

QUELQUES POINTS DE RÉFLEXION SUR LE CONTEXTE FONCIER HAÏTIEN

pour la journée « Haïti » du 22 mai 2017 au CTFD

Notre choix ici, relativement à l'organisation de cette journée a été de répondre directement sur des questions en lien avec les projets abordés lors de la journée et donc de n'évoquer que les points qui aujourd'hui nous semblent essentiels au vu de nos expériences de terrain dans le cadre des projets de « Cadastre et sécurisation foncière », financé par la France d'une part et, d'autre part, de « Sécurité foncière en milieu rural », financé par la Banque interaméricaine de Développement (IADB).

Partant donc :

- des enquêtes de terrain ponctuelles, menées auprès du CIAT dans le cadre de ces projets développés après le tremblement de terre,
- mais aussi en s'appuyant sur la littérature disponible
- ainsi que sur l'analyse des textes légaux,

sont apparues un certain nombre de questions qui paraissent devoir être impérativement résolues pour que puisse être envisagée une gestion foncière transparente, en cohérence avec les pratiques et les attentes des usagers.

S'interroger sur ces points apparaît comme le préalable nécessaire **avant toute action de réorganisation des dispositifs institutionnels de gestion des terres**, comme toute action de refonte de la législation.

1) Les terres « indivises »

Comme l'ont relevé toutes les études foncières, et comme le confirme bien l'approche du terrain, il existe en Haïti d'innombrables parcelles identifiées comme « indivises », parfois depuis de nombreuses générations. Pour beaucoup d'analystes, ce serait là un des problèmes essentiels de la gestion foncière en Haïti. Il importe donc de faire le point sur cette question, en tenant compte notamment des travaux menés dans le cadre des projets récents sous l'autorité du CIAT. Cela implique d'établir un constat des réalités, avant que d'en faire une brève analyse juridique, puis de faire le point sur ce qu'il conviendrait de faire.

1.a : L'état des lieux des parcelles « indivises »

Il faut souligner tout d'abord qu'en Haïti la propriété « indivise » des biens fonciers découle quasiment uniquement de l'héritage. Le terme créole (un petit lexique de créole est fourni en annexe 1), est très clair qui désigne ces terres sous le nom d'« *eritaj* », ou « *leritaj* », autrement dit les terres ce qu'un défunt a, littéralement, « *kite pou pitit li* » soit « laissé pour ses enfants ».

Concrètement, cette indivision consiste dans une propriété foncière individuelle, personnelle, légalement établie comme telle, qui demeure, celle du défunt. Sur cette parcelle initiale, les ayants droits membres de la succession familiale vont délimiter des parcelles « appropriées » individuellement, pour chacun d'entre eux, même si la succession n'a pas été réglée, autrement dit, partagée formellement¹.

Il s'agit donc de terres qui pourraient être analysées juridiquement comme indivises, même si la procédure du Code civil haïtien qui permettrait de les qualifier de telles n'a pas été suivie.

- En 1997, selon les régions, la proportion des parcelles de terre détenues sous le régime de l'indivision se situait **entre un quart et plus de la moitié des parcelles**, représentant de **13 à 59% des superficies agricoles** selon les régions)².
- . En 2017, après que les enquêtes aient été complétées sur toute la commune de Camp Perrin dans le cadre du Projet de Sécurité Foncière en Milieu Rural, ce sont **35% des parcelles** de l'ensemble des sections communales qui étaient en indivision.

Quelques données statistiques complémentaires sont fournies en annexe 2.

Ces « sous-parcelles » indivises, éléments constitutifs de la parcelle initiale partagée de fait entre tout ou partie des héritiers, produisent, au moins dans les zones urbaines, un paysage foncier subtil et structuré, associant des espaces privatifs, les « sous-parcelles », et sur celles-ci, des espaces communautaires, notamment sous la forme de corridors, qui permettent de circuler et d'accéder aux parcelles qui sont incluses. Cela se comprend évidemment mais pose la question de savoir comment organiser les services collectifs, en particulier les réseaux, question à laquelle s'est trouvé confronté le GRET, par exemple, dans les aménagements effectués à Baillergeau, à Port-au-Prince ces dernières années. Autrement dit, dans le travail à mener sur les « indivisions », il serait absolument nécessaire de bien comprendre la signification, notamment juridique, de cette organisation spatiale et foncière, de manière à pouvoir procéder aux régularisations indispensables à une véritable sécurisation foncière, sans pour autant créer des blocages en terme d'aménagement des quartiers, et notamment pour éviter d'avoir à procéder à des expropriations toujours difficiles à négocier et encore plus à mener à bien.

Par ailleurs, alors qu'en principe, toute décision concernant un bien indivis doit être prise en commun par tous les indivisaires, chacun étant propriétaire d'une part virtuelle et non matérialisée du bien, les cohéritiers haïtiens ont pour habitude, sauf exception³, de se considérer chacun comme décisionnaire (jusqu'à un certain point) quant à la gestion de leurs sous-parcelles individuelles issues du partage informel des terres héritées. A la disparition de l'un ou l'autre des héritiers de première génération, ses descendants se partageront à leur tour

¹ En suivant toute la procédure qui requiert notamment les services d'un notaire et d'un arpenteur.

² Cette différence de proportion s'explique par le fait que les parcelles formellement indivises ont été considérées dans leur totalité et non pas dans leurs subdivisions. Si l'on tenait compte des redécoupages à l'intérieur de ces parcelles au droit d'un parent ou d'un ancêtre, le nombre de sous-parcelles relevant d'un titre foncier collectif serait beaucoup plus grand.

Quelques données statistiques complémentaires sont fournies en annexe 2.

³ Notamment si la parcelle est trop petite, ou encore dans le cas de parcelles ayant une valeur particulière au plan mystique ou traditionnel (*demanbre, kay testaman, bitasyon...* selon les régions) qui seront gardées strictement indivises.

la « sous-parcelle » qui lui avait été informellement attribuée⁴, et ainsi de suite, très souvent sans que le partage légal n'intervienne pour autant.

Ceci a pour avantage de permettre des arrangements privilégiant souvent une gestion de la terre familiale par ceux des cohéritiers qui y résident, chacun sachant que ce partage n'est en principe que temporaire, et lié à la situation existante.

L'idée des « droits et prétentions » que chacun détient sur la terre familiale reste en effet extrêmement présente pour tous, y compris pour ceux qui ne résident pas sur la terre. On appellera *kenbe yon dwa* le fait d'exercer ses droits sur une parcelle dans un héritage en indivision et en particulier de la cultiver.

On peut comprendre ces pratiques ambiguës :

- D'une part, du fait d'une sorte d'« économie morale » qui fait que les absents ne s'imaginent pas faire valoir formellement des droits (qu'ils tiennent à conserver par ailleurs) en dépossédant de fait ceux qui sont restés sur la terre ;
- D'autre part, du fait que, pour de nombreuses familles, partager la terre familiale reviendrait à laisser penser aux voisins qu'il y aurait des « divisions » dans la famille... Comme nous avons pu l'entendre sur le terrain, « *Le plus grand problème qui fait que nous ne partageons pas, c'est que nous nous entendons bien entre nous* » ;
- Enfin, et pour ces raisons mêmes, il est bien clair que le moment du partage est celui où les divisions et les conflits latents vont émerger au grand jour, et que le risque est grand de voir s'installer des conflits graves et durables si on précipite ce partage sans attendre que certains des problèmes se soient résolus ou que de nouveaux arrangements aient pu être imaginés avec le temps,

Ainsi, éventuellement, ceux qui sont présents pourront jouir de tout ou partie des parts de ceux qui sont absents (qui peuvent également mettre leurs parcelles en fermage ou les céder temporairement à des tiers sous d'autres formes contractuelles), et donc, ceux qui sont réellement cultivateurs ou tout au moins présents sur place, profiteront ainsi d'une plus grande surface que leurs frères et sœurs, etc. partis vivre ailleurs, en ville ou expatriés.

Comme nous venons de le voir, pour être temporaire théoriquement, ce partage informel franchi de fait souvent les générations, les héritiers de la génération suivante se partageant dans ce cas informellement la part dévolue amiablement à leur père ou mère, lors du premier héritage, et ainsi de suite.

On en arrive ainsi à un morcellement progressif des parcelles d'origine, souvent plus ou moins validées par des titres ou documents de propriété ou d'arpentage au nom du premier défunt de qui découlent ces transmissions. Le partage formel devient de fait de plus en plus compliqué et coûteux, au fur et à mesure des générations, en ce qu'il oblige à recalculer les

⁴ Le partage égalitaire de l'héritage entre tous les enfants d'un défunt, garçons et filles, à condition qu'ils aient été reconnus, dans le cas d'Haïti, est une pratique connue dans toute la Caraïbe. Il en résulte un émiettement du foncier à travers le temps, s'accroissant au fur et à mesure des générations et de l'augmentation de la population. Rappelons également que, dans la mesure où les mariages formels sont rares, ce partage égalitaire concerne d'une part les biens fonciers du père, d'autre part ceux de la mère. Ainsi chacun a des droits sur les biens fonciers venant de sa mère, et, dans le cas où il est légalement reconnu, sur des biens laissés par son père.

surfaces à transmettre à partir de la première génération d'héritiers et donc, potentiellement, à modifier intégralement les possessions actuelles. Les sous-parcelles appropriées à différentes générations ayant une surface qui n'a pas été validée formellement les droits sont qui leur correspondent sont de moins en moins sûrs au fur et à mesure du temps.

Pour tenter de se protéger, où tout au moins d'attester de leur statut d'ayant-droit, à l'intérieur du « tout », les détenteurs présentent des justificatifs divers de leur droit foncier, qui sont souvent des photocopies de telle ou telle page d'un acte successoral, ou d'un acte d'arpenteur ayant procédé au mesurage et à la délimitation du terrain initial. Dans ce cas, soit l'acte complet est confié à un des ayants-droits (le plus reconnu, que ce soit du fait de sa position dans la famille -aînesse...-, de son statut social, de son statut au regard des cultes familiaux...) et les autres ayants droits peuvent avoir accès, pour les besoins de leurs affaires (en particulier pour les locations), à une telle copie partielle, sans doute afin de ne pas laisser croire à un « droit de propriété établi ». Ainsi, s'ils permettent de limiter temporairement le morcellement des exploitations, dans un certain nombre de cas, et de maintenir des surfaces agricoles plus ou moins viables, ces arrangements intrafamiliaux sont également dans la majorité des cas susceptibles d'être remis en cause et la formalisation du partage est porteuse de risques de conflits importants.

Il en résulte en Haïti que lorsque l'on travaille sur des territoires, urbains comme ruraux, on constate que la situation foncière, souvent compliquée en apparence, est en fait le résultat de la combinaison de deux généalogies, l'une familiale, l'autre foncière, dont l'intrication permet d'identifier de multiples parcelles qui sont à la fois un tout et des individualités foncières.

1.b : L'approche juridique des terres « indivises »

En ce qui concerne les projets évoqués, il est important de souligner qu'il apparaît que le maintien en « indivision » du patrimoine familial est, dans de nombreux cas, une exigence sociale, et qu'il est donc nécessaire de prendre en compte le fait que les règles civilistes ne permettent pas de le régler dans le cadre de l'indivision classique. En effet, largement semblable au Code civil français à l'origine, le Code civil haïtien (Art. 674 et s.), traite l'indivision comme une « situation de transition », un état temporaire avant partage. Le droit civil est avant tout celui de la personne et de son patrimoine. Il convient donc, à la disparition d'une personne pour cause de décès, d'organiser le partage de son patrimoine entre les ayants-droits. Pourtant, en pratique, comme on l'a expliqué, la durée du maintien en indivis des parcelles héritées peut être très longue en Haïti et s'étire le plus souvent sur plusieurs générations, au rythme des décès des ayants-droit fonciers. On pourrait y voir une interprétation de l'alinéa 2 de l'Article 674 précité qui dispose que « *on peut cependant convenir de suspendre le partage pendant un temps limité ; cette convention ne peut être obligatoire au-delà de cinq ans ; mais elle peut être renouvelée.* » Le problème est que si le Code prévoit de multiples règles sur le partage de l'indivision, il ne dispose pratiquement de rien concernant la vie de l'indivision et les droits et obligations de ceux et celles qui sont les acteurs de cette vie. Et la jurisprudence, forcément saisie d'un certain nombre de litiges résultant de cette situation, ne facilite pas forcément une approche sereine de la situation, comme par exemple le montre un Arrêt de la Cour de Cassation d'Haïti du 23 mars 1914, selon lequel « *l'état d'indivision de plusieurs personnes, héritiers ou non, sur un terrain, n'empêche pas qu'une des parties se soit établie sur une portion de ce terrain commun et indivisé et y ait acquis les droits à la possession à titre de propriétaire.* »⁵

⁵ Jean VANDAL, Code civil d'Haïti mis à jour, Port-au Prince, 1958, p. 224

Dans le Code civil français, l'indivision est régie par les 815 et s. mais aussi, comme le verra ci-après par des textes ultérieurs. L'article 815 pose le principe de base évoqué ci-haut : « *Nul ne peut être contraint demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention* ». Au vu des complexités de la durée et des circonstances de certaines situations d'indivision, des modifications ont été apportées, en particulier par la Loi n° 76-1286 du 31 décembre 1976, permettant d'organiser la gestion foncière de l'ensemble, en attendant la réalisation du partage. Pour ce faire, les coindivisaires doivent passer une convention écrite, d'une durée soit maximale de cinq ans, mais renouvelable, soit indéterminée... Cette convention inclut la désignation d'un gérant en charge de l'indivision. Mais elle ne permet pas pour autant à un indivisaire de s'installer sur une part et de pouvoir en disposer librement. Les droits des indivisaires ne sauraient a priori être que d'usage et de jouissance.

On retrouve cela aussi dans d'autres pays comme par exemple l'Ile Maurice, l'article 812 du Code civil (tel que modifié par l'Act 9/1983, qui apparaît largement « inspiré » par la modification du Code civil français ci-dessus évoquée), disposant que « *Sous réserve des dispositions de l'article 768, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision, et le partage peut toujours être provoqué, nonobstant prohibitions et conventions contraires. – On peut cependant convenir de suspendre le partage pendant un temps limité ; cette convention ne peut être obligatoire au-delà de cinq ans, mais elle peut être renouvelée* ». E l'article 812.1 prévoit expressément le cas où l'indivision persisterait alors même qu'aucune convention n'aurait été établie, en revoyant à une série d'autres dispositions (Art. 813 à 813.16). De celles-ci, nous en retiendrons ici deux qui nous paraissent intéressantes pour notre contexte de travail. D'abord l'article 813.7 : « *chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis, conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. ... - L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.* » Mais aussi l'article 813-12 : « *L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les noms, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir. – Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés. ...* ».

Ces diverses références ne sauraient être utilisée comme seule base de règlement des indivisions qui nous intéressent, mais elles pourraient permettre d'ouvrir certaines pistes de solution à ces situations dans lesquelles les héritiers, pour des raisons diverses, ne souhaitent pas procéder à ce partage. Il convient donc de bien comprendre pourquoi et de tenter de proposer des éléments de « stabilisation » foncière.

1.c : Comment avancer sur la question des biens fonciers « indivis »

Compte tenu des commentaires précédents, il apparaît donc nécessaire de travailler sur les « biens fonciers indivis » pour mieux identifier les complexités et incertitudes des situations juridiques considérées et voir comment les prendre en compte dans la loi, tout en respectant les attentes et les perceptions des usagers concernés.

Cela pourrait se décliner à travers les questions suivantes :

- quelle représentation les détenteurs de ces biens se font-ils de ces derniers ? Ce qui sous-entend les points suivants : consistance du bien ; délimitation de celui-ci (qui la fait, dans quelles conditions) ; qui leur attribue le bien et dans quelles conditions ? Et à défaut, peuvent-ils se les attribuer eux-mêmes, et pourquoi et comment ? Quelles sont les modalités de la sécurisation foncière de ces biens, et en particulier, pourquoi et comment, dans certains cas, se fait-on donner une page ou deux d'un document lié au statut juridique du « bien original » à l'origine de l'indivision ?
- quelles sont les éventuelles modalités d'organisation et de fonctionnement de l'indivision informelle à laquelle participent les dits biens ?
- la question de l'absence d'application de la prescription (par les juges) sur le partage des terres héritées doit aussi être posée et elle est peut-être l'un des motifs du maintien de nombreuses parcelles dans l'indivision : si tout peut être remis en cause quasiment indéfiniment, il devient tout à fait inutile de supporter le coût du partage.

Par ailleurs, au-delà des représentations, les raisons pratiques pour lesquelles les partages sont souvent impossibles dans les formes doivent également être évoquées et il serait important également d'en dresser une liste aussi exhaustive que possible afin de voir quand il est possible d'y répondre :

- impossibilité de savoir ce que sont devenus certains absents (acte de notoriété infaisable) ;
- absence de possession des documents nécessaires à l'obtention de l'autorisation d'arpenter...
- ...

2) Les terres domaniales, les « tè leta »

2.a : L'état du droit

On trouve en Haïti la distinction classique de l'univers civiliste, entre domaine public et domaine privé. Autrement dit, sont du domaine privé (ou présumées telles) toutes les terres qui ne sont pas du domaine public ou qui ne sont pas appropriées privativement, selon les modalités du Code civil.

Concernant le premier, sa consistance et son régime juridique, classiques, sont généralement ignorés, y compris par les administrations. En outre, les dépendances du domaine public ne sont pas délimitées, ce qui pose le problème de leur identification foncière.

Concernant le domaine privé, la situation est celle d'une extrême complexité, d'une grande diversité des statuts juridiques et de l'incertitude de la consistance effective des terres domaniales. Cela tient sans doute en grande partie à la multiplicité des textes applicables, mais aussi à leur non-cohérence et à la difficulté de savoir ce que chaque nouveau texte abroge ou modifie de la situation juridique antérieure. L'absence d'un véritable code domanial et foncier est ici flagrante. Il faut sans aucun doute y ajouter les difficultés qui naissent de la priorité sans cesse donnée au monde rural, concrétisée notamment par le Code

rural, le secteur urbain apparaissant largement délaissé, cela dans un contexte dans lequel les grandes villes ne cessent de se développer aux dépens des terres rurales, alors même que la frontière administrative entre les deux n'est pas actualisée.

Il s'agit là d'un problème courant dans des contextes comme celui qui nous intéresse, mais les conséquences en sont d'autant plus dramatiques que les terres urbanisées sont souvent des terres intéressantes du point de vue agricole, et que, encore une fois, les pratiques amplifient les problèmes posés par l'incertitude des textes à appliquer.

Cela se traduit par de très nombreux terrains soumis à des règles différentes selon leurs modalités d'attribution.

2.b : La réalité des terres domaniales

Une spécificité de ces terres domaniales résulte de l'histoire, laquelle, depuis l'Indépendance et dès celle-ci, est émaillée de distributions de parcelles plus ou moins grandes, nombreuses et mal documentées juridiquement. Il en résulte :

- une situation globale d'absence de maîtrise de la consistance du domaine de l'État ;
- Et en même temps, des détentions de terres nombreuses mais dont la plupart proviennent de distributions diverses, souvent à des militaires, réalisées au cours de l'histoire à partir de liste d'attributaires, sans qu'il y ait eu nécessairement, sur le terrain, d'opérations d'arpentage ni d'établissement de titres reconnaissant lesdits droits fonciers. Même si on peut imaginer facilement que les bénéficiaires aient pris soin de faire fixer les limites des terrains ainsi reçus.

Il n'est donc pas étonnant que l'on puisse constater, dans la pratique, sur le domaine privé de l'État :

- une fréquente transmission informelle des droits de fermage à l'État d'un défunt à l'un ou plusieurs de ses enfants, sans modification du nom du fermier sur les registres ;
- des changements d'affectation des terres affermées, de parcelles agricoles en parcelles loties par exemple, sans régularisation des sous-fermiers qui ont bâti dans ces nouveaux quartiers ;
- et enfin, des sortes de « ventes » entre particuliers (où le terme « *vann* » est remplacé par les termes « *pase* » ou « *transede* » indiquant la connaissance que le vendeur a, au fond, du fait qu'il n'est pas légalement en mesure de vendre)... de droits légalement détenus sur « des biens ruraux de famille » ou sur des parcelles obtenues au titre d'aide aux « rapatriés » (à Port-au-Prince), théoriquement incessibles... à moins encore qu'il ne s'agisse de vente (*transede*) de terres d'État occupées par des possesseurs sans droits.

Aujourd'hui en outre, pour les terres restées domaniales, celles-ci, lorsqu'elles sont attribuées en fermage, sont plus ou moins bien ou plutôt mal gérées et contrôlées, et il en résulte là aussi une multiplicité d'activités foncières réalisées par des fermiers individuels qui peuvent avoir tendance à se considérer propriétaires, alors que réciproquement, les Organisations paysannes rencontreront de très grandes difficultés pour à obtenir des terrains en fermage sur les terres

domaniales, quand bien même elles le sollicitent sur des projets économiquement sensés, et les occupent et les exploitent déjà, de fait.

Enfin, en ce qui concerne le paiement des droits de fermage, on ne peut que constater l'ambiguïté importante créée il y a une vingtaine d'années par le décret du 16 mai 1995 dispensant de paiement les fermiers de l'État à jour de leurs paiements à la DGI. Il en résulte donc :

- d'une part, un manque de revenus fonciers (les droits de fermage) pour l'État
- d'autre part, des opérations (y compris des cessions mais souvent des sous-fermages) qui sont réalisées au mépris de la loi et souvent dans l'ignorance de l'État propriétaire.

2.c : Comment avancer sur la question des terres domaniales

Comme pour les biens fonciers indivis, il semble incontournable de creuser ces questions concernant les terres domaniales pour en améliorer la gestion mais aussi l'accès.

Parmi les points à prendre en considération, il faudrait retenir :

- la question de l'identification du patrimoine foncier de l'État. Autrement dit, procéder à une analyse approfondie de la documentation disponible, tant entre les mains de l'État que dans celles des usagers détenteurs, légaux ou non, de tels biens ;
- la question de la gestion de ce patrimoine foncier, ce qui suggère que l'on s'intéresse à la délimitation des biens relevant du domaine privé, à la validation des situations établies, mais aussi à la manière de gérer les biens domaniaux une fois attribués.

3) La distinction entre la propriété du bâti et de celle du sol qui le supporte

Un autre constat fréquent est celui de ces maisons, construites sur un sol loué, et qui sont considérées comme étant la propriété de leur constructeur. En pratique il n'y a souvent pas de modalités de bail qui aient été prévues à cette fin, même s'il peut se trouver des exceptions (« *fèmaj sou pri dacha* » sorte de location-vente, ou, rarement, des baux autorisant le preneur à bâtir).

Pour autant, ces situations semblent pourtant étonnamment peu conflictuelles. Dans le cas des terres privées, la confiance manifestée par les propriétaires de maisons dans le fait qu'ils seront, au pire, dédommagés par le propriétaire du terrain si celui-ci souhaitait « reprendre » sa terre est elle-même assez étonnante.

On se trouve cependant encore une fois dans des situations complexes, difficiles à maîtriser et qui pourraient devenir conflictuelles rapidement.

Surtout si on tient compte du fait que cela peut se produire sur des parcelles qui sont caractérisées par l'incertitude de la propriété y relative comme on l'a vu au point 1. Ce qui peut se concrétiser dans les situations suivantes :

- On se trouve en effet face à des usagers qui affirment détenir la propriété du bien qu'est le bâti immobilier alors même que le sol qui est le bien foncier qui supporte le premier appartient à une autre personne. La plupart du temps, pourtant, aucune modalité de bail n'a été explicitement prévue à cette fin ;
- Par ailleurs, il arrive que celui qui a cédé la terre en fermage ou en « fermage sur prix d'achat » ne soit qu'un héritier parmi d'autres d'une vaste parcelle toujours possédée sans partage formel par les descendants d'un même défunt, éventuellement distant de celui-ci de plusieurs générations. Dans un tel cas, toute formalisation du partage risque d'entraîner un redécoupage et d'une redistribution des sous-parcelles jusqu'ici informellement partagées, et donc, en conséquence, des droits de ceux qui ont bâti sur une terre louée à l'un de ces cohéritiers dont les propres droits n'ont pas été précisément calculés avant qu'ils ne fassent affaire.

Sur certains quartiers de Port-au-Prince, comme à Baillergeau de nombreux habitants seraient propriétaires de leur maison, alors qu'ils ne possèdent pas la parcelle où elle est bâtie, ce qui peut correspondre à un certain nombre de circonstances :

- soit qu'ils aient construit sur un bail à ferme (*fèmaj sou pri dacha* sorte de location-vente de la terre, le titre pouvant être transmis sans passer devant un notaire) ;
- soit qu'ils louent à ceux qui se positionnent comme propriétaires : on nous a cité l'exemple d'un propriétaire de maison vivant dans le quartier depuis 30 ans et ayant payé des droits de fermage sur la terre à 3 propriétaires successifs avant que l'Etat n'arrive en déclarant qu'il s'agit d'une terre domaniale et ne lui accorde un papier d'affermage ;
- soit qu'ils soient descendants d'un ancien gérant qui habitait sur le terrain ;
- soit qu'ils aient obtenu de construire par protection d'un grand propriétaire mais sans jamais obtenir cession de la terre ;
- soient qu'ils soient locataires de maisons dont les propriétaires louent le terrain ;
- soit qu'ils occupent des terres dont le propriétaire ne donne plus signe de vie : depuis 1997 ont ainsi été construites des « cités » (« cité Denis », « cité Mémé ») sur des parcelles abandonnées dont les héritiers sont à l'étranger depuis des décennies. Les habitants n'en connaissent pas les propriétaires, tout en sachant qu'ils existent. Ils ne payent pas d'impôt sur la propriété bâtie.

Sur des terres d'État (par exemple dans les quartiers des bourgs et villes des plaines du Nord et du Nord-Est), il arrive également :

- que de tels lotissements soient réalisés par un fermier de l'État ayant lui-même loué ses terres à la DGI pour une exploitation agricole, voire par les descendants d'un tel fermier de l'État décédé parfois depuis des années... ;
- que, dans d'autres cas, comme évoqué plus haut, le propriétaire de la maison tient sa terre d'un occupant, squatter, qui lui a « vendu » ou « passé » ou encore « transcédé »

la parcelle dont il sait qu'elle n'est pas à lui, qu'il s'agisse de terres privées ou de terres domaniales occupées illégalement.

Dans la majorité des cas, l'acheteur qui a accepté de telles conditions, si peu claires, l'a fait car il n'a pas les moyens financiers pour accéder à mieux, et sa stratégie sera alors de bâtir au plus vite, au minimum une « base » de maison, afin de sécuriser sa possession de cette parcelle « mal achetée ». Ceci étant fait, la sécurité ressentie semble paradoxalement forte, alors même que le Code civil haïtien prévoit, comme le Code civil français, que « la propriété du dessous emporte celle du dessus. »

3.c : Comment avancer sur la question de la « propriété du bâti » versus la propriété du fonds ?

Pour avancer sur le sujet, il paraît nécessaire de mener un certain nombre de travaux permettant de répondre aux questions suivantes :

- quelle représentation se font les détenteurs des constructions de leur droit sur celles-ci : droit de propriété, autre ... ; sur quelles bases s'appuient les droits en question et quelle est la documentation éventuellement utilisée ? Comment les détenteurs des constructions identifient-ils les limites de leur espace bâti ? Comment voient-ils les questions d'aménagement, notamment les accès aux espaces publics et aux réseaux ?
- quelle représentation les détenteurs de ces biens fonciers qui supportent les constructions se font-ils de ceux-ci ? Ce qui sous-entend les points suivants : consistance du bien ; délimitation de celui-ci (qui la fait, dans quelles conditions) ; qui leur attribue le bien et dans quelles conditions ? Et à défaut, peuvent-ils se les attribuer eux-mêmes, et pourquoi et comment ? Quelles sont les modalités de la sécurisation foncière de ces biens, et en particulier, pourquoi et comment se fait-on donner une page ou deux d'un document lié au statut juridique du « bien original » à l'origine de l'indivision ?
- quelles sont les diverses modalités d'organisation et de fonctionnement des situations d'indivision informelle (par exemple partant d'un héritage privé, mais parfois aussi de l'héritage d'une gérance, ou d'une occupation de terre d'État, voire de l'occupation collective d'une parcelle privée) à laquelle participent les dits biens ?

CONCLUSION

Nous avons voulu souligner ici plusieurs dimensions qui nous semblent essentielles :

- La très grande diversité des situations
- L'importance numérique et sociale de ces situations qui n'entrent pas dans le cadre légal
- La place tenue dans l'esprit des possesseurs par l'idée de « droits », y compris contre les lois existantes, en fonction de légitimités familiales et historiques et de pratiques totalement inscrites dans le paysage foncier depuis l'indépendance pour certaines, depuis le milieu des années 1980 pour d'autres.

Ainsi, le potentiel conflictuel d'une formalisation légale qui ne tiendrait pas compte de ces dimensions, et susceptible de remettre en cause ces multiples arrangements sociaux est très

élevé, rendant fondamental l'approfondissement d'une connaissance fine de ces situations, préalablement à toute intervention légale.

Enfin, il nous semblait d'autant plus nécessaire d'insister sur l'importance de comprendre, aussi précisément que possible, les comportements et compréhensions des usagers qui les pratiquent avant toute intervention que,

- dans un contexte où, clairement, l'État n'a pas les moyens (en termes de terres disponibles d'une part, de force publique en mesure de faire appliquer les décisions de justice d'autre part) de faire appliquer les lois,
- il reste clairement nécessaire de pouvoir adapter le système légal aux réalités actuelles d'une société en pleine mutation autant que cela paraîtra nécessaire et cohérent avec ces réalités.

Mais ensuite, il conviendra de revoir toute la législation, pour mettre en cohérence toutes les dispositions qui se sont empilées au rythme des réformes et actions législatives ponctuelles. Et en profiter pour régler certains points délicats comme cette disposition du Code rural qui interdit la constitution d'hypothèques sur les terres rurales (Art. 27 Loi du 31 juillet 1975)⁶. Tout en comprenant les motifs qui ont pu animer le législateur, pour protéger les paysans contre les spéculateurs, on mesure en même temps qu'une telle disposition est un facteur qui pourrait interdire de mobiliser la terre en garantie quand des moyens sont nécessaires pour la mettre mieux en valeur.

⁶ « Les biens ruraux appartenant à des paysans ne pourront être l'objet ni de vente à réméré, ni d'hypothèque, avec clause de voie parée. Toute convention passée en violation de la présente disposition est nulle de plein droit de nullité absolue et d'ordre public ».

ANNEXE 1 : ÉLÉMENTS DE VOCABULAIRE CRÉOLE CONCERNANT L'HERITAGE FONCIER⁷

Byen minè : Peut désigner soit une terre héritée, soit parfois dans un sens plus strict une parcelle réservée à un enfant mineur.

Drwa e pretansyon : Droits et prétentions. Sur une parcelle terres héritées indivise au plan formel, un cohéritier peut vendre ses droits à un autre membre de la famille ou à quelqu'un d'étranger à la famille, sous réserve d'un recalcul des surfaces et d'une re-répartition des parcelles lors du partage formel ultérieur. Ceci se fait en principe avec l'assentiment des coindivisaires. Celui qui achète est dans un tel cas suffisamment proche de la famille pour pouvoir espérer obtenir lors d'un éventuel partage formel la sous-parcelle physique que le vendeur lui a cédé comme correspondant à ses « droits et prétentions » sur la terre familiale.

Endivi : dans certains cas (dans le Sud) les cohéritiers vont parler d'« indivis » pour désigner la sous-parcelle qui leur a été attribuée dans le cadre d'un héritage non partagé formellement.

Eritaj : terre détenue par héritage, divisée ou non.

eritay (leritay) : n. héritage. 1) *Afè eritay mete desinyon nan fanmi-an*. [Les affaires d'héritage mettent la désunion dans la famille] 2) *Manman-yo mouri kite anpil tè, se yon pakèt eritay*. [Leur mère a laissé beaucoup de terres à son décès, c'est un tas « d'héritages »...] En créole en l'occurrence, la partie (la parcelle héritée) est ici désignée de la même façon que le tout (l'ensemble de la succession) et tout semble se passer comme si chaque parcelle était en soi un héritage... la question du partage se posant de fait pour chacune

éritaj : héritage

Eritaj : n. *Tè, kay, lajan ou byen lòt bagay yon moun kite pou yon lòt, lè li mouri*. [Terre/s, maison, argent ou bien d'autres choses qu'une personne laisse pour une autre lorsqu'elle meure] *“Pòl pa kite eritaj pou pitit li yo*. [Paul n'a pas laissé d'héritage pour ses enfants]

Erité : hériter.

Eritye : héritier(e), ayant-droit. *Se pou tout eritye-yo met ansanm pou travay tè-a*. [Il faut que tous les héritiers s'unissent pour travailler la terre] ; (erite). v tr. hériter. *Li eritye tout byen papa-li mouri kite*. [Il est héritier de tous les biens que son père a laissé en mourant] ; v tr. tenir de (avoir par hérédité). *Ou-menm ! Ou ap eritye nan parenn-ou nan brè tafya*. [Toi, tu as hérité de ton parrain dans la beuverie]

Eritye v./n. : *Li eritye nan tè a tou*. [Il est aussi héritier dans la terre / sur cette parcelle] ; *Tonton an pa gen eritye, li pa te gen pitit*. [Le type n'a pas d'héritier, il n'avait pas d'enfants]

Eritye manm : 1^{ère} génération d'héritiers de celui qui a constitué l'héritage [entendu à Martissant - 2013]

Eyandwa : héritier (e), ayant-droit.

Fann tè a : partager informellement une parcelle (se dirait dans l'Artibonite)

Gran pyès : acte d'achat ou procès-verbal d'arpentage d'une parcelle qui est devenue l'héritage indivis d'une ou plusieurs générations d'héritiers.

Gran dèt : ancêtre

Gran eritaj : héritage de première génération.

⁷ Cette liste provient en grande partie du glossaire foncier de la thèse de M. Oriol *Structure foncière et système agraire dans le sud d'Haïti : éléments de sociologie pour une réforme agraire* (1992). Elle a été complétée à partir de plusieurs articles publiés dans les années 1980 (Mac Lain et Stienbarger, Land Tenure Center, Madison, 1988 ; Mondé 1989 ; GRD, 1986..., de différents dictionnaires créoles ainsi que par des informations issues de nos propres travaux de terrain.

Gran eritye: héritier de première génération.

Gran pyès: premier papier légal.

Gran tit eritaj: personnage le plus âgé de la descendance d'un individu donné. Souvent, sans être le plus âgé, c'est celui qui détient les titres de propriété des terres en indivision.

Inikite: bien de famille remontant à plusieurs générations et resté en indivision.

Kenbe yon dwa: pour un ayant-droit, exercer ses droits.

Kenbe yon manchèt: détenir (posséder) une parcelle sur une terre en indivision.

Lenvantè: Inventaire des terres que l'on fait immédiatement après la mort de leur propriétaire. Cet inventaire consiste à réunir tous les héritiers présumés et à dénombrer en commun les terres du défunt à l'aide des titres de propriété dont disposent les uns et les autres. On prend aussi en compte les terres sur lesquelles la communauté lui avait reconnu un droit de jouissance permanent même s'il n'a pas de papier. C'est en même temps l'occasion d'effectuer une ébauche de partage entre les héritiers.

Manm n. : Une enquête de terrain menée en 2013 à Martissant a montré une différence entre la première génération d'héritiers d'une parcelle –héritant en principe de parts rigoureusement égales– dits *eritye manm* (mais l'information serait à recroiser car il s'agit peut-être d'un terme propre à une famille donnée)

Minè n./adj. *Timoun ki pa ko gen 18 lane sou tèt yo*. Mineur, enfant qui n'a pas encore atteint l'âge de 18 ans.

Manman papye ou Manman-pyès: acte d'achat ou procès-verbal d'arpentage d'une parcelle qui est devenue l'héritage indivis d'une ou plusieurs générations d'héritiers.

Mouri kite: laisser en héritage.

Pataj : partage informel ou non.

Separe : partager une terre entre héritiers. L'héritage peut être dit « partagé au doigt » **devize pa dwèt** ou « partagé à la machette » **devize pa koup machèt**. Si les arbres ne sont pas répartis partout sur la terre, ceux qui héritent de parcelles sans arbres peuvent se voir attribuer des droits sur des arbres précis,

Sou dwa manman : héritage au droit de sa mère ; terre en pré-héritage.

Sou dwa mari m sou ou sou dwa madanm m : « au droit de mon mari » ou « au droit de mon épouse »

Sou dwa maman madanm m ou sou dwa papa madanm m : un exploitant pourra évoquer ainsi les droits lui permettant de mettre en valeur une ou des parcelles héritées par son épouse

Sou dwa papa: héritage au droit de son père ; terre en pré-héritage.

Tè acha : dans le Sud, le terme « *tè acha* » peut être employé (au contraire de *tè achte*) pour évoquer le fait qu'une terre actuellement héritée a été achetée par le défunt au nom de qui est le titre. Pour savoir si une terre a été achetée par l'exploitant que l'on interroge, il est nécessaire de demander « qui a acheté la parcelle ? »

Tè eritaj: terre détenue par héritage, divisée ou non. Il arrive que les paysans l'emploient également pour désigner une parcelle dont ils hériteront finalement. Dans la littérature orale paysanne, le mot héritage est synonyme de *minè*. Toutes les terres reçues en héritage, qu'elles soient séparées ou non, qu'elles aient ou non un acte notarié, sont considérées comme *minè*. En cas de vente d'une terre héritée, la priorité est donnée aux autres héritiers.

Tè eritaj devize ou tè eritaj pataje : terre héritée divisée formellement.

Tè eritaj poko devize ou tè pa separe: terre héritée non partagée formellement

Tè eritye: terre détenue par héritage, divisée ou non.

Tè minè: terre en indivision.

ANNEXE 2 : QUELQUES STATISTIQUES SUR LES TERRES INDIVISES⁸

Au milieu des années 1990, la FAO avait créé des observatoires fonciers répartis à travers le pays. En 1997, les éléments sur la situation de l'indivision sur ces observatoires étaient les suivants :

- À Thiotte, commune d'altitude du département du Sud-Est, sur l'habitation Bleck : 26% des parcelles et 32% des superficies
- Sur la commune de Thomazeau, en plaine, à une douzaine de kilomètres au Nord-Est de Port-au-Prince (département de l'Ouest) : 59% des parcelles et 43% des superficies
- À Saint Michel de l'Attalaye, sur l'habitation Debauché : 16% des parcelles et 13% des superficies. Saint Michel de l'Attalaye, située dans le département de l'Artibonite à une altitude moyenne, est un cas un peu particulier, l'observatoire ayant été délibérément constitué pour moitié des terres d'une grande propriété appartenant à une société agricole.
- Sur l'habitation Cadouche de la commune de La Plaine du Nord, située sur une zone de plaine très peu élevée du département du Nord : 26% des parcelles et 59% des superficies
- A Colonie, quartier de la commune de Grand Bassin situé en piedmont dans le département du Nord-Est : 27% des parcelles et 18% des superficies (une partie des terres étant propriété de l'État)
- À Désaux, qui est une zone irriguée de la commune de Marchand Dessalines, dans le département de l'Artibonite, 28% des parcelles et 33% de la superficie (une partie des terres y étant propriété de l'État).

⁸ Ces chiffres sont tirés du Rapport final FAO/BID – 1997, *Appui à la définition d'une politique de réforme agro-foncière. Haïti*. ATN/SF-5269-HA. Port-au-Prince. 280p