
Les **CAHIERS** du foncier du CIAT

No. 3 Juillet 2018

Secrétariat Technique du Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire



Le Plan Foncier de Base à Baillergeau
Les leçons apprises

Les cahiers du foncier du CIAT

Dépôt Légal : Bibliothèque Nationale d'Haïti

DL : 18-07-426

ISSN 2409-3181

© Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT) 2018

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 Baillergeau	14
2.	Le quartier de Baillergeau	15
2.1	Baillergeau ou Desprez ?	15
2.2	Un peu d'histoire foncière	19
2.3	Le profil urbain	20
2.4	État des lieux et actions à prendre	22
3.	La structure foncière à Baillergeau	23
3.1	La taille des parcelles	23
3.2	Les grandes catégories de propriétaires	25
3.3	Etat des lieux et actions à prendre	26
4.	Les caractéristiques du foncier	27
4.1	Le statut foncier des parcelles	27
4.2	Fonds et bâti	27
4.3	Les propriétaires	34
4.4	Les documents collectés	36
4.5	La sécurité foncière : incertitudes et conflits	38
4.6	La fiscalité foncière	39
4.7	État des lieux et actions à prendre	40
5.	Les usages de l'espace	41
5.1	Usages et usagers	41
5.2	État des lieux et actions à prendre	44
6.	Orientations de politiques publiques	45
7.	Annexes	47
7.1	Questionnaire (Fiches d'enquête du PFB)	48
7.2	Les officiers ministériels	53
7.3	Types de documents	54

Table des cartes

Carte 1	Détail de la carte de Port-au-Prince, architecte Georges Séjour, 1950	16
Carte 2	Localisation	17
Carte 3	Zone d'étude	18
Carte 4	Les origines communes	21
Carte 5	Taille des parcelles	24
Carte 6	Statut foncier des parcelles	28
Carte 7	Nombre de bâtis par parcelle	30
Carte 8	Usages des terres	33
Carte 9	Usages des terres	43

Table des tableaux

Tableau 1	Taille des parcelles	23
Tableau 2	Les grandes catégories de propriétaires	25
Tableau 3	Statut des parcelles en propriété privée	27
Tableau 4	Nombre de bâtis par parcelle	29
Tableau 5	Dissociation de la propriété du fonds et du bâti	31
Tableau 6	Statut des occupants des bâtis	32
Tableau 7	Les propriétaires à l'étranger	36
Tableau 8	Nature des documents de propriété fournis	37
Tableau 9	Évaluation du degré de sécurité des parcelles	38
Tableau 10	Les constructions en hauteur	41
Tableau 11	Les usages de l'espace	42

Table des graphiques

Graphique 1	Taille des parcelles	23
Graphique 2	Les grandes catégories de propriétaires	25
Graphique 3	Statut foncier des parcelles en propriété privée	27
Graphique 4	Nombre de bâtis par parcelle	29
Graphique 5	Dissociation de la propriété du fonds et du bâti	31
Graphique 6	L'âge des propriétaires	34
Graphique 7	Statut matrimonial des propriétaires	34
Graphique 8	Lieu de résidence des propriétaires	35
Graphique 9	Lieu de résidence des propriétaires en Haïti	35
Graphique 10	Lieu de résidence des propriétaires à l'étranger	35
Graphique 11	Les constructions en hauteur	41
Graphique 12	Usage des parcelles	42

Ont participé aux travaux du Plan Foncier de Base à Baillergeau :

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 Accélu, Nixon Clément.

Cartographes

Ned Charles, Joël Joseph, Eglantine Larrivaud.

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

Marco Joseph, Stéphane Jean

Synthèse finale

Michèle Oriol

RESUME EXECUTIF

Baillergeau est situé sur le piémont du morne l'Hôpital, à une altitude comprise entre 100 et 200 m d'altitude. Elle a commencé à s'urbaniser au début du 20^e siècle dans le prolongement du quartier de Bas Peu de Chose et fait aujourd'hui partie intégrante de la ville de Port-au-Prince. Le quartier est quasi totalement enclavé, sauf du côté nord avec l'avenue N. Même si la loi l'a intégré à la fin du 19^e siècle à la ville, il est considéré aujourd'hui comme étant sous le contrôle des CASECs des sections communales de Turgeau et de Morne l'Hôpital. Un autre élément de l'incertitude territoriale est l'indéfinition de la zone de DUP en novembre 1978 et la levée de la DUP en 1986 qui a donné des pouvoirs particuliers à l'OSAMH.

Le Plan Foncier de Base y a été réalisé au cours de l'année 2013 : 280 parcelles totalisant 14.45 hectares. 22% du parcellaire est constitué par des parcelles ayant moins de 100 m², 36% des parcelles ont une superficie comprise entre 100 et 250 m². Un peu plus du quart des parcelles font entre 250 et 500m². L'essentiel (98%) du parcellaire est en propriété privée. Le nombre de parcelles appartenant à l'Etat ou en conflit est insignifiant. **La propriété privée est donc largement majoritaire.** L'indivision est le mode de tenure dominant (23% des parcelles mais 52% de la superficie). Une particularité du quartier est l'existence de 1 867 bâtis sur 255 parcelles, soit 7 bâtis par parcelle en moyenne. Ces bâtis connaissent un régime particulier : le propriétaire du sol autorise et reconnaît un droit de propriété à celui qui a construit et qui a souvent un statut de fermier. Une innovation institutionnelle est **l'affermage sur prix d'achat**, accommodement social pour reconnaître la **dissociation de la propriété du fonds et du bâti**. Ces bâtis sont de fait enclavés sur des parcelles concédées sur des parcelles plus larges. Si l'on rapporte la moyenne nationale de 5 habitants par ménage et en prenant pour hypothèse qu'il n'y a qu'un seul ménage par bâti, nous pouvons avancer le chiffre de 64 000 habitants au km² pour la densité de population du quartier.

75% des parcelles bénéficient d'une **sécurité foncière positive**. La moitié des parcelles sont bien documentées et les propriétaires ont pu fournir au moins un acte notarié. Les parcelles en conflit sont en nombre insignifiant (4 conflits actifs identifiés) mais, historiquement, la zone a connu plusieurs partages judiciaires dont les effets sont encore visibles dans structure foncière. Le conflit est aujourd'hui anecdotique dans la zone pilote. Plus que d'insécurité foncière il faut parler d'incertitude foncière née notamment de l'indivision et de l'informalité des accommodements sociaux autour de la propriété du bâti.

68% des propriétaires sont des couples mariés possédant 78% de la superficie. 72% des propriétaires sont en Haïti, 62% des propriétaires vivent sur leur parcelle, 21% sont à l'étranger, majoritairement aux USA.

La majorité des parcelles sont utilisées pour construire des résidences, quelques services publics et services marchands existent néanmoins. 7% des espaces sont des abris provisoires, survivance du tremblement de terre de 2010. Les maisons en rez-de-chaussée représentent 70% de l'ensemble. Pas de bâtiments de trois étages ou plus.

Dans une ville qui connaît une croissance démographique exponentielle, la rareté du foncier a entraîné la diminution de la taille des parcelles plutôt que la construction en hauteur. Les corridors sont nés de la nécessité de donner accès aux parcelles bâties qui se multiplient sur l'indivision. Les politiques foncières et les politiques urbaines devront être étroitement liées pour permettre le contrôle de la taille et de la forme des parcelles. Il faut trouver une réponse légale à la dissociation du bâti et du fonds et à la question récurrente de l'indivision. Il s'agit également, dans un souci déclaré d'autonomisation des collectivités territoriales, de définir les espaces urbains et leur réglementation et de prendre des décisions quant à la pertinence de l'existence de CASECS sur des anciens espaces ruraux aujourd'hui totalement urbanisés.

1. INTRODUCTION

Ce rapport est l'un des extraits 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 en aboutissement du processus 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.

Ces travaux en cours avaient un caractère expérimental dans le sens où techniques, méthodes et formes d'articulation entre les acteurs institutionnels du foncier étaient 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'Etat, 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 des 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 ETAPES 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 orthophotographies 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 et des topographes. A 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 décamètre 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 seing privé et autres. On a eu recours aux avis de notaires et, une équipe de clerks 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 (groupes de propriétaires de parcelles contiguës, étant dans l'impossibilité d'opérer bloc par bloc, en l'absence de structure urbaine). 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.

1.4 LES LIMITES DU PLAN FONCIER DE BASE À BAILLERGEAU

Une première tentative de réalisation du Plan foncier de base avait été faite en 2011 à partir des images satellite. Les résultats étaient peu concluants. Il a fallu attendre la disponibilité des orthophotographies réalisées par l'Institut Géographique National de France pour permettre de reprendre le travail avec un bon rendu technique. Les enquêtes et les levés 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 assuré par deux spécialistes.

Baillergeau a été le premier site expérimental en zone urbaine ; il 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 à la réalisation du plan foncier de base – ce qui explique que la totalité ou la majorité des documents n'ont pas été collectés.

Les planches foncières et le registre foncier de Baillergeau 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.

Le profil foncier de Baillergeau est aussi typé que celui de Bas Peu de Chose. Ceci sera confirmé par le PFB sur d'autres sites : chaque site a ses caractéristiques propres et mérite d'être l'objet d'une connaissance spécifique. Si certains éléments de politique nationale peuvent déjà se dégager du travail à Baillergeau, il faut éviter de se lancer dans des extrapolations abusives.

2. LE QUARTIER DE BAILLERGEAU

Le quartier dit de Baillergeau tel qu'il est défini ici est une fiction créée par les ONGs à des fins d'aménagement. Il ne répond à aucune réalité administrative ou historique. La zone est située sur les premières hauteurs du morne l'Hôpital, entre 100 et 200 m d'altitude. Il est traversé par deux ravines, la ravine Georges et la ravine Ti Source, du nord au sud et d'est en ouest. Ces deux ravines ont fortement tendance à s'élargir aux dépens des propriétés qu'elles bordent ou qu'elles traversent. Une délimitation ad hoc a été faite de la zone de travail en la calquant sur la zone d'aménagement post tremblement de terre de 2010, telle que prévu dans le plan d'aménagement financé par l'Union Européenne. Cette zone de travail, à cheval sur les sections communales de Turgeau et de Morne l'Hôpital, est située dans la commune de Port-au-Prince.

2.1 BAILLERGEAU OU DESPREZ ?

Le nom de Baillergeau (*Bariajou* dans le parler du quartier) apparaît très tôt dans l'histoire d'Haïti. Il s'agit d'un colon blanc de Port-au-Prince sauvé du massacre général de 1804. Pharmacien, il sera nommé pharmacien en chef de l'Etat d'Haïti. A la fin du 19^e siècle on cite encore la pharmacie Baillergeau parmi les grandes pharmacies de Port-au-Prince, notamment Séjourné. Baillergeau c'est aussi une source citée dans certains des titres de propriété de la zone sous étude. La carte de Séjour de 1950 établit l'existence de Baillergeau, sans que l'on puisse en préciser clairement la position.

Les documents de propriété retrouvés pendant les enquêtes localisent les parcelles de façons différentes. Les noms qui reviennent le plus souvent sont : Peu de Chose, derrière l'église Saint Gérard, habitation Baillergeau, habitation Rasteau, Avenue Toussaint Brave, Avenue Clément Coicou, route de Desprez, habitation Dallemand, Carrefour Feuilles. Le toponyme le plus cité reste néanmoins Desprez. Ce toponyme est sur la carte de 1950, non loin de celui de Baillergeau qui est situé un peu plus à l'ouest. La 1^e section de Turgeau est utilisée dans son sens administratif puisque cité avec son numéro d'ordre tandis que le toponyme morne l'Hôpital, très utilisé également, est apparemment pris dans son sens géographique.

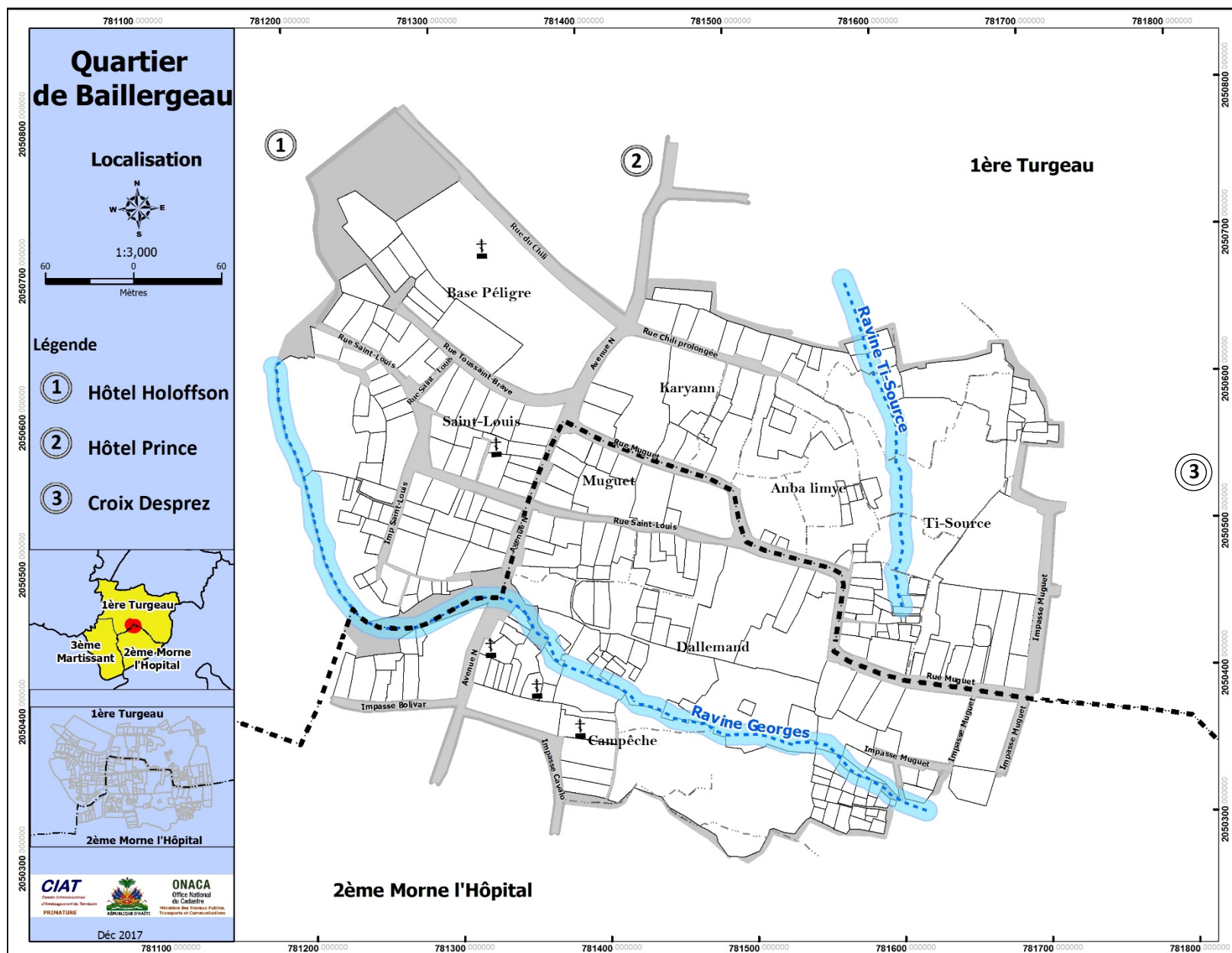
D'après les CASECs rencontrés sur le terrain, la zone de travail est à cheval sur les sections communales de 1^e Turgeau (ancienne 6^e section rurale de Turgeau) et de 2^e morne l'Hôpital (ancienne 7^e section rurale de Morne l'Hôpital), dans la commune de Port-au-Prince. Séméxant Rouzier¹, notre principale source pour éclairer l'espace administratif haïtien, nous prend ici de court. Il établit l'existence de la section rurale de Turgeau où il loge les habitations Desprez, Wante et Babiole. Il établit également celle de la section rurale du Morne l'Hôpital qui va de Carrefour Laboule à la rivière Froide. Il mentionne également la section rurale de Martissant (alors 8^e section rurale de Port-au-Prince) où il situe les habitations Baillergeau, Peu de Chose, Rasteau², Phillipeaux. Rouzier toujours mentionne l'existence de deux habitations Desprez, l'une au morne l'Hôpital et l'autre à Turgeau et signale le morcellement de cette dernière, bornée à l'ouest par le chemin de Turgeau à Bois de Chêne.

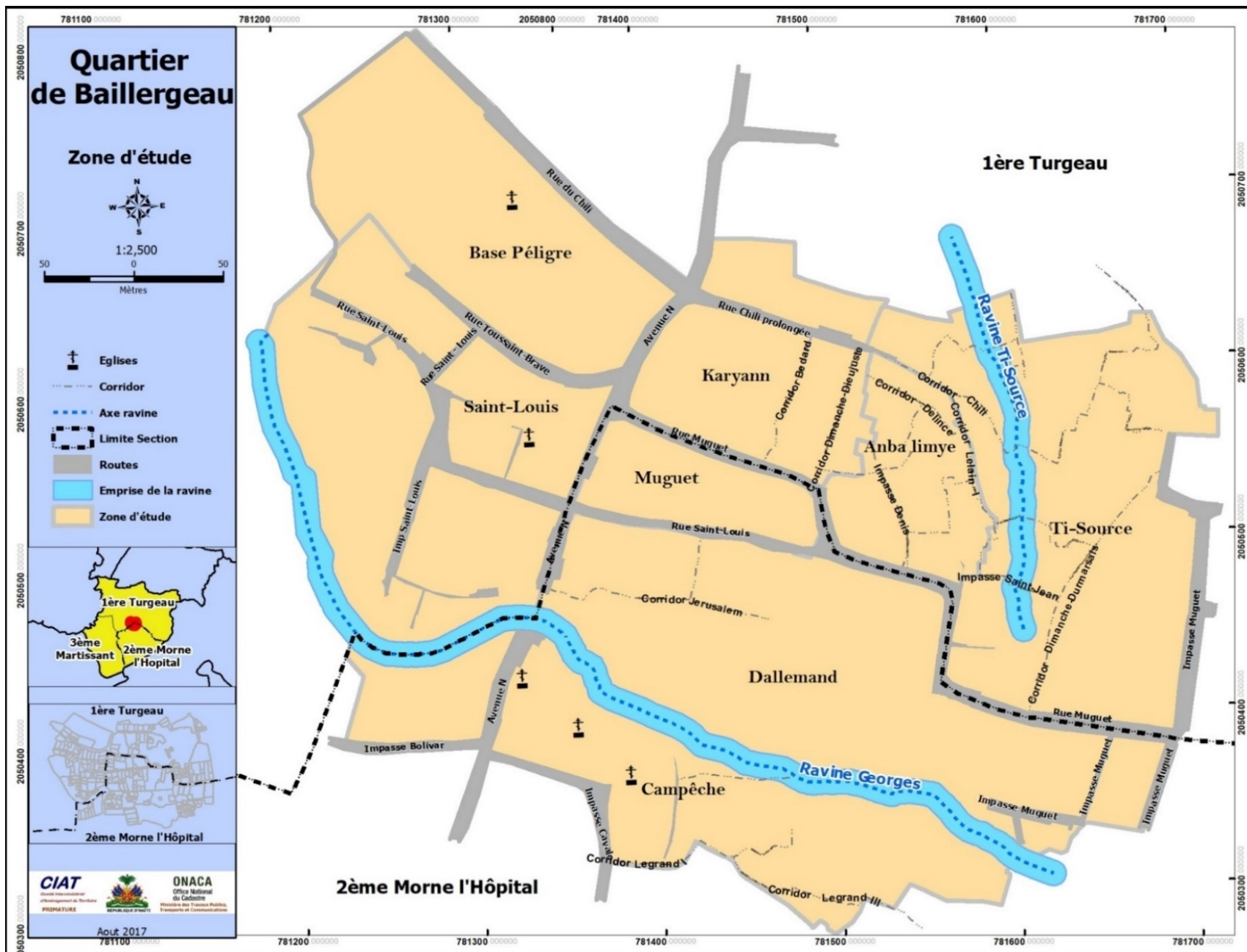
¹ Séméxant Rouzier, *Dictionnaire géographique et administratif universel d'Haïti*. Paris, Imprimerie brevetée Charles Blot, 4 volumes, 1892-1928.

² Le citoyen Pierre André Rasteau représentait la commune de Port-au-Prince à la Chambre des Communes en 1817.

En faisant passer la limite entre les sections de Turgeau et de Morne l'Hôpital comme indiqué dans toutes les cartes qui suivent, nous suivons les indications de terrains données par les CASECS de Turgeau et de Morne l'Hôpital. Il est clair que cette option de travail n'a aucune valeur légale et ne peut en aucun cas se substituer aux limites définies en 1899. Il faut enfin prendre en compte le fait que le morne l'Hôpital a fait l'objet de nombreuses mesures de protection entraînant notamment aussi bien des DUP que des interdictions de construire. Le dernier avatar fut la création de l'OSAHM (Organisme de Surveillance et d'Aménagement du Morne l'Hôpital, relevant du ministère de l'Intérieur) en 1986 – ce qui a placé cette institution dans la définition des espaces à construire ou la confirmation de droits de propriété.

[illegible]





Quelques repères permettent de localiser facilement cet espace enclavé : le grand hôtel Oloffson, le Prince hôtel et le calvaire dit de la Croix Desprez. Les cartes précédentes permettent de situer la zone de travail et d'identifier les toponymes en usage dans la zone d'étude, l'émiettement du foncier ayant entraîné l'émiettement des toponymes.

2.2 UN PEU D'HISTOIRE FONCIÈRE

Les documents de propriété retrouvés et la recherche des origines communes des droits de propriété permettent une esquisse d'histoire foncière complexe.

A l'origine des droits les plus anciens est une concession coloniale de **1769** faite par Alexandre Jacques de Bongars à la veuve Dallemand¹. Il y est fait plusieurs références, notamment dans une mutation de 1858. Deux branches d'héritiers ont été localisés dans les documents collectés : celle de Dallemand Jean-Baptiste et celle de Clément Jean-Baptiste Dallemand. Le déplacement de patronyme semble indiquer une descendance paysanne de la veuve Dallemand. Les JEAN BAPTISTE, DALLEMAND, JULIEN, DESILE, CINEUS, BIEN-AIME, NICOLAS, PRUDHOMME et SEJOUR de Baillergeau descendent de cette lointaine ancêtre. Le bien est resté dans la famille malgré les changements de générations.

Dans la chronologie, on trouve ensuite deux dons nationaux faits par l'Etat haïtien le 5 décembre **1817** à Jacques Ignace et Marie Anne Sans Quartier dite Gline ou Pline². Ces deux dons totalisent dix carreaux. Les documents permettent d'identifier 5 branches d'héritiers, les cinq filles de Joséphine Jacques Ignace, fille de Jacques Ignace et de Marie-Anne Sans-Quartier et femme d'Oreste Drice. Cette propriété fait l'objet d'au moins trois partages, le premier probablement autour de 1857, le second entre 1926 et 1929, qui se déroule dans le conflit, ainsi que le troisième, en 1945. Ce troisième partage, judiciaire comme le second, est dévastateur. Les héritiers de Résinette Ignace, détentrice de deux parts (elle bénéficie de la part d'une de ses sœurs), soit 3.5 carreaux, doivent « *défalquer* » deux carreaux pour payer l'avocat Constantin Benoit, 15/100 de carreau pour l'arpenteur Saintonge et 45/100 de carreau pour l'arpenteur Dubois. Il ne leur reste que 90/100 ! La branche de Joséphine Juste Drice abandonne le terrain. De 1941 à 1946 elle vend à des notables : le docteur Anthony Lévêque, Antonio Vieux, Pétrus, Maguet, etc. Les héritiers de Joséphine Jacques Ignace, les enfants d'Aristide Dimanche et de Joséphine Juste Drice, connaissent un deuxième conflit suite au partage de la branche de Victor Aristide Dimanche ordonné par le tribunal civil de Port-au-Prince en mai 1961. Là aussi il y a d'importantes superficies cédées en paiement à l'avocat Seymour Moïse. Seule une partie des héritiers de Delphine et la totalité des héritiers de Madeleine Jacques Ignace arrivent à se maintenir sur l'héritage.

On trouve enfin, pour clore le 19^e siècle, une dotation d'Anasthasie Mars, épouse d'Augustin Simon-Sam et mère de Tirésias Simon Sam, président d'Haïti de 1896 à 1902, d'une superficie indéterminée en **1897**. Parmi la nombreuse progéniture du président Simon Sam, Anasthasie choisit son petit-fils Démosthènes Simon Sam, fils du président et deux fois député pendant le mandat de son père, comme donataire (donation entre vifs) d'au moins huit carreaux. La donation prend la forme d'un acte chez un notaire du Cap. Démosthènes Simon Sam, construit pendant le mandat de son père, sur une partie de la propriété une villa, « *dentelle de bois* », conçue par l'architecte français Lefèvre, qui deviendra hôpital américain pendant l'occupation puis l'hôtel *Oloffson*, du nom de la gérante Madame Oloffson. En 1905, Démosthènes Simon Sam commence à morceler ; il vend deux carreaux à Henri Roux dont les héritiers

¹ L'existence de Bongars, intendant de Saint-Domingue de juillet 1766 à juin 1771, est attestée par Moreau de Saint-Méry, *Description topographique, physique, civile, politique et historique de la partie française de l'isle de Saint-Domingue*, réédition de la Société Française d'Histoire d'Outre-Mer, Paris, 1984. Aucune indication de la superficie de départ.

² Ces dons sont attestés par un document de l'arpenteur Daniel Prudent de 1938.

commencent, eux, à morceler à partir de 1981 (parcelles de 300 m² en moyenne). En 1981, les héritiers de Démosthènes, ses enfants et petits-enfants, vendent six carreaux à Anne Edeline François qui elle aussi va subdiviser (plus de 30 parcelles de 45 à 300 m²). On en conclut que la totalité de la donation de Démosthènes mesurait plus de dix carreaux.

Trois grands héritages donc : Dallemand, Ignace/Sans Quartier et Sam. Cinq héritages plus récents : El Saieh, Michel, Augustin, Bonamy et Dimanche.

2.3 LE PROFIL URBAIN

L'expansion de Port-au-Prince hors des limites coloniales commence avec le président Salomon (1879-1888). Il construit sa *Villa Solitude* sur les hauteurs de Turgeau. Il organise l'exposition agricole qui donne le coup d'envoi du développement urbain de Bas Peu de Chose, de même qu'il distribue des parcelles de terres de l'Etat dans la même zone, créant le faubourg Salomon. L'expansion se fait à la fois vers l'est et vers le sud. Georges Corvington décrit comme suit cette évolution. « *La zone périphérique que la ville va peu à peu absorber est encore constituée de grandes propriétés appartenant à des personnages qui se sont enrichis dans la politique, le négoce ou l'agiotage. C'est sur ce site champêtre, éloigné des rumeurs de la cité, à l'abri surtout des funestes incendies, que la bourgeoisie jette son dévolu. Pour tout bourgeois qui se respecte tient à son prestige économique, la grande mode sera de posséder une villa à Turgeau, à Peu de Chose ou à Desprez. Se trouvera dès ce moment fixé le destin aristocratique de ces zones suburbaines* ». Les « villas bourgeoises » avec jardins et parcs, caractérisent les « quartiers sélects » de Bolosse, Peu de Chose, Bois-de-Chêne, Bois Verna, Bellevue et, surtout, Turgeau, à la fin du 19^e siècle. Un calvaire est inauguré en avril 1935 sur la colline de Desprez. En 1944 l'homme d'affaires Franck Wilson entreprend avec l'architecte Léonce Maignan le tracé de rues et la construction de villas au pied de Desprez, aux lieux-dits Cité Wilson et Babiole. Tel est l'environnement dans lequel Baillergeau se crée.

A la fin du 20^e siècle les parcelles se subdivisent de façon conséquente : d'une parcelle de six carreaux (7.68 ha) au début du siècle, on arrive à 30 parcelles, ce qui change complètement la vocation du quartier qui se bidonvillise peu à peu.

Les voies carrossables sont rares. Un seul axe Nord-Sud, l'avenue N, la rue du Chili, orientée est-ouest ne débouche plus sur l'avenue Christophe du fait de constructions privées. La rue Muguet, partant de l'avenue N, sinue d'ouest en est mais ne débouche pas non plus sur son exutoire naturel, la Croix Desprez. Pas d'ilot. Il est possible d'isoler des lieux-dits : Base Péligré (autour de l'antenne de haute tension), Karyann, Anba Limye, Ti Source, Saint-Louis, Muguet, Dallemand et Campêche qui attestent aussi bien de l'émiettement du foncier que de son histoire.

De grandes parcelles sont occupées par de nombreux bâtis, créant un enclavement structurel tant des bâtis que des parcelles. Ces parcelles ont été créées par de multiples « extractions » réalisées au fil du temps et par une pratique explicite plus loin qui fait les propriétaires du fonds autoriser la construction de maisons par leurs fermiers ou locataires. Maisons et parcelles ne sont alors accessibles qu'en empruntant des « **corridors privés** » (corridors Legrand II et III, Bas Dallemand, Denis I et II, Lelain II, Ti Source, Dimanche-Serge, Delince et deux corridors sans nom) qui mènent à d'autres « **corridors privés** » (corridors Bédard, Dimanche-Dieujuste, Lelain I, Dimanche-Dumarsais, Bien-Aimé, Jérusalem, Dominique, Legrand I et la toute petite impasse Saint-Jean) permettant d'accéder à la voie publique.

Un double enclavement donc : le quartier d'abord, les parcelles ensuite.

2.4 ÉTAT DES LIEUX ET ACTIONS À PRENDRE

État des lieux

- Située sur le piémont du morne l'Hôpital, à une altitude de 100/200 m, la zone de travail à commencer à s'urbaniser au début du 20^e siècle. Pendant le 19^e siècle, elle était constituée de grandes propriétés à caractère rural ;
- La zone d'étude est au carrefour des trois sections communales de Port-au-Prince ; la délimitation de 1899 qui l'intègre à la ville de Port-au-Prince ne semble pas prise en compte dans le découpage électoral étant donné l'existence de deux CASECs qui se disent en charge de l'administration ;
- Il est possible, à travers les documents de propriété collectés, de trouver une origine commune à la totalité des parcelles étudiées, et donc d'affirmer aussi bien une bonne fiabilité des informations fournies qu'une bonne sécurité foncière ;
- Le quartier est totalement enclavé, sauf par le Nord et l'avenue N ; des « corridors » assurent l'accessibilité de la plupart des parcelles ;
- Les ravines qui traversent la zone d'étude sont actives et grignotent progressivement les parcelles riveraines ; elles font partie du réseau de « chemins » utilisés par la population ;
- La majorité des corridors traversant les grandes parcelles sont des chemins privés ; ils permettent de circuler à l'intérieur de ces parcelles occupées par une multitude de bâtis, d'accéder aux parcelles enclavées et de rejoindre d'autres « corridors privés » qui débouchent sur la voie publique ;
- Un bon nombre de maisons sont construites dans le lit même des ravines ;
- Un double enclavement : enclavement du quartier et enclavement des parcelles.

Actions à prendre

- Clarifier le statut institutionnel de la zone : zone rurale sous contrôle de CASECs ou zone urbaine relevant directement du contrôle de la mairie ?
- Il faut casser l'enclavement du quartier en rouvrant à la circulation les rues du Chili et Muguet ;
- Il faut casser l'enclavement des parcelles en créant des rues et en réglementation la localisation des extractions au moment des ventes de parcelles ; il faut créer un espace public (réseaux et espaces collectifs) compatible avec l'urbanisation actuelle ;
- La dimension, la forme et l'orientation des parcelles doivent être réglementées ;
- La ravine Ti Source qui s'allonge au fil des ans et qui traverse de nouvelles propriétés privées appartient-elle au domaine public de l'Etat ? Qui en assure l'entretien afin d'éviter les empiètements et inondations en saison des pluies ? Il faut un texte pour désigner l'institution qui en a la gestion légale et institutionnelle ;
- Evaluer la nature des risques créés par la présence des ravines ;
- Actualiser, compléter et formaliser les données foncières recueillies dans un Plan Foncier de Base formel tel qu'il a été réalisé par la suite dans la commune de Camp-Perrin ;
- Se prononcer sur l'opportunité de garder la structure CASECs/mairie pour les communes où les sections rurales se sont presque totalement urbanisées ;
- Clarifier la limite entre les territoires urbains et les territoires ruraux et les responsabilités de gestion des uns et des autres.

3. LA STRUCTURE FONCIERE A BAILLERGEAU

La zone d'étude compte 280 parcelles.

3.1 LA TAILLE DES PARCELLES

Le premier indicateur étudié est la taille des parcelles. Ces données sont synthétisées dans le tableau et le graphique plus bas. Quatre données pour caractériser la taille des parcelles :

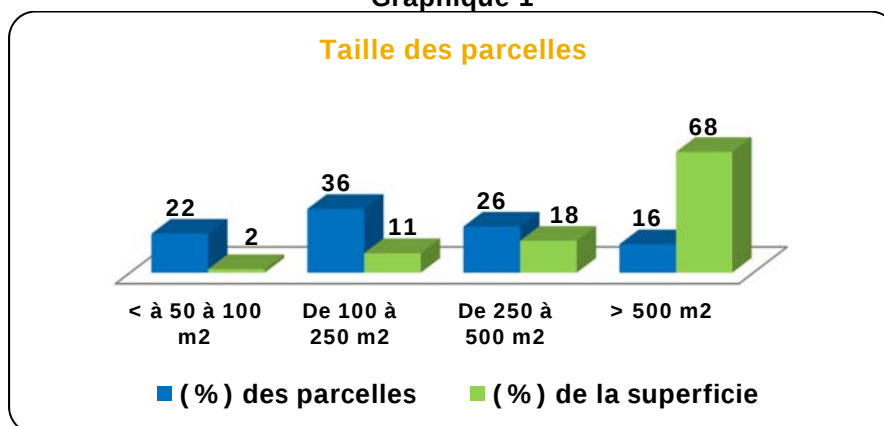
- 22% des parcelles (un quart environ) font moins de 100 m² et occupent 2% de la superficie ;
- 36% des parcelles sont comprises entre 100 et 250 m² et occupent 11% de la superficie ;
- 26% des parcelles (encore un quart) ont une superficie comprise entre 250 et 500 m² et occupent 18% de la superficie ;
- 26% des parcelles occupent 68% de l'espace : ce sont de grandes parcelles de plus de 500 m² (45 parcelles).

Tableau 1: Taille des parcelles

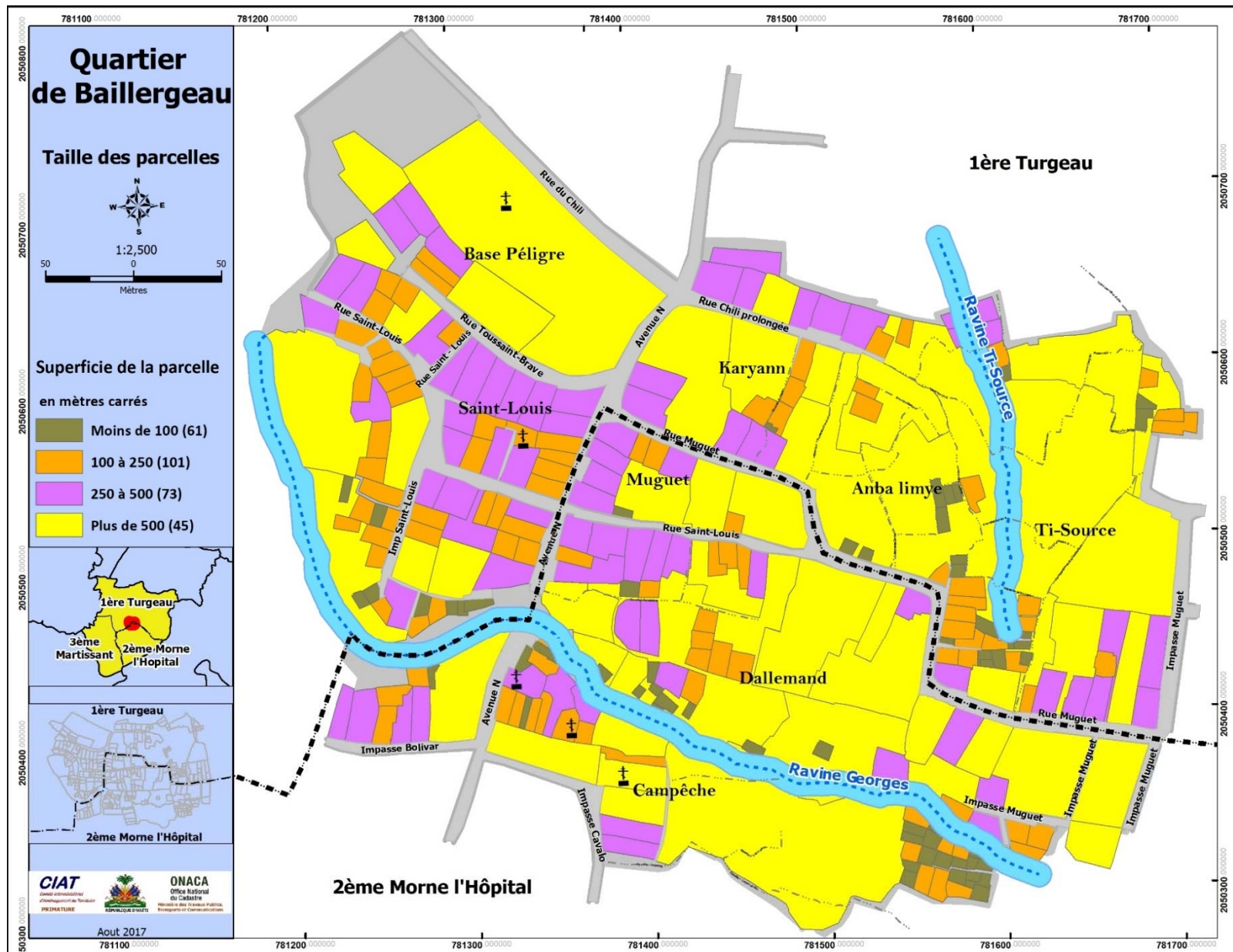
Superficie des parcelles	Nombre de parcelles	% de parcelles	Superficie couverte (en m ²)	(%) de la superficie
< à 50 à 100 m ²	67	22	4 019	2
De 100 à 250 m ²	101	36	16 279	11
De 250 à 500 m ²	73	26	25 536	18
> 500 m ²	45	16	98 755	68
Total	280	100	144 588	100

CIAT, Enquête PFB 2013

Graphique 1



En termes de nombre de parcelles, ces classes de superficie représentent, chacune, en schématisant un peu, le quart de la zone d'étude. Les parcelles de plus de 500 m² représentent en fait 68% de la superficie de la zone d'étude et celles de 50 à 100 m² 2%. Nous nous intéresserons plus particulièrement au quart des parcelles occupant 68% de la superficie. L'identification formelle, légale, des parcelles ne reflète qu'imparfaitement l'occupation du sol dans la zone, comme nous le verrons plus loin.



3.2 LES GRANDES CATÉGORIES DE PROPRIÉTAIRES

Baillergeau est essentiellement composé de propriétés privées : 273 parcelles soit 98% de la superficie. Le nombre de parcelles appartenant à l'Etat est quasi insignifiant : deux parcelles représentant 1% de la superficie (1.699 m²). L'une est occupée par la sous-station de l'EDH au lieu-dit Base Péligré. Située sur l'emplacement d'une ancienne base militaire américaine, elle a été achetée par l'EDH, pour un dollar symbolique, à l'institution religieuse voisine qui avait fait l'acquisition de la propriété de l'ambassade des Etats-Unis. L'autre parcelle est la propriété de l'Office National d'Assurance (ONA) en raison d'une hypothèque non honorée. Elle est occupée illégalement.

A l'opposé, un service de la DINEPA et un pylône de l'EDH ont été installés sur deux propriétés privées en déshérence. L'un des propriétaires semble vivre en France.

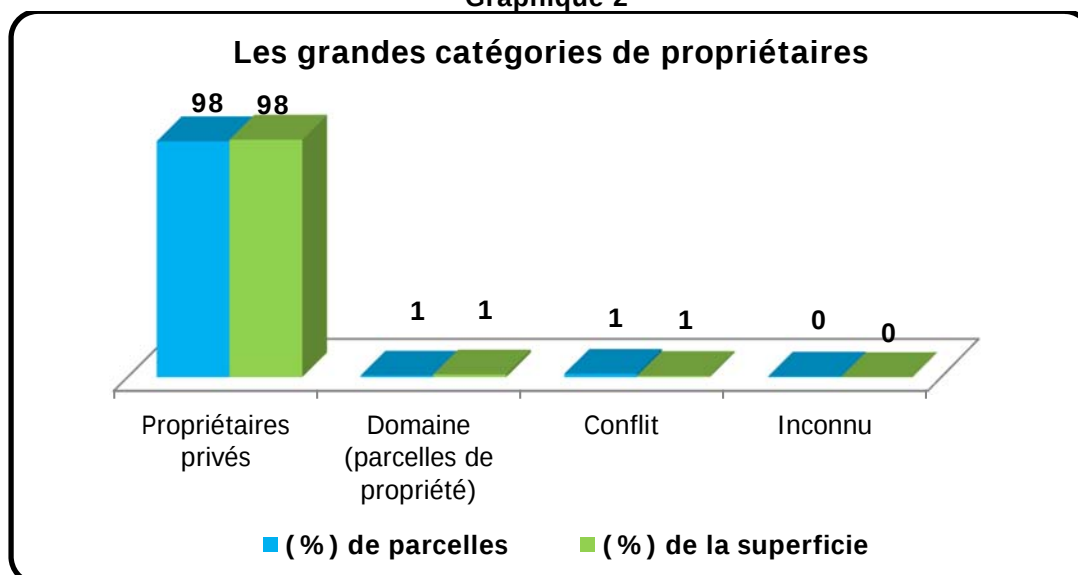
Le nombre de parcelles en conflit est insignifiant : quatre, soit 1% des parcelles. Elles ne couvrent que 1% de la superficie. Un seul propriétaire resté inconnu.

Tableau 2: Les grandes catégories de propriétaires

Propriétaires	Nombre de parcelles	%	Superficie couverte (en m ²)	%
Propriétaires privés	273	98	141 896	98
Domaine de l'Etat	2	1	1 699	1
Inconnu	1	-	160	-
Conflit	4	1	833	1
Total	280	100 %	144 588	100 %

CIAT, Enquête PFB 2013

Graphique 2



3.3 ÉTAT DES LIEUX ET ACTIONS À PRENDRE

État des lieux

Le parcellaire

- 280 parcelles sur 14 hectares (144 588 m²)

Les superficies

- 22% des parcelles (un quart environ) font moins de 100 m² et occupent 2% de la superficie ;
- 36% des parcelles sont comprises entre 100 et 250 m² et occupent 11% de la superficie ;
- 26% des parcelles (encore un quart) ont une superficie comprise entre 250 et 500 m² et occupent 18% de la superficie ;
- 26% des parcelles occupent 68% de l'espace : ce sont de grandes parcelles de plus de 500 m² (45 parcelles).

Les grands propriétaires

- 98% des parcelles et de la superficie sont en propriété privée ;
- 1% des et de la superficie fait partie du domaine de l'Etat ;
- Les parcelles en conflit sont en nombre insignifiant.

Actions à prendre

- Accorder une attention particulière à la gestion de certains espaces d'utilisation collective (ravines) ;
- La diminution de la taille des parcelles pour gérer la pression foncière doit être abordée. Plusieurs approches convergentes doivent être tentées :
 - o Remembrement amiable ;
 - o Taille minimale et dimensions standards pour les parcelles ;
 - o Empêcher la création de parcelles enclavées ;
 - o Pousser vers la construction en hauteur ;
 - o Réformes institutionnelles pour le contrôle tant au niveau tant des permis de construire que du travail des arpenteurs.

4. LES CARACTERISTIQUES DU FONCIER

4.1 LE STATUT FONCIER DES PARCELLES

Les parcelles de l'État étant en nombre insignifiant, l'essentiel des analyses va tourner autour de la propriété privée et les conditions particulières du droit de propriété dans ce quartier. Ces considérations s'appliquent à 273 parcelles.

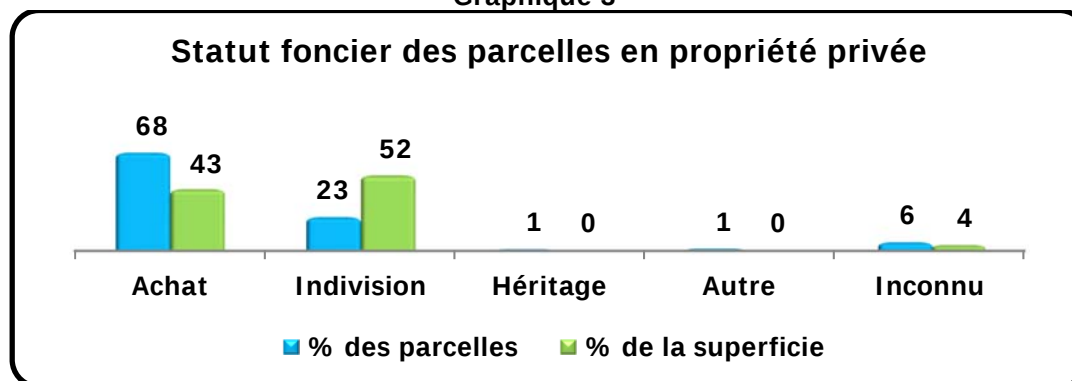
Les parcelles achetées représentent 68% du nombre total des parcelles décomptées mais n'occupent que 43% de la surface de la zone pilote. En effet, les parcelles en indivision occupent plus de la moitié de la superficie (52%). Compte tenu de leur grande taille, elles sont peu nombreuses (23% des parcelles). Comme dans la campagne haïtienne, l'indivision est donc le statut prédominant dans la zone de travail. L'héritage et la donation entre vifs (« autre ») sont des modalités rares d'accès à la propriété.

Tableau 3: Statut des parcelles en propriété privée

Statut des parcelles	Nombre de parcelles	(%) des parcelles	Superficie couverte (en m ²)	(%) de la superficie
Achat	186	68	61 056	43
Indivision	64	23	74 121	52
Inconnu	16	6	5 585	4
Autre (héritage, donation)	7	3	1 134	1
Total	273	100	141 896	100

CIAT, Enquête PFB 2013

Graphique 3



4.2 FONDS ET BÂTI

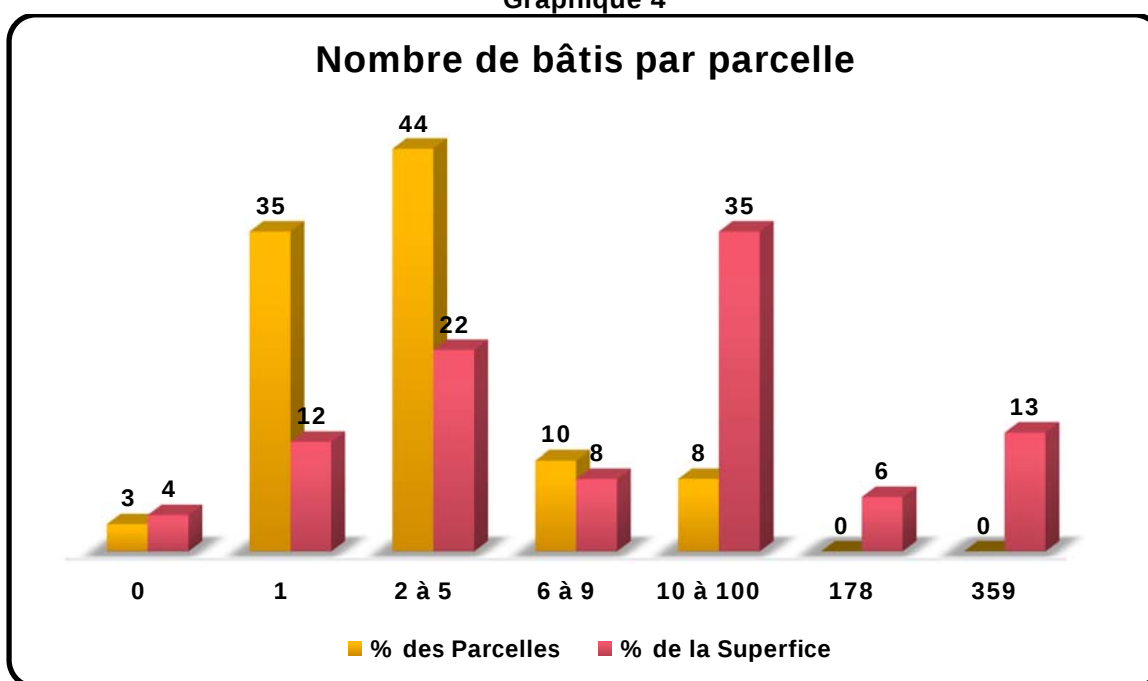
Alors que Baillergeau compte, au moment des enquêtes, 280 parcelles, le nombre total de constructions recensées est de 1 867, soit une moyenne de 7 bâtis par parcelle. 68% de la superficie du quartier est occupé par de grandes parcelles mesurant de 500 m² à 2 hectares occupées par un nombre variable de bâtis, pouvant aller jusqu'à 359 bâtis sur une seule parcelle.

Tableau 4: Nombre de bâtis par parcelle

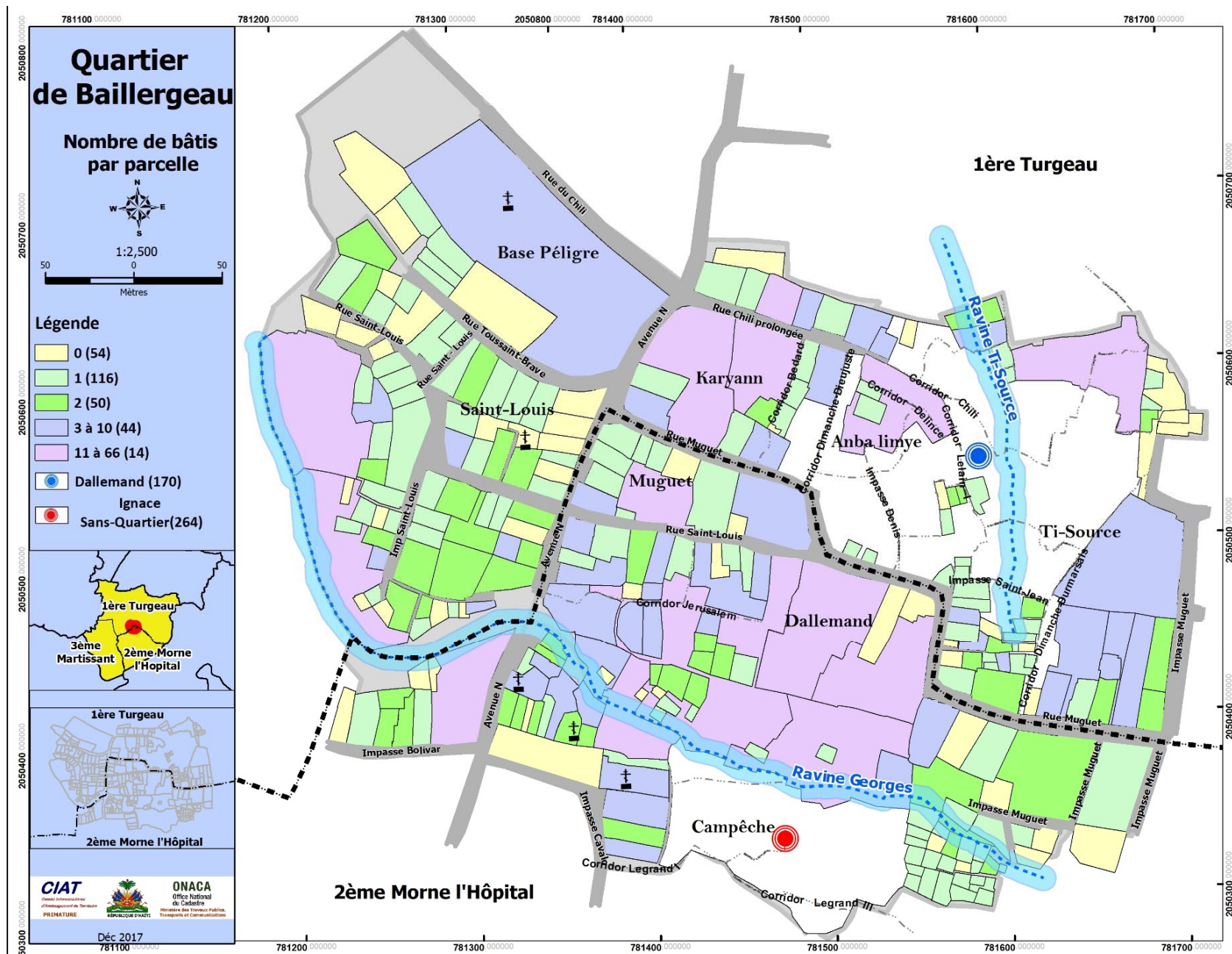
Nombre de bâtis	Fréquence	%	Superficie occupée	%
Aucun	10	3	5 101	4
1	97	35	16 991	12
2 à 5	122	44	32 068	22
6 à 9	27	10	11 591	8
10 à 100	22	8	50 966	35
178	1	-	-	6
359	1	-	-	13
Total	280	100		

CIAT, Enquête PFB 2013

Graphique 4



38% des parcelles et 84% de la superficie de la zone d'étude sont concernés par ce phénomène : plus de deux bâtis (à l'exclusion des dépendances classiques : cuisine, latrines, etc.) sur une même parcelle. Le phénomène prend une ampleur exceptionnelle sur deux parcelles où il y a respectivement 178 et 359 bâtis. Le statut des occupants de ces bâtis a donc fait l'objet d'une enquête approfondie. Ceci nous a permis à comprendre l'existence d'un double statut sur les parcelles : la propriété du sol et la propriété du bâti ne sont pas nécessairement réunis dans la même ou les mêmes personnes. On ne s'avance guère en parlant de dissociation de la propriété du fonds de celle du bâti. Le Code Civil stipule bien que « *la propriété du dessous emporte la propriété du dessus* » mais il existe dans les cas observés des arrangements souvent oraux mais qui trouvent parfois une formulation écrite (voir document en annexe). Ces arrangements sur les terres privées sont tout à fait symétriques de ce qu'on a constaté sur les terres de l'Etat dans le quartier de Bas Peu de Chose.

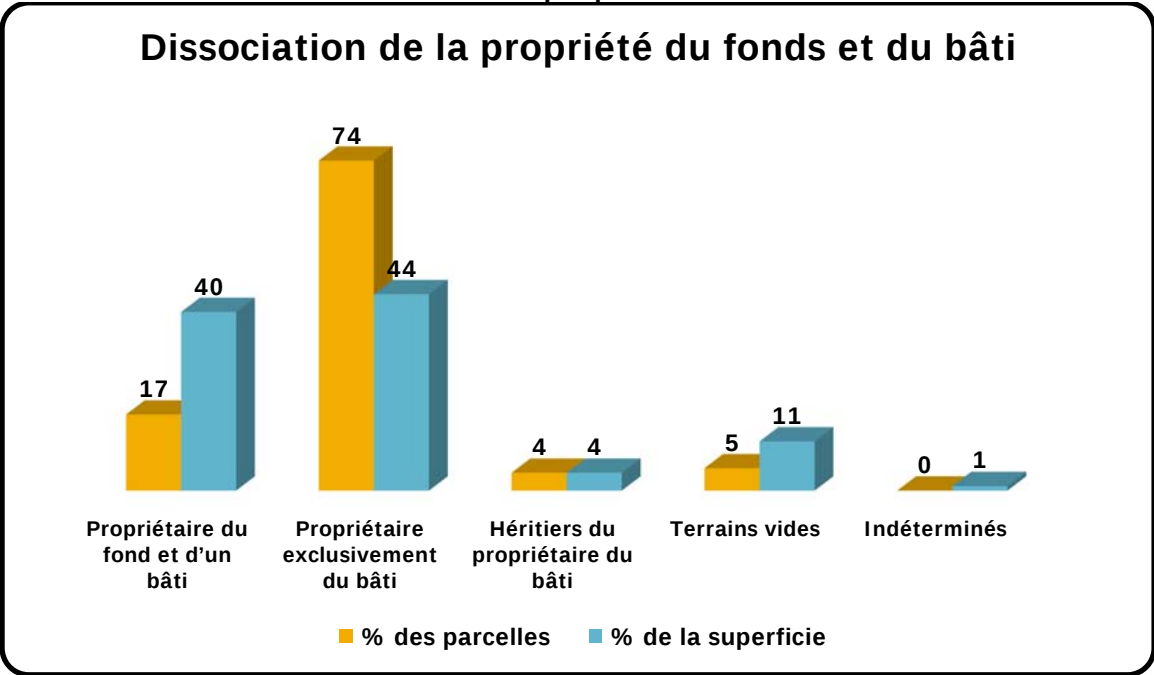


Il existe certes des situations où ce sont des indivisaires qui bâtissent sur une terre indivise, dans la plupart des cas, les propriétaires de bâti et de fonds n'ont aucun lien de parenté.

Tableau 5.Dissociation de la propriété du fonds et du bâti

	Nombre	%	Superficie couverte (en ha)	%
Propriétaire du fond et d'un bâti	239	17	56 970	40
Propriétaire exclusivement du bâti	1 036	74	63 003	44
Héritiers du propriétaire du bâti	63	4	6 127	4
Terrains vides	67	5	16 240	11
Indéterminés	3	-	1 859	1
Total	1 408	-	144 199	-

Graphique 5



Le tableau et le graphique ci-dessus permettent d'avoir une vue globale de la situation. En abordant les choses sous l'angle du statut des occupants des bâtis, on aborde une autre réalité. Que le propriétaire soit propriétaire du sol ou du bâti, l'occupant de ce bâti peut avoir divers statuts. Les propriétaires de bâtis en ont la jouissance directe, personnellement ou par le biais d'un usufruitier ; c'est le cas de 41% des bâtis pour lesquels cette information a été obtenue. Le parc locatif (locataire, c'est-à-dire un occupant effectuant un paiement mensuel au propriétaire) ou fermier (c'est-à-dire un occupant effectuant un paiement par trimestre, semestre ou par an) est important : 47% du bâti. La location-vente formelle (contrat oral ou écrit autorisant l'occupant d'un bâti qu'il a construit à devenir propriétaire du fonds) touche seulement 11% des cas étudiés. Ce statut est souvent incertain car il fait rarement l'objet d'un contrat écrit et le temps au bout duquel le fermier devient propriétaire n'est le plus souvent pas mentionnés. C'est en quelque sorte une promesse de vente sans limite de temps.

Tableau 6. Statut des occupants des bâtis

Statut	Nombre de parcelles	%
Le propriétaire est en charge directement		
Le propriétaire habite un abri provisoire	51	17
Le propriétaire habite la maison	161	
	212	
Le propriétaire cède un abri provisoire en usufruit	184	24
Le propriétaire cède une maison en usufruit	112	
	296	
Total	508	41
Le propriétaire cède le bâti		
Fermier d'un abri provisoire	119	36
Fermier d'une maison	303	
	442	
Locataire d'un abri provisoire	24	11
Locataire d'une maison	111	
	140	
Total	582	47
Location / vente		
Location/vente d'un abri provisoire	21	11
Location/vente d'une maison	116	
Total	137	
Autre		
Abri vide	8	2
Maison vide	24	
Total	32	
Total général	1 234	

Ce tableau nous rappelle le moment de l'enquête : 3 ans après le tremblement de terre de 2010. Le nombre d'abris provisoires reste impressionnant : 407, soit 32% des logements. En approfondissant le cas d'une parcelle, nous pouvons établir les éléments suivants :

- Elle est gérée par l'une des cohéritières d'un terrain faisant partie de l'héritage de son père, héritage en conflit (procès actif entre les frères et sœurs) ;
- Il y a 53 occupants sur cette parcelle (7 bâtis en dur et 32 abris provisoires) ;
- La parcelle est gérée par un gérant en charge de l'ensemble des occupants ; c'est lui qui a fait venir la plupart des occupants actuels et à sa mort, ce sont ses enfants qui contrôlent la parcelle ;
- Le bâti fait l'objet de plusieurs modes d'occupation ; le propriétaire de la maison peut avoir bâti sa maison, l'occuper lui-même ou le céder en usufruit à un proche⁵, il peut avoir acheté la maison (sans le fonds), le louer, l'affermier ; ce sont parfois les héritiers de celui qui était propriétaire de la maison qui l'occupent.

Le personnage important qui apparaît dans cette approche qualitative, c'est le mandataire ou le gérant, lien entre les propriétaires absents ou peut impliqués dans la gestion de leur foncier. Dix mandataires et gérants ont été identifiés dans la zone d'étude, intermédiaires entre des propriétaires absents et/ou des indivisaires en conflit et les occupants des terrains.

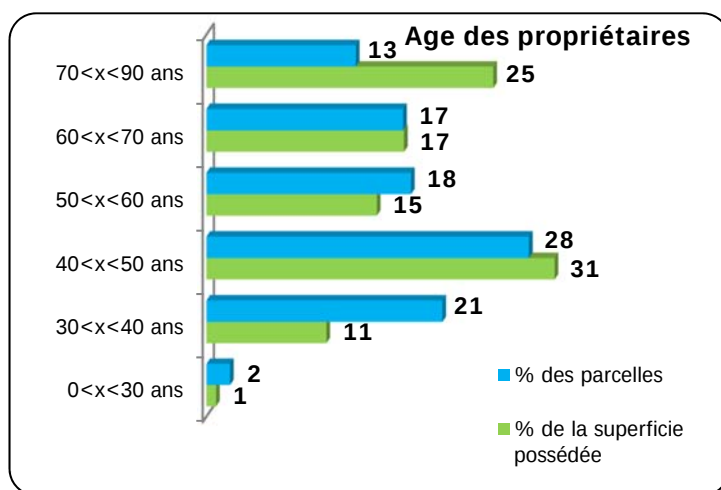
⁵ Mère, fils/fille, frère/sœur, neveu/niece, beau-frère

4.3 LES PROPRIÉTAIRES

Ces informations concernent exclusivement les propriétaires du sol.

Peu de propriétaires de moins de trente ans. La tranche d'âge la plus importante parmi les propriétaires est la catégorie des 40-49 ans qui possède 31% de la superficie des terres en propriété privée. Il s'agit de personnes physiques ; les indivisaires ne sont pas pris en compte.

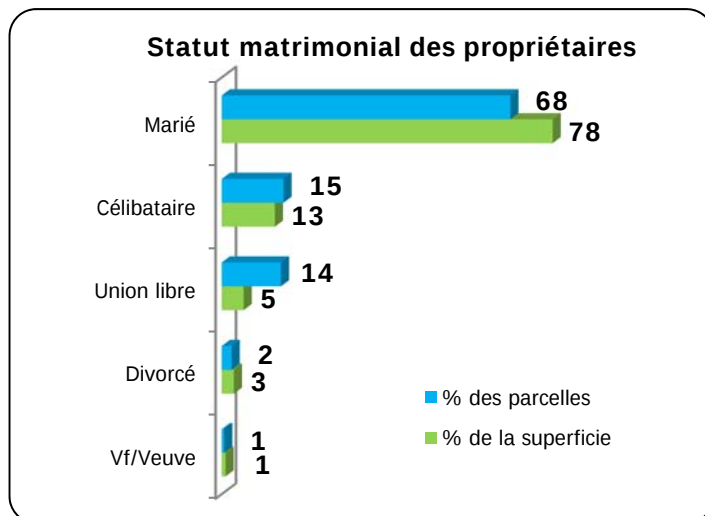
Graphique 6



CIAT, Enquête PFB 2013

68 % des propriétaires fonciers sont des couples mariés et possèdent 78 % de la superficie.

Graphique 7

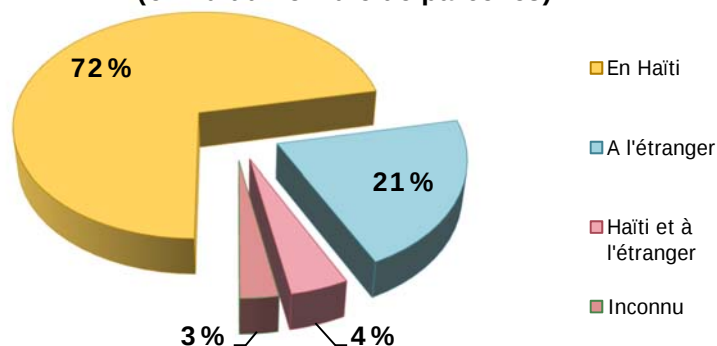


CIAT, Enquête PF 2013

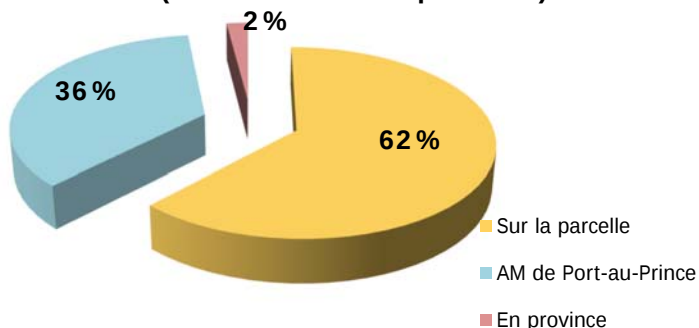
72 % des propriétaires fonciers vivent en Haïti.

CIAT, Enquête PF 2013

Graphique 8
Lieu de résidence des propriétaires fonciers
(en % du nombre de parcelles)



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



Parmi les propriétaires vivant en Haïti, 62 % vivent sur leur parcelle.

Une large majorité des propriétaires à l'étranger (79 %) vit aux Etats-Unis

**Ensemble de 57 parcelles privées*

CIAT, Enquête PF 2013

Graphique 10
Lieu de résidence des propriétaires à l'étranger (en % du nombre de parcelles)

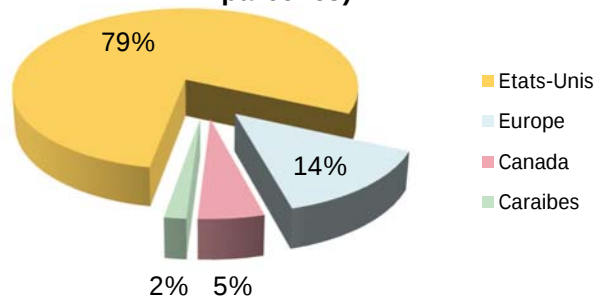


Tableau 7.
Les propriétaires à l'étranger

Propriétaires aux Etats-Unis		55
	Sans précision	31
	Miami	10
	New York	8
	Boston	2
	New Jersey	1
	Massachussetts	1
	Chicago	1
	Arizona	1
Propriétaires au Canada		4
Propriétaires aux Antilles françaises		1
	Martinique	1
Propriétaires en Europe		9
	France	7
	Italie	1
	Suisse	1
Pays étranger inconnu		3
Total		72

Les villes de Miami, New York et Boston sont les principaux lieux de vie des propriétaires fonciers aux Etats-Unis. Pour l'Europe, le pays le plus concerné est la France.

4.4 LES DOCUMENTS COLLECTÉS

Les actes notariés constituent 47% des documents collectés contre 30% d'autres documents – principalement des actes sous-seing privé- et 23% de documents dressés par un arpenteur. Le tableau ci-dessous indique que, parmi les propriétaires ayant fourni leurs documents de propriété,

- 26% ont présenté un jeu complet associant un acte notarié, un procès-verbal et un plan d'arpentage ;
- 21% ont présenté un acte ou certificat notarié accompagné ou non d'un procès-verbal d'arpentage ou d'un plan d'arpentage ;
- 29% des propriétaires ont présenté un acte sous-seing privé accompagné ou non d'un autre document ;
- 23% des propriétaires ont présenté un document dressé par un arpenteur.

Tableau 8.
Nature des documents de propriété fournis

	Nature du document	Fréquence	%
Actes notariés		75	47
	Acte notarié + procès-verbal d'arpentage + plan d'arpentage ⁶	36	
	Acte notarié + procès-verbal d'arpentage + plan d'arpentage + un autre ⁷	3	
	Certificat notarié + procès-verbal d'arpentage + plan d'arpentage	1	
	Certificat notarié + procès-verbal d'arpentage + plan d'arpentage + un autre	1	
	Acte notarié + procès-verbal d'arpentage ou plan d'arpentage ⁸	16	
	Acte notarié (au moins un)	15	
	Certificat notarié	3	
Actes dressés par un arpenteur		36	23
	Procès-verbal d'arpentage + plan d'arpentage ⁹	27	
	Procès-verbal d'arpentage ¹⁰	5	
	Plan d'arpentage	1	
	Plan d'arpentage + un autre	1	
	Procès-verbal d'arpentage + plan d'arpentage + autre	1	
	Procès-verbal d'arpentage + autre	1	
Autres		48	30
	Acte sous-seing privé ¹¹ (au moins un)	37	
	Acte sous-seing privé + acte notarié ¹²	2	
	Acte sous-seing privé + un autre	2	
	Autre document	7	
Total		159	100

Ensemble de parcelles avec documents/titres
CIAT, Enquête PFB 2013

Parmi les sept « autres » documents fournis, un contrat de bail pour la location du terrain stipule que l'occupante, déjà propriétaire de la maison, deviendra propriétaire du terrain le 26 mai 2020. Les documents collectés couvrent autant la propriété du fonds que celle du bâti. La propriété du bâti entre ainsi dans une formalisation qui devrait faire l'objet d'un questionnement approfondi par les juristes.

6 Au moins un acte notarié correspondant à la dernière mutation (dont un 'acte notarié du vendeur' et des émargements d'actes notariés).

7 Certificat notarié, acte sous-seing privé ou autre document.

8 Au moins l'acte notarié correspondant à la dernière mutation (dont 'un acte notarié du vendeur', 'un acte notarié de l'avant-dernier vendeur' et deux émargements d'actes notariés) et un procès-verbal de partage et de division.

9 Dont quatre (4) procès-verbaux d'arpentage au nom du vendeur (le nom du propriétaire foncier n'y figure pas) et un procès-verbal de partage et de division.

10 Dont un procès-verbal de partage et de division.

11 Dont 'un acte sous-seing privé du donataire'.

12 Les deux actes sous-seing privé sont les documents sur lesquels figurent les noms des propriétaires fonciers.

4.5 LA SÉCURITÉ FONCIÈRE: INCERTITUDES ET CONFLITS

Les droits de propriété sont considérés comme sûrs pour 75% des parcelles dont 39% qui sont très bien sécurisées. Compte tenu du fait que les parcelles sont majoritairement des extractions provenant des trois grands domaines originels, l'origine commune des parcelles contribue fortement à cette évaluation globalement positive.

Tableau 9.
Evaluation du degré de sécurité des parcelles

Niveau de sécurité	Nombre de parcelles	% des parcelles
+ + +	108	39
+ +	27	10
+	70	26
—	20	7
— —	5	2
— — —	44	16
Total	274	100

CIAT, Enquête PFB 2013

Les conflits fonciers sont rares. Quatre cas ont été identifiés. Les parcelles en conflit opposent des particuliers entre eux sur des parcelles mesurant moins de 500 m². Les conflits repérés se présentent comme suit :

- 1 Une donation « orale » d'une parcelle est contestée par le donateur même suite à un différend avec le donataire. Toutefois, les enfants du donateur estiment que la donation a vraiment eu lieu. L'oralité de la mutation rend difficile la situation du donataire.
- 2 La vente, par un héritier, de « sa portion de terre bâtie » appartenant à une propriété dans l'indivision, est contestée par ses cohéritiers. L'objet de la contestation n'est pas le bâti qu'ils reconnaissent relever de ses prérogatives mais le fonds.
- 3 Une femme a construit une maison sur une parcelle appartenant à la copropriétaire d'une terre en indivision vivant aux Etats-Unis après entente avec celle-ci. Or un conflit s'est développé autour du droit de propriété de l'ensemble des cohéritiers, y compris celle avec qui elle a conclu une entente.
- 4 Le propriétaire sans titre d'une maison prétend être aussi le propriétaire du terrain, ce que conteste le gérant de la parcelle, responsable de deux parcelles appartenant aux mêmes propriétaires. Le gérant affirme que suite au décès du propriétaire, ses héritiers qui vivent à l'étranger ne se sont jamais manifestés pour prendre possession du bien puis vendre le terrain.

Trois sources de conflit émergent : les propriétaires absents, l'absence de formalisation des transactions et les terres en indivision :

- 1 **L'absence** des propriétaires fonciers (héritiers vivant à l'étranger qui ne se sont jamais manifestés pour prendre possession du terrain) : c'est la porte ouverte à l'appropriation illégale et à des transactions informelles des gardiens et/ou de leurs descendants quand les familles sont parties depuis longtemps sans communiquer avec les responsables qu'ils ont placés ;

- 2 ***L'indivision.*** L'habitude a été prise de vendre ses « droits et prétentions » sans les localiser. Les héritiers aussi bien que les acheteurs peuvent se retrouver en situation difficile à la moindre contestation d'un héritier ;
- 3 ***La donation orale*** entre vifs et sans témoin est nulle, même si elle est de notoriété publique. Il semble plus facile de gérer ce type de problème en milieu rural où la proximité et la parenté peuvent intervenir lors de la formalisation des droits mais semble plus difficile en milieu urbain.

Les droits acquis sur le bâti sont, en l'état, plutôt bien gérés. Mais dès qu'il y a un conflit sur la propriété du fonds (conflit de succession notamment), les propriétaires de bâti sont entraînés dans le conflit. Le droit, en l'état, n'offre pas de réponse claire. Si les choses se passent plutôt à cette première génération de droits sur le bâti, nous ne pouvons anticiper qu'il en sera de même quand il s'agira de transmettre les droits à la fois sur le bâti et sur le fond. Il faut anticiper.

4.6 LA FISCALITÉ FONCIÈRE

La CFPB (Contributions Foncière des Propriétés Bâties) n'est presque jamais payée. Le tableau ci-dessous indique 7% des parcelles ont payé la CFPB. Seuls 19 bâtis sur les 255 enquêtés sont concernés -dont seulement 5 bâtis pour l'année 2013. À noter toutefois qu'avant le séisme, 53% des CFPB avaient été payées entre 2000 et 2009.

4.7 ÉTAT DES LIEUX ET ACTIONS À PRENDRE

État des lieux

Le statut foncier des parcelles

- Si l'on considère les superficies en jeu, l'indivision est le principal mode d'accès à Baillergeau ; soit 23% des parcelles sont concernées mais 52% de la superficie ;
- 1 867 constructions ont été recensées sur 255 parcelles bâties, soit une moyenne de 7 bâtis/parcelle ; on a décompté jusqu'à 359 bâtis sur une seule parcelle ; la plupart de ces cas connaissent une dissociation de la propriété du fonds et du bâti suivant des modalités variables.

Documents collectés et sécurité foncière

- Presque la moitié des parcelles (47%) sont couvertes par des actes notariés ;
- 75% des parcelles sont positivement sécurisées notamment grâce à la recherche des origines communes ;

Les conflits fonciers

- Ils sont rares (4 conflits pour tout le parcellaire considéré) et sont dus principalement à l'absence (propriétaires à l'étranger, à l'indivision et à l'absence de titres de propriété. Ce sont néanmoins les conflits qui ont par le passé façonné le parcellaire tel qu'on l'observe aujourd'hui.

Les propriétaires privés

- Ce sont des couples mariés de 40-49 ans qui possèdent 31% de la superficie ; 68% des propriétaires sont des couples mariés et possèdent 78% de la superficie ;
- 72% des propriétaires vivent en Haïti ; parmi eux, 62% vivent sur leur parcelle ;
- Une large majorité des propriétaires à l'étranger (79%) vit aux Etats-Unis : Miami, New York et Boston sont leurs principaux lieux de vie.

La Contribution foncière des propriétés bâties (CFPB)

- Elle n'est pratiquement pas payée depuis le tremblement de terre

Actions à prendre

Du point de vue de la méthode

- La prise en compte de tous les bâtis et la dissociation de la propriété du fonds et du bâti doit être pris en compte par une fiche complémentaire à rajouter au questionnaire pour les zones urbaines.

La sécurité foncière

- Vu les coûts des transactions formelles chez les arpenteurs et les notaires, et vu l'importance des actes sous-seing privé, il faut envisager des formulaires timbrés aisément compréhensibles pour les particuliers dans les bureaux de la DGI ;
- Des dispositions légales plus contraignantes vis-à-vis des propriétaires absents et le règlement des partages est un préalable à une politique urbaine plus saine. Ces lacunes permettent à des propriétaires absents de ne pas prendre soin de leurs parcelles et aux propriétaires de bâtis peu scrupuleux de s'approprier le terrain ;
- Une réponse juridique doit être trouvée à la question de la dissociation de la propriété du fonds et du bâti pour permettre au droit de se créer dans ce domaine ; le phénomène est porteur de conflits pour les générations prochaines d'autant plus que c'est une pratique établie sur des terres en indivision ayant été ou étant en conflit.

La Contribution foncière des propriétés bâties (CFPB)

- Le prélèvement de la CFPB n'est pas possible en l'état actuel du parcellaire : un gros travail d'urbanisme (cf. infra.) doit être entrepris au préalable.

5. LES USAGES DE L'ESPACE

En milieu urbain, deux éléments sont déterminants pour comprendre le fonctionnement de la ville : le niveau de construction en hauteur et les activités qui sont menées dans les espaces considérés. Ce sont ces deux aspects que nous prenons en compte dans ce chapitre.

5.1 USAGES ET USAGERS

Les chiffres donnés ici sont pris sur un échantillon de 255 bâtis.

Tableau 10.
Les constructions en hauteur

Nombre d'étages	Nombre de bâtis	%
Abris provisoires	35	13%
Rez-de-chaussée	195	70%
1	40	14%
2	9	3%
3	1	0%
Total	280	100%

CIAT, Enquête PFB 2013

Il n'est guère étonnant que qu'il y ait une nette majorité de bâtis en rez-de-chaussée et même pas un quart des bâtiments avec un étage. On retrouve ici la logique identifiée à Bas Peu de Chose (voir Cahiers du Foncier 2) : on répond à la rareté du foncier par la diminution de la surface des parcelles et non par la construction en hauteur.

Dans le graphique plus bas, on a fait un seul groupe des logements provisoires et des bâtiments en rez-de-chaussée.

Graphique 11

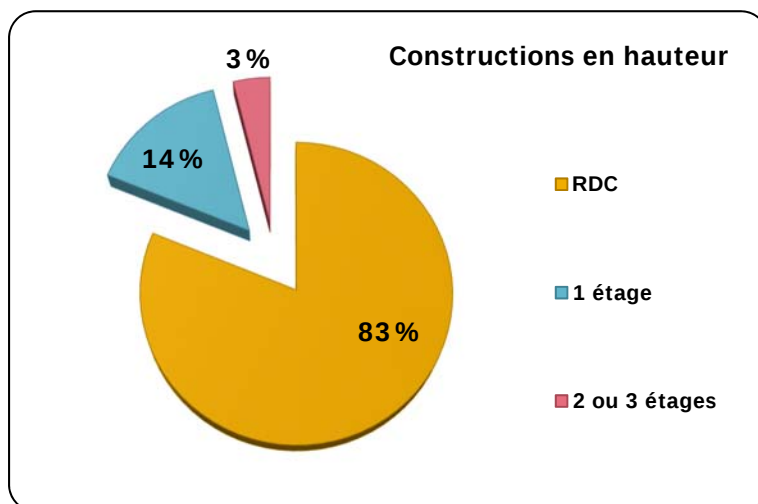


Tableau 11.
Les usages de l'espace

Usage de l'espace	Nombre de parcelles	% des parcelles	Superficie couverte (m2)	% de la superficie
Résidence	215	77	104 653	72
Inutilisé / terrain vague	31	11	10 831	7
Usage mixte	17	6	20 342	14
Services marchands	8	3	3 443	2
Culte	5	2	3 186	2
Services publics	2	1	1 699	1
N/R	2	1	435	0
Total	280	100	144 588	100

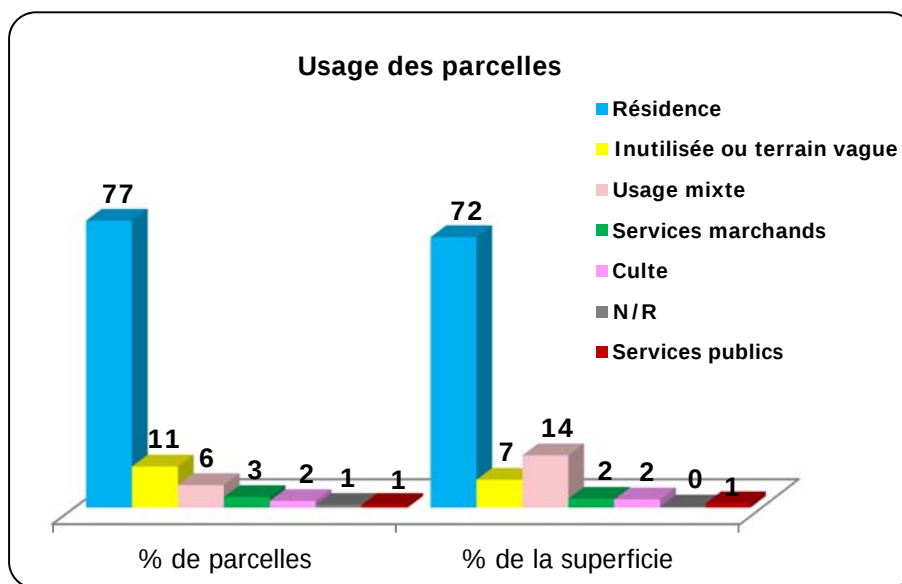
CIAT, Enquête PFB 2013

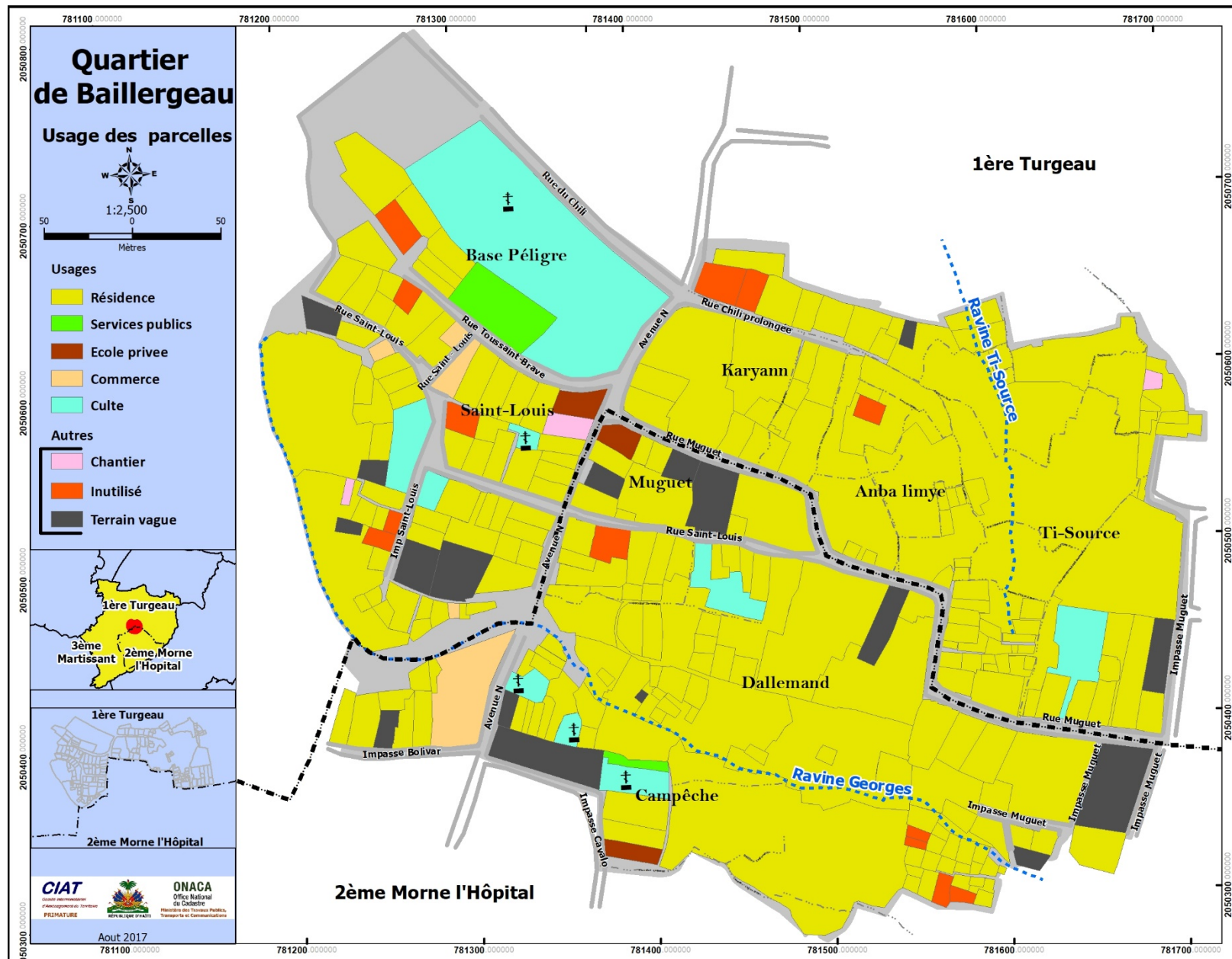
Trois ans après le séisme, 11% des parcelles et 7% de la superficie étaient encore des terrains vagues ou chantiers et que certaines maisons avaient été désertées par leurs propriétaires.

Baillergeau est un quartier à usage résidentiel : 77% des parcelles et 72% de la superficie sont consacrés à la résidence.

Les services marchands et petits commerces (écoles et hôpital privés, commerces) sont en nombre très limité (3% des parcelles et 2% de la superficie) ; les seuls services publics disponibles sur place sont l'eau potable (kiosques de la DINEPA) et l'électricité (ED'H) de façon intermittente comme dans toute la ville. Deux terrains en déshérence ont été transformés en aires de jeux par les enfants. Les usages mixtes regroupent, quant à eux, les résidences-commerces/services marchands, résidences-lieux de culte et les lieux de culte-écoles privées.

Graphique 12





La carte de la page 32 permet une deuxième lecture de l'espace. Elle nous remet dans l'après séisme de janvier 2010 et la prolifération des petites croix grises nous rappelle les occupations sauvages et la multiplication des abris provisoires pour les sans-abris générés par le phénomène. Une parcelle de la rue Muguet est illustrative de la situation au moment du passage des équipes du Plan Foncier de Base :

- 53 occupants (53 ménages)
- 32 abris provisoires
- 6 ménages déjà établis sur la parcelle au moment du tremblement de terre
- 14 ménages venus s'établir après le tremblement de terre
- 12 ménages pour lesquels l'information n'a pu être trouvée

Le statut des abris était calqué sur le statut des maisons : le ménage avait construit lui-même son abri (prélarts), ou se l'était fait construire par une ONG, affermait, louait ou avait acheté un abri. Leur statut était totalement indépendant du statut du foncier.

Il est important de rappeler ici que le quartier avait été retenu dans le cadre de la reconstruction pour un projet financé par l'Union Européenne et exécuté par l'ONG française GRET. La maîtrise de ce projet est passé du ministère des Travaux publics à l'UCLBP (Unité de construction de logements et de bâtiments publics). Il a fait l'objet d'un plan d'aménagement qui n'a pas été respecté par l'UCLBP. Le seul accès du quartier (l'avenue N, au nord) a subi une intervention visant un élargissement inutile qui, non finalisé, entraîne à chaque pluie, depuis plusieurs années, des dégâts aussi bien sur l'avenue que sur les trottoirs, plaçant les riverains dans une situation difficile : certains ne peuvent même plus accéder à leur domicile.

5.2 ÉTAT DES LIEUX ET ACTIONS À PRENDRE

État des lieux

- Quoique le quartier soit à usage résidentiel, des services de proximité se sont développés, notamment écoles et soins de santé étroitement associés à des groupes religieux ;
- Pas de services publics, sauf l'eau potable (kiosques) et l'électricité.

Actions à prendre

Elles relèvent toutes de l'urbanisme

- Trop éloigné des marchés les plus proches, le quartier devrait être doté d'un marché pour éviter la prolifération des petits commerces en bordure des rues et sur les trottoirs, là où ils existent ;
- Accompagner une densification en hauteur, dans un souci de préservation de la qualité de vie.

6. ORIENTATIONS DE POLITIQUES PUBLIQUES

Le Plan Foncier de Base apporte des éléments essentiels à l'orientation des politiques en matière de foncier. Mais les informations recueillies permettent d'avoir d'autres champs d'intervention.

Cibles	Eléments apportés par le PFB	Politiques concernées
1- Les droits de propriété	- Identification des propriétaires fonciers et des modes de tenure (droits de propriété et droits d'usage) ; - Informations tant sur les propriétaires fonciers que sur les propriétaires des bâtis ; - Conflits fonciers anciens ou présents ; - Existence de faux en écriture.	Sécurité foncière - Gestion de l'indivision ; - Gestion des officiers ministériels ; - Prise en compte des modes particuliers de tenure (dissociation des droits sur le fonds et sur le bâti) ; - Clarification des rôles des institutions quant à la gestion du foncier (le rôle de l'OSAMH et de la mairie notamment) ; - Dispositions légales relatives aux propriétaires fonciers et/ou propriétaires de bâtis absents ou inconnus.
2- Gouvernance locale	- Usage des parcelles ; - Caractéristiques physiques des bâtis et des parcelles ; - Paiement de la CFPB ; - Identification et usage des espaces du domaine public de l'Etat (rues bloquées par des bâtis de particuliers, ravine...)	Renforcement légal et institutionnel - Définir au niveau de la constitution et de la loi¹ les responsabilités des élus locaux dans les espaces urbanisés (CASECS versus maires) ; - Gestion du domaine public de l'Etat. - Etablissement d'un tarif transparent et proportionnel pour la CFPB et sa généralisation.
3- Urbanisme	- Diminution continue de la taille des parcelles ; - Parcelles enclavées ou desservies par des « corridors » ; - Constructions en rez-de-chaussée ou avec un unique étage ; - Absence de services publics (pas de marché, pas d'école publique, pas de centre public de santé ; - Présence d'une ravine non maitrisée et en partie construite.	Gestion du territoire et urbanisme - Amélioration des infrastructures, du système viaire ; - Prise en compte des risques de désastres ; - Effectivité du permis de construire pour gérer notamment les risques ; - Désenclavement du quartier ; - Gestion de la densification de l'habitat.

¹ Sur le plan institutionnel, l'opposition entre l'urbain et le rural n'a pas été clarifié. La loi du 28 mars 1996 comme les décrets de 2006 sont extrêmement lâches sur le sujet et sur la hiérarchie des responsabilités sur les espaces. Le décret du 1^{er} février 2006 institue le délégué de ville sans lui donner une compétence claire en matière notamment de gestion urbaine. L'ancienne section rurale devenue par la magie de la constitution de 1987 une section communale ne correspond plus à la réalité de l'urbanisation de nombreuses sections autrefois rurales aujourd'hui urbanisées en totalité ou en partie. On déduit de l'ensemble de la législation que l'ensemble de la commune reste sous le contrôle éminent du maire mais les interprétations élus sont très variées et entraînent souvent des conflits locaux de plus ou moins forte intensité.

7. Annexes

Annexe 1
Fiche d'enquête Plan foncier de base

Fiche 1
Le bien/byen-an

Date enquête/
Dat ankèt la
/ / /

Enquêteur
Kòd Ankètè
/ / /

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/lokatè				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/gason oswa fi				
Age /laj				
Statut matrimonial eske li marye				
NIF ou CIN <i>NIF o swa CIN</i>				
Téléphone(s)/telefòn-n				
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/se mèt tè-a, mèt kay la, ki achte-l			
Achat légalement partagé de son père, de sa mère/eritaj			
Droit du conjoint/de la conjointe/Sou dwa mari-l o swa madan-m li			
Héritage indivis/ byen minè (voir page suivante/kontinye sou lot paj la)			
Location-vente/lokasyon sou pri dacha			
Autre (expliquer)/yon lòt bagay (eksplike)			

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 mezl 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						
Dernière année où le CFPB a été payé Dènye dat li te peye enpo lokatif				Pièces légales de référence			
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 2

Les officiers ministériels

NOTAIRES ET ARPENTEURS DE BAILLERGEAU

Les notaires

ALEXANDRE Joseph, 3
AUGUSTIN Walto, 1
AVIN Ernst M., 1
AVIN Maurice, 5
BAUDIN Alfred, 1
CADET Jean Dupuy, 1
CHARLES Jean Joseph Dieudonné, 1
CORADIN Gérard, 2
DOSSOUS Clermont, 10
DOUYON Charlot F., 1
DUPITON Joseph Pradel Pierre Adonai, 2
DUVERGER Arsène, 5
JEAN-BAPTISTE François-Pierre, 3

KENOL Gaspard Joseph Raoul, 3
LAMOTHE Jean A., 1
MONTAS Bernard, 1
ROMAIN Claude C., 4
RONY Jean Beaubrun L., 1
SALGADO Alphonse Jean-Baptiste, 2
SALOMON Pierre Louis, 1
SATURNE Henri, 1
SICLAIT Arnold, 1
VIELOT Lebrun, 11
VIELOT Yves-Rose, 2
VILMENAY Jean Joseph Marie Louis, 1

Les arpenteurs

ALPHONSE Byron J., 9
AUGUSTIN Ronald, 1
AVIN François, 2
AVIN Roger, 6
BEAUBOEUF Joseph H., 3
BELFORT P. M. Berlin, 1
BOIGRIS Franck, 1
BOISROND Jacques W., 1
CAJOU Milot F., 1
CELESTIN Olangé P. J., 3
CHRISPIN Dessalines, 1
COLAS Nicolas, 1
CUPIDON Jean Marie, 1
DESSAINT Emmanuel Gérard, 2
DESSAINT Barthol, 1
DORZINA Benjamin D., 4

DUCLAIR Joseph Lefort, 2
DUGUE Gérard, 1
JEAN Carlo, 1
JOSEPH Jean Romy, 2
LABISSIERE Daniel, 1
LABISSIERE François, 1
LEFEVRE Roger, 1
LEFEVRE Hortensius, 3
LEREBOURS Pierre René, 6
MICHEL Jean Claude L., 2
MIDY Rigaud, 16
OCCENE Télémaque, 2
PRUDENT François Daniel, 1
SCOTT Gérard, 3
ST-CHARLES Constant, 1
VILCEUS Joseph Gaspard, 1

Annexe 3

Types de documents collectés

ID: 260



LIBERTÉ

ÉGALITÉ

FRATERNITÉ

H7

324767

République d'Haïti

Une Gourde cinquante centimes

CONTRAT DE BAIL A FERME AVEC PROMESSE DE DONATION**Entre les soussignés :**

- 1- [REDACTED] A. propriétaire, demeurant et domicilié à Port-au-Prince, identifié au No : 004-724-753-6 et [REDACTED] identifiée aussi au No : 01-01-99-1969-07-00158, ci-après tous les deux dénommés Bailleurs d'une part :
- 2- [REDACTED] propriétaire, identifiée également au No : 01-01-99-1952-01-00105, ci-après dénommée Preneur d'autre part :

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT

Les sieurs [REDACTED] A. et [REDACTED] héritiers de son père [REDACTED] décédé, propriétaire, reconnaissent par la présente, avoir affermé à la dame [REDACTED] un terrain à des fins de construction pour une durée de dix années consécutives pour et moyennant la somme de Cinq Mille gourdes (5.000 gdes) à raison de cinq cents gourdes (500 gdes) l'an. Ce terrain mesurant 31 par 72 pieds est situé à l'avenue N prolongée, Rue Muguet #22, habitation Joséphine Juste Drice. Ce bail à ferme commence à courir le 26 Mai 2010 pour finir le 26 Mai 2020.

Art. 1- Le Bailleur s'engage à procurer au Preneur la jouissance paisible des lieux

Art. 2- Le Preneur s'engage de son côté à les gérer en bon père de famille

N.B : Compte tenu du fait que depuis plus de 34 ans, soit 1975 à nos jours, le Preneur s'est toujours révélée une femme respectueuse et responsable et qui s'est toujours acquittée de ses redevances locatives, le Bailleur s'engage, par la présente, à ne plus recevoir de lui à l'expiration du présent contrat. Le Preneur n'aura plus rien à verser au Bailleur ni à personne d'autres. Bref le dit terrain deviendra sa propre propriété.

En foi de quoi, le présent contrat fait sous seing-privé lui est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Port-au-Prince, le 1^{er} Août 2010, an 206^{ème} de l'Indépendance.

BAILLEUR

TÉMOIN

PRENEUR



O. S. A. M. H.

ORGANISME DE SURVEILLANCE ET D'AMENAGEMENT
DES 2000 ha DU MORNE L'HOPITAL
206, RUE MGR GUILLOUX
PORT-AU-PRINCE, HAITI
TEL: 22-9192, 22-2745

BF-680

OS/Mr.J.W.C./073-93,-

Mercredi 23 Juin 1993,-

Mr. [REDACTED]
En Ville,-

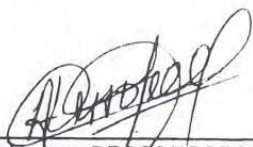
Monsieur,

Suite à votre requête en date du 12 mars écoulé et après analyse de votre dossier complété le 24 mai dernier, le Coordonnateur de l'Organisme de Surveillance et d'Aménagement du Morne l'Hôpital a l'avantage de vous annoncer que votre propriété, d'une superficie de 488,07m² sise à l'habitation Bas Peu de Chose, se trouve dans une zone constructible.

Toutefois il tient à signaler à votre attention que vous êtes tenu de respecter les dispositions de l'article 10 du décret du 30 octobre 1986.

Comptant sur votre collaboration, le Coordonnateur vous prie d'agréer, Monsieur, ses meilleures salutations.




Anthony DESSOURCES, Ag
Coordonnateur,-

/nv.-

