrement n'est pas systématiquement mentionné ;
- Certains procès-verbaux d'arpentage sont enregistrés dans des communes voisines, Croix-des-Bouquets ou Carrefour notamment, ne peut pas attester aussi bien de l'encombrement des bureaux de la DGI à Port-au-Prince que d'une intention malhonnête ;
- Les émargements ne sont pas datés, enregistrés et transcrits de manière systématique ; certains actes notariés peuvent comporter jusqu'à cinq émargements correspondant à des « extractions » de portions à des époques différentes, ce qui ne facilite ni l'identification de la superficie restante de la parcelle-mère ni celle des parcelles contigües provenant de cette même parcelle-mère.
- Alors que les dispositions légales précisent que seuls les propriétaires peuvent requérir l'arpentage de leur parcelle, plusieurs procès-verbaux d'arpentage indiquent que l'arpentage a été réalisé à la requête du bénéficiaire ;
- Certains notaires se contentent d'indiquer la date et la nature de la mutation ainsi que le nom ou les noms du/des nouveaux propriétaires de « *l'ensemble de l'immeuble* » ou de la « *portion extraite* ». En cas d'extraction, certains notaires en indiquent les mesures d'autres, la superficie.
- La rédaction plus ou moins fantasque ou confuse des actes, notamment l'utilisation de notions juridiques imprécises (« *abandon d'une portion* ») pour désigner une mutation, le manque de précision sur la dimension de la parcelle lorsqu'il s'agit d'une extraction, etc. ;
- Le manque de précision dans l'identification des parties, ainsi que des liens de parenté entre les parties dans les actes couvrant les partages ou des successions ;
- Le non arpentage de la parcelle préalablement à la mutation, des actes notariés mentionnant soit de vieux procès-verbaux d'arpentage (parfois vieux de plus de vingt ans), des erreurs matérielles portant sur l'orthographe des noms et prénoms des ayant-droits ou du vendeur, aucune distinction typographique entre prénoms et noms, localisation erronée du bien foncier, etc.

Toutes ces pratiques sont de nature à fragiliser les droits des propriétaires.

Ce que nous apprend la lecture des actes : les accommodements sociaux

- Si 35% des parcelles sont couvertes par un document de propriété, seulement 27% de ces parcelles ont des documents qui répondent à tous les critères requis par la loi (acte notarié et procès-verbal d'arpentage)
- La documentation à l'appui d'un droit de propriété s'arrête souvent à **l'avant-dernière transaction** : papier du dernier propriétaire (LL) alors que le questionnaire d'enquête atteste du décès de LL et du fait que ce sont les héritiers de LL qui sont en possession ou que le vendeur remet le titre/les titres en sa possession à l'acheteur qui ne fait pas les formalités. et 45% des dossiers documentent l'avant-dernière transaction. Nous ne disposons donc que des informations fournies par le questionnaire dans 63% des cas. Ceci est justifié dans les cas d'indivision mais pas pour l'ensemble des autres statuts.
- 16% des propriétaires présumés sont en possession d'un document attestant du droit de celui qui a vendu, donné ou légué une propriété, actes notariés, procès-verbaux d'arpentage et actes sous-seings privés. La détention de ce document est censée attester du changement de propriétaire et garantir contre le risque que l'ancien propriétaire vende une seconde ou une troisième fois le même

bien à quelqu'un d'autre. Le risque est plus grand quand le bénéficiaire de la transaction n'est en possession que d'un procès-verbal d'arpentage du vendeur ou d'un procès-verbal établi « en sa faveur » avec ou sans « *promesse de passer vente devant notaire après arpentage* » : le procès-verbal d'arpentage n'est pas légalement un titre de propriété en milieu urbain. Le vendeur peut avoir gardé l'acte notarié, s'il existe. Deux risques se présentent alors : le propriétaire pourrait revendre la parcelle à l'aide du titre de propriété, à son insu ; ou encore les héritiers du vendeur en possession du titre de propriété pourraient faire valoir leurs droits de succession sur la parcelle – même de nombreuses années plus tard.

- 7% des propriétaires sont en possession d'un simple procès-verbal d'arpentage accompagné ou non de son plan d'arpentage. C'est la transposition d'une pratique rurale.
- Le titre de propriété de 6% de propriétaires fonciers se trouve « chez le notaire », quel qu'en soit le motif (difficulté à payer les honoraires du notaire, négligence).

Les documents d'identité n'ont pas été systématiquement recherchés et demandés. Les données recueillies ne reflètent donc pas nécessairement la configuration réelle de la détention des documents d'identité dans le quartier (41% des parcelles documentées). La carte d'identification nationale (CIN) est le document d'identité le plus fréquemment utilisé. Le permis de conduire et la carte NIF représentent respectivement 27% et 16% des documents d'identité fournis contre 10% pour l'acte de naissance et 5% pour le passeport.

4.4 LA SÉCURITÉ FONCIÈRE : INCERTITUDES ET CONFLITS

Plusieurs éléments de la méthodologie du PFB ont été conçus pour permettre d'évaluer de la façon la plus précise possible le degré de sécurité d'une parcelle. Ils permettent de prendre en compte à la fois les dispositions légales et les accommodements sociaux. Il s'agit de la généalogie foncière, de la recherche des origines communes et de la validation communautaire. La généalogie foncière est une synthèse sous forme de schéma ascendant indiquant les mutations dans leur ordre chronologique ; il est réalisé à partir des informations trouvées dans l'ensemble des documents collectés pour une même parcelle, ainsi que celles fournies par les enquêtes de terrain. L'ensemble des généalogies permet de dégager les origines communes éventuelles de parcelles contiguës ; une appréciation peut ainsi être produite pour certaines parcelles sans titre ou dont les titres sont chez un officier ministériel. L'ensemble est corroboré ou corrigé au cours de la validation communautaire. Un modèle de chacune des deux formes d'évaluation (généalogie foncière et origines communes) est donné en annexe.

La généalogie et les origines communes permettent, en fonction d'une notation systématique à partir de critères standards d'établir le degré de sécurité foncière pour chaque parcelle. Le plus grand nombre de + indique la sécurité foncière la plus grande (27% des parcelles) et le plus grand nombre de - - la sécurité foncière la plus faible (40% des parcelles).

Tableau 10
Evaluation du degré de sécurité des parcelles

Niveau de sécurité	Nombre de parcelles	% des parcelles
+ + +	216	27
+ +	60	8
+	120	16
—	68	8
— —	10	1
— — —	322	40
Total	796	-

Malgré les résultats de cette évaluation qui place la moitié des parcelles de la zone pilote dans une situation d'insécurité foncière, peu de conflits ouverts ont été identifiés entre propriétaires ou prétendus propriétaires. Il s'agit notamment d'un frère et d'une sœur utérins en conflit autour d'une parcelle achetée

par leur mère ou leur grand-mère. Le frère est en possession du bien. Les deux parties ont déjà constitué avocat.

Divers cas ont été enregistrés où le conflit risque de germer de l'ambiguïté des situations :

- Une indivisaire vivant à l'étranger a vendu la parcelle à l'insu de sa sœur vivant en Haïti ; les nouveaux propriétaires sont en possession mais il n'y a pas d'action en justice entamée ;
- A l'inverse un indivisaire a vendu la parcelle à une personne vivant aux États-Unis qui a pris possession de la parcelle malgré une opposition informelle des indivisaires vivant en Haïti ;
- Une femme et son mari vivaient sur une parcelle appartenant au frère du mari. Mari, beau-frère et femme meurent. Les enfants continuent à vivre sur la parcelle sans qu'il y ait eu jusqu'ici de réclamation d'héritiers ;
- Un neveu a construit sa maison sur une parcelle appartenant à sa tante qui vit aux États-Unis sans qu'on puisse établir si la tante est au courant ou non ;
- Une femme en concubinage a acheté une parcelle au nom de sa fille lorsque celle-ci était mineure. Les titres sont entre les mains de cette fille qui vit au Canada. Les petits-enfants de son défunt concubin prétendent que le bien appartenait en fait à leur grand-père et harcèlent la mère de la propriétaire afin qu'elle leur rende la parcelle.
- Le jeu de l'héritage et des ventes a rendu voisins un homme et une vieille femme qui a acheté de son oncle. Il attend qu'elle décède pour prendre le bien (la vieille femme n'a pas d'enfant). Il prépare l'opinion en se proclamant héritier de son oncle.

Dans presque tous les cas observés, l'incertitude foncière conjugue **indivision** et **absence**. Il en est de même des cas suivants :

- Dix (10) parcelles en propriété privée dont les héritiers ne se sont jamais manifestés (les locataires sont restés vivre sur place à titre gratuit après le décès du propriétaire) ;
- Six (6) parcelles en propriété privée présumées/déclarées vacantes (derniers propriétaires connus selon les titres des parcelles contigües [1922, 1940, 1962, 1993, 1997, 2012]) qui ont été arpentées et affermées par le service du Domaine de la Mairie ;
- Huit (8) terrains vagues apparemment abandonnés (les 23 propriétaires présumés ont été identifiés par les titres des parcelles contigües).

Il faut ajouter à ces quatre-vingt-neuf parcelles, dix-sept terrains vides mesurant entre 100 m² et 500 m² dont les propriétaires n'ont pas pu être identifiés.

4.5 LA FISCALITÉ FONCIÈRE

La contribution foncière des propriétés bâties (CFPB) est un impôt réel, local, basé sur la valeur vénale de tout immeuble. C'est la principale source de revenus des communes haïtiennes. « *La valeur vénale correspond à la valeur marchande du bien c'est-à-dire au prix auquel il peut être vendu* » (art. 21, Décret établissant le budget de la République 2015-2016, Le Moniteur, Spécial n° 4, jeudi 1^{er} octobre 2015). Le même décret précise en son art. 22 que « *Tout immeuble pouvant abriter des personnes ou des biens, occupé ou non, habité par son propriétaire, en usufruit ou en location est assujéti à la CFPB selon le barème suivant [...]* ». C'est cet article qui fait de la CFPB, communément appelée « impôt locatif », un impôt portant sur les bâtis et non pas sur le fond.

L'information fiscale a été obtenue pour seulement 258 parcelles en propriété privée. La CFPB a été payée dans 86% des cas (dont 68% avec présentation du récépissé de la DGI).

4.6 ÉTAT DES LIEUX ET ACTIONS A PRENDRE

État des lieux

Le statut des parcelles en propriété privée

- Sur les 894 parcelles identifiées comme étant en propriété privée, 36% sont des parcelles achetées et 31% des parcelles en indivision ;

Les propriétaires

- Ils ont une moyenne d'âge élevée : 67 ans
- 41% des propriétaires fonciers vivent de manière permanente en Haïti, la moitié d'entre eux sur leur parcelle ;
- 38% des propriétaires vivent à l'étranger (80% d'entre eux sont aux États-Unis).

Les documents de propriété

- 822 documents de propriété ont été collectés, couvrant 280 des 894 (31%) parcelles enquêtées, soit une moyenne de trois documents par parcelle ;
- 77% des documents collectés sont des actes notariés avec ou sans autre document, la moitié de ces documents a fait l'objet d'une évaluation positive ;
- Certaines pratiques professionnelles sont de nature à renforcer l'incertitude foncière ;
- Absence de standardisation dans la rédaction des documents de propriété qui en rend la lecture et la compréhension difficiles.

Les conflits

- Plus que de conflits, il s'agit d'incertitudes nées d'accommodements sociaux, notamment lorsque le document de propriété couvre les droits du propriétaire précédent ; cette incertitude touche aussi la possession, notamment l'exercice du droit de propriété par un indivisaire avec ou sans accord avec les autres cohéritiers ;
- L'incertitude est souvent liée à deux éléments : l'indivision et l'absence.

Urbanisation

- 71% des propriétaires vivent en dehors du quartier ; la location est donc un marqueur important.

Actions à prendre

- Établir, avec l'aide du ministère des Affaires étrangères et celui des Haïtiens vivant à l'étranger des mécanismes institutionnels au niveau des consulats pour informer les propriétaires des opérations cadastrales en cours et récupérer des copies des titres de propriété et documents d'identité ;
- Dans la perspective d'une meilleure gestion de l'impôt foncier, il faut permettre aux mairies de localiser avec le plus de précision possible les propriétaires ne résidant pas sur leur parcelle ;
- Établir une taxation différentielle sur les maisons habitées par leur propriétaire ou données en location ou affermage ou maison/terrain inoccupé comme règle de base pour l'urbanisme.

5. LE DOMAINE PRIVÉ DE L'ÉTAT

La loi du 26 juillet 1927, le décret du 11 décembre 1961 et le décret du 22 septembre 1964 réglementent la gestion du domaine jusqu'à aujourd'hui, même si la constitution de 1987 a introduit des ambiguïtés confirmées par l'amendement constitutionnel de 2011 sur le rôle des communes dans la gestion du domaine. Les responsabilités sont distribuées entre l'Administration Générale des Contributions (devenue Direction Générale des Impôts) quant aux biens du domaine privé et le ministère de l'Intérieur en charge des biens du domaine public. Le bureau du domaine public n'existe plus aujourd'hui à ce ministère.

L'État ne s'attache pas à identifier ses biens par des documents de même niveau que les titres détenus par les particuliers (actes notariés ou procès-verbal d'arpentage) tandis que les fermiers doivent répondre à des exigences administratives précises. Sur le terrain, la propriété de l'État est attestée par ses utilisateurs et/ou ses voisins. Dans l'administration, il s'agit le plus souvent d'un registre énumératif des usagers, de la localisation littéraire du bien et de sa superficie (la « contenance ») qui constituent ce qu'il est convenu d'appeler, à la DGI, le « cadastre » du domaine. C'est ainsi qu'il peut arriver qu'une même parcelle soit attribuée à deux fermiers.

5.1 LE STATUT FONCIER DES TERRES DU DOMAINE

La situation de ces terres est complexe. Plusieurs institutions sont impliquées et les limites de leurs attributions respectives ne sont pas toujours claires.

- **un double statut.** Les parcelles sont détenues par un fermier de l'État (qui relève du droit administratif) mais ce fermier est propriétaire de son bâti (qui relève du droit civil et peut faire l'objet de transaction chez notaire) ;
- **une double redevance.** Le fermier paie l'affermage de sa parcelle et paie aussi la Contribution Foncière sur la Propriété Bâtie (CFPB) ;
- **un double paiement, un double marché,** très actif. Étant donné l'ancienneté des affermages dans la zone étudiée, l'accès au statut de fermier se fait en « achetant » une concession de terrain » à celui qui en était détenteur, achat cautionné, suivant l'époque, par la DGI ou par la mairie et (étant donné que pratiquement toutes ces parcelles sont bâties) en achetant, par acte sous-seing privé ou par-devant notaire, la ou les bâtisses qui sont dessus et qui sont, elles, traitées comme une propriété privée.

Dans l'ensemble des parcelles appartenant à l'État il faut noter deux cas particuliers, la concession conditionnelle par l'État d'une parcelle à l'Église de la Foi apostolique et une à l'archevêché de Port-au-Prince pour la construction de deux églises. La concession, officialisée dans Le Moniteur, remonte à plus de cinquante ans mais reste théoriquement révocable, au cas où elle ne serait plus consacrée à l'œuvre sociale qui en a conditionné la donation par l'État.

5.2 COMMENT DEVIENT-ON FERMIER DE L'ÉTAT ?

Un texte de 1909 établit en son article 30 : « *Est fermier de l'État celui qui détient un titre authentique, passé devant notaire, en vertu d'un ordre de l'autorité administrative compétente, après l'accomplissement des formalités suivantes* » : demande à l'administration des Finances, qui donne l'autorisation d'arpenter, versement de ferme, contrat de bail. La loi du 20 février 1924 établit que le statut de fermier ne peut être accordé que par le Conseil des Secrétaires d'État.

Quelques dates retrouvées sur les documents soumis par les fermiers font remonter le premier fermage documenté à 1903. Le suivant est de 1965. Cinq sont datés des années 1980 et quatre des années 1990.

Il semble y avoir une grande stabilité dans le statut de fermier, ce qui explique que l'accès aux terres de l'État dans la zone pilote soit le souvent indirect, impliquant une entente avec un fermier, forme d'accès qui peut être le sous-fermage, la location, l'usufruit. L'informalité semble être la norme à ce niveau-là.

La procédure adoptée et observée sur le terrain s'inscrit dans les termes de l'article 4 du décret du 11 décembre 1961 dont les considérants font mention d'un manque à gagner pour l'État du fait de l'augmentation de la valeur des propriétés dans les centres urbains, notamment à Port-au-Prince. Outre une augmentation du droit de fermage annuel qui passe de 6 à 12% de la valeur marchande du bien affermé, le décret établit les étapes suivantes : « *Aucune cession ne pourra être faite d'un bail consenti par l'État sans le paiement, par le cédant, d'une taxe égale au montant du droit de fermage du terrain faisant l'objet de la cession et sans l'autorisation du Directeur Général des Contributions qui doit être accompagnée de la quittance couvrant le paiement, au Trésor public, de la taxe de cession, l'acte relatif à la cession, quelles que soient ses formes et teneur, qu'il soit sous seing privé ou authentique, pour être valable, doit être enregistré et transcrit. En outre, aucun changement ne pourra être fait, dans le cadastre, en faveur du cessionnaire, si celui-ci ne remet au Bureau des Contributions une copie certifiée de l'acte de cession comportant les mentions de l'Enregistrement et de transcription* ».

Le statut de fermier s'hérite. Les enfants et les petits-enfants se considèrent comme en indivision sur la terre affermée à la mort du fermier en titre. Ils exercent leurs droits, vendent en tout ou en partie. Un héritier peut vendre « ses droits et prétentions » comme s'il s'agissait d'une terre privée.

Le 1^{er} septembre 2005, par devant le notaire Duverger 12 héritiers « cèdent » à un individu leurs « droits, actions et prétentions quelconques sur une maisonnette située au No. 10 de la rue Massillon-Coicou, section du marché Salomon, en même temps que leurs droits et privilèges de fermiers de l'État haïtien pour le fonds pour lequel leur grand-père... était fermier de l'État haïtien depuis de nombreuses années ». La cession et la vente se fait au prix de 50 000 gourdes. L'acte est enregistré à la DGI. En 1976, le notaire Arsène Siclait prend acte de la cession par deux frères et une sœur V. des 3/5 d'une ferme et d'une bâtisse héritée de leur père au corridor Lundi. La maison est payée \$120, la cession est gratuite. Le document mentionne toutes les références données par la direction de l'Enregistrement à la DGI.

Le statut de fermier se vend avec l'autorisation de l'Administration Générale des Impôts. La procédure démarre avec une lettre du Directeur général de la Direction générale des Impôts qui autorise le fermier en titre ou ses successeurs à vendre son statut. La « vente » est alors faite chez notaire.

M. M. vend et cède, le 30 janvier 1989, à la veuve A. C. née M. B. une concession et un bâti pour la somme de 100 000 gourdes par devant le notaire Gérard Coradin. L'opération de cession est autorisée par la DGI.

Le statut de fermier est donné par la mairie ou la DGI. L'autorité de la DGI est exclusive quand on remonte dans le temps. Elle coexiste avec celle de la mairie de Port-au-Prince dans les actes plus récents. Permis délivré par la Direction du Domaine, Service des Biens Domaniaux de la mairie de Port-au-Prince pour un an en octobre 2007 pour une fabrique de blocs située en face de la place Carl-Brouard. Outre sa patente, la fabrique doit payer une ferme annuelle de 2 550 gourdes et une CFPB de 893 gourdes.

Les procédures

La procédure pour devenir fermier est la suivante :

- **Autorisation** accordée par lettre au fermier en titre ou à ses héritiers par le DG de la DGI de faire une « cession » ;
- La **cession** se fait par acte sous seing-privé ou par acte notarié, enregistré à la DGI ;

- Un **arpentage** est réalisé aux soins de la DGI ou de la mairie ; les deux institutions semblent disposer d'arpenteurs pour effectuer cette opération. On a même trouvé des documents où ce sont les arpenteurs commissionnés pour la commune ou une autre commune de la juridiction qui effectuent l'opération. Cette opération onéreuse : 1 000 gourdes pour arpenter 81.20 m² en 2005. L'arpentage s'accompagne de la pose de bornes, comme pour une propriété privée.
- Une **concession de terrain** délivrée par la mairie de Port-au-Prince pour une durée de deux ans implicitement renouvelable ;
- La cession d'un droit de fermier s'accompagne souvent de la **vente** de la bâtisse, des bâtisses, érigée(s) dessus : 2 000 gourdes en 1986 pour une maison près du marché Salomon, maison qui est revendue en 2009 pour 10 000 gourdes.

Les documents fournis par les fermiers pour attester de leur statut sont indiquées dans le tableau suivant.

Tableau 11. Les documents détenus par les fermiers

Nature du /des documents	Nombre de dossiers
Concession	10
Concession + procès-verbal d'arpentage	7
Procès-verbal d'arpentage	7
Bail à ferme	5
Plan d'arpentage	1
Plan d'arpentage et divers	1
Procès-verbal d'arpentage et acte notarié	1
Procès-verbal d'arpentage et acte sous seing privé ¹	1
Procès-verbal d'arpentage + concession + reçu	1
Procès-verbal d'arpentage + reçu	1
Total	35

5.3 L'ACCÈS AUX PARCELLES DU DOMAINE

La route royale est la procédure décrite ci-dessus pour accéder au titre de fermier. Mais la situation de terrain est très différente. Il y a d'une part une grande informalité dans le statut de fermier **implicitement reconnu** par l'administration et, d'autre part, les fermiers ne sont pas nécessairement directement en charge du foncier obtenu de l'administration. Plusieurs modes d'accès indirect ont été identifiés.

De fait, il y a 73 parcelles appartenant au domaine dans la zone pilote de Bas Peu-de-Chose mais 414 parcelles d'usage nées du morcellement des 73 parcelles. En dehors des institutions publiques occupant pratiquement une parcelle par institution, les 63 autres parcelles sont occupées par 404 usagers au statut divers. Il y a d'abord les fermiers ou assimilés, utilisant 19% de la superficie et constituant 25% des usagers :

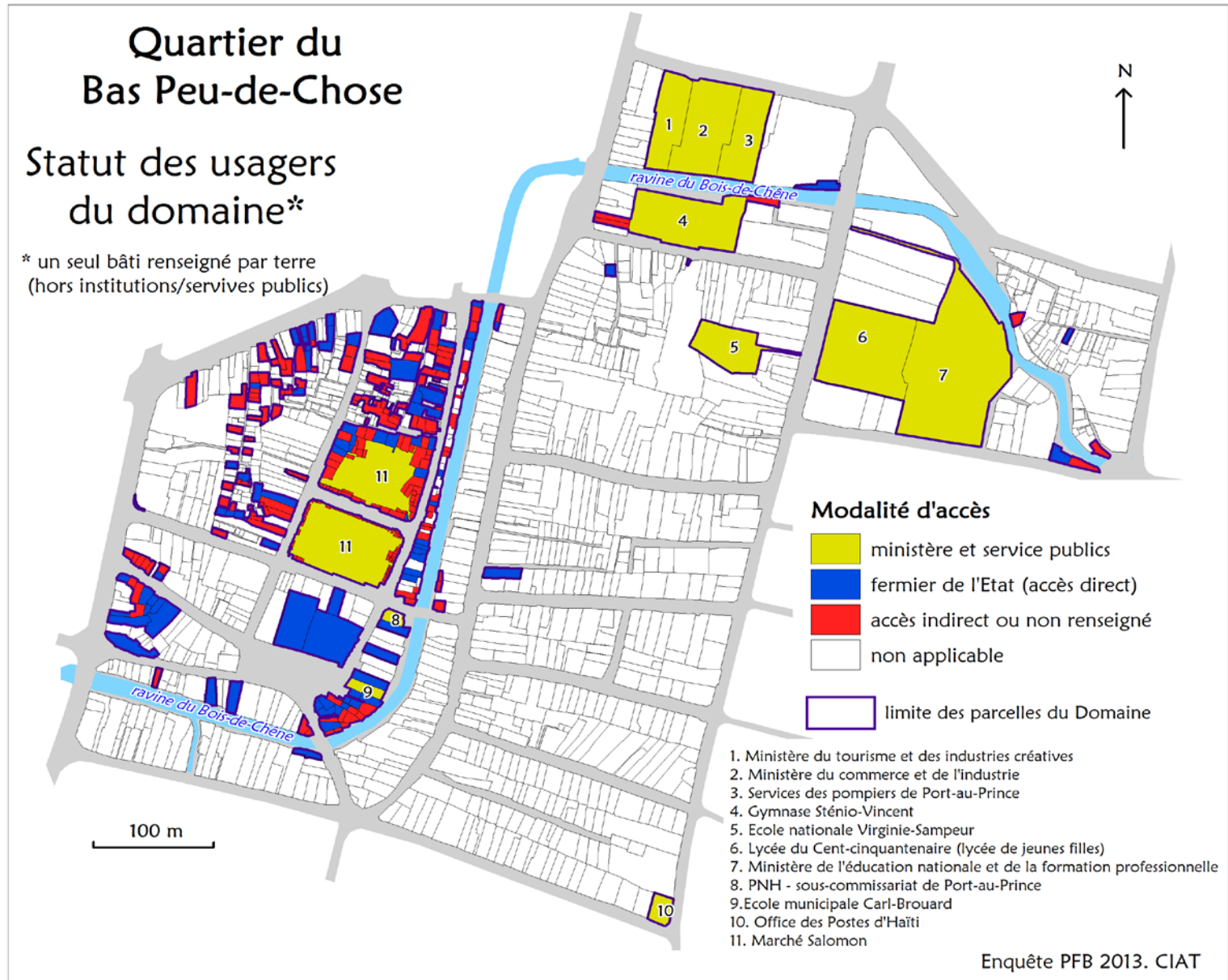
- Père ou mère mort ou vivant ayant transmis à ses enfants (26 cas)
- Grand-père/grand-mère décédés ayant transmis à leurs petits-enfants (6 cas)
- Tante/oncle ayant transmis à un neveu ou nièce (3 cas)
- Un mari ayant transmis à sa femme (1 cas)

¹ Signalons un cas où les signatures de l'acte sous seing privé sont « légalisées » par un juge de paix.

Quartier du Bas Peu-de-Chose

Statut des usagers du domaine*

* un seul bâti renseigné par terre
(hors institutions/servives publics)



Quatre générations de « propriétaires-fermiers » ont été identifiées, les W., sur place depuis au moins 1903.

Les fermiers de l'État ne sont pas nécessairement en charge directement de leurs parcelles. Cinq formes d'accès indirect aux terres du domaine ont été identifiées :

- les sous-fermiers
- les gérants ou mandataires (supplétif rémunéré, parent non rémunéré)
- usufruit d'un parent
- les locataires de bâtis construits par les fermiers ;
- les occupants se déclarant illégaux.

Abstraction faite des institutions publiques, parmi les usagers des terres du Domaine,

- 47% résident sur la parcelle du domaine dont ils sont en possession ;
- 25% résident quelque part en Haïti ;
- 10% résident à l'étranger (dont 80% aux États-Unis) ;
- 18% ont un domicile non identifié au moment des enquêtes.

5.4 QUI GÈRE LES TERRES DU DOMAINE ?

Les documents collectés permettent d'identifier les acteurs suivants :

La Direction Générale des Impôts

- Le Directeur général
- La Direction générale de l'enregistrement et de la Conservation foncière (registre des actes translatifs et déclaratifs de propriété)
- La Direction des Domaines

La mairie de Port-au-Prince

- Direction du Domaine
Service de contrôle et de vérification des biens
- Direction administrative et financière
Service des ressources fiscales
Caisse Centrale
- Direction du Génie municipal

La loi du **27 décembre 1926** établit la distinction entre les biens de l'État et ceux des communes : Art.1 : *« constituent le domaine communal tous les immeubles acquis à la commune par les divers modes d'acquisition prévus au code civil »*. Art. 2 *« ... les communes ont un droit conditionnel à l'usage de celles des portions du domaine public ou du Domaine de l'État qui seront reconnues indispensables à leur établissement ; aucune propriété ainsi mise à la disposition d'une commune ne pouvant être affermée, vendue ou échangée par elle »*. Mais il n'existe aucun registre à la mairie ou à la DGI permettant d'établir la différence entre les deux.

La base légale de l'action de la mairie est indiquée sur les documents délivrés aux fermiers : l'article 74 de la constitution amendée et un arrêté communal du 26 janvier 1996 dont nous n'avons pas retrouvé la trace dans le Moniteur.

La commune s'est substituée peu à peu au ministère de l'Intérieur dans son rôle de surveillance et de gestion du domaine public de l'État. Cette substitution s'est faite de manière informelle, sans que la loi sur le domaine ait changé. De même elle s'est substituée en tout ou en partie à la DGI sans nouveau cadre légal : elle arpente, elle perçoit, elle se substitue aux propriétaires réputés absents. La révision de la loi de septembre 1964 est une urgence.

Un conflit de compétences entre la Commune de Port-au-Prince et la DGI et un cadre légal et/ou réglementaire inexistant en ce qui concerne la gestion administrative et fiscale des terres du Domaine et des terres vacantes par la Commune. En effet, hormis les décrets de 2006 et les amendements de la Constitution sur les compétences des collectivités territoriales, il n'existe pas, à date, de dispositions autorisant la Commune de Port-au-Prince à disposer d'un Service du Domaine en ses bureaux pour administrer les terres du Domaine et les terres présumées vacantes et prélever les loyers des Fermiers, pas plus qu'il n'existe de dispositions encadrant l'articulation du service du Domaine de la Commune à celui de la DGI et au service de la Conservation foncière.

La direction du marché Salomon semble être un troisième acteur agissant en toute indépendance de la mairie pour la collecte des redevances foncières sur les deux sites du marché.

5.5 LA FISCALITÉ

La loi du 20 février 1924 stipule en son article 3 que « *les biens urbains donnés à ferme par l'État sont astreints à l'impôt locatif à la charge du fermier* ». Les administrations publiques, n'étant pas considérées comme fermier mais apparemment comme usufruitiers, ne paient aucun fermage, et encore moins la CFPB. Tous les autres usagers sont assujettis au paiement d'un fermage et au paiement de la CFPB. Sur la période 2005-2013, 14 usagers ont déclaré avoir payé à la fois la CFPB et l'affermage. Les informations collectées ne sont pas systématiques. Pour les parcelles pour lesquelles les informations existent, le coût de l'affermage varie de 5.58 gourdes à 84 gourdes le m². Le coût semble varier en fonction de l'usage : un prix exceptionnel de 235 gourdes le m² est enregistré pour un bar/resto situé au corridor Bois-de-Chêne. Les coûts semblent évoluer très vite dans le temps : 11 gourdes le m² en 2005 pour 80 m², 80 gourdes en 2013 pour la même surface. Un cas a été enregistré où le coût du fermage est quasi égal au coût de la CFPB : 250 gourdes de fermage et 254 gourdes de CFPB. Il semble néanmoins que beaucoup d'utilisateurs de parcelles du domaine, fermiers en titre ou pas, ne sont pas en règle avec l'administration depuis de nombreuses années. Deux types de documents ont été collectés : avis de cotisation CFPB, reçu Grande Caisse de la mairie à l'appui de ces informations.

5.6 QUAND L'ÉTAT ENTRE EN CONFLIT AVEC LES PARTICULIERS

La zone d'incertitude est clairement identifiée : c'est le bloc 5. Le 24 août 1928, les travaux devant permettre la création du marché Salomon et de deux écoles dont la construction était confiée au Service Technique de l'Agriculture et de l'Enseignement professionnel, étaient déclarés d'utilité publique. L'arrêté de 1928 prévoyait l'expropriation forcée des « personnes légalement propriétaires » des terrains situés dans la partie comprise entre la rue Oswald-Durand, la Croix-des-Martyrs proprement dite, le Bois-de-Chêne et la rue de l'Égalité avaient été déclarés d'utilité publique. Nous n'avons pas trouvé de détail sur la mise en œuvre de cette DUP dont on ressent les effets aujourd'hui encore et l'administration tente aujourd'hui de gérer ces retombées par le biais de la dénonciation à la vacance. 89 parcelles du bloc 5 auraient fait l'objet d'une telle procédure.

La loi du 5 juin 1841 sur les successions vacantes introduit dans le foncier haïtien une procédure dite de « *dénonciation à la vacance* » qui sera reprise par de nombreux textes jusqu'à confier la « *recherche des successions échues à la vacance* » à l'Administration Générale des Contributions en 1928 et, par la suite, à la DGI qui en a repris les attributions.

On a également observé un cas au corridor Bois-de-Chêne : un propriétaire privé meurt apparemment sans descendance, laissant une parcelle de 53m² pris en fait sur le domaine public. Le terrain est attribué par la mairie à l'ancien gérant du propriétaire, suivant la procédure bien connue de la dénonciation à la vacance que la mairie reprend en toute illégalité à son compte. Les « héritiers » se manifestent et contestent la

décision de la mairie. Des parcelles en propriété privée dont les propriétaires vivent à l'étranger ou dont le propriétaire est décédé depuis moins d'un an, ont été arpentées et affermées par le service du Domaine à la demande du locataire et à l'insu des propriétaires. Des parcelles en propriété privée dont les occupants avaient été autorisés par le propriétaire foncier à bâtir leur maison. Une portion de cette parcelle a été arpentée puis affermée à l'occupant par le service du Domaine *à la demande des locataires* (et à l'insu du propriétaire foncier qui ne vit pas sur la parcelle).

LE CAS BLAISE ARCHER

Ce cas connaît deux temporalités : la veuve et les enfants légitime au début du siècle, une prétendue héritière à la fin du siècle.

Dans les années 1890, Blaise ARCHER achète six carreaux à l'État haïtien. Ces six carreaux se trouvent aujourd'hui de part et d'autre de la rue Oswald-Durand. Un procès-verbal d'arpentage atteste de la mutation mais l'absence de plan d'arpentage en rend la localisation précise difficile.

À son décès, sa veuve et ses deux enfants légitimes vendent différentes portions de ces six carreaux entre 1934 et 1950 sans qu'il y ait obstacle. En 1982, Les enfants et petits-enfants d'une prétendue fille naturelle habitant les États-Unis apparaissent soudainement, et vendent, par l'entremise d'un mandataire, trois portions de ce terrain (1982, 1992 et 1995) avec délivrance de procès-verbal d'arpentage. Une procédure judiciaire est mise en branle par ces héritiers soudains au début des années 1980 en vue de recouvrer les six carreaux qui auraient appartenu à leur grand-père maternel, dans le mépris aussi bien de la DUP que des parcelles vendues au début du siècle par les enfants légitimes. En 1989, le tribunal de première instance de Port-au-Prince rend un arrêt en leur faveur et ils sont autorisés à percevoir les loyers des occupants établis sur les parcelles jusqu'alors considérées comme parcelles du domaine. Le jugement ne sera jamais exécuté. Aujourd'hui encore, le service du Domaine de la Mairie de Port-au-Prince considère que ces parcelles font toujours partie du domaine privé de l'État.

5.7 ÉTAT DES LIEUX ET ACTIONS A PRENDRE

État des lieux

- L'État a créé un modèle qui est maintenant une norme dans les bidonvilles : la dissociation de la propriété du fonds et du bâti.
- L'État, dans son mode de gestion, crée et perpétue des mauvaises pratiques dans la gestion du foncier, notamment dans la création de micro-parcelles.
- L'administration est complice, crée même, une occupation illicite du domaine public de l'État.
- Des dispositions légales peu contraignantes vis-à-vis des propriétaires absents et un flou juridique sur le point de départ de la vacance des terres. Ces lacunes permettent d'une part, à des propriétaires absents de ne pas prendre soin de leurs parcelles et d'autre part, à des héritiers de réclamer des terres plus de trente ans après qu'elles ont été délaissées.
- La complexité des situations, l'inadéquation du questionnaire à rendre compte de cette complexité et l'inexpérience des enquêteurs dans le domaine foncier ne permettent pas de quantifier la situation sur les terres du domaine de façon précise. Les données collectées permettent néanmoins de mieux comprendre la situation.

Actions à prendre

Du point de vue de la méthode

- Un questionnaire révisé a été adopté pour la suite des travaux en PFB.

Du point de vue du foncier :

- Compléter le PFB de la zone pilote de Bas Peu-de-Chose et en faire le premier élément du cadastre de la région métropolitaine ;
- Clarifier les rôles des administrations impliquées dans la gestion des terres du domaine ;
- Faire une analyse institutionnelle approfondie de la direction du domaine de la mairie de Port-au-Prince ;
- Définir la responsabilité institutionnelle quant à l'espace public urbain ;
- Révision de la loi de 1968 sur le domaine de l'État. Il est indispensable notamment de disposer d'une séparation claire entre le domaine de l'État et celui des collectivités territoriales et celui des collectivités territoriales entre elles, de préciser les modalités de gestion des terres urbaines de l'État, d'établir des procédures claires pour les affermage ;
- Loi d'application du dispositif constitutionnel sur la gestion des terres du domaine par les collectivités territoriales : domaine des CT et domaine de l'État, responsabilités sur le domaine public : qui est en charge ? quelles sont les règles ?
- **La révision des dispositions légales et/ou réglementaires entourant la déclaration de vacance** (de la compétence de la DGI) ;
- Comment mobiliser le domaine dans une perspective d'urbanisme ?

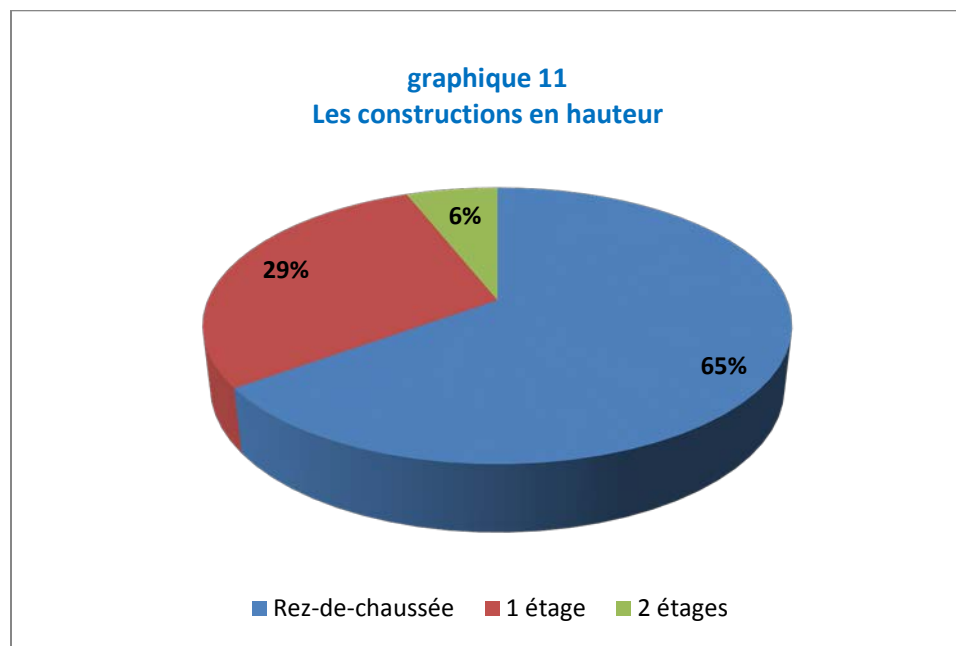
Du point de vue de l'urbanisme :

- Mettre en cohérence la gestion du domaine par la mairie et les nécessités de la mobilité urbaine et la prise en charge des risques urbains.

6. LES USAGES DE L'ESPACE

6.1 USAGES DES PARCELLES

Le premier élément de description est **l'utilisation verticale de l'espace**. 65% de la zone pilote est occupé par des bâtiments en rez-de-chaussée et 29% des bâtiments ont un seul étage. Ne figurent pas sur le graphique les sept immeubles de trois étages et les deux immeubles de quatre étages qui représentent moins 0.5 % des parcelles. Au cœur de la capitale, dans une zone économique active, c'est un gaspillage au regard de l'urbanisation.

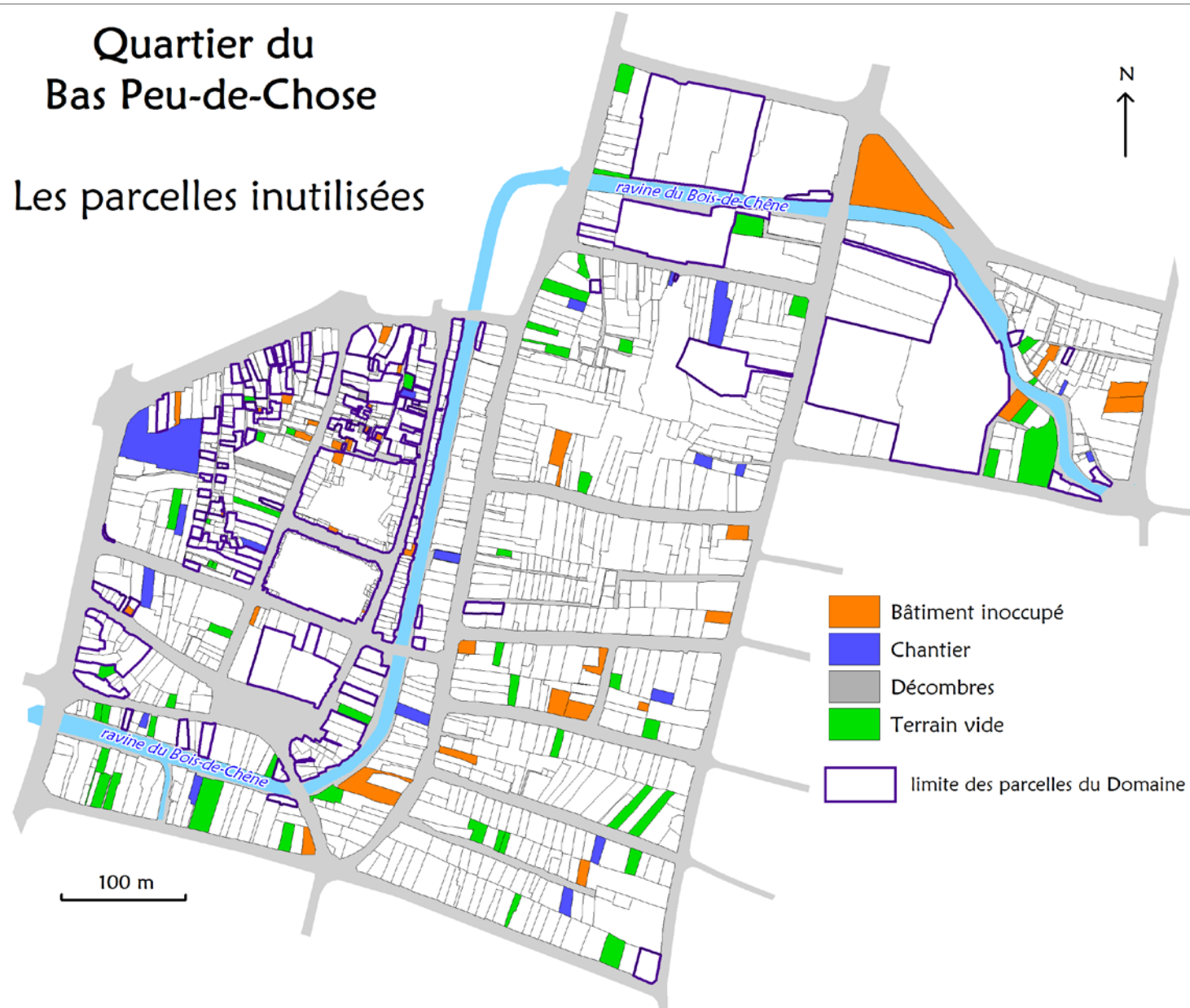


Le deuxième élément est l'existence **des espaces inutilisés**, traces visibles laissées dans le paysage par le tremblement de terre du 12 janvier 2010. La plupart des bâtiments signalés sur la carte de la page suivante comme « inoccupés » sont des bâtiments estampillés rouge et qui auraient dû être démolis. Dans d'autres espaces les décombres n'ont pas été enlevés ou sont restés vides du fait de l'enlèvement des décombres. Mais le quartier est en reconstruction, surtout dans sa partie ouest, autour du marché Salomon, cœur économique actif.

Le troisième élément est **le commerce**. Nous avons classé sous la rubrique commerce les activités suivantes : commerces de gros et de détail en/hors magasins et services tels que cybercafés, coiffure/manucure, pharmacie, laboratoire d'analyse médicale, clinique privée, garage, écoles/universités privées, matériaux de construction, vente de carburant, quincaillerie, banque, bureau d'étude, bureaux d'appels téléphoniques, studio d'enregistrement, station de radio, restaurant, bar, hôtellerie. En d'autres termes, tout le tertiaire. Les services publics présents (3 ministères, sous-commissariat de police, bureau de poste, marché, deux écoles nationales) ne sont pas inclus dans cette catégorie dont la présence est lourde dans le quartier, principalement sur la rive droite du Bois de Chêne. 19% de l'espace (soit 17% de l'ensemble des parcelles) est assigné exclusivement aux activités tertiaires désignées ici comme commerce.

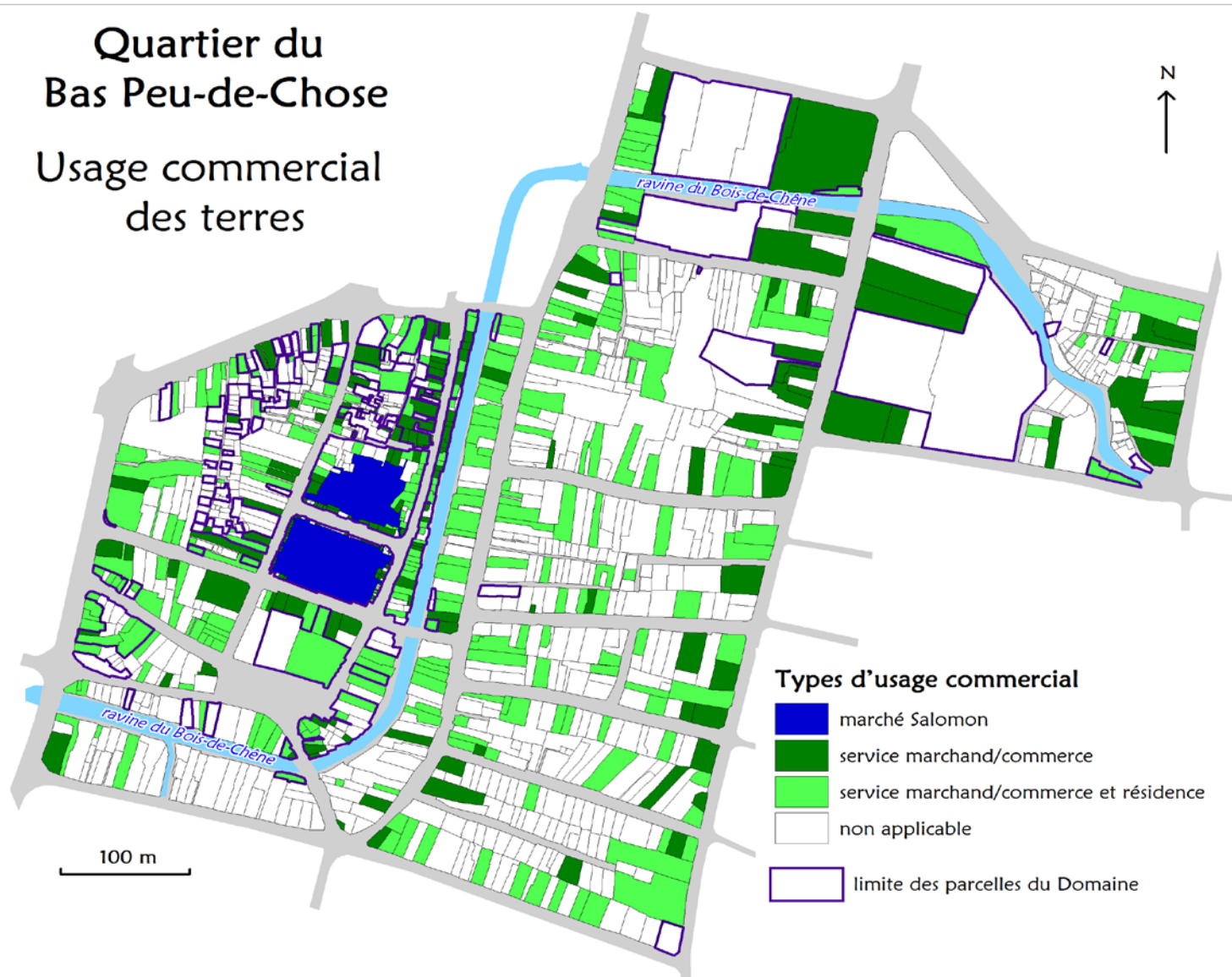
Quartier du Bas Peu-de-Chose

Les parcelles inutilisées



Enquête PFB 2013. CIAT

Quartier du Bas Peu-de-Chose Usage commercial des terres



Types d'usage commercial

- marché Salomon
- service marchand/commerce
- service marchand/commerce et résidence
- non applicable
- limite des parcelles du Domaine

Enquête PFB 2013. CIAT

Que l'on prenne en compte l'usage uniquement résidentiel (48% des parcelles et 38% de l'espace) ou que l'on prenne en compte, avec l'usage uniquement résidentiel, l'usage mixte où la résidence est une composante de base, le Bas Peu-de-Chose est une zone principalement **résidentielle**.

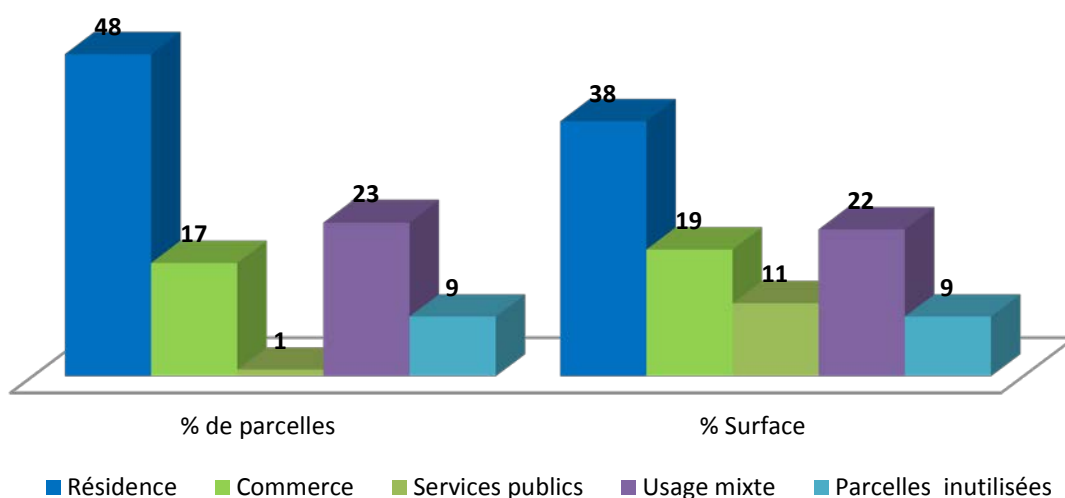
La résidence est le dénominateur commun aux parcelles à usage mixte, soit aux services marchands soit aux édifices religieux¹. Ensemble, les deux usages mixtes occupent 22% de la superficie totale de la zone d'enquête (soit 23% de l'ensemble des parcelles). 9% de la superficie totale de la zone d'enquête sont assignés aux parcelles inutilisées (soit 9% de l'ensemble des 1259 parcelles).

C'est un espace de grande mixité.

Tableau 12. Usage des parcelles

	% des parcelles	% des superficies
Résidence	48	38
Usage mixte	23	22
Commerce	17	19
Services publics	1	11
Parcelles inutilisées	9	9

graphique 12
Usage des parcelles

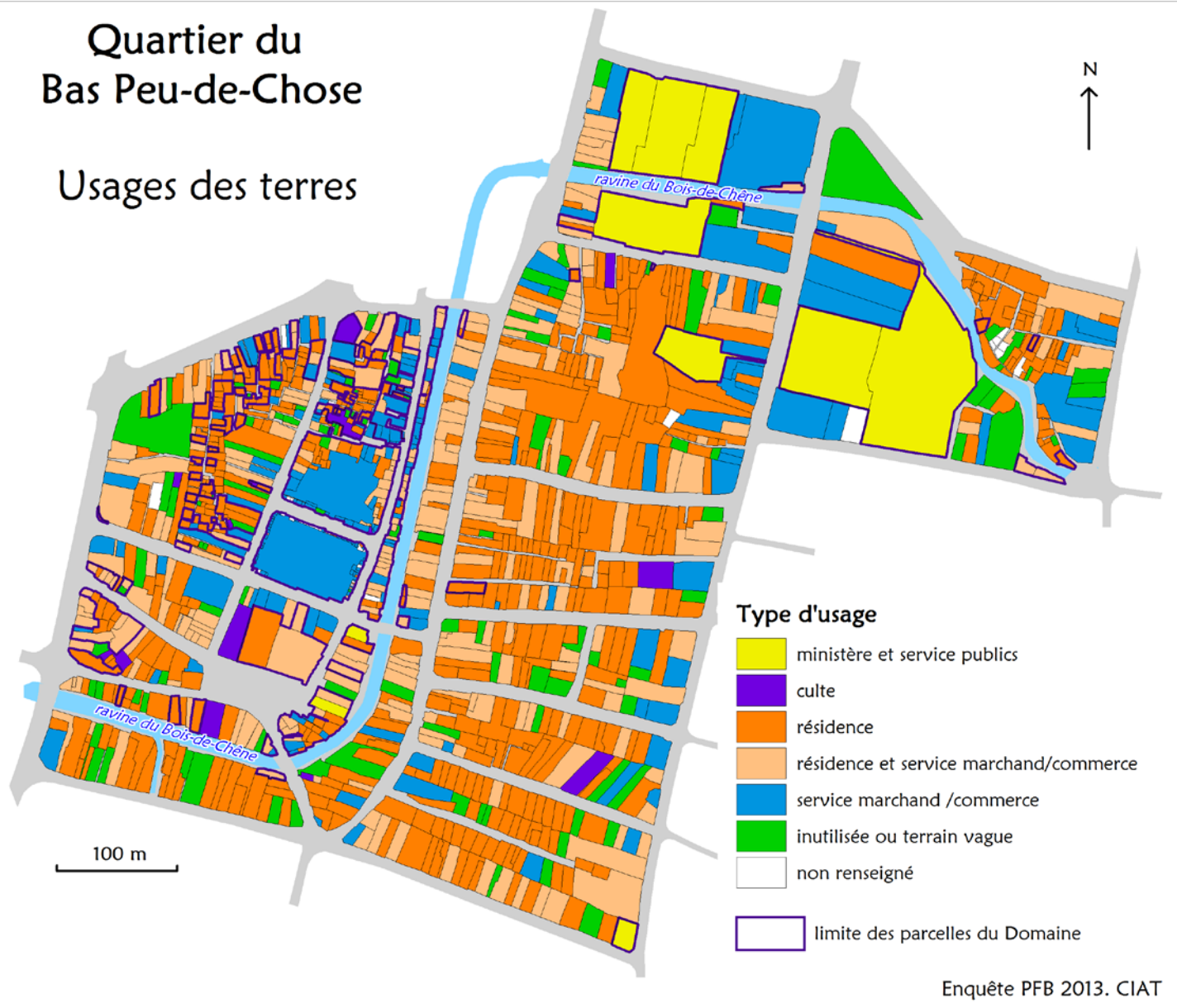


La carte de la page suivante donne une image synthétique de l'ensemble des usages dans la zone pilote.

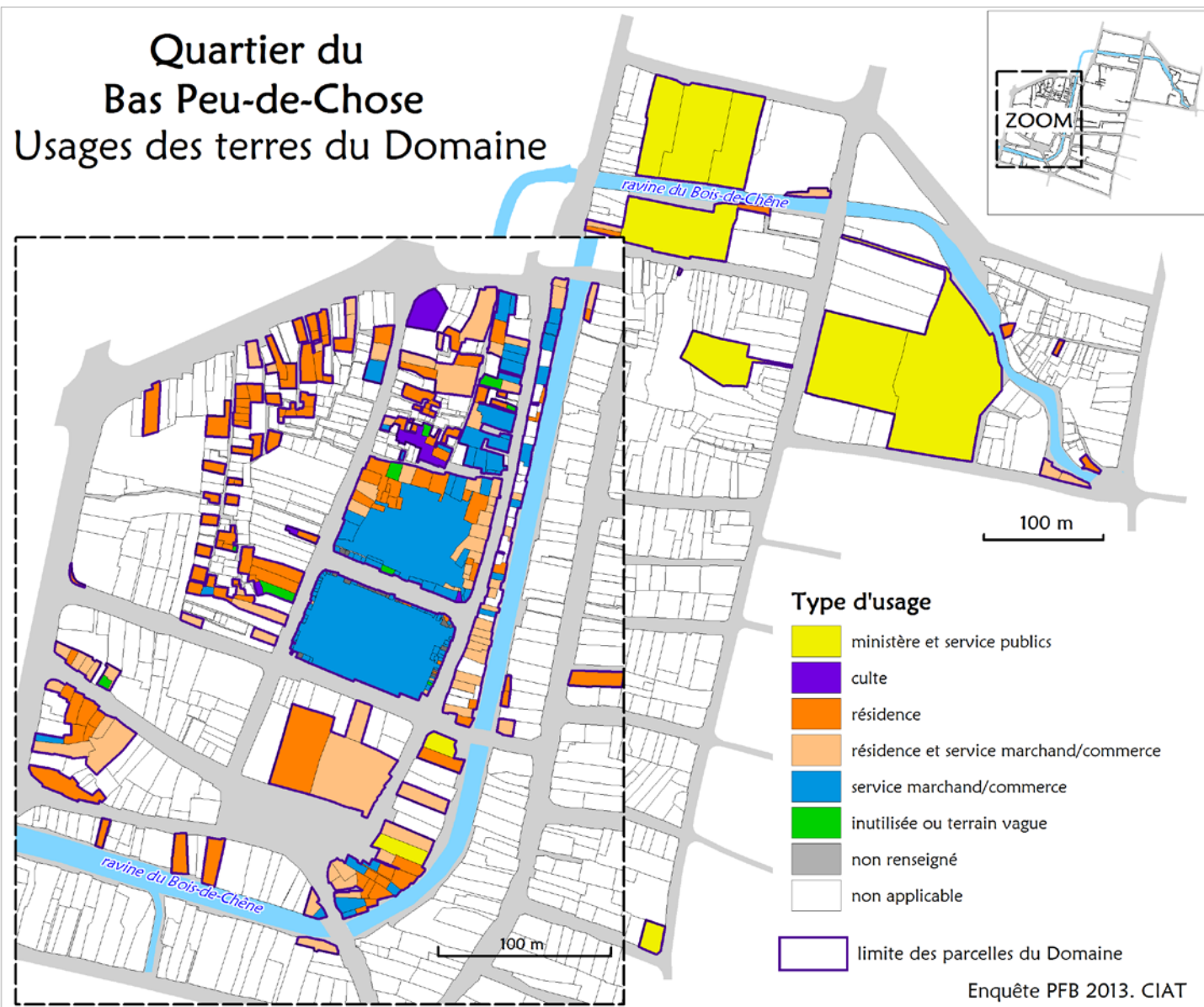
¹ églises chrétiennes, temples vaudou.

Quartier du Bas Peu-de-Chose

Usages des terres



Quartier du Bas Peu-de-Chose Usages des terres du Domaine



6.2 LE MARCHÉ SALOMON

C'est le seul marché organisé au sud de la ville historique de Port-au-Prince. Ce marché déborde sur l'espace public, rues, trottoirs et emprise de ravine, jusqu'à la rue Monseigneur-Guilloux, les rues Brutus et Nicolas, bloquant totalement ou ne laissant qu'un passage carrossable restreint dans les rues Salomon Carrius, Massillon-Coicou, Alexandre, Docteur-Dehoux et Féquière.

Toute la partie de la zone pilote à l'ouest de la ravine Bois-de-Chêne faisait partie du quartier connu sous le nom de Croix-des-Martyrs (et une partie connue sous le nom de Nan Crapaud). Les travaux à effectuer dans l'espace compris entre la rue Oswald-Durand, la Croix-des-Martyrs, la ravine du Bois de Chêne et la rue de l'Égalité ont été déclarés d'utilité publique le 24 août 1928 (Bulletin des Lois et Actes). L'arrêté prévoyait l'expropriation de « *toutes les personnes légalement propriétaires des terrains* » nécessaires à la construction d'un marché et de deux écoles industrielles dont la construction était confiée au Service Technique de l'Agriculture et de l'Enseignement Professionnel. En l'absence d'archives accessibles à la Direction du Domaine de la DGI, on peut faire l'hypothèse que cette DUP est à l'origine des malentendus autour du droit de propriété constatés au bloc 10. Les propriétaires privés ont perdu le contrôle de cet espace à ce moment-là, même si les objectifs visés par la DUP n'ont été que partiellement réalisés.

Comme on l'a vu précédemment, le marché Salomon y a été construit en 1930. Auparavant, le 24 août 1928, les travaux devant permettre la construction du marché et de deux écoles dont la construction était confiée au Service Technique de l'Agriculture et de l'Enseignement professionnel, étaient déclarés d'utilité publique. L'arrêté de 1928 prévoyait l'expropriation forcée des « personnes légalement propriétaires » des terrains situés dans la partie comprise entre la rue Oswald-Durand, la Croix-des-Martyrs proprement dite, le Bois-de-Chêne et la rue de l'Égalité étaient été déclarés d'utilité publique.

Le marché et sa zone d'influence englobent dix ilots. Nous avons concentré l'analyse sur les cinq principaux blocs concernés, où 53% des parcelles mesurent moins de 50 m² et 81% des parcelles moins de 100 m². Ces cinq ilots comptent les parcelles les plus petites de la zone pilote.

L'ilot 8

C'est le marché proprement dit. Le marché est un bâtiment de deux étages, de 4 100 m² qui occupe la totalité du bloc dont les trottoirs sont en quasi-totalité occupés par des échoppes louées par la mairie de Port-au-Prince. C'est la mairie de Port-au-Prince qui est en charge du marché, quoique celui-ci aux termes de toutes les lois réglementant le domaine de l'État au cours des cent dernières années, soit un démembrement du domaine public de l'État lequel est placé sous la responsabilité du ministère de l'Intérieur. La plus petite parcelle-échoppe fait 2.19 m² et la plus grande 16.41 m².

L'ilot 9

C'est le prolongement naturel du marché mais l'État n'y a fait aucun bâtiment. Il est donc partagé en de multiples petits bâtis réalisés par les usagers. Le PFB a dénombré et mesuré 54 parcelles dans cet espace mais un « trou » d'un peu moins de 3 000 m² n'a pu être enquêté et mesuré de façon précise. Il s'agit d'un des plus grands marchés de charbon de la région métropolitaine de Port-au-Prince et probablement du plus grand marché de crack de la ville. Espace de non-droit. Les enquêteurs et les topographes n'ont pu y pénétrer et ont répertorié seulement les parcelles en façade. À l'intérieur, tout un réseau de dépôts, de boutiques, de dortoirs. La plus petite parcelle mesurée fait 3.20 m² et la plus grande 158.66 m². Avec la moitié des parcelles mesurées faisant entre 100 et 250 m².

L'ilot 12

C'est un ilot longiligne, coincé entre la ravine Bois de Chêne et la rue Salomon dont les trottoirs et une partie de la chaussée sont construits. Cet ilot est en quasi-totalité sur le domaine public. De la rue Brutus à la rue Féquière, la rue Salomon ne fait plus que 6 m d'emprise. 49 parcelles d'usage dont la plus petite parcelle fait 12.50 m² et la plus grande 110 m². C'est l'ilot des matériaux et accessoires pour la construction : plomberie, carrelage, luminaire, etc., neuf et occasion.

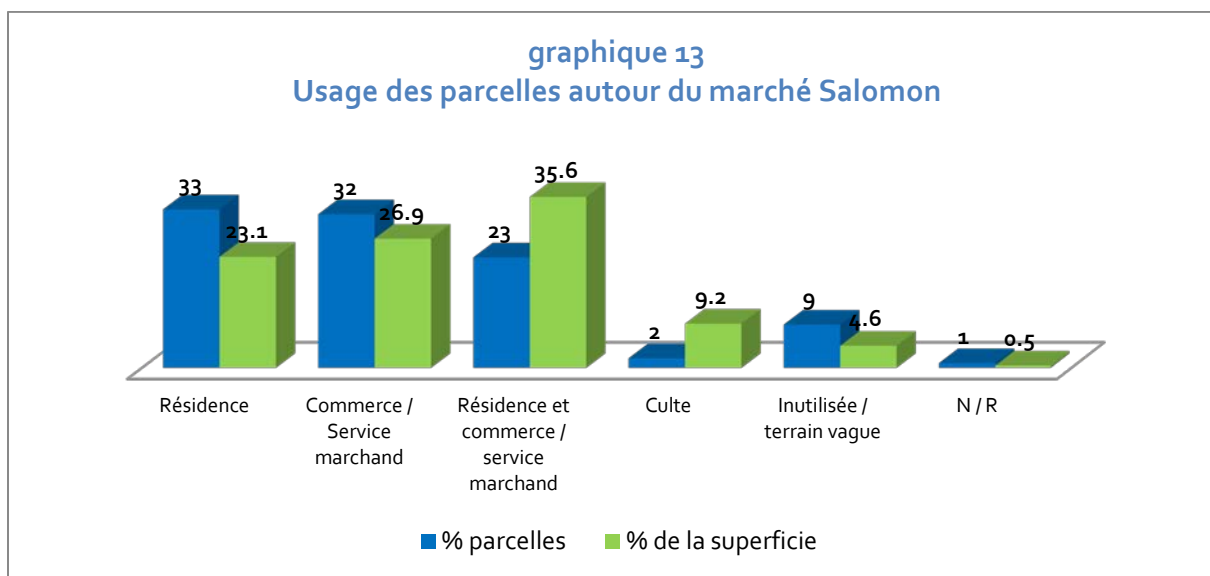
L'ilot 7

Au sud du marché proprement dit, cet ilot compte apparemment 13 parcelles dont la plus petite fait 63.40 m² et la plus grande 1 517 m². La façade faisant face au marché Salomon est occupée par des « boutiques », des « magasins ». Le parcellaire semble moins émietté mais là encore, les chiffres sont trompeurs : une parcelle appartenant à l'État au sud-est de cet ilot est un « grand lacou » de plus d'une vingtaine de bâtis aux innombrables occupants aux statuts divers.

L'ilot 11

Mixte par le statut foncier (terres privées/domaine), mixte par les usages, la taille des parcelles va de 23 à 274 m². Deux institutions publiques y sont logées, un commissariat de police, en diagonale du marché et en charge de la sécurité dans une zone sensible, et une école communale.

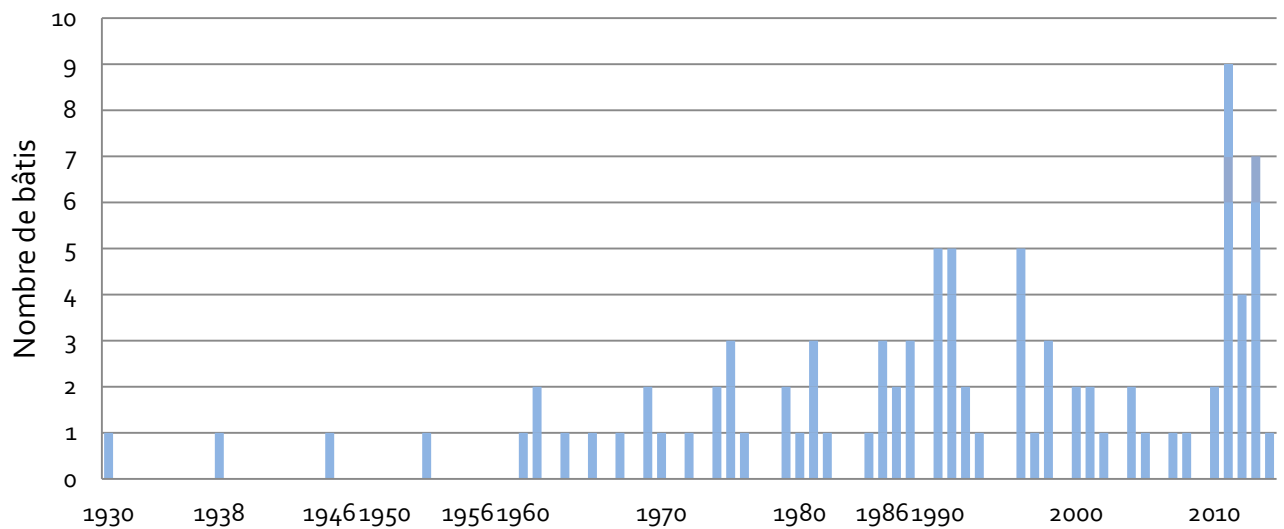
Une rapide analyse permet d'identifier **l'ilot 10**, tout au nord du marché Salomon et occupant une partie de la façade de la rue Oswald Durand comme une extension du marché. Zone de petit artisanat de l'ameublement, on y trouve ateliers et échoppes de vente et de réparation de meubles.



En fait, 55% des parcelles sont des commerces ou ont un usage mixte, commerce/résidence.

Comprendre le bâti au marché Salomon nous remet dans le contexte du tremblement de terre de janvier 2010. En effet, 9% des parcelles restent inutilisées du fait des destructions et on peut observer une reconstruction accélérée depuis 2010 pour rendre opérationnelle cette zone économique de grande importance, ainsi que le montre le schéma de la page suivante.

graphique 14
La progression du bâti au marché Salomon



Certes, le tremblement de terre de 2010 a brouillé les pistes en détruisant de nombreux bâtiments qui auraient permis de façon plus sûre la progression du bâti dans ce quartier. Néanmoins on peut toujours y observer la présence de bâtiments d'avant 1950. Il y a une augmentation significative de bâtis entre 1986 et 1990 mais l'intensité de la construction s'observe après 2010. Il est significatif de voir les riverains du marché Salomon se remettre rapidement en état de fonctionner après le tremblement de terre.

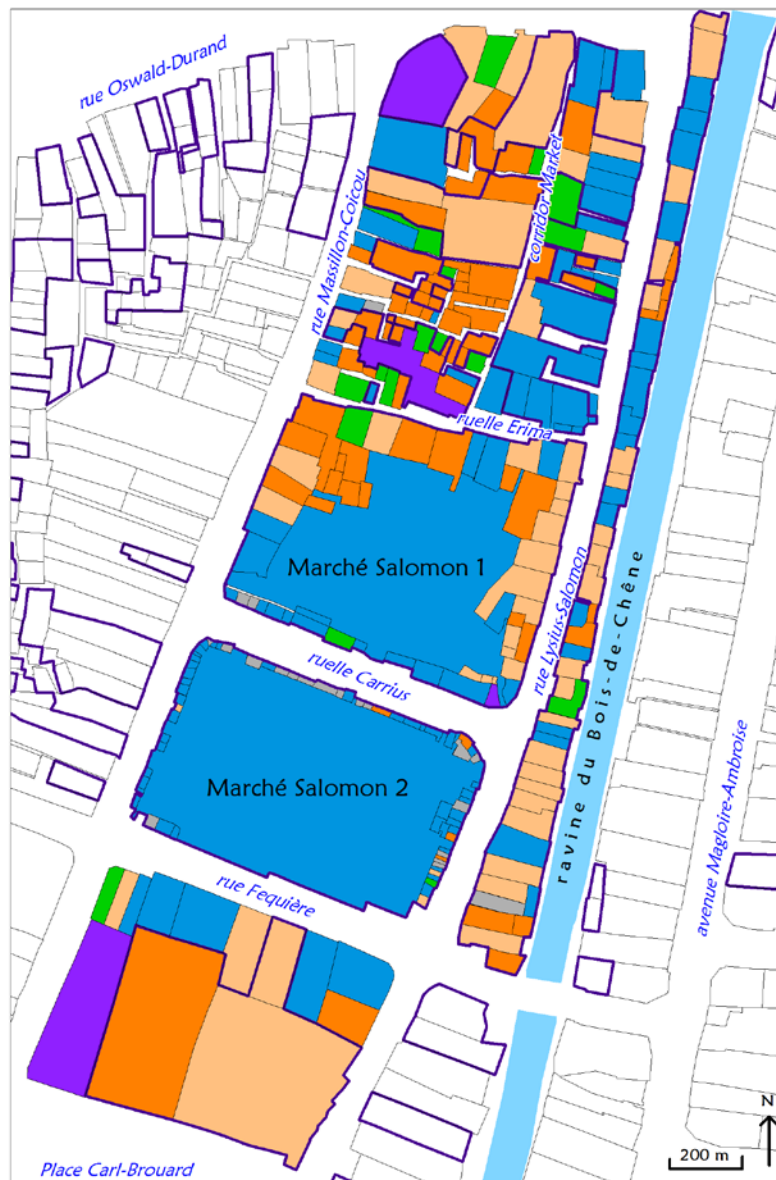
Quartier du Bas Peu-de-Chose

Usages des terres autour du marché Salomon

Type d'usage

- culte
- résidence
- résidence et service marchand/commerce
- service marchand /commerce
- inutilisée ou terrain vague
- non renseigné
- limite des parcelles du Domaine

Enquête PFB 2013. CIAT



6.3 CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

État des lieux

- Le Bas Peu-de-Chose porte encore les traces du séisme du 12 janvier 2010 avec 9% des parcelles inutilisées...
- ... mais la reconstruction est en cours, principalement autour du marché Salomon ;
- Il n'y a pas de densification en hauteur : 65% du bâti est sur un seul niveau et 29% des bâtiments comptent un seul étage ;
- C'est un quartier à usage mixte, avec un pôle commercial très actif, le marché Salomon.

Actions à prendre

- Au cœur de la ville de Port-au-Prince, la proportion de bâtiments en rez-de-chaussée ou à un seul étage n'est pas soutenable. Il en est de même du nombre de parcelles en nue-propriété. Des réglementations d'urbanisme doivent intervenir au plus vite pour permettre la densification verticale du bâti ;
- Pôle économique urbain de grande importance, le marché Salomon demanderait une étude approfondie afin d'en identifier les voies de modernisation et de salubrité ;
- Le marché Salomon pourrait constituer un pôle de rénovation urbaine pour tout le quartier de Bas Peu-de-Chose.

7. ORIENTATIONS DE POLITIQUE PUBLIQUE

L'objectif premier de l'intervention au Bas Peu-de-Chose, à savoir la réalisation du Plan Foncier de Base, a été atteint. Il est certes incomplet et les informations méritent d'être mises à jour mais planches et registres, en format papier et électronique, existent et peuvent à tout moment être utilisés pour la mise en place du cadastre de la commune de Port-au-Prince. L'analyse des données collectées permettent de proposer les orientations suivantes pour les politiques foncière et urbaine de l'État haïtien.

La propriété privée : absence et indivision

- Le nombre important de parcelles en indivision et de propriétaires absents (vivant hors d'Haïti ou à l'étranger) devrait faire l'objet d'un approfondissement et se traduire aussi bien par des normes d'urbanisme que par des dispositions légales.
- Le nombre important de propriétaires absents met la location au centre des interventions d'urbanisme dans ce quartier.

Le domaine

- La révision des dispositions légales sur la vacance et la dénonciation à la vacance est indispensable ;
- La révision de la loi sur le domaine devrait être révisée le plus rapidement possible ;
- Un dispositif légal clair pour faire la distinction entre le domaine de l'État et le domaine des collectivités territoriales et clarifier le rôle de la DGI, du ministère de l'Intérieur et de la mairie est urgent ;
- La nécessité d'établir clairement la démarcation entre le domaine et la propriété privée, source de conflits non résolus ;
- Une législation et un encadrement administratif pour les marchés est nécessaire.

Les officiers ministériels

- De nouvelles dispositions légales et/ou réglementaires doivent être proposées afin de préciser la norme en ce qui concerne l'identification des ayants-droits dans la mesure où il n'est pas rare que plusieurs pièces d'identité (CIN, NIF, passeport, licence, ainsi que l'acte de naissance) indiquent une orthographe différente des noms et prénoms pour la même personne, en évitant autant que possible la pratique actuelle du jugement de tribunal ;
- Un formulaire-type ou autre document standardisé est nécessaire pour la rédaction du procès-verbal d'arpentage et de l'acte notarié relatif aux mutations foncières afin de standardiser autant que possible les actes translatifs de droits de propriété.

L'urbanisme

- L'avantage d'un quartier où la mixité existe déjà et où il faut seulement l'encadrer pour faire face aux défis de l'assainissement, de la mobilité et de l'occupation verticale de l'espace ;
- La nécessité de densifier en hauteur un quartier au cœur de la capitale où la pression démographique se traduit par la diminution constante de la superficie des parcelles.

Un interlocuteur pour l'État

- Une société civile embryonnaire qui a le mérite d'exister : l'association des propriétaires du Bas Peu-de-Chose (BPC), association basée à New York avec une antenne à Miami et une autre sur place.

8. ANNEXES

Annexe 1 Profil foncier du quartier du Bas Peu-de-Chose

Le morcellement					
Nb. total de parcelles	967	Superficie moyenne		0.02 ha	
Superficie totale ¹	26 ha	d'une parcelle		ou 200 m ²	
Les propriétaires					
	Nb. parcelles	% du parcellaire	Superficie (en m ²)	% du parcellaire	
L'État	73	8	61 859	24	
Propriétaires privés	796	82	191 621	73	
Sans information	90	9	6 246	2	
Conflits	8	1	1 887	1	
La propriété privée					
Statut	Nb. parcelles	% du parcellaire	Superficie (en m ²)	% du parcellaire	
Achat	297	37	72 076	38	
Indivision	277	35	65 391	34	
Héritage	79	10	19 048	10	
Non renseigné	126	16	30 533	16	
Autre statut	17	2	4 573	2	
Évaluation sécuritaire					
Niveau	%	Nb.	Niveau	Nb.	%
Excellent	216	27	Faible	68	8
Bon	60	8	Très faible	10	1
Passable	120	18	Pas bon	322	40
Nombre de parcelles couvertes par au moins 1 document légal	280	Type de document le plus fréquemment collecté			
		Acte notarié	77 %		
Propriétaires					
Nombre de propriétaires à l'étranger			37 %		
Nombre de propriétaires résidant sur la parcelle			21 %		

¹ Sans les rues et le Bois-de-Chêne

Annexe 2

Les documents attestant du statut des fermiers sur le domaine de l'État



PORT-AU-PRINCE, le 11 Février 1977

En répondant, mentionnez

Référence DOM/318

Dossier No. 298

Objet : autorisation de cession.-

Madame
PORT-AU-PRINCE.-

Madame,

Je vous accuse réception de votre lettre du 7
Février en cours, enregistrée en mon Office au No. 5175,
par laquelle vous sollicitez l'autorisation de céder, à
Monsieur , vos droits et prétentions sur
un terrain domanial situé au Faubourg Salomon, cad.No. 45
page 963, que vous occupez en qualité de fermière.

Etant donné que vous êtes en règle avec le fisc,
l'autorisation sollicitée vous est accordée. Ci-joint les
récépissés envoyés en communication: BC-54 No. 39557-D et
BC-55 Nos. 12548-L, 64721-K, 88674-L, 91455-L.

Pour le changement à effectuer dans le cadastre,
vous inviterez le cessionnaire à se présenter en mon Office,
muni de la copie de l'acte de cession, dûment enregistré, en
vue de signer la formule BC-52-A consacrant ses droits de nou-
veau fermier.

Recevez, Madame, mes meilleures salutations.

Av.
Directeur Général

ABR 496-2
ABR 496-3

MAIRIE DE PORT-AU-PRINCE
DIRECTION DU DOMAINE

No: 060

CONCESSION DE TERRAIN

L'Administration Communale de Port-au-Prince, par les présentes, concède à Monsieur / Madame _____ conformément à l'article 74 de la constitution de 1987 et l'arrêté communal du 26 janvier 1996 identifié (e) au No 008-257-656-7, un terrain communal devant renouveler au début de chaque exercice.

Ledit terrain mesuré par le service d'Urbanisme et d'Architecture est identifié comme suit :

Borné

Au Nord par : _____
 A l'Ouest : _____
 Au Sud par : _____
 A l'Est par : _____

Et accuse une superficie de 37m^2 I 8

2004-2005

Le défaut par le bénéficiaire ou ses ayants droit d'exhiber à l'Administration Communale le Récépissé attestant le renouvellement de la taxe entraînera la réalisation de la concession du terrain.

N.B. : Seule la communication du présent titre par un ayant droit ou par un procureur dûment qualifié, autorise l'usage du terrain.

Port-au-Prince, le 2005



Direction du domaine

7, Rue des Fronts-Forts, Port-au-Prince, Haïti * Tél.: 222-5652 / 222-9918



MAIRIE DE PORT-AU-PRINCE

DIRECTION DU DOMAINE

L'an Deux Mille CINQ An 21^{ème} de l'indépendance et le ...
 Arpenteur affecté au service du Domaine de la Mairie de Port-au-Prince, identifié au
 numéro: 003-154-929-2 opérant conformément à l'Art.74 de la Constitution de
 1987 et l'Arrêté communal de 26 janvier 1996 certifions avoir été requis par le par
 Directeur du Domaine ... identifié au numéro 003-078-721-0 suivant
 son autorisation en date du 14 JUILLET 2005. Référence de la lettre
ABCD dossier no 060
 aux fins d'arpenter, de borner la propriété domaniale située à
LA RUE O. DURAND en la commune de Port-au-Prince d'en dresser le plan et
 procès-verbal en faveur de ...
 Optempérant à la réquisition. Accompagné de l'intéressé, des voisins limitrophes ci-
 dessus ont été invités aimablement ou cités en date du 26-06-2005
 Nous nous sommes rendus à l'endroit désigné sur notre plan par la lettre
ABCD borne situé à LA RUE O. DURAND intersection avec la
 ligne ... séparant la propriété que nous délimitons, d'où
 nous avons fait AB 7M15, BC 5M20, CD 7M16, AD 5M20
 La propriété ainsi arpenté, est renfermée entre lettres ABCD accuse une super-
ficie de 37m²18

Elle est bornée :

Au Nord par ...
 Au Sud par ...
 A l'Est par ...
 A l'Ouest par ...

Elle mesure 7M15 de façade au coté NORD et 5M20 au côté opposé. Elle
 accuse une superficie de 37m²18

Notre opération terminée à la satisfaction de tous avons dressé et clos le présent
 procès-verbal d'arpentage ci-dessus ce jour mois et an que dessus et après lecture
 l'avons signé avec ceux pouvant le faire de ce requis conformément à la loi.

Directeur



Arpenteur

ARRONDISSEMENT	P-AU-P
SERVICE DE GENIE MUNICIPAL	
ADRESSE	RUE O. DURAND H76 ALBERT.
DATE	LE 26-06-2005
ECH.	1/100



MAIRIE DE PORT-AU-PRINCE
DIRECTION DU DOMAINE

E: 101
**SERVICE DE CONTROLE ET DE VERIFICATION DES
BIENS DOMANIAUX**

Vu les articles 36-5 et 74 de la constitution du 29 mars 1987 et la loi du 4 avril relatives aux collectivités Territoriales.

Le service de contrôle et de vérification des biens de l'Etat de la Direction du domaine de la Mairie de Port-au-Prince, soucieux de ses responsabilités, invite l'occupant du terrain situé à 26 Rue Arnold Rimond #75 sur lequel se trouve terrain Boti servant de propriété Pride de M. [REDACTED]

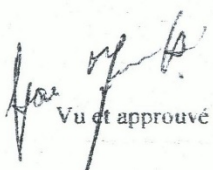
A se présenter au dit service muni de ses titres de propriétés pour vérification le 26/11/2003 à 16 heure (s) PM

Le défaut par l'occupant de répondre à cette convocation au délai imparti entraînera l'application des mesures légales prescrites par la loi.

Comptant sur votre esprit de collaboration, le Service vous prie de recevoir ses salutations distinguées.

N.B. - Copie conforme à l'original

Port-au-Prince, le 26/11/ 2003


Vu et approuvé par




Signature de l'inspecteur



MAIRIE DE PORT-AU-PRINCE

Caisse Centrale

N° 705

Port-au-Prince, le 5 Août 2005

REÇU de [redacted]
la somme de Quatre Cent Dix Neuf et 00/100
Montant en lettres

Gourdes 419- Gdes

Pour: Benoit Dommanaux (Aff. F.C.)

SHOP Numéro: Ex 04 05

[Signature]
Signature du Caissier

Annexe 3

LES OFFICIERS MINISTERIELS IDENTIFIES SUR LES DOCUMENTS

(avec la fréquence à laquelle ils ont été rencontrés)

Les notaires

Joseph ALEXANDRE 2
Ménélas ALPHONSE 1
Maurice AVIN 22
Marc Baudy ou BAUDUY 3
Emmanuel BRISSON 1
Joseph Bellevue CARRE 1
Gary CASSAGNOL 1
Jean Henry CEANT 2
Gérard Dieudonné CHARLES 1
Jean Joseph Dieudonné CHARLES 1
Berthomieu DANACHE 1
Clermont DOSSOUS 1
Jean Vital FERDINAND 3
Maurice FLORUS 2
Christian FOURNIER 8
Valcourt FREDERIC 1
Emile GIORDANI 1
André GIORDANI 4
Joseph Henry HOGARTH 1
Eustache Edouard KÉNOL 13
Gaspard Joseph Raoul KÉNOL 4
Ange LADOUCEUR 1
Guillaume Charles Maximilien LAFOREST 2
Astrel LAFOREST 5
Astrel LAFOREST fils 1
Lebrun EMMANUEL 1
Joseph Louis MICHAUD 2

Georges Dieudonné MONDELUS 1
Edmond ORIOL 5
Marie Joseph Marc ORIOL 2
Herman PASQUIER 18
Emile Edouard PAUL 1
Jean ROC 2
Jean-Baptiste Alphonse SALGADO 1
Gérard SALOMON 6
Frédéric VALCOURT 1
Lebrun VIELOT 1
Denis VIEUX 1
Louis VILMENAY 2

LES ARPENTEURS

Louis AINE 1
Byron ALPHONSE 2
Roger AVIN 1
Justin BOUZON 1
Edgard BRUNO 5
Olangé P. J. CELESTIN 1
Léon CHARLES 1
Berthol DESSAINT 1
Gérard DESSAINT 1
Joseph Lefort DUCLAIR 1
Jean-Claude MICHEL 1
Luders MOÏSE 2
François Daniel PRUDENT 1
Gérard RATEAU 1
Léonce VITAL 1

Annexe 4

Documents consultés

ANS, André-Marcel d'.1986. Haïti, paysages et société. Paris, Karthala

CIAT. 2016. *Méthodologie de réalisation du Plan Foncier de Base. Inédit*

CIAT. 2005. *Corpus juridique du foncier*.

Bonaparte-Auguste, Marcel. 2001. *Si Bas Peu-de-Chose m'était conté !* (1936-1964), Sainte-Foi (Québec), 2001.

Corvington, Georges. 1975-2009. Port-au-Prince au cours des ans. 8 vol. Port-au-Prince, Imprimerie Deschamps

Lamaute, Emmanuel. 1939. *Le vieux Port-au-Prince. Une tranche de la vie haïtienne, suivi de quelques faits et dates*. Port-au-Prince, Imprimerie de la Compagnie Lithographique d'Haïti.

Rigaud, Candelon. 1927. Promenades dans les rues de Port-au-Prince. Chéraquit, Imprimeur/éditeur.

Annexe 5

Fiche d'enquête Plan foncier de base

Fiche 1
Le bien/byen-an

Date enquête/
Dat ankèt la
/ / /

Enquêteur
Kòd Ankèt
/ / /

Code enquête et localisation photographique/
Kòd ankèt la, kote kay la ye sou foto ki lan men ou
/ /

Personne interrogée/moun wap pale ave-li

Prénom Non		Nom Siyati		Position du répondant A ki tit li ap reponn	
---------------	--	---------------	--	--	--

1. Localisation du terrain ou du bâtiment/kote kay-la o swa teren-an ye

Commune Komin-n		Localité/habitation/quartier Lokalite/bitasyon/katyè		Propriétaire de la maison/ Mèt kay (Non ak Siyati)	
Section communale Seksyon		Rue/corridor/impasse et numéro Nimewo kay-la ak non ri-a/koridò-a			

2. Usages/sa ki genyen sou tè-a

Terrain vide/Pa gen anyen sou tè-a		Cultures/Jaden		Jachère/tè-a ap poze	
Chantier/Chantye		Ecole/Lekòl		Administration publique/Biwo Leta	
Bâtiment inoccupé/Pa gen moun abite-l		Commerce/Komès		Centre hospitalier Kote yo bay swen sante	
Résidence/Gen moun abite		Marché/Mache		Eglise/Legliz	
Temple Vaudou/ Hounfò		Décombres/Kay kraze			
Autre (décrire) Esplike lòt bagay yo fè					

2.1. Nombre de ménages/ Kantite menaj nan kay la

	Prénoms et noms / Non ak Siyati	Statut/Tit
1		
2		
3		
4		
5		
6		

3. Statut de l'occupant/tit moun ki reskonsab tè-a o swa kay-la

	Terrain Tè-a	Maison déjà construite Kay déjà fèt	A construit la Maison Kay li fè		Terrain Tè-a	Maison déjà construite Kay déjà fèt	A construit la Maison Kay li fè
Locataire/lokate				Propriétaire/mèt			
Location-vente/lokasyon sou pri dacha				Héritier/Eritye			
Fermier/femye				Occupant/ li pa peye anyen	Avec accord		
					Sans accord		

4. Description du bâtiment/kouman kay la ye

Achevé/fini		Nombre d'étages/konbyen etaj		Valeur du terrain/pri tè-a	
Inachevé/pa fini		Nature du toit/ak ki sa tèt kay la fèt		Valeur du/des bâtiments/pri Kay la	
Abri provisoire/abri ou tant		Nature des parois/ak ki sa panno kay la fèt		Valeur fonds et bâtisses/Pri tè-a ak tout kay	
Bâtiment/Kay		Nombre de pièces/Kantite pyès kay la			

5. Valeur marchande/konbyen kob tè-a /kay-la vo

6. Les limites/limit yo

Pas de limites visibles/Pa gen remak		Haie/lantouraj		Tôles/tol		Mur de la maison voisine/ Mi lòt kay sou kote a	
Autre/yon lot bagay		Murs/mi		Bornes/bon-n			

Fiche 2
Les droits/dwa yo

7. Propriété privée/ Byen prive : personne(s) en charge/reskonsab

	Le propriétaire du terrain/ Mèt tè-a	Gérant/Jeran Mandataire/Mandatè	Le propriétaire de la maison/ Mèt kay-la	Année de la construction/ Lane kay la konstwi
Prénom et nom <i>Non ak siyati</i>				
Surnom Non badnay/non jwèt				
Sexe/ <i>gason oswa fi</i>				
Age / <i>la j</i>				
Statut matrimonial eske li marye				
NIF ou CIN <i>NIF o swa CIN</i>				
Téléphone(s)/ <i>telefòn-n</i>				
Adresse/ Adrès				

8. Mode d'accession/*kote li pran dwa sou tè-a*

	La terre/ tè-a	Année/Lane	Références/ Nan men kilès
Achat du propriétaire/ <i>se mèt tè-a, mèt kay la, ki achte-l</i>			
Achat légalement partagé de son père, de sa mère/ <i>eritaj</i>			
Droit du conjoint/de la conjointe/ <i>Sou dwa mari-l o swa madan-m li</i>			
Héritage indivis/ <i>byen minè (voir page suivante/kontinye sou lot paj la)</i>			
Location-vente/ <i>lokasyon sou pri dacha</i>			
Autre (expliquer)/ <i>yon lòt bagay (eksplike)</i>			

9. Propriété de l'Etat/ Byen Leta

	DOMAINE PRIVE DOMÈN PRIVE	DGI	Autres (préciser)
	DOMAINE PUBLIC DOMÈN PIBLIK	Route/rue / wout/lari	
		Trottoir/twotwa	
		Place/plas	
	Services autonomes de l'Etat Sèvis Leta ki granmoun tèt yo		
	Domaine privé de la Commune Domèn prive Lakomin/Lameri		

Fiche 3
Indivision et usufruit

Droit direct/ascendant vivant (prénom et nom de la personne qui a fait l'acquisition d'origine)/Fanmi ki te achte tè-a toujou vivan (non ak siyati moun ki te fè acha-a)	
Père/papa	
Mère/manman	
Père du père/Papa papa-l	
Mère du père/Manman papa-l	
Père de la mère/Papa manman-l	
Mère de la mère/Manman manman-l	
Autre : lien de parenté, prénom et nom yon lòt fanmi : ki sa li ye pou ou, non ak siyati li	

Droit direct/ascendant mort (prénom et nom de la personne qui a fait l'acquisition d'origine)/Fanmi ki te achte tè-a mouri (non ak siyati moun ki te fè acha-a)	
Père/papa	
Mère/manman	
Père du père/Papa papa-l	
Mère du père/Manman papa-l	
Père de la mère/Papa manman-l	
Mère de la mère/Manman manman-l	
Autre : lien de parenté, prénom et nom yon lòt fanmi : ki sa li ye pou ou, non ak siyati li	

Autres héritiers connus/lòt eritye ou konnen		
Prénoms et noms/Non ak siyati	Lien de parenté/ki sa li ye pou ou	Domicile/kote li rete

Date entrée du bien dans la famille/ Ane byen sa a antre nan fanmi an	Identification, domicile du détenteur de la pièce mère /kilès ki gen manman pyès tè-a, kote li ye

Fiche 4

Papiers et conflits/Papye ak pwoblèm

10. Justification d'identité et du droit de propriété¹ / Pou montre kilès ki gen dwa sou byen an

Propriété privée/tè prive, tè abitan		scan	Terres de l'Etat/tè Leta		scan
Pièce d'état civil/papye etasivil mèt tè-a			Date dernier reçu Dat dènye resi a		
Officier d'état civil/ofisye etasivil			Montant dernier reçu Konbyen dènye resi a koute		
Pièce légale de référence pour la propriété (nature)/ Ki kalite pyès li genyen			Année début affermage Ane fèm nan te kòmanse		
Arpenteur de référence / Apantè ki pran mezi yo			Dernier reçu scanné Eske dènye resi a skane		
Notaire de référence / Notè ki fè papye yo			Bureau de perception Biwo pèsepsyon		
Enregistrement du document à la DGI / Eske pyes te a anrejistre nan DGI	Oui/Wi	Numéro de série :	Notaire de référence		
		Folio :	Arpenteur de référence		
		Registre :			
	Non		Pièces légales de référence		
Dernière année où le CFPB a été payé Dènye dat li te peye enpo lokatif					
montant du CFPB / konbyen enpo a te koute					

**11. Conflit(s) passé(s) ou actuel(s) autour du bien (raisons, récit sommaire)/
Konfli ki (te) egziste akòz byen sa a (ki rezon, sa k te pase, rezime)**

**13. Solution envisagée, attentes /
Solisyon li wè, sa li espere**

12. Observations

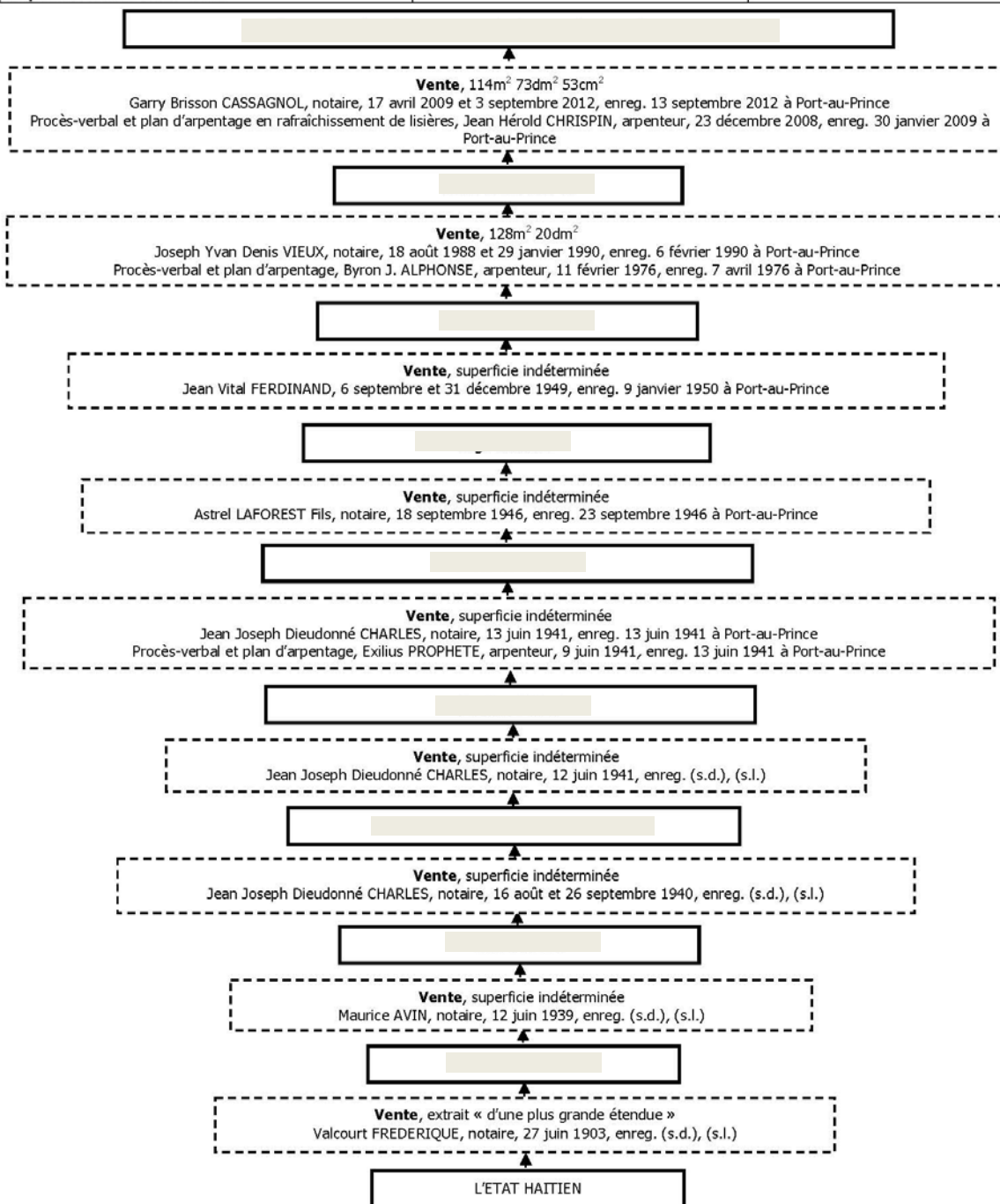
¹ L'enquêteur ajoute un post-it indiquant le code d'enquête et le scanne en même temps que la pièce

ANNEXE 6

L'analyse socio-foncière

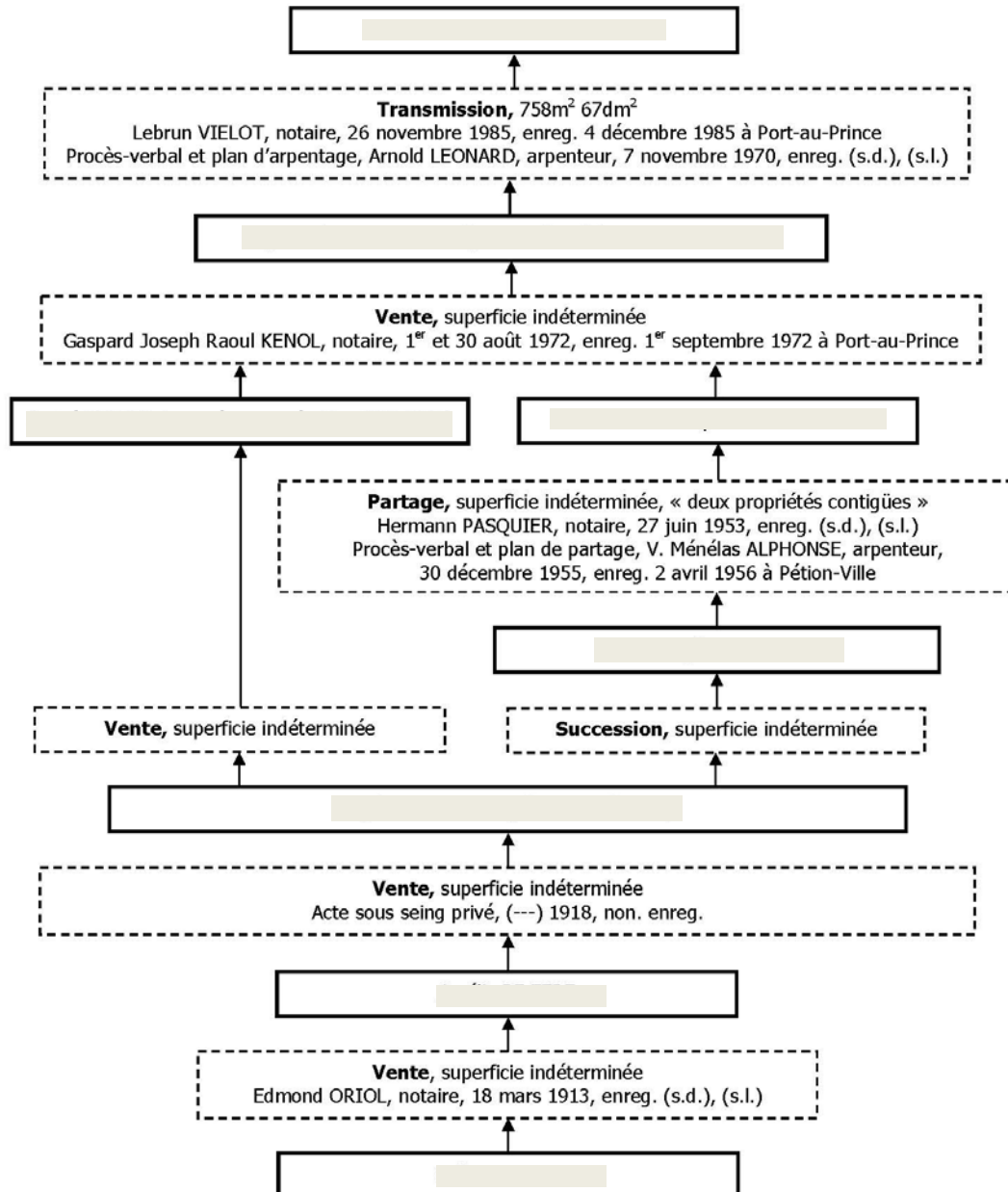
Analyste : F. MICHEL

Code d'enquête : MAH-31-12-15-01 Parcelle : 38 Planche : OU011101AB Section communale : 1 ^{ère} Turgeau Commune : Port-au-Prince Adresse : Façade Sud de la rue Oswald Durand, cidevant rue Chareron ou de Normandie Superficie : 114m ² 73dm ² 53cm ²	Pièces fournies - 5 AN + 3 PVA + 2 PA - 1 LIC	Statut : Achat, Communauté conjugale Évaluation sécuritaire : +++
	Voisins : Rue Oswald Durand (ci-devant rue Chareron ou de Normandie),	Observations :

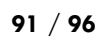


Analyste : F. MICHEL

Code d'enquête : AH3-854 Parcelle : 325 Planche : OU011101AB Section communale : 1 ^{ère} Turgeau Commune : Port-au-Prince Adresse : Côté Ouest de la rue Capois Superficie : 758m ² 67dm ²	Pièces fournies : - 1 AN + 1 PVA + 2 PA*	Statut : Achat. Personne morale
	Voisins : Passage commun donnant accès à la rue Capois, _____, rue Capois, _____	Évaluation sécuritaire : +++
		Observations :



Code d'enquête : AD-280 Parcelle : 35 Planche : OU011101AC Section communale : 1 ^{ère} Turgeau Commune : Port-au-Prince Adresse : rue du marché Salomon Superficie : indéterminée	Pièces fournies : - 1PA + 2PVA + 3AN + 2RVN	Statut : Indivision. Génération 1
	Voisins : Rue du [REDACTED] marché Salomon, EGLISE [REDACTED], la deuxième portion, [REDACTED];	Évaluation sécuritaire : ++
		Observations :



Analyste: Y. G. MYRTIL

Planche : AB
Habitation : Bas peu de Chose
Section communale : 1^{ère} Turgeau
Adresse : Rue Oswald Durand
Commune : Port-au-Prince

