

janvier 2020

Le foncier en Haïti

La propriété foncière,
entre complexités juridiques
et improvisations informelles
depuis l'Indépendance

LES FICHES PAYS. Ces fiches proposent une synthèse par pays des principaux enjeux, dynamiques et débats en matière de politique foncière. Les fiches pays ont été produites dans le cadre du projet mobilisateur « Appui à l'élaboration des politiques foncières », mis en œuvre par le Comité technique « Foncier & développement », présidé par le MEAE et l'AFD.

Réunissant décideurs, experts et chercheurs, le **Comité technique « Foncier & développement »** est depuis 1996 un groupe de réflexion, qui éclaire les choix politiques de la France et contribue au débat international.

Auteurs : Véronique Dorner et Alain Rochegude

Relecteurs : Caroline Plançon (consultante indépendante)
et Ely Thélot (expert Gret)

La note de synthèse restituant les débats de cette journée est téléchargeable sur le Portail « Foncier & développement »
www.foncier-developpement.fr

Coordonné par le Gret (Aurore Mansion et Charlotte Ravaux)
pour le compte du secrétariat du Comité technique « Foncier & développement »



SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE	4	III. GRANDS ENJEUX DE LA GESTION FONCIÈRE	42
1.1. Le contexte géographique	4	3.1. La question des terres « indivises »	42
1.2. Le contexte historique	4	3.2. Les terres domaniales, les <i>tè leta</i>	44
1.3. Une économie largement rurale	6	3.3. La distinction entre la propriété du bâti et celle du sol qui le supporte	45
1.4. Une présentation un peu caricaturale d'une urbanisation résultant d'une désertification rurale	7	IV. LE FONCIER DANS LES PROJETS OU PROGRAMMES EN COURS	47
II. CADRE JURIDIQUE ET INSTITUTIONNEL	9	4.1. Les programmes fonciers	47
2.1. L'organisation administrative, celle de l'État et celle des collectivités décentralisées	9	Cadastre et sécurisation foncière	47
2.2. L'organisation judiciaire	11	Projet de sécurité foncière en milieu rural	49
Le cadre juridique de l'organisation judiciaire	11	4.2. Exemple de programme agricole incluant un volet foncier	50
Les compétences foncières dans l'organisation judiciaire	13	Les projets associatifs d'élevage bovin sur les terres de l'ancienne plantation Madrasse	50
2.3. Le dispositif légal domanial et foncier	15	4.3. Les opérations urbaines incluant un volet foncier	51
Généralités	15	Aménagement et reconstruction de Baillergeau (Areba)	51
Le domaine public	19	4.4. Les opérations d'aménagement incluant un volet foncier	51
Le domaine privé	23	Université Henri Christophe	51
Les terres privatives des personnes privées	28	Projet Destination touristique Île-à-Vache	52
L'expropriation	30	Gestion intégrée des déchets et de l'environnement (Gide) au Cap-Haïtien	54
La fiscalité foncière	31	Aménagement de la Route nationale 1	54
2.4. Cadre juridique des ressources naturelles et de l'environnement	32	4.5. Les opérations d'installations industrielles incluant un volet foncier	55
Le régime juridique des forêts	33	Le parc industriel de Caracol	55
Le régime des parcs et zones protégées	35	V. CONCLUSIONS	57
Le régime juridique des mines et carrières	36	ANNEXE 1 : Liste des textes législatifs et réglementaires	58
Le régime juridique de l'eau	39	ANNEXE 2 : Éléments de vocabulaire créole concernant le foncier	64
		ANNEXE 3 : Ressources documentaires	66



I. LE CONTEXTE

1.1. Le contexte géographique

Quelques données permettent de mieux comprendre dans quel contexte géographique se pose la question foncière haïtienne :

- la superficie du pays (y compris les îles adjacentes) est de 27 800 km² environ, donc très restreinte, ce qui représente un tiers de l'île qui s'appelait autrefois Hispaniola et dont les deux tiers orientaux constituent aujourd'hui la République dominicaine ;
- la population, en mars 2010, soit au lendemain du grand séisme qui a dévasté une partie du pays, était estimée à 10 206 000 habitants¹, pour une densité moyenne de 368 h/km², ce chiffre étant sujet à de fortes variations selon les régions. La population serait aujourd'hui estimée à près de 11,5 millions (dont environ 1 million vivant hors du pays) ;
- Haïti est caractérisé par sa longueur de côtes (environ 1 700 km), qui résulte de son extrême découpage. Les montagnes, de moyenne altitude (avec un point culminant à 2 680 m, au Pic de la Selle, dans le Sud), sont très largement présentes, le relief étant fortement plissé et les plaines qui occupent moins de 20 % du territoire étant, de surcroît, de faible étendue. Celle de l'Artibonite, considérée comme la plus importante, ne recouvre que 1 250 km² ; le fleuve qui l'irrigue, du même nom, est le seul grand fleuve du pays, avec un bassin de 9 000 km². Les mornes, ces étendues de moyenne montagne, parfois très accidentées, sont donc l'essentiel du paysage où, depuis l'époque coloniale, ont été constituées la majorité des exploitations paysannes, malgré des conditions peu propices à l'agriculture ;
- le climat est caractérisé par des températures qui sont habituellement toujours supérieures à 20°, tout au long de l'année, ce qui n'exclut pas une saison beaucoup plus chaude de mai à novembre, qui est également, du 1^{er} juin au 30 novembre, la saison cyclonique officielle. Le régime des précipitations est très variable selon les régions et selon la période, mais les pluies peuvent être parfois extrêmement violentes et abondantes, ce qui contribue largement à la forte dégradation de l'environnement déjà favorisée par le déboisement des mornes. Le relief souvent accidenté de ceux-ci ne contribue évidemment pas à améliorer les choses.

La carte de la page suivante permet de mieux se représenter ce contexte géographique, lequel, comme on le verra plus loin, tient une place importante dans l'histoire du pays.

1.2. Le contexte historique

Historiquement, on sait que l'île était occupée, avant l'arrivée des Espagnols en 1492, par une population indienne, les Tainos, qui furent décimés par ces premiers colonisateurs et avaient donc pratiquement disparu au début du XVII^e siècle. Les Espagnols ont dû ensuite composer avec les Français dont l'installation s'est concrétisée de deux manières singulières : d'une part, en 1665, alors que le pays est réputé appartenir à l'Espagne, la France envoie un premier gouverneur ; dans le même temps, d'autres Français, aventuriers, corsaires et autres pirates s'installent sur l'île de la Tortue mais aussi sur la côte nord-ouest. La mise en valeur agricole va commencer, surtout dans un premier temps, par de l'élevage et de la petite agriculture, lesquels vont rapidement laisser la place à de grandes plantations de canne à sucre, d'indigo, en plaine, et de café dans les mornes. Avec ces activités va se développer l'esclavage, autorisé par le roi, qui constituera la base de la population actuelle, celle-ci ayant donc des origines africaines. 1697 est l'année de la cession officielle de la partie ouest de l'île à la France par l'Espagne. L'année 1791 reste marquée dans l'histoire par la Cérémonie du Bois-Caïman et une

1. CIAT, *Haïti demain. Objectifs et stratégies territoriales pour la reconstruction*, Port-au-Prince, 2010, p. 10.





des premières révoltes des esclaves que les colons et les mulâtres libres contiennent difficilement. La Révolution française va sans doute accélérer le processus, marqué entre autres, dans l'île, par la proclamation de l'abolition de l'esclavage, en 1793, par le Commissaire de la République, Sonthonax, cela au tournant d'une guerre civile qui durera près d'une dizaine d'années.

Le 1^{er} janvier 1804, l'Indépendance est proclamée aux Gonaïves, mais elle ne sera reconnue par la France que sous Charles X, en 1825, moyennant l'acceptation par la République haïtienne du paiement d'une indemnité énorme². Après une longue période d'instabilité durant laquelle se construit une opposition de plus en plus profonde entre « le pays du dehors » (en fait les paysans les plus démunis, ceux des mornes) et les élites qui se partagent les pouvoirs. En 1915, la République haïtienne est occupée par les États-Unis, qui y resteront jusqu'en 1934. La période de leur occupation ne laisse pas vraiment de souvenir positif. Elle est notamment celle où des entrepreneurs divers tenteront la mise en place de vastes plantations de sisal, canne à sucre et bananiers, achevant de déboiser les plaines côtières. Ensuite, après une nouvelle instabilité d'une vingtaine d'années, ce sera la longue période du Duvaliérisme, parfois considérée comme celle de la domination de la paysannerie noire. Cette période de dictature est caractérisée par la création des « Tontons macoutes », avec un contrôle très étroit de la population, jusqu'au fond des campagnes. Duvalier – « Papa Doc » – disparu, son fils, « Baby Doc », reste au pouvoir une quinzaine d'années avant que ne s'ouvre, avec son départ en 1986, une nouvelle période que certains espéraient de retour à la démocratie et qui, dans la pratique, sera le retour à diverses formes d'instabilité et, par moments, de violence.

Globalement, on peut donc comprendre, à travers ce bref voyage en politique haïtienne, pourquoi la gouvernance publique, qu'elle soit institutionnelle ou législative, paraît si difficile, incertaine, saccadée parfois. Après une longue période de domination des classes bourgeoises, mulâtres, la période duvaliériste a mis sur le devant de la scène haïtienne le « petit paysan », comme représentant idéalisé de l'esclave révolté. Pour autant, et malgré le Code rural que nous évoquerons plus loin, les presque trente années de dictature, si elles ont mis en place un maillage politique serré de la population, n'ont pas réellement amélioré les conditions de vie en milieu rural et, en contradiction avec un discours de principe voulant considérer le Président comme le père de la Nation et l'État comme incontournable, tout l'art de contournement des lois qui préexistait a continué à se développer, amenant la majorité du pays à vivre dans des situations non formalisées, échappant aux administrations et aux interventions qui ne se réalisent pas par la force publique.

C'est dans ce contexte qu'il faudra situer les complexités de la question foncière.

1.3. Une économie largement rurale

L'économie d'Haïti reste marquée par son histoire. La colonisation avait pour motivation principale la production de la canne à sucre et de quelques autres denrées comme le café, et l'exploitation des bois tinctoriaux (notamment le campêche) et précieux (gayac, acajou), exportables, le reste de l'activité locale se limitant à une petite agriculture « alimentaire » et à des activités artisanales. Après l'Indépendance et jusqu'aux années 1980, l'agriculture a gardé, dans des conditions variables, de loin, la première place dans le PIB haïtien. Pourtant, le fonctionnement « rentier », classiquement dénoncé, de l'État et des « grands » propriétaires fonciers³, les ayant amenés à se contenter de vivre des revenus des exportations sans réaliser d'investissements productifs, a contribué à une dégradation progressive du potentiel agricole du pays. Depuis les années 1980, ces exportations de café et autres

2. Au départ, celle-ci était de 150 millions de francs-or. Un accord sera trouvé en 1838, le roi Louis-Philippe acceptant alors de réduire l'indemnité à 90 millions. Pour la régler, le nouvel État dut lever de nouveaux impôts et contracter un emprunt auprès de la France. Le principal de la dette a été soldé en 1883, mais Haïti n'a fini de payer les agios de l'emprunt qu'au milieu du XX^e siècle. En 2003, le président Jean-Bertrand Aristide demanda « restitution » de cette somme « et réparation » pour les dommages commis par l'esclavage. Il réclamait à la France 21 milliards de dollars (environ 17 milliards d'euros à l'époque), soit la valeur capitalisée des 90 millions de francs-or payés comme tribut. Après son renversement en février 2004, les différents régimes qui vont se succéder à la tête de l'État haïtien abandonneront la réclamation de restitution.

3. La situation haïtienne ne doit pas être confondue avec certaines situations latino-américaines où de nombreux paysans sans terre travaillent pour les propriétaires d'immenses exploitations. En Haïti, un « grand » propriétaire foncier a au plus quelques centaines, voire, très rarement, quelques milliers de carreaux de terre (1 carreau équivaut à un peu moins de 1,29 hectare ; mesure superficielle en place depuis l'administration royale. Pour plus de précisions, cf. la Thèse de Michèle Oriol, 1992 : p. 83 et s.).



denrées ont été relayées, avec l'explosion démographique entraînée par l'exode rural, tant dans la zone métropolitaine que dans quelques autres grandes villes du pays (le Cap-Haïtien en particulier), par les importations de riz, puis de sucre et autres aliments de base. Cependant, aujourd'hui encore, alors même que l'autonomie alimentaire du pays n'est plus assurée, l'agriculture fait vivre plus d'une moitié de la population du pays.

Cette économie rurale de petite agriculture de mornes, dans un contexte de forte croissance démographique (même si les villes ont accueilli une grande partie de celle-ci), se traduit par une surexploitation des terres et une forte dégradation des sols, ainsi qu'une accélération du déboisement, durant des décennies, ayant abouti à une situation très critique (ce qui pourrait constituer l'une des pistes d'explication du contraste souvent souligné entre Haïti et la République dominicaine). Tout cela est amplifié par la faible gouvernance déjà soulignée, se traduisant notamment par l'absence de schémas d'aménagement du territoire, quelle que soit l'échelle territoriale considérée, les faiblesses de la gestion étatique des forêts et autres espaces naturels protégés, un problème constant d'« encadrement » des paysans (accès difficile et très irrégulier aux formations, aux intrants agricoles et moyens sanitaires pour l'élevage), et une gestion des zones irriguées déficiente, y compris en ce qui concerne les ouvrages principaux qui ne peuvent relever d'une « gestion communautaire ».

Morne L'Hôpital (mars 2013) © V. Dorner



1.4. Une présentation un peu caricaturale d'une urbanisation résultant d'une désertification rurale

Dans les données à prendre en compte pour une réflexion foncière, il est souvent indiqué qu'il faudrait tenir compte d'une urbanisation accélérée (par exemple, « dans les 20 dernières années, la population de Port-au-Prince a doublé, passant de 1,5 à 2,8 millions d'habitants⁴ », sur une population nationale de 10 206 000 personnes⁵), qui se ferait en contrepartie d'une désertification rurale, ce qui suggérerait qu'il faudrait mettre l'accent sur le volet urbain de la question foncière.

4. CIAT, *Haïti demain. Objectifs et stratégies territoriales pour la reconstruction*, mars 2010, p. 11.

5. *Ibid.* p. 10.



Il paraît donc important de souligner ce qu'une telle affirmation a d'excessif. Les campagnes ne se vident pas ; tant s'en faut, comme le montrent bien les occupations des espaces ruraux, non seulement dans les zones de plaines les plus fertiles, mais aussi dans les mornes. L'accroissement urbain viendrait donc plutôt comme un palliatif à l'insuffisance de terres agricoles pour satisfaire à une demande croissante proportionnelle à la progression démographique.

Cela génère évidemment, dans les zones urbaines – celles concrètement urbanisées et pas seulement celles classées « urbaines » au regard des critères administratifs –, des occupations plus ou moins organisées, structurées, le plus souvent dans des conditions juridiques assez floues, incertaines, au moins au regard de la loi. L'absence de contraintes urbanistiques se traduit par une occupation extensive des sols autrefois ruraux (comme par exemple dans la plaine de Port-au-Prince), pourtant fertiles, mais dont la rentabilité spéculative permet toutes sortes d'opérations foncières à but de construction. Il faut ajouter ici que ce phénomène d'occupation des terres rurales périurbaines a été accéléré par les conséquences destructrices du tremblement de terre de 2010.

Canaan (juillet 2012) © V. Dorner



On trouve peu de copropriétés, peu de locations. Le schéma classique est celui d'une famille nucléaire, autour du couple parental ou d'une mère élevant seule ses enfants, issus de différentes unions, avec, en milieu rural comme parfois urbain, tout un voisinage familial. En termes de type de logement, l'idéal non questionné est celui de la maison individuelle où vit cette famille nucléaire (ou élargie éventuellement, mais rarement à des frères ou sœurs du chef de ménage, parfois à un parent) avec, lorsque ses revenus sont un peu plus élevés que la survie, des *restavèk*⁶ ou du personnel de maison (gardien, bonne, etc.), vivant sur place.

6. Enfants placés auprès de familles vivant dans de meilleures conditions que leurs parents et participant aux travaux domestiques en échange, en principe, d'une prise en charge de leurs besoins et de leur scolarité.



II. CADRE JURIDIQUE ET INSTITUTIONNEL

Le cadre légal et institutionnel du foncier (2.3) ne peut être compris que s'il est situé dans un contexte institutionnel et légal plus général, celui de l'organisation administrative publique (2.1), ainsi que celui de l'organisation judiciaire (2.2). Seront ultérieurement présentées les principales caractéristiques des dispositifs relatifs aux ressources naturelles (2.4).

2.1. L'organisation administrative, celle de l'État et celle des collectivités décentralisées

Les textes de base pour identifier l'organisation administrative territoriale sont évidemment les Constitutions; celle actuellement en vigueur est la vingt-cinquième depuis l'indépendance du pays, il y a un peu plus de deux siècles! Durant cette période, Haïti a alterné des royaumes, des républiques, des empires... De même, les découpages territoriaux ont varié, selon les époques, des paroisses – héritage de l'ancien régime royal colonial – aux communes, et des sections « rurales » aux sections « communales » depuis 1987.

Le dispositif territorial actuel est celui fixé par la **Constitution de 1987** (amendée en 2011) qui demeure en vigueur sur ces questions. L'article 9 du texte dispose : « *Le territoire de la République est divisé et subdivisé en départements, arrondissements, communes, quartiers et sections communales* ». Le nombre de ces divisions et subdivisions est fixé par le **décret du 1^{er} février 2006, fixant le cadre général de la décentralisation**⁷ qui en détermine aussi l'organisation et le fonctionnement, dans le respect des dispositions constitutionnelles y relatives (art. 61 à 84). En vertu des dispositions de l'article 61 de la Constitution, « *les collectivités territoriales sont la section communale, la commune et le département* ». On peut donc en déduire que les arrondissements comme les quartiers⁸ sont des découpages administratifs, autrement dit de simples circonscriptions administratives. Il faudrait ajouter ici les découpages internes des sections communales, « *la plus petite entité administrative*⁹ », dont « *le territoire est organisé en quartiers, en habitations et en villages. Les quartiers sont des zones d'habitats rapprochés que ce soit en milieu urbain ou rural. Les habitations sont des zones d'habitats dispersés identifiés comme tels par la tradition. On distingue l'habitation de 500 habitants ou moins, de la grande habitation qui en compte plus. Le village est le chef-lieu de la section communale.*¹⁰ »

Plus précisément, l'organisation administrative territoriale de la république d'Haïti peut donc être présentée, de manière synthétique, comme suit :

- **les départements** : ils sont au nombre de 10; Nord, Nord-Ouest, Nord-Est, Artibonite, Centre, Ouest, Nippes, Sud, Grande Anse et Sud-Est. Ces départements sont des découpages administratifs, donc des administrations déconcentrées, mais aussi des collectivités territoriales;
- **les communes** : elles sont au nombre de 146¹¹. Elles sont des entités décentralisées, disposant donc de la personnalité juridique et de l'autonomie administrative et financière. La commune est administrée par un conseil municipal élu, de trois membres, dont le président porte le titre de maire. Il existe aussi une assemblée municipale devant laquelle le Conseil est responsable. Chaque commune est divisée en un centre-ville et un certain nombre de sections communales qui sont également des collectivités territoriales. En termes de services de l'État, le ministère de l'Économie et des Finances (plus spécifiquement la DGI) ainsi que le ministère de la Justice et de la Sécurité publique sont représentés au niveau de chaque commune (et éventuellement quar-

7. *Le Moniteur*, numéro extraordinaire, n° 57 du 14 juin 2006.

8. Dans la pratique, certains quartiers sont considérés comme des « quasi-communes » et bénéficient d'équipements des services de l'État tels que bureau de la DGI et Tribunal de paix.

9. Art. 2, **décret du 1^{er} février 2006, fixant l'organisation et le fonctionnement des sections communales**, *Le Moniteur*, 30 mai 2006, n° 49.

10. Art. 4, même décret. Mais dans les campagnes, le terme a également un sens qui le rapproche plus du lieu-dit, celui-ci n'étant pas obligatoirement encore habité aujourd'hui, même s'il reste important pour les descendants des familles qui y vivaient.

11. Depuis le **décret du 22 juillet 2015** (publié dans *Le Moniteur*, n° 147). Ce décret définit les nouvelles délimitations territoriales (départements, arrondissements, communes et sections communales) et crée six nouvelles communes en Haïti.

tiers). En ce qui concerne les questions foncières, le bureau de la DGI est en charge notamment de l'enregistrement (en particulier des procès-verbaux d'arpentage et des transactions foncières), ainsi que de l'encaissement des taxes sur la propriété bâtie et des loyers de fermage sur les terres de l'État. On trouve également, en principe, au niveau communal un bureau agricole rattaché au ministère en charge de l'agriculture ;

- **les sections communales** : au nombre de 571, elles sont les plus petites entités territoriales administratives d'Haïti. Elles disposent de l'autonomie administrative consacrée par l'existence d'un conseil d'administration de trois membres, élus pour quatre ans (et rééligibles), ainsi que de l'autonomie financière (décret du 1^{er} février 2006, art. 1). Ce conseil est assisté par une assemblée de la section communale (art. 63.1 de la Constitution). Comme on l'a écrit ci-dessus, les sections communales comprennent des quartiers, ou des habitations (grandes ou petites), ainsi que des villages qui sont leurs chefs-lieux.

Le tableau ci-après présente une version synthétique de cette organisation à la fois déconcentrée et décentralisée :

TABLEAU 1 : **L'organisation administrative territoriale en Haïti**

Circonscription	Nombre	Collectivité territoriale	Personne morale	Autonomie financière	Instance délibérante	Exécutif
Département	10					Délégué départemental nommé par l'État
		Département	Oui	Oui	Assemblée départementale (un représentant de chaque assemblée municipale)	Conseil départemental élu
Arrondissement			Non	Non		
Commune	145	Commune (1)	Oui	Oui	Assemblée municipale élue	Conseil municipal ou conseil communal (maire et deux adjoints élus par conseil)
	571	Section communale	Oui	Oui	Assemblée de section communale (Asec)	Conseil d'administration (Casec) élu Président Casec
Quartier (2)						
Habitation (2) Moins de 500 ha					Chaque habitation dispose d'un représentant à l'Asec	
Grande habitation Plus de 500 ha					Même commentaire	
Village (3)					(3)	

(1) Les communes peuvent se regrouper en « communauté communale », dont les instances et le mode de fonctionnement sont fixés par les communes membres.

(2) Le quartier, l'habitation et le village sont des découpages internes (donc des territoires déconcentrés) de la section communale.

(3) Le village, rappelons-le, est le chef-lieu de la section communale (art. 6, décret de 2006). Et la question se pose de savoir si le village dispose, comme les habitations, d'un représentant à l'Asec car les textes n'en disent rien.

Dans ce tableau, il manque une « appellation », celle de « Ville ». Pourtant, dans la documentation juridique et administrative, on trouve à maintes reprises ce terme qui évidemment interpelle le juriste car il n'a pas, classiquement, de signification juridique spécifique. Selon certains auteurs, comme en particulier Louis C. Thomas, « *la communauté principale de la commune porte le nom de ville ou bourg* » ; et comme le fait remarquer le même auteur, « *les critères retenus semblent être plus politique et géographique que démographique, voire économique* »¹². Pour ajouter ensuite « *bon nombre de ces villes sont des groupements ne dépassant pas cinq cents habitants et qui, pis est, ne peuvent pas s'administrer par elles-mêmes* ». Plus loin, on peut lire que « *par contre, sont également considérées comme villes les agglomérations d'une certaine importance présentant des unités d'habitation semblables à celles que l'on rencontre généralement dans les villes chefs-lieux proprement dites.* » En définitive, tout cela semble confirmer que la ville ne saurait, de quelque manière que ce soit, constituer une catégorie d'entité territoriale décentralisée. Et pourtant, si on consulte les textes les plus récents, par exemple le décret de 2006 sur la collectivité municipale, on peut lire à l'article 229 : « *En attendant la réalisation de nouvelles élections à partir d'un nouveau découpage territorial qui définisse les sections communales des zones urbaines, les délégués et déléguées de ville d'une même agglomération urbaine se réuniront en Assemblée de ville. L'Assemblée de ville a les mêmes attributions, pouvoirs et obligations que l'Assemblée de section communale.* » On pourrait en déduire que la ville serait en fait une sorte de section communale spécifique par son urbanisation.

2.2. L'organisation judiciaire

Comme les éléments précédents, l'organisation judiciaire est largement fondée sur les dispositions constitutionnelles, qui instituent les différentes juridictions constituant le dispositif judiciaire, et qui sont complétées par différentes lois et règlements qui en fixent les principes et modalités d'application (voir ci-dessous). Mais ce dispositif légal doit être resitué dans le contexte pratique pour que l'on puisse en comprendre les enjeux pour le foncier (voir p. 13).

● Le cadre juridique de l'organisation judiciaire

> Le dispositif juridictionnel

L'article 173 de la Constitution du 29 mars 1987 (telle que modifiée le 9 mai 2011) dispose : « *Le pouvoir judiciaire est exercé par la Cour de cassation, les Cours d'appel, les Tribunaux de paix et les tribunaux spéciaux dont le nombre, la composition, l'organisation, le fonctionnement et la juridiction sont fixés par la loi.* » Le dispositif est donc relativement « classique ». Mais il faut y ajouter la Cour supérieure des comptes et du contentieux administratif, objet des dispositions des articles 200 à 205 de la Constitution. On a donc :

- la Cour de cassation ;
- les cours d'appel (cinq)¹³ ;
- les tribunaux de première instance (qui sont également appelés tribunaux civils), au niveau de chacun des 16 districts judiciaires ;
- des tribunaux spéciaux, dont celui du travail, ceux dits terriens (en pratique les chambres terriennes de deux des tribunaux civils), et le tribunal pour enfants. Les modalités spécifiques à ces juridictions sont fixées par les textes qui les instituent ;
- les tribunaux de paix, à raison d'un tribunal de paix par commune. « *Ces tribunaux seront répartis en quatre classes, en tenant compte du développement de la commune ou du quartier*¹⁴ », cette répartition étant faite par le président de la République¹⁵. On peut noter que le texte ne fournit pas plus d'indication sur les critères que celui-ci devrait utiliser.

12. Thomas Louis C., *Les Communes de la République d'Haïti à l'épreuve des mutations du XX^e siècle*, Impr. M. Rodriguez, Haïti, 1986, p. 30.

13. Port-au-Prince, Cap-Haïtien, Gonaïves, Les Cayes, Hinche.

14. On remarquera l'incertitude de la rédaction du texte au regard du dispositif de décentralisation qui fait du quartier un découpage interne de la commune. On peut en effet se poser la question du rattachement du Tribunal de paix. Dans la pratique, comme cela est suggéré dans le même article, il faut comprendre que cela dépend du contexte. Cela explique qu'à Port-au-Prince, on compte trois Tribunaux de paix.

15. Décret du 22 août 1985, relatif à l'organisation judiciaire, art. 81.



Il faut ajouter à ce dispositif une juridiction particulière, non rattachée au pouvoir judiciaire, la Cour supérieure des comptes et du contentieux administratif (CSCCA), dont l'organisation et le mode de fonctionnement sont réglés par un décret de 2005¹⁶. Il s'agit d'une « *juridiction financière, administrative, indépendante et autonome* »¹⁷. Cette Cour constitue en pratique la juridiction administrative, avec des chambres de jugement, « *juge de droit commun en matière financière et administrative* »¹⁸, qui constituent des tribunaux administratifs et financiers, présidés par des magistrats. La Cour juge en dernier ressort mais ses décisions peuvent être l'objet d'un recours en révision devant le Conseil de la Cour, ou de pourvois en cassation. Les chambres administratives sont notamment compétentes pour tous « *les recours formés par les administrés contre les décisions des autorités administratives d'État ou locales pour détournement ou excès de pouvoir* »¹⁹.

> *Un dispositif spécifique de recrutement et de nomination des magistrats*

Un point qu'il semble particulièrement important de souligner est le mode de recrutement et de désignation des magistrats, lequel est fondé, en partie, sur l'élection²⁰. Ce principe est d'abord établi dans la Constitution en son article 175 : « *Les juges de la Cour de cassation sont nommés par le président de la République sur une liste de trois (3) personnes par siège soumise par le Sénat. Ceux des Cours d'appel et des Tribunaux de première instance le sont sur une liste soumise par l'Assemblée départementale concernée; les juges de paix sur une liste préparée par les Assemblées communales.* » La loi devant régler les conditions pour être juge « à tous les degrés » (art. 176). Il faut donc rechercher les éléments législatifs *ad hoc*.

Les modalités de recrutement sont d'abord établies par des textes relatifs à l'organisation judiciaire parmi lesquels il faut citer le **décret du 22 août 1995, relatif à l'organisation judiciaire**. Dans les articles 11, 12, 13 et 14, des conditions sont fixées qui répondent à l'exigence de technicité juridique que l'on suppose attachée à la condition de magistrat, qui sont variables en fonction du niveau du magistrat. Ces conditions peuvent consister dans un niveau de diplomation (licence en droit, baccalauréat en droit, École nationale de la Magistrature), ou dans une expérience pratique d'un métier lié au droit (expérience de greffier, exercice de la profession d'avocat), dont le niveau d'exigence augmente, évidemment, avec les postes judiciaires recherchés.

En outre, il faut s'intéresser aux textes relatifs à la décentralisation car ces recrutements et désignations de magistrats, des tribunaux de base aux cours d'appel, relèvent, même si cela peut surprendre, en grande partie, de la compétence locale. C'est ainsi que l'on peut trouver :

- dans le décret de 2006 sur les communes, des dispositions relatives à la sélection des candidats à la fonction de juge de paix par l'Assemblée municipale²¹. L'article 44 fixe les modalités de l'appel à candidature dans les 90 jours de l'entrée en fonction de l'Assemblée. L'article 46 fixe la liste des conditions à remplir : avoir la nationalité haïtienne et n'y avoir jamais renoncé ; avoir 25 ans au moins le jour de la candidature ; avoir résidé dans la commune durant deux ans et consentir à y demeurer le temps de la fonction ; être de bonnes vie et mœurs ; « *être reconnu apte à remplir la fonction de juge de paix suivant une attestation conjointe du Conseil supérieur du Pouvoir judiciaire et du ministère de la Justice* ». On peut supposer sur ce point que cette attestation ne sera établie que si le candidat remplit les conditions fixées par la loi sur l'organisation judiciaire, évoquées plus haut. L'Assemblée va choisir par vote deux candidats pour le poste de juge de paix, mais aussi quatre au maximum pour le poste de juge suppléant. La liste des « élus » est

16. **Décret du 23 novembre 2005, établissant l'organisation et le fonctionnement de la Cour supérieure des comptes et du contentieux administratif désignée sous le sigle CSCCA**, *Le Moniteur*, n° 24, 10 mars 2006.

17. **Constitution de 1987**, version de 2011, art. 200.

18. **Décret du 23 novembre précité**, art. 8.

19. Art. 23 du décret précité. Ce même article énumère les différentes compétences légalement attribuées à la Cour.

20. On pourrait bien sûr, bien que ce ne soit pas essentiel dans le cadre de la présente fiche, s'interroger sur l'origine d'une telle disposition ; son origine viendrait-elle de l'exemple des États-Unis ? Ou serait-elle un héritage de la Révolution française qui a beaucoup influencé le discours juridique haïtien à compter de l'Indépendance ? Mais ce n'est pas essentiel dans le cadre de la présente fiche.

21. Pour mieux apprécier l'importance de cet article, il faut rappeler que dans la réalité, ces assemblées ne semblent pas avoir été mises en place conformément à la loi, ce qui pose la question de la pratique de recrutement des magistrats. La question mériterait assurément d'être approfondie. Cela n'était pas possible dans le contexte de la préparation du présent document.



transmise à l'Exécutif qui procède aux choix et aux nominations selon les dispositions légales relatives à l'organisation judiciaire ;

- dans le texte, également de 2006, sur les départements, les articles 74 à 86 fixent les dispositions relatives à la « sélection des postulants aux postes de juges des tribunaux de première instance et des juges des cours d'appel ». Le principe de base est fixé dans l'article 74 qui dispose : « *Quatre-vingt-dix jours après son entrée en fonction, le Bureau de l'Assemblée départementale publie un avis appelant les citoyens aptes à remplir les fonctions de juges du Tribunal de première instance et de juges de la Cour d'appel, selon le statut de la fonction publique relevant du Pouvoir judiciaire, à poser leur candidature.* » Il faut compléter par le renvoi à d'autres dispositions, notamment celles de l'article 76 : « *Les conditions d'éligibilité pour être juge du Tribunal de première instance sont les suivantes : a) être de nationalité haïtienne et n'avoir jamais renoncé à sa nationalité ; b) être âgé de vingt-cinq ans au moins au moment du dépôt de candidature ; c) avoir résidé dans le département durant deux ans et consentir à y demeurer durant le temps de la fonction ; d) être reconnu apte à remplir ces fonctions selon une attestation conjointe du ministre de la Justice et du Président du Conseil supérieur du Pouvoir judiciaire.* » On retrouve des conditions à peu près identiques pour être juge de la Cour d'appel. C'est l'Assemblée départementale qui « *choisira par vote séparé un nombre de candidats et candidates au poste de juge du Tribunal de première instance, égal au double du nombre de postes à pourvoir. Il en fera de même pour la Cour d'appel.* » Enfin, la nomination est effectuée par l'exécutif, par décret présidentiel, cette nomination étant faite pour sept ans (première instance), dix ans (Cour d'appel), les retenus étant indéfiniment rééligibles (art. 85).

Il faut compléter l'exposé de ces conditions en précisant qu'elles s'appliquent à tous les magistrats, que ceux-ci soient nommés comme magistrats du Siège (ceux qui jugent) ou comme magistrats « debout », qui représentent l'État comme commissaires du gouvernement ou substituts. On doit ici préciser que ces magistrats du Parquet ne sont pas présents au niveau des Justices de paix.

Le tableau 2 page suivante résume ce dispositif en combinant les conditions requises par les deux catégories de textes dans lesquels ces conditions sont fixées, d'une part celles judiciaires, par les textes relatifs à la Justice, d'autre part celles « locales », par les textes sur la décentralisation. Malgré tout, on peut imaginer qu'un tel mode de mise en place du plus grand nombre des acteurs chargés de la Justice ne soit pas sans influence sur l'exercice de celle-ci, surtout quand les enjeux relèvent des questions foncières, et ce, en particulier au niveau des justices de paix et de première instance qui sont *a priori* les premières concernées par les questions locales.

● Les compétences foncières dans l'organisation judiciaire

Le premier point qui se pose est celui de compétences juridictionnelles sur le sujet. Quelques principes peuvent être relevés :

- toutes les contestations relatives aux droits civils (dont celui de propriété) relèvent exclusivement du ressort des tribunaux. La Cour de cassation « *ne connaît pas du fond des affaires* » (art. 178 de la Constitution) mais de la légalité des décisions qui lui sont soumises. Elle se prononce aussi sur les conflits d'attribution ;
- les Tribunaux de paix « *connaissent, [...] mais seulement à charge d'appel : 1) des déplacements de bornes des entreprises sur les cours d'eau commis dans l'année, des plaintes et autres actions possessoires fondées sur des faits également commis dans l'année ; 2) des demandes en résiliation de baux fondées soit sur le défaut de paiement des loyers et fermages, soit sur l'insuffisance des meubles garnissant la maison ou des bestiaux et ustensiles nécessaires à l'exploitation...* »²². On remarquera la dernière phrase du point 1) qui cadre temporellement l'exercice de la compétence du tribunal de paix pour les questions « immobilières », il faut que les faits qui justifient l'action aient été commis dans l'année, faute de quoi, on devrait comprendre que ce serait au tribunal de première instance d'être saisi comme on va le voir ;

22. *Ibid.*, art. 84.



TABLEAU 2 : Conditions d'accès à une fonction judiciaire

	Conditions « judiciaires »	Conditions « locales »
Juge de paix, ou suppléant, classe 1 ou 2 (grade 4)	- Licence en droit ou diplôme de l'École de la magistrature. - Et réussite au test d'évaluation du ministère en charge de la justice.	- Avoir la nationalité haïtienne et n'y avoir jamais renoncé. - Avoir 25 ans au moins le jour de la candidature. - Avoir résidé dans la commune durant 2 ans et consentir à y demeurer le temps de la fonction. - Être de bonnes vie et mœurs. - « Être reconnu apte à remplir la fonction de juge de paix suivant une attestation conjointe du Conseil supérieur du pouvoir judiciaire et du ministère de la Justice. Élection par Assemblée communale. »
Juge de paix, ou suppléant, classe 3 (grade 4)	- Bachelier en droit et « avoir milité²³ devant la Justice de paix ». - Et réussite au test d'évaluation du ministère en charge de la justice.	- Mêmes conditions que ci-dessus.
Juge de paix, ou suppléant, classe 4 (grade 4)	- Avoir occupé, pendant 3 ans au moins, la fonction de greffier d'une Justice de paix. - Et réussite au test d'évaluation du ministère en charge de la justice.	- Mêmes conditions que ci-dessus.
Juge tribunal ou Parquet première instance (3 ^e grade)	- Diplôme de l'École de la magistrature. - Ou exercice de la profession d'avocat au moins 3 ans.	- Être de nationalité haïtienne et n'y avoir jamais renoncé. - Être âgé de 25 ans au moins au moment de la candidature au poste. - Avoir résidé 2 ans au moins dans le département et consentir à y demeurer le temps de la fonction. - Être reconnu apte à remplir la fonction selon attestation conjointe du ministère de la Justice et du président du Conseil supérieur du pouvoir judiciaire (cela suppose les conditions de colonne de gauche). - Élection par l'Assemblée départementale.
Juge Cour d'appel (2 ^e grade)	- Au moins 7 ans comme juge ou officier du Parquet dans un tribunal de première instance. - Ou bien exercice de la profession d'avocat au moins 7 ans.	- Mêmes conditions que ci-dessus.
Juge Cour de cassation (1 ^{er} grade)	- Au moins 7 ans comme juge ou officier du Parquet dans une cour d'appel. - Ou exercice de la profession d'avocat au moins 10 ans.	

23. Il faut préciser ici que « militer » dans le contexte signifie « avoir pratiqué professionnellement une activité ».



- les tribunaux de première instance « ont plénitude de juridiction pour toutes les affaires civiles, commerciales, maritimes et criminelles. Ils connaissent aussi de l'appel des sentences des Justices de paix dans les cas déterminés par la Loi²⁴ » ;
- la Cour supérieure des comptes et du contentieux administratif devrait pour sa part avoir la compétence pour les affaires domaniales, celles relatives au domaine public d'abord, celles ensuite relatives au domaine privé sous réserve qu'il ne s'agisse pas de questions liées à l'application des textes privatistes (Code civil par exemple), ce qui aurait pour effet de ramener la compétence aux juridictions civiles, conformément aux principes classiques de compétence en droit administratif.²⁵

Le point qui, juridiquement, est très important pour la matière foncière, et qui résulte des attributions des compétences entre les juridictions mentionnées ci-dessus, est relatif à la distinction entre les actions dites « pétitoires » et celles « possessoires » :

- les actions possessoires sont celles qui ne remettent pas en cause l'existence du droit de propriété lui-même, ce sont donc celles qui portent sur l'étendue de ce droit, ses modalités, les limites du terrain par exemple²⁶ ;
- à l'inverse, celles dites « pétitoires » sont celles qui portent sur l'existence même du droit de propriété.

On comprend donc bien l'importance de cette distinction. Surtout lorsque l'on tient compte du fait que les actions « pétitoires » sont de la compétence du tribunal de première instance (au moins pour celles satisfaisant à l'exigence d'annualité des faits évoquée plus haut), alors que celles « possessoires » relèvent des juges de paix. Mais dans le même temps, il faut rappeler que, comme on l'a mentionné ci-dessus, les décisions de ces derniers, relatives au « possessoire », sont susceptibles d'appel, et ce devant les tribunaux de première instance.

Autrement dit, il pourrait y avoir une sorte de « concurrence » entre les deux approches juridictionnelles, notamment dans les cas d'occupation de terrains. En effet, légalement la reconnaissance d'un droit de possession peut être validée par le juge de paix, mais en même temps, il faut bien constater que cette « compétence » de reconnaissance est une manière de reconnaître une occupation paisible dans la durée et donc de permettre à la prescription de s'appliquer (donc, ultérieurement, de revendiquer un droit foncier juridiquement fondé).

Cette organisation judiciaire souffre des mêmes maux que les autres administrations d'Haïti. Autrement dit, elle manque fortement de moyens, de personnel qualifié. Ce qui a de fortes conséquences sur son fonctionnement, sur la tenue des audiences, sur la procédure qui permet d'y accéder et d'en assurer le suivi, sur la conservation et la gestion des archives judiciaires, et donc de la jurisprudence (même si un certain nombre de décisions de la Cour de cassation peuvent être retrouvées pour permettre d'alimenter la doctrine). Au demeurant, les informations sur les recours en justice fondés sur le foncier ne sont pas disponibles mais cela pourrait être intéressant.

2.3. Le dispositif légal domanial et foncier

● Généralités

Le dispositif légal domanial et foncier de la république d'Haïti est relativement classique, fondé sur le Code civil qui est le texte de base relativement au droit foncier privé et, très indirectement, au droit domanial comme on le verra plus loin. Toutefois, il faut remarquer la place prépondérante faite au droit rural, appuyée notamment sur le Code rural. Cette prégnance du droit rural, et en particulier du régime établi pour les terres rurales, se traduit dans de multiples dispositions relatives aux terres

24. *Ibid.*, art. 94.

25. Nous n'avons pu trouver aucune information pertinente quant à la réalité de cette institution, ni quant à son existence effective, ni quant à son fonctionnement.

26. Pour illustrer ce point, on peut indiquer qu'à l'été 2011, le juge titulaire du tribunal de paix de la commune de Grande Rivière du Nord disait être saisi de 25 à 30 cas de « troubles de possession » (complainte, dénonciation de nouvel œuvre, demande d'action en réintégration pour voie de fait, etc.) par mois, soit environ 50 % des affaires soumises à la justice de paix.



détenues en propriété par les paysans (par exemple, l'interdiction de constituer des hypothèques sur des terrains ruraux formellement appropriés²⁷), mais aussi par celles relatives aux terres du domaine privé de l'État sur lesquelles des droits ont été attribués, sous de multiples formes qui ont varié au rythme des changements politiques.

Par ailleurs, il faut souligner la difficulté de travailler sur des textes extrêmement nombreux (la bibliographie en annexe 1 en donne une petite idée) et surtout dont l'accessibilité n'est pas toujours évidente²⁸. De plus, se posent des questions de vocabulaire, une partie de ces textes ayant été rédigés à la fin de l'Ancien régime (français), puis dès les premières années de l'Indépendance, renvoyant de ce fait à des concepts, des procédures, dont le contenu et le sens ont pu varier. Une bonne illustration en est la « diversité » des désignations du domaine ; à l'origine « royal », il va devenir « national », « public », « privé » ; ces qualifications varient non seulement dans le temps mais aussi selon les textes et on ne peut y constater une évolution chronologique. On peut y ajouter le mot « concession », d'autant plus sensible que nous sommes dans un contexte qui a connu la colonisation sous l'Ancien régime français. Il convient donc au préalable de régler ce point primordial de vocabulaire.

> Les questions préliminaires de vocabulaire, un préalable obligé

Le « domaine », à qualifications variables !

Dans les textes qui nous intéressent, le domaine est le plus souvent qualifié – mais pas toujours, ce qui amène à devoir interpréter. Selon le texte, l'époque, l'autorité qui le prend, il sera « public », « privé », mais aussi « national ». Or la qualification est fondamentale autant que nécessaire si on veut savoir quelles règles sont applicables à l'objet domanial en cause. Et cela est d'autant plus important que le qualificatif « national » n'est pas clairement défini en droit haïtien.

Dans les textes haïtiens, on trouve la référence au « national » dès le XIX^e siècle, dès l'Indépendance, dans la rédaction « biens nationaux », directement reprise du langage révolutionnaire français²⁹. Et cela va continuer puisque dans les années 1920, et les décennies suivantes, on va retrouver la même formulation³⁰. Pourtant, dès 1816, le choix est fait d'appliquer le Code Napoléon en attendant que la République haïtienne se soit dotée d'un nouveau Code civil. Dans celui-ci, on trouve bel et bien le domaine public, lequel est alors composé de tous les biens relevant de l'acteur public État, appelés à être répartis en domaine public et domaine privé. En 1825, l'adoption du Code civil haïtien confirme cet état juridique, reprenant largement un certain nombre de dispositions du Code civil français. En 1843 (mais peut-être avant), on voit apparaître le « domaine national »³¹, ce qui n'exclut pas qu'en 1844, on continue de traiter des « biens nationaux »³². C'est en 1870, puis 1877 qu'est précisée la

27. Cette disposition du Code rural de 1962 (dit « Code rural François Duvalier »), sur laquelle nous reviendrons plus loin, concerne spécifiquement les « biens ruraux appartenant à des paysans » et interdisait également la vente à réméré. Elle avait pour objectif de limiter l'appropriation fréquente de terres paysannes par des banquiers ou des usuriers répondant à des demandes de crédit dans des situations d'urgence (maladie, décès en particulier), et la plupart du temps impossibles à rembourser dans les délais du fait du peu d'opportunités de se procurer de l'argent liquide en milieu rural (faible prix de vente des denrées, manque d'opportunités de salaire, etc.). Si cette disposition existe toujours, la définition de ce qu'est aujourd'hui un « bien rural » ou un « paysan » est plus problématique.

28. Les intitulés des textes peuvent varier selon le document qui les répertorie, ce qui tient au fait que nombre de textes ne sont pas officiellement dénommés (par exemple Loi du ..., portant ...); les dates utilisées dans les différents recueils et autres sources sont parfois celles de leur vote, dans d'autres cas, celles de leur promulgation par la Présidence, dans d'autres cas encore celles de leur publication dans *Le Moniteur* qui est le journal officiel haïtien.

29. Voir par exemple l'article 1 de la **loi n° 398 de 1814**, relative à l'aliénation des biens nationaux.

30. Cf. par exemple la **circulaire du 16 mai 1828** sur l'aliénation des biens nationaux.

31. **Décret du 10 mai 1843, relatif à l'affermage des immeubles appartenant au domaine national**, sans que le texte précise clairement ce que sont lesdits immeubles. Mais il figure déjà dans certains discours et écrits politiques antérieurs. On peut se souvenir qu'historiquement, le domaine national, en France, est le « produit » de la mutation du Domaine de la Couronne qui a été « nationalisé ». Nombre de lois et de décrets de la période révolutionnaire illustrent bien cette diversité du vocabulaire pour décrire le même objet. Il existe donc, à l'époque, d'une part, les biens fonciers qui « appartiennent » aux personnes privées, d'autre part, ceux qui relèvent de la puissance publique, autrement dit le domaine « public », également qualifié de « national », composé de « biens nationaux ». Les premiers textes pris dès l'accès à l'Indépendance de la république d'Haïti illustrent bien cette même « diversité » qui serait le produit de l'utilisation du vocabulaire juridique de la métropole, dans un contexte où il ne s'agit plus seulement de sortir de l'époque royale mais aussi du système colonial.

32. **Arrêté du 23 septembre 1844**, sur la mise en vente des biens nationaux. Il est intéressant de noter que le texte distingue dans ces biens nationaux ceux qui seraient réservés pour l'utilité publique, le futur domaine public.





définition du « domaine national » composé du « domaine public » et du « domaine de l'État » – le futur « domaine privé de l'État »³³. On va continuer ensuite pendant des décennies à utiliser cette référence au domaine national jusqu'à ce que, dans les années 1920, on voie apparaître expressément le « domaine privé » de l'État, ce qui n'empêchera pas, comme on le verra dans les analyses qui vont suivre, le législateur de continuer de se référer, de temps à autre, au « national », avec toujours le même poids d'incertitude juridique.

Dès lors, pour présenter les choses simplement, dans le vocabulaire juridique utilisé en Haïti, on trouve donc bien, actuellement :

- le domaine « public », de l'État et de certains acteurs publics ;
- le domaine « privé », incluant les biens appartenant à des acteurs publics (État, collectivités décentralisées, etc.) ;
- et les propriétés privées, détenues par des personnes privées.

Il n'y a pas (ou plus) de domaine « national », du moins en tant que statut juridique spécifique, tout au plus il peut s'agir de la désignation d'une sorte de « cadre » englobant aussi bien le domaine privé que celui public (voir tableau 3 page suivante).

L'incertitude du terme « concession »

Dans le droit français contemporain, le terme « concession » renvoie principalement à un contrat portant sur une dépendance du domaine public, voire du domaine privé. Il s'agit donc d'un acte administratif.

Dans le droit colonial français, le terme « concession » est lié à l'évolution domaniale. Initialement, c'est le Roi qui « concède » des terrains rattachés au domaine de la Couronne pour y faire des aménagements ou des plantations ; puis, les terres étant devenues « biens nationaux », c'est l'État qui les attribue, et dans les territoires coloniaux, sous des formes diverses mais qui sont toutes des procédures « de transition » permettant au concessionnaire d'accéder à la propriété foncière civiliste après la mise en valeur du terrain concédé. Parallèlement, les concessions de domaine public continuent d'exister, donc applicables à des dépendances de celui-ci.

Dans la succession des textes haïtiens depuis l'Indépendance, on voit que le terme « concession » est plutôt utilisé, de manière à peu près constante, dans sa signification générique, « ce qui est accordé par la puissance publique », et qui pourrait donc porter aussi bien sur une dépendance du domaine public que sur un bien du domaine privé, et non pas dans ses acceptions contemporaines du droit français. Cette approche est la seule qui permette de comprendre les textes en question.

> Structure générale du système domanial et foncier

Les différents éléments constitutifs du système domanial et foncier sont repris ci-après, d'abord sous la forme d'un tableau de synthèse de l'ensemble de ces dispositifs, ensuite, par des présentations synthétiques du droit domanial public d'abord, du droit domanial privé ensuite, enfin du droit foncier, autrement dit du droit de la propriété privée et de ses démembrements.

Une question se pose souvent relativement à l'existence ou non d'un droit coutumier en Haïti. La question est si pertinente pour certains spécialistes qu'elle a justifié la tenue d'un colloque, les 29 et 30 novembre 2001, à Port-au-Prince, « De la place de la coutume dans l'ordre juridique haïtien – Bilan et perspectives à la lumière du droit comparé », qui a fait depuis l'objet d'une publication³⁴. Il faut ici rappeler la place de la coutume dans l'ordre légal haïtien, qui est concrétisée aussi bien

33. **Lois du 17 avril 1870 et 14 août 1877 relatives à la ferme, l'échange, la concession temporaire et définitive, la vente des biens du domaine national.**

34. Paisant Gilles (sous la dir. de), *De la place de la coutume dans l'ordre juridique haïtien – Bilan et perspectives à la lumière du droit comparé*, Presses universitaires de Grenoble, Grenoble, 2003.



TABLEAU 3 : Gestion domaniale et foncière en Haïti

Nature domaniale ou foncière	Contenu	Caractères juridiques	Instruments de gestion	Acteur(s) concerné(s)
Domaine public	- Domaine public naturel et domaine public artificiel (biens énumérés par la loi ou classés).	- Incessibilité. - Imprescriptibilité. - Insaisissabilité.	- Concession et autorisations provisoires d'occuper.	- État et/ou circonscriptions administratives (département, sous-préfecture, circonscription urbaine).
Domaine privé de l'État	- Terrains objet d'un titre de propriété au nom de l'État. - Terrains n'étant ni n'ayant jamais été ni occupés ni revendiqués (ex-terrains vacants et sans maître), après bornage et enregistrement au nom de l'État. - Terrains dont le possesseur ne peut prouver ses droits après une procédure précise et bornage et enregistrement au nom de l'État.	- Gestion comme un propriétaire privé (cessions, donations, locations dont fermage). - Et procédures domaniales spécifiques (inventoriées pages suivantes).	- Cessions et donations. - Locations et fermages. - Modalités d'attribution spéciales : ex. bien de famille.	- Administration des domaines et cadastre (gestion plus ou moins déconcentrée selon actes ou procédures). - Dans certains cas, administration par les communes ou sections communales.
Domaine public des communes	- Possible en théorie mais aucune application prévue.	- Régime théorique classique.		- Autorités communales.
Domaine privé des communes	- Terrains appropriés au nom de celles-ci.	- Gestion selon les règles applicables à la propriété privée.		- Autorités communales.
Domaine privé des sections communales	- Terrains appropriés au nom de celles-ci.	- Gestion selon les règles applicables à la propriété privée.		- Autorités de la section communale.
Propriété privée des personnes privées	- Terrains objets d'un titre de propriété.	- Droits de disposition : cession, donation, location, etc.	- Registre foncier et inscriptions.	- Propriétaires. - Conservation foncière du district de la DGI. - Bureau d'enregistrement de la DGI communale. - Notaires. - Arpenteurs. - Tribunal civil.

dans le Code civil (art. 1176, et surtout 2047)³⁵ que dans le Code rural (art. 119)³⁶, pour ne citer que ces textes, toujours comme source subsidiaire du droit. Ces références permettent surtout de constater que la coutume n'a qu'une faible place dans l'univers légal haïtien, même si dans les pratiques, on constate que la coutume peut être « réductrice de la loi », selon l'expression utilisée par le Pr Grimaldi dans son rapport de synthèse du colloque ci-dessus mentionné. Ce qui avait permis à certains participants haïtiens de soutenir l'idée qu'il pourrait y avoir un dualisme juridique, position largement contestée. Il n'en demeure pas moins, comme nous le verrons plus loin, qu'un certain nombre de pratiques foncières, largement illustrées par les situations d'indivision, s'apparentent plus à des usages ou coutumes qu'à une simple volonté de contourner le droit légal.

● Le domaine public

Le domaine public, en Haïti, même s'il est présent dans la réalité, semble largement absent du contexte juridique. D'une part, dans les textes, il existe peu de dispositions spécifiques et celles-ci sont très peu précises. Faute de mieux, il faut donc rechercher les dispositions y relatives dans de multiples textes touchant à différents sujets. Parmi les textes confirmant l'existence du domaine public, on peut citer par exemple :

- le **Code civil**, notamment en son article 443 ;
- la **loi du 26 juillet 1927, sur la gestion des biens du domaine privé de l'État**, en particulier son article 2 (voir point suivant) qui fixe même le régime du domaine public et la consistance de celui-ci, dans un texte ayant pourtant pour objet le domaine privé !
- le **décret du 22 septembre 1964** sur le fermage et le loyer des biens de l'État dont les articles 1 et 2 reprennent à l'identique les articles 1 et 2 de la loi de 1927 ;
- le **décret de 1975 sur l'arpentage**, en son article 13 : « *Les arpenteurs sont tenus de déclarer à l'Administration générale des contributions les terrains que, dans le cours de leurs opérations, ils auront reconnus ou croiront appartenir à l'État. Ils dénonceront aussi au directeur général des Contributions pris en sa qualité de curateur principal aux successions vacantes, les biens fonciers qui en relèvent et dont l'existence sera connue d'eux. Avec l'autorisation du Parquet intéressé, ils délivreront à l'Administration générale une copie sur papier libre de tous plans et procès-verbaux d'arpentage par eux dressés, et ce, en vue de la confection du cadastre physique et juridique de la République; cette obligation vise d'une façon spéciale les plans et procès-verbaux d'arpentage concernant les terrains limitrophes au domaine public et au domaine privé de l'État* » ;
- le **décret du 1^{er} février 2006, portant organisation des Casec**, en son article 5 : « *La collectivité territoriale de la section communale peut contenir : les biens des particuliers; les biens des domaines privés et publics de l'État; les biens du domaine privé de la commune; les biens du domaine privé de la section communale.* »

D'autre part, dans la pratique, les éléments constitutifs de ce domaine semblent peu respectés en tant que tels, sans doute parce que la législation elle-même n'y attache que l'importance très relative signalée précédemment. Il importe néanmoins d'en dresser un état des lieux, d'une part, concernant le domaine public de l'État, d'autre part, concernant celui des collectivités décentralisées.

> Le domaine public de l'État

La consistance du domaine public de l'État

Le contenu du domaine public est fixé dans différents textes successifs, plus ou moins complémentaires, dont la liste ci-après ne saurait être exhaustive :

35. « Art. 1176 : *Les époux ne peuvent, par une disposition générale, se soumettre à aucune des anciennes lois ou coutumes qui sont abrogées par le présent Code.* » ; « Art. 2047 : *Le présent Code sera exécuté dans toute la République à dater du 1^{er} mai 1826, an 23^e; en conséquence, tous actes, lois, coutumes, usages et règlements relatifs aux matières civiles sur lesquels il est statué par ledit Code seront abrogés.* »
36. Dans le Code rural, la référence est assez ténue comme on peut le constater : « *Sous réserve des us et coutumes du bon voisinage, tout exploitant d'un fonds rural qui y trouvera un animal de gros ou de menu bétail appartenant à autrui s'en saisira et requerra un représentant qualifié du département de l'Agriculture.* »



- le Code civil, dans son article 443 : « *Les chemins, routes, rues et places publiques, les fleuves et rivières, les rivages, lais et relais de la mer, les ports et rades, les îles ou îlots, et généralement toutes les portions du territoire haïtien qui ne sont pas susceptibles d'une propriété privée sont considérés comme des dépendances du domaine public.* » ;
- le Code civil toujours, mais « faussement »³⁷, dans son article 444 : « *Tous les biens vacants et sans maître, et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent au domaine public.* » On revient ici à la question de l'identification d'un domaine public distingué du domaine privé examinée plus haut ; les biens ici mentionnés sont « *vacants et sans maître* », et à ce titre, rentrent dans le domaine privé et non plus dans le domaine public, comme cela apparaît clairement dans d'autres textes comme ceux relatifs au domaine privé de l'État, par exemple le décret de 1964 ;
- la **loi du 26 juillet 1927, sur la gestion des biens du domaine privé de l'État**, plus spécifiquement dans ses articles 1 et 2 ;
- le **décret du 22 septembre 1964 sur le fermage et le loyer des biens de l'État** dont les articles 1 et 2 reprennent à l'identique les articles 1 et 2 de la loi de 1927 :
 - art. 1 : « *Le domaine national³⁸ se divise en domaine public et domaine privé de l'État* »,
 - art. 2 : « *Le domaine public est inaliénable et imprescriptible. Il consiste dans toutes les choses qui, sans appartenir à personne, sont, par une jouissance en commun, affectées au service de la société en général. Il se compose des chemins, routes, rues, marchés et places publiques ; des fleuves, rivières, lacs et étangs ; des rivages, des ports et rades, îles ou îlots, des ponts, murs, fossés, remparts de places de guerre et de forteresses, des ports, canaux, des monuments et souvenirs historiques et de toutes les portions du territoire qui ne sont pas susceptibles d'appropriation privée ni de prescription.* » ;
- la **loi du 12 juin 1974 sur l'exploitation des eaux souterraines**, en son article 1 : « *Les eaux souterraines quel que soit l'endroit où elles se trouvent à l'intérieur des limites territoriales de la République d'Haïti, font partie du domaine public de l'État et ne sont susceptibles d'aucune appropriation privée.* » ;
- le **décret réglementant l'exercice du droit de pêche en Haïti** et subordonnant les particuliers étrangers, sociétés et coopératives, à l'autorisation d'un permis délivré par la secrétairerie d'État de l'Agriculture, des Ressources naturelles et du Développement rural, en son article 2 : « *Le fonds et le sous-sol des mers intérieures, territoriales, les zones économiques, les fleuves, les lacs, les lagunes, les estuaires, les cours d'eau, font partie du domaine public de l'État qui est inaliénable et imprescriptible.* »

On peut donc, pour faire la synthèse de ces textes, tout en tenant compte des abrogations de certains comme par exemple le contenu de l'article du Code civil par le décret de 1964, retenir une définition du domaine public comme étant celui qui consiste dans toutes les choses qui, sans appartenir à personne, sont, par une jouissance en commun, affectées au service de la société en général. Et par ailleurs, il convient d'établir la liste des dépendances de ce domaine public de l'État :

- les chemins, routes, rues, marchés et places publiques ;
- les cours d'eau, fleuves, rivières, lacs et étangs, lagunes, estuaires ;
- les rivages, ceux-ci étant définis, lorsqu'il s'agit de la mer, par la référence aux pas géométriques ou « pas du Roy » ;
- le fonds et le sous-sol des mers intérieures, territoriales ;
- les ports et rades ;

37. Ce qualificatif peut paraître excessif et il doit donc être expliqué ; lorsque le Code civil qui a servi de modèle à celui promulgué en Haïti a été rédigé en France, la distinction domaine public/domaine privé n'existait pas, et c'est la raison pour laquelle les biens vacants, aujourd'hui rattachés au domaine privé, y figurent.

38. On doit remarquer ici la qualification de ce domaine « national », qui illustre bien les commentaires faits plus haut sur l'existence du domaine public dans sa dimension civiliste initiale ; ce domaine était public parce que confié à l'État en charge des « biens nationaux » depuis la Révolution française. Il ne faut donc pas essayer de considérer que ce « domaine national » pourrait être un concept spécifique avec son régime juridique approprié.



- des ponts, murs, fossés, remparts de places de guerre et de forteresses ;
- les îles ou îlots ;
- des canaux ;
- des monuments et souvenirs historiques ;
- les eaux souterraines ;
- les zones économiques ;
- et généralement toutes les portions du territoire haïtien qui ne sont pas susceptibles d'une propriété privée ni de prescription.

Le régime juridique du domaine public de l'État

Le texte de référence en l'état actuel de la législation devrait être le décret du 22 septembre 1964³⁹. En vertu des dispositions de son article 2, « *Le domaine public est inaliénable et imprescriptible. [...] La manière de jouir du domaine public est soumise à des lois spéciales et aux règlements particuliers de police. Les changements de destination susceptibles de transformer des parties du domaine public doivent être autorisés par une loi.* »

Si la première phrase de l'article est classique (même s'il manque l'insaisissabilité qui s'y ajoute habituellement mais qui n'est pas indispensable compte tenu de l'inaliénabilité), les deux éléments qui suivent méritent quelques commentaires :

- concernant « la manière de jouir » qui devrait être réglée par des lois spéciales et règlements particuliers. Ces textes, s'ils existent, demeurent à identifier ;
- et le dernier point concernant les « changements de destination » doit être clarifié. Ceux-ci ne devraient normalement être que ceux ayant pour objet l'utilité publique ou l'affectation au public, faisant disparaître avec ces derniers la raison du classement dans le domaine public. Il faudra donc mener une procédure légale de déclassement d'un élément du domaine public, qui aura pour effet de faire rentrer le bien dans le domaine privé de l'État (et donc être soumis aux règles applicables à celui-ci).

Enfin, il faut souligner – c'est un point très important – que, selon l'article 18 du décret du 30 novembre 1984 sur le cadastre, « *Au cours des opérations cadastrales, toutes les propriétés du domaine public et privé de l'État seront relevées pour figurer sur les plans* ». Autrement dit, il y a là une obligation légale qui apparaît comme une condition tant du respect que de la bonne gestion du domaine. Or, dans la pratique, cette exigence paraît bien loin d'être respectée...

> Le domaine public des collectivités décentralisées

Comme pour le domaine public de l'État, il convient d'une part, d'examiner la double question de l'existence et du contenu du domaine public des collectivités, d'autre part, d'en voir le régime juridique.

Existence et consistance du domaine public des collectivités décentralisées

Concernant le département, le texte qui en fixe le régime juridique est celui du 1^{er} février 2006. Ce texte ne comporte aucune disposition se référant à un éventuel domaine public. Au demeurant, cela apparaît confirmé, de manière indirecte par d'autres dispositions d'autres textes, parmi lesquels il faut citer un autre décret de la même date, le 1^{er} février 2006, **fixant l'organisation et le fonctionnement de la commune**⁴⁰. Selon l'article 4 de ce texte, on peut trouver sur le territoire de la commune : « *les biens des particuliers ; les biens des domaines public et privé de l'État ; les biens des domaines public et privé de la commune ; les biens des domaines public et privé de la section communale ; les biens des sociétés privées ; les biens des associations à but non lucratif* » (art. 4). Ce texte semble bien confirmer que le département n'a pas de domaine public, à la différence de l'État, des communes et des sections communales.

39. Encore une fois, les difficultés d'identification et d'accès aux textes impliquent une nécessaire prudence.

40. *Le Moniteur*, spécial n° 2 du 2 juin 2006.



Concernant la commune, on peut s'appuyer sur le même texte de 2006 sur la commune, pour affirmer que celle-ci pourrait donc bien disposer d'un domaine public, le texte étant cependant muet sur le contenu de celui-ci. Et on ne trouve pas plus de données dans d'autres textes. Cela doit être complété par une brève citation du recueil *Lokal*⁴¹, dans lequel, après le même constat d'absence d'énumération des dépendances du domaine public communal, il est ajouté : « *Dans la pratique, l'on tient compte davantage du décret du 22 septembre 1964 qui établit une liste exhaustive du domaine public de l'État et n'a pas défini un domaine public pour la commune. De ce fait, même quand il s'agit d'une initiative de la commune, les marchés et les places publiques tombent dans le domaine national.* »⁴² Mais il faut aussitôt faire une remarque complémentaire : les auteurs renvoient au « domaine national » et non au domaine public de l'État. Cette nouvelle incertitude juridique mérite à son tour d'être soulignée. Elle renvoie, selon nous, à l'emploi examiné plus haut du qualificatif « national » comme prédécesseur de celui de « public de l'État ».

Enfin, on peut ajouter qu'il existe dans le décret un point E du Titre V relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique (art. 198 à 201), ce qui permet donc au moins de savoir comment pourrait se constituer le domaine public. En outre, comme on l'a déjà écrit plus haut, il existe des dispositions éparpillées dans différents autres textes. On doit citer ici la loi du 27 décembre 1926, fixant l'interprétation de l'article 82 de la **loi du 6 octobre 1881 sur les communes** et précisant la distinction qui d'après l'article 83 de cette loi doit être faite entre les biens de l'État et ceux des communes. L'article 1 dispose : « *Constituent le domaine communal tous immeubles acquis à la commune par les divers modes d'acquisition prévus au Code civil.* » Il s'agit donc ici de la réaffirmation d'un principe classique du droit civiliste et il faut considérer qu'il demeure applicable dans le contexte actuel. L'article 2 fournit d'autres précisions : « *L'article 82 de la Loi du 6 octobre 1881⁴³ doit être entendu en ce sens que les communes ont un droit conditionnel à l'usage de celles des portions du domaine public ou du domaine de l'État (il faut sans doute comprendre ici « domaine privé » de l'État par opposition au précédent), qui seront reconnues indispensables à leur établissement, aucune propriété ainsi mise à la disposition d'une commune ne pouvant être affermée, vendue ou échangée par elle. Ce droit prend fin dès que le bien domanial affecté à l'usage d'une commune n'est plus indispensable à l'établissement et au fonctionnement de l'Administration communale.* » Le contenu de cet article renvoie manifestement à la procédure de droit administratif français que l'on appelle « affectation ». Et dans le contexte haïtien, il semble que le législateur ait souhaité remettre de l'ordre en matière domaniale pour éviter les interprétations abusives que certaines communes auraient pu faire de leur droit sur des biens relevant des domaines de l'État ainsi affectés. Cela devait justifier dans les communes un inventaire réalisé dans les trois mois de la promulgation de la loi identifiant les biens et précisant ceux qui étaient d'un « *usage indispensable à la commune* », les autres biens revenant à la disposition de l'État. Nous n'en avons pas trouvé trace.

Enfin, concernant la section communale, outre la référence au texte communal qui vient d'être mentionnée, on peut aussi renvoyer à un autre décret, encore une fois du 1^{er} février 2006⁴⁴, portant organisation des Casec, abrogeant la **loi n° 2 du Code rural** relative à l'organisation de la section rurale⁴⁵. Selon l'article 5 de ce texte, « *la collectivité territoriale de la section communale peut contenir : les biens des particuliers ; les biens des domaines privés et publics de l'État ; les biens du domaine privé de la commune ; les biens du domaine privé de la section communale* ». On retrouve donc là, largement, le contenu de l'article 4 du décret de la même date sur la commune. Mais, à la différence de celui-ci, dans le présent texte il n'y a plus de domaine public communal, plus de domaine public

41. *Lokal*, recueil de textes de référence sur les pouvoirs locaux, élaboré par le ministère de l'Intérieur et des collectivités territoriales de la république d'Haïti et l'USAID/Lokal, en avril 2011.

42. *Lokal*, op. cit., p. 57.

43. Il peut être utile de rappeler ici les dispositions de cet article 82 : « *Sont déclarés biens communaux ceux qui ont été jusqu'ici régis par les Conseils communaux, tels que les quais, le littoral et ceux dont l'usage ou l'utilité est indispensable pour l'établissement de la commune d'après la présente loi.* » On note que plusieurs éléments listés relèvent en fait du domaine public placé sous le contrôle de l'État.

44. *Le Moniteur*, n° 49 du 30 mai 2006.

45. On peut évidemment se poser la question de savoir comment un décret pourrait abroger une loi. L'explication se trouve par exemple dans les considérants du **décret du 1^{er} février 2006 fixant l'organisation et le fonctionnement de la collectivité municipale dite commune ou municipalité** : « *Considérant que le Pouvoir législatif est, pour le moment, inopérant et qu'il a alors lieu pour le Pouvoir exécutif de légiférer par décret sur les objets d'intérêt public.* » La question de la constitutionnalité d'une telle pratique se pose également, mais ce n'est pas ici le lieu d'approfondir ce point.



de la section communale. Et on ne peut même pas jouer sur la chronologie pour régler le problème puisque les deux textes sont exactement de la même date ! En l'état de la législation, l'incertitude demeure donc sur l'existence d'un domaine public de la section communale même s'il serait sans doute plus pertinent de considérer que le texte « cadre » est celui relatif à la commune, et donc que la section communale pourrait avoir un domaine public.

Régime juridique applicable aux dépendances des domaines publics des collectivités

Dans le silence des textes, il convient d'appliquer les principes classiques en la matière. Celui qui joue ici consiste à affirmer que *mutatis mutandis*, les règles applicables au domaine public des collectivités sont identiques à celles applicables au domaine public de l'État. On peut ajouter que c'est l'assemblée municipale qui fixe les modalités de gestion des biens communaux et leur affectation (art. 37.1). Elle sanctionne et ratifie « le plan de réforme foncière déterminant les zones résidentielles, industrielles, agricoles et commerciales » (art. 37.11). Il faut en outre préciser que les décisions doivent être prises à la majorité des deux tiers du quorum lorsqu'il est question du « mode de gestion des biens communaux et leur changement d'affectation, la durée et les conditions des baux à ferme ou à loyer » (art. 38.5).

● Le domaine privé

Comme dans le droit français, le domaine privé peut relever des différents acteurs publics dotés d'une personnalité juridique, soit, dans le droit haïtien, l'État et les collectivités décentralisées.

> Le domaine privé de l'État

Il faut s'intéresser à sa consistance mais surtout à son régime juridique.

Consistance du domaine privé de l'État

Son contenu est réglé par l'article 3 du **décret du 22 septembre 1964** : « Il se compose :

- des édifices et autres biens meubles ou immeubles affectés ou réservés au service du Gouvernement et des différentes administrations publiques ;
- de tous les biens vacants et sans maître ; des biens meubles ou immeubles qui reviennent à l'État à défaut d'héritiers au degré successible, ou de légataires institués ou d'époux survivants ;
- des lais et relais de la mer (ceux-ci qui relevaient précédemment du domaine public, en ont été retirés par le présent décret de 1964) ;
- des parties du domaine public qui, par les changements de destination, rentrent dans le domaine privé de l'État ;
- enfin, des biens dont l'État s'est rendu propriétaire par acquisition, échange ou autrement. »

Le régime juridique du domaine privé de l'État

Les règles relatives à la propriété civiliste s'appliquent au domaine privé avec parfois des modalités spécifiques comme c'est le cas en matière de fermage (cf. page suivante). Il s'y ajoute un certain nombre de dispositifs juridiques qui permettent d'en régler l'attribution ou la mise à disposition au bénéfice de personnes privées, physiques ou morales. La législation haïtienne est particulièrement riche en ce genre de textes, depuis l'Indépendance.

Les spécificités juridiques principales du régime du domaine privé sont les suivantes :

- d'abord, un principe fondamental s'impose : « Le domaine privé de l'État est imprescriptible » (art. 3 al. 1, **décret du 22 septembre 1964**)⁴⁶ ; c'est un principe essentiel car il a pour effet d'interdire la prescription acquisitive sur les biens fonciers de l'État (et *mutatis mutandis*, sur ceux des autres acteurs publics), ce qui pourrait être contradictoire avec certaines autres dispositions légales applicables aux fermiers de l'État ;

46. Cela n'a pas toujours été le cas en Haïti concernant le domaine privé, notamment lorsque les règles du Code civil s'appliquaient sans restriction, en particulier l'article 1995 (« L'État est soumis aux mêmes prescriptions que les particuliers »). La première mention de l'interdiction de la prescription apparaît dans la **loi du 29 juillet 1929, réglementant le service domanial** (art. 3 notamment).



- par ailleurs, on trouve les principes classiques selon lesquels les biens qui appartiennent à l'État sont administrés ou affermés, et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant les règles qui leur sont particulières (art. 442 C. civ.);
- et il faut retenir que selon l'article 18 du **décret de 1964** : « Toute aliénation des biens immeubles du domaine privé de l'État par vente ou échange doit être préalablement autorisée par une loi ».

On doit encore indiquer deux caractéristiques particulières de la gestion de ce domaine privé de l'État en Haïti :

- d'abord, selon l'article 39 de la Constitution de 1987 (révisée 2011, mais sans changement sur ce point) : « Les habitants des sections communales ont un droit de préemption pour l'exploitation de terres du domaine privé de l'État situées dans leur localité. » On doit remarquer que ce droit de préemption est limité à l'exploitation, ce qui exclut son application en cas de cession de ces terrains constitutifs du domaine privé;
- par ailleurs, un rôle particulier est dévolu au conseil municipal par l'article 74 de la même Constitution, celui de « veiller à la gestion des biens fonciers du domaine privé de l'État situés dans les limites de sa commune par les services compétents ».

Cela retenu, on trouve des modalités spécifiques utilisées (actuellement ou historiquement) pour mettre à disposition des particuliers des terres du domaine privé de l'État, parmi lesquelles il convient de citer les suivantes.

- **Le fermage** : il est régi par les dispositions du Code civil et celles, spécifiques, du **décret de 1964** précité. C'est ainsi que l'article 4 est consacré au montant du loyer ou fermage à payer, « par les fermiers ou occupants de toute propriété du domaine ». On retient donc que le texte semble considérer qu'il y aurait des fermiers disposant d'un bail *ad hoc*, et des « fermiers de fait », ceux qui occupent sans droit le domaine privé. C'est là un point intéressant qui pourrait être utilisé lors des enquêtes foncières car cela permettrait de régulariser un certain nombre de situations.
- **Le bien rural de famille** : le régime juridique du bien rural de famille est établi par la **loi du 12 janvier 1934 sur le bien rural de famille**⁴⁷.

En vertu des dispositions de l'article 1 de ladite loi, « Toute portion du domaine privé de l'État n'excédant pas cinq hectares propres à l'exploitation agricole pourra être constituée, en faveur de tout Haïtien, qualifié d'après les dispositions de la présente loi et qui aura rempli les formalités qu'elle prescrit, en une propriété foncière insaisissable appelée "bien rural de famille". Il ne pourra pas être constitué par l'État plus d'un bien rural de famille pour une même personne. »

Les conditions pour obtenir un tel bien sont les suivantes (art. 2) :

- être de nationalité haïtienne, avoir au moins 21 ans, peu important le sexe;
- être fermier de l'État depuis au moins deux ans;
- avoir entretenu le terrain affermé, ce fait étant établi par un certificat administratif;
- avoir payé les redevances annuelles;
- exprimer la demande de la concession d'un tel bien sur un formulaire *ad hoc* établi par l'administration.

Point important dans le contexte : « Le certificat prévu dans la présente loi sera délivré sans frais, à peine de concussion. »

Il faut encore ajouter une modalité particulière d'accession aux biens ruraux : « Les fermiers de l'État ayant occupé des biens ruraux depuis 10 ans, et ayant acquitté leurs redevances domaniales y afférentes non couvertes par la prescription pendant ces dix ans, seront admis à acquérir ces biens ruraux pendant un bref délai et selon les prévisions de la présente loi » (art. 3)⁴⁸.

47. *Le Moniteur*, n° 13 du 12 février 1934.

48. Il faut remarquer que cette disposition se référant à la prescription a perdu une partie de son sens à partir de la suppression de la prescription sur les terres relevant du domaine privé de l'État (décret du 22 septembre 1964).



On peut alors s'interroger sur la différence entre les conditions évoquées plus haut (fermage de deux ans au moins et paiement des redevances) et ce point particulier. Quoi qu'il en soit, dans ce dernier cas, les fermiers en question obtiendront leur titre définitif et irrévocable de concessionnaire comme prévu aux articles 5 et 6 de la **loi du 12 janvier 1934** en l'absence de toute opposition fondée.

Le régime juridique applicable aux biens ruraux de famille est caractérisé par les points suivants :

- à partir de la transcription de la déclaration de l'État constituant le bien rural de famille, ce bien sera insaisissable (art. 10), cette insaisissabilité s'appliquant aux accroissements par accession, aux constructions et ouvrages qui y seront édifiés, à toutes les installations et tous ustensiles aratoires, outils professionnels, à tous animaux attachés à l'exploitation, et autres objets énumérés aux articles 427 et 428 du Code civil ;
- le propriétaire du bien rural de famille ne pourra en disposer que par donation au profit de toute personne, conjoint, parents, alliés ou autres résidant sur le bien et l'exploitant avec lui sans égard pour la quotité disponible ;
- néanmoins, le propriétaire pourra toujours en disposer à titre onéreux en faveur de tous ceux qui résident sur le terrain et l'exploitent avec lui ;
- en cas de décès *ab intestat* du propriétaire, le titre sera confirmé par l'État avec attribution intégrale du bien de famille au conjoint survivant ou à celui des enfants légitimes ou naturels qui résident sur le bien et aident à l'exploitation, et qui aura offert aux autres ayants droit le dédommagement le plus avantageux sur la base d'une estimation faite par l'Administration générale des contributions, et, en cas de contestation, par le doyen du tribunal civil de la juridiction.

- **Les terrains de colonie agricole** : le régime juridique en est fixé par les textes suivants : **loi du 3 mars 1938 autorisant l'établissement des colonies agricoles (Accord Haïti Saint-Domingue⁴⁹) ; arrêté présidentiel du 22 mars 1938 sur l'établissement des colonies agricoles ; loi du 15 septembre 1939 sur les colonies agricoles.**

Les principales caractéristiques en sont les suivantes :

- des terrains appartenant au domaine privé de l'État peuvent être attribués en concessions ainsi que des maisons ;
- ce régime d'exception doit profiter aux membres des familles des victimes et rescapés des événements survenus depuis septembre 1937 en République dominicaine ;
- les différents lots des terrains du domaine privé de l'État qui sont ou seront affectés à l'établissement des colonies agricoles seront concédés, à titre de bien rural de famille, aux colons qui ont ou auront été régulièrement attachés, depuis un an au moins ;
- donc, les concessions autorisées par la présente loi demeureront soumises à toutes les dispositions prescrites par les lois régissant le bien rural de famille qui ne sont pas contraires à celles prévues par les dispositions spécifiques aux terres de colonies.

- **Les dons nationaux** : c'est encore un régime spécifique que celui du « don national » destiné à permettre l'installation de paysans sur des terrains disponibles du domaine privé. Les caractéristiques juridiques de ce dispositif telles que fixées par la loi du 8 septembre 1948 sur l'octroi d'un don national sont les suivantes :

49. Il faut rappeler que pendant une longue période (1822-1844), Haïti a occupé la totalité de l'île d'Hispaniola, en ayant conquis la partie espagnole ; durant cette période, nombre d'Haïtiens étaient partis s'installer dans cette dernière, y compris des fonctionnaires et militaires de l'État haïtien. En 1844, la partie est (espagnole) reprit son indépendance. Près d'un siècle plus tard, en 1937, sur l'ordre de Trujillo, des milliers d'Haïtiens installés en République dominicaine furent massacrés, ce qui entraîna l'exode de très nombreux autres, et posa évidemment des problèmes d'indemnisation et de réinstallation. Le Gouvernement dominicain ayant versé à ce titre une indemnité compensatoire au Gouvernement haïtien, celui-ci en a utilisé une partie pour financer des « colonies agricoles », pour reprendre le nom de la loi, afin d'y installer des réfugiés.



- tout individu qui occupe ou occupera, à titre de fermier, un terrain du domaine privé de l'État, situé dans les communes de 4^e, 5^e et 6^e classes⁵⁰, et dans les quartiers ruraux, deviendra, de droit, propriétaire du terrain s'il peut justifier, par la production des récépissés qui lui ont été délivrés par l'Administration générale des contributions, avoir occupé ledit terrain par lui-même ou ses auteurs pendant au moins vingt ans et qu'il possède une construction pouvant servir de maison d'habitation. Il sera émis en sa faveur un titre de don national ;
- le bénéficiaire d'un don national en devient propriétaire sans aucunes exceptions ni réserves autres que les dispositions de l'article 526 du Code civil sur les servitudes d'utilité publique (art. 5) ;
- selon l'article 10, les titres de don national seront émis en faveur de chacun des bénéficiaires de la présente loi par le président de la République. Ces titres seront, avant leur remise, numérotés puis inscrits dans un registre spécial tenu à la direction générale des Contributions. Ils seront en outre enregistrés et transcrits dans les formes prévues par la loi sur l'enregistrement et les hypothèques à la diligence de l'Administration ;
- le don national est indivisible et inaliénable. Il n'est transmissible que par voie successorale (art. 10).⁵¹

● **Les biens fonciers attribués aux « familles nécessiteuses »** : le régime juridique en a été fixé par le **décret du 14 juillet 1989, sur les terres cultivables disponibles du domaine privé de l'État**.

Les principales caractéristiques de ce régime sont les suivantes :

- dès la promulgation du présent décret, le ministère de l'Économie et des Finances devait procéder au relevé systématique de toutes les terres cultivables disponibles du domaine privé de l'État et en faire dresser le cadastre par les services compétents concernés (art. 1) ;
- ces terres disponibles du domaine privé de l'État devaient être loties et attribuées aux familles paysannes nécessiteuses qui en faisaient la demande (art. 2). On notera que le texte ne précise pas quels sont les critères qui permettent de qualifier une famille comme « nécessiteuse » ; dans le contexte, on peut penser qu'il s'agit de familles sans terre et qui ne disposent pas des moyens leur permettant d'en acquérir ;
- ces familles font l'objet d'un recensement par sections communales. Là encore, le texte ne précise pas qui doit effectuer ce recensement et dans quelles conditions il devrait être fait ;
- l'attribution des terrains est assortie d'une condition consistant dans l'obligation, pour les familles bénéficiaires, de mettre personnellement en culture, dans l'année même, au moins deux tiers des terres dont elles seront bénéficiaires ;
- les bénéficiaires de ces terres sont considérés comme des usufruitiers de l'État pour une période de neuf ans renouvelables, sous la condition expresse de mise en valeur stipulée à l'article 2 du présent décret ;
- l'attribution est fixée par un contrat en bonne et due forme entre les intéressés et l'État (art. 5) ;

50. Les textes les plus anciens traitant du classement des communes sont les lois du 12 décembre 1860, puis du 20 mars 1870. Dans les textes plus récents, on peut citer la loi du 15 juin 1934 portant aménagement nouveau des ressources locales (*Le Moniteur*, n° 52, lundi 25 juin 1934, p. 400), qui réduit le nombre de classements à trois ; cette loi est remaniée par le décret-loi du 23 septembre 1935 (*Le Moniteur*, n° 80, 23 septembre 1935, p. 616), qui divise les communes en six classes. Il est donc important de savoir sur quelle base est établie ladite classification. L'article 58 de la loi du 24 juillet 1951 sur l'Institution communale disposait : « Sur le rapport des secrétaires d'État à l'Intérieur et des Finances, le président de la République fixera par arrêté la classification des communes. » Cette disposition n'a pas été abrogée par la loi de 1982 sur les communes ; elle devrait donc garder son actualité. Mais elle semble l'être avec l'article 10 du **décret de 2006 fixant le cadre général de la décentralisation** qui dispose : « La classe d'une collectivité territoriale, à l'intérieur d'un même niveau, est définie par le Conseil interdépartemental, suivant son poids démographique et l'étendue des compétences qu'elle exerce effectivement ».

51. On peut donc se demander comment cela se passe quand le don est fait à une personne morale telle une association paysanne (exemple des dons faits par le président Aristide au Mouvement paysan de Papaye MPP et à la Coopérative des petits planteurs du Nord-Est, à la KPPNE).



- le terrain attribué est indivisible, inaliénable, incessible et n'est pas transmissible par voie successorale. En cas de décès du chef de la famille, l'exploitation restera à la disposition des autres membres de la famille pendant toute la durée du contrat de concession (art. 6). À l'issue de celui-ci, la terre devrait retourner au domaine privé de l'État mais on peut comprendre qu'une telle disposition soit difficilement applicable.

> *Le domaine privé des collectivités décentralisées*

Il est réglé par différentes dispositions des textes relatifs à la décentralisation et aux collectivités décentralisées. Celles-ci incluent les départements, lesquels incluent les « collectivités municipales » (ou communes), qui sont subdivisées en sections communales. Il importe donc de déterminer dans quelle mesure chacune de ces collectivités peut ou non disposer d'un domaine privé.

Le département

Concernant la « collectivité départementale » ou département, son régime est réglé par un **décret du 1^{er} février 2006**⁵². En vertu de l'article 2 de celui-ci, elle a la personnalité morale, l'autonomie administrative et financière. On est donc justifié de penser qu'elle a son patrimoine. Mais par ailleurs, aucune disposition du texte ne fait référence ni à un domaine public, ni à un domaine privé, qui seraient siens. Cela se comprend si on considère le régime des autres collectivités décentralisées qui correspondent à des découpages territoriaux du département. Et pour bien mesurer la complexité de la situation, il faut souligner ici que la collectivité départementale n'est toujours pas fonctionnelle; elle n'existe pas dans les faits, en tant qu'entité administrative et financière.

La commune

Concernant la commune, il faut se référer à un autre texte, le **décret du 1^{er} février 2006, fixant l'organisation et le fonctionnement de la commune**⁵³. Elle dispose d'un patrimoine distinct (art. 2.2). On peut trouver sur son territoire : « *les biens des particuliers, les biens des domaines public et privé de l'État, les biens des domaines public et privé de la commune, les biens des domaines public et privé de la section communale, les biens des sociétés privées, les biens des associations à but non lucratif* » (art. 4). Ce texte est particulièrement utile dans la mesure où il confirme bien l'analyse relative au département; celui-ci n'a pas de domaine public et privé, à la différence de l'État, des communes et des sections communales. Par contre, la commune disposerait donc bien des deux domaines, celui public et celui privé. Concernant la composition du domaine privé, comme sa gestion, les dispositions du décret sont très peu explicites. Mais d'autres textes proposent des éléments de réponse; ainsi, dans le décret du 1^{er} février 2006, fixant le cadre général de la décentralisation, l'article 157 dispose que « *les collectivités territoriales possèdent un domaine foncier propre constitué par les parties du domaine national cédées à titre de propriété par l'État* ». On pourrait en déduire que cette rédaction semble exclusive mais comme par ailleurs les communes peuvent acquérir et recevoir des dons, il faut donc penser que cela n'est pas le cas. On peut ainsi relever que les ressources municipales doivent permettre « *l'entretien des domaines public et privé de la commune* » (art. 157), que dans les recettes ordinaires, on peut trouver « *les revenus des biens communaux* » (art. 158.2), et quelques autres comme « *les produits des droits de places perçus dans les échoppes, marchés divers, parcs communaux* » (art. 158.7), « *le produit des concessions de terrains dans les cimetières collectifs de quartiers* » (art. 158.8)... Mais on ne trouve nulle part une énumération précise de ces contenus domaniaux, ce qui rend évidemment difficile leur inventaire et leur gestion.

C'est l'assemblée municipale qui fixe les modalités de gestion des biens communaux et leur affectation (art. 37.1). Elle sanctionne et ratifie « *le plan de réforme foncière déterminant les zones résidentielles, industrielles, agricoles et commerciales* » (art. 37.11). Il faut en outre préciser que les décisions doivent être prises à la majorité des deux tiers du quorum lorsqu'il est question du « *mode de gestion des biens communaux et leur changement d'affectation, la durée et les conditions des baux à ferme ou à loyer* » (art. 38.5).

52. *Le Moniteur*, n° 56, numéro extraordinaire du 13 juin 2006.

53. *Le Moniteur*, spécial n° 2 du 2 juin 2006.



Concernant la commune, il faut aussi relever l'article 130 du décret qui dispose : « *Le Conseil municipal est le gestionnaire privilégié des biens fonciers du domaine privé de l'État situé dans les limites de sa commune. Ils ne peuvent être l'objet d'aucune transaction sans l'avis préalable de l'Assemblée municipale* ». Il s'agit là d'une reprise d'une disposition de la Constitution de 1987 (art. 74 version amendée de 2011), laquelle disposait : « *Le Conseil municipal a le privilège de veiller à la gestion des biens fonciers du domaine privé de l'État situés dans les limites de sa commune par les services compétents conformément à la loi* ». Comme il est précisé dans le recueil Lokal déjà cité, « *dans la pratique administrative haïtienne, la notion de gestionnaire privilégié réfère à un droit de contrôle et de préférence en faveur de la commune sur les biens se trouvant dans les limites de son territoire*⁵⁴ ». Au demeurant, on peut estimer que cette interprétation est largement plus imprécise que le texte analysé !

La section communale

Enfin, reste le cas de la section communale. On peut citer notamment l'article 5 du **décret du 1^{er} février 2006⁵⁵, portant organisation des Casec** (abrogeant la **loi n° 2 du Code rural relative à l'organisation de la section rurale⁵⁶**). Selon cet article, « *la Collectivité territoriale de la section communale peut contenir : les biens des particuliers; les biens des domaines privés et publics de l'État; les biens du domaine privé de la commune; les biens du domaine privé de la section communale* ». On retrouve donc là, largement, le contenu de l'article 4 du décret de la même date sur la commune, mais, à la différence de celui-ci, dans le présent texte, il n'y a plus de domaine public communal, ni de domaine public de la section communale, et la mention des biens des sociétés ou des associations à but non lucratif a disparu. Et de plus, on ne peut même pas s'appuyer sur la chronologie des textes pour régler le problème puisque les deux textes sont exactement de la même date. En l'état de la législation, même si l'incertitude demeure, nous considérons qu'une exigence pragmatique pousse plutôt à reconnaître comme pertinent l'article du texte sur la commune et donc, qu'il y aurait eu une omission dans la rédaction de l'article sur la section communale. Évidemment, cela ne règle pas la question du contenu de ces domaines public et privé sur laquelle les textes sont muets sous réserve bien sûr de ce qui a été écrit plus haut concernant l'article 157 du décret portant cadre général de la décentralisation, lequel, rappelons-le, dispose que « *les collectivités territoriales possèdent un domaine foncier propre constitué par les parties du domaine national cédées à titre de propriété par l'État* ».

Dans le cas des biens communaux ou des sections communales, pour autant qu'ils existent, les règles qui s'appliquent sont *mutatis mutandis*, identiques à celles applicables au domaine privé de l'État, à l'exception des régimes particuliers réservés spécifiquement au domaine privé de l'État, comme le bien rural de famille par exemple.

● Les terres privatives des personnes privées

Le dispositif haïtien en la matière se singularise par la place très importante donnée à la distinction entre les biens fonciers urbains et ceux ruraux. Cela apparaît dans le fait que la législation de droit commun, celle du Code civil, complétée par un certain nombre de textes modificatifs, est surtout assortie d'un autre Code, celui dit Code rural, qui, sur de nombreux points, apporte des modifications et/ou restrictions au premier.

> Dispositions générales

Elles consistent dans les dispositions classiques du Code civil. Autrement dit, les terres privées sont détenues soit en vertu d'un droit de propriété, lequel est régi par les articles du Code civil qui en fixent les modalités d'usage, de jouissance et de disposition applicables au bien approprié, soit en vertu des règles spécifiques relatives aux biens du domaine privé de l'État qui ont été examinées ci-haut et qui, dans certains cas, conditionnent sinon interdisent de disposer du bien foncier, de le

54. Recueil Lokal, p. 58.

55. *Le Moniteur*, n° 49 du 30 mai 2006.

56. On peut évidemment se demander comment un décret pourrait abroger une loi. L'explication se trouve par exemple dans les considérants du **décret du 1^{er} février 2006 fixant l'organisation et le fonctionnement de la collectivité municipale dite commune ou municipalité** : « *Considérant que le Pouvoir législatif est, pour le moment, inopérant et qu'il a alors lieu pour le Pouvoir exécutif de légiférer par décret sur les objets d'intérêt public.* » On pourrait évidemment se poser la question de la constitutionnalité d'une telle pratique, mais ce n'est pas ici le lieu.





louer, de le prêter, etc. En outre, dans certains contextes, ruraux ou urbains, des règles particulières peuvent venir s'ajouter au dispositif civiliste de droit commun. On rappellera ici que la distinction entre les deux catégories de terrain repose essentiellement sur la délimitation des périmètres urbains (ou la qualification d'urbaines de collectivités dont le territoire devient *de facto* urbain), toutes les terres sises dans ceux-ci étant urbaines, les autres, *a contrario*, étant rurales. Le problème reste donc aujourd'hui de mettre en accord les délimitations, mal connues, des zones urbaines, avec la réalité de l'occupation des sols.

> Dispositions relatives aux terrains ruraux

Comme on l'a indiqué ci-dessus, d'abord un premier principe s'applique, de portée générale :

« Les biens ruraux, meubles et immeubles sont régis par les dispositions du Code civil » (art. 20 Loi n° 4 Des biens ruraux, Code rural de 1962). Autrement dit, le droit foncier de base serait celui de propriété. Mais l'exercice de celui-ci est conditionné par une exigence spécifique, réaffirmée de diverses manières, celle de mettre en valeur le terrain rural, selon des modalités réglées par différents textes (Code rural, loi sur les cultures, etc.)⁵⁷.

Par ailleurs, l'exercice du droit de propriété est soumis à des contraintes et conditions particulières :

- les biens ruraux ne peuvent pas faire l'objet de ventes à réméré⁵⁸, sous peine de nullité absolue et d'ordre public de la transaction (art. 27 Code rural de 1962) ;
- les biens ruraux ne peuvent pas être hypothéqués, sous la même peine de nullité (art. 27 Code rural). Cette disposition est particulièrement importante dans une perspective de développement rural, dans la mesure où on considère habituellement que l'hypothèque est un des avantages découlant de la sécurisation foncière car elle permet de constituer le bien foncier détenu en garantie des emprunts nécessaires à la valorisation des exploitations. Mais dans le même temps, on sait que ce recours à l'hypothèque peut être utilisé par certains prêteurs devenus usuriers ! Encore faut-il donc évidemment que le statut domanial ou foncier du bien permette la constitution d'une hypothèque, ce qui n'est pas toujours le cas.

La reconnaissance de la propriété est elle aussi soumise à des dispositions spécifiques :

- d'abord, on peut retenir que « les titres de concession⁵⁹ conditionnelle délivrés par l'État antérieurement à la promulgation du présent Code rural seront reçus comme titres de propriété lorsqu'ils seront produits par des paysans⁶⁰, sans distinction entre titres provisoires et titres définitifs, et sans considération de l'inexécution des conditions auxquelles était subordonnée la concession » (art. 328 Code rural de 1962) ; il nous semble que cette rédaction permet de régler, de manière assez pragmatique, la question délicate de la diversité des modes d'attribution de parcelles rurales depuis l'Indépendance⁶¹, selon des modalités de gestion administrative pas toujours très rigoureuses ;

57. En particulier, l'article 20 de la loi n° 4 du **Code rural de 1962** : « Le propriétaire foncier est soumis à l'obligation de cultiver, d'exploiter, de protéger le sol, conformément à la Constitution, aux dispositions du présent Code sur les cultures et à celles de la Loi agraire. » Modifié par la loi du 31 juillet 1975 « faisant injonction à tout propriétaire foncier, sous peine de sanctions, à mettre en valeur toute l'étendue de terre cultivable laissée à l'état vacant, en vue de promouvoir l'évolution économique du pays, dans le cadre du programme de développement agricole du gouvernement », publiée au *Moniteur* n° 62 du 31 août 1975 (cit. **Code rural de 1962 mis à jour**, de B. H. Gousse (dir.), Zemes Ed., Port-au-Prince, 2009).

58. Il s'agit d'une vente dans l'acte de laquelle est insérée une clause dite « pacte de rachat » qui permet au vendeur de reprendre la chose vendue en restituant à l'acheteur le montant du prix et des frais ; généralement, la cause peut être invoquée pendant un délai convenu dans l'acte. Cela peut par exemple permettre à un détenteur foncier d'obtenir une somme dont il a besoin à court terme, et de récupérer son bien dès son retour en fonds.

59. Ce terme de « concession » devrait ici être entendu comme recouvrant toutes les attributions faites par l'État de terrains du domaine privé, susceptibles de revêtir un caractère définitif, même si elles sont assorties de conditions diverses notamment de mise en valeur.

60. La référence aux « paysans » semble datée ; couramment utilisée sous Duvalier, elle ne l'est plus aujourd'hui ; faut-il l'interpréter comme une sorte de synonyme de « ruraux », autrement dit, de personnes domiciliées dans les territoires classés comme ruraux (juridiquement, ceux qui ne sont pas inclus dans des périmètres délimités administrativement comme urbains) ? Dans cette hypothèse, avec l'exode rural, on a de plus en plus de « ruraux » qui sont « en ville » et qui ne sont plus des paysans au sens professionnel du terme. Une clarification apparaît donc nécessaire. Elle pourrait s'appuyer nous semble-t-il sur les terrains concernés plutôt que sur la qualité des personnes détenant lesdits terrains.

61. Cela devrait inclure toutes les modalités d'attribution de terrains domaniaux comme les biens ruraux de famille, les dons, les terrains de colonies agricoles, dès lors qu'il s'agit d'opérations intervenues avant la promulgation du Code de 1962.





- par ailleurs, et c'est très important dans le contexte où les usagers, ruraux comme urbains, ne sont guère motivés pour effectuer les démarches administratives d'enregistrement des droits fonciers légalement prévues, il faut souligner que l'article 327 de la loi XVII du Code rural dispose que : « *Toutes énonciations relatives à un partage amiable d'immeuble entre paysans majeurs, toutes énonciations de vente d'immeuble à un paysan contenues dans un acte d'arpentage de fonds rural, feront foi de cette vente ou de ce partage avec la force probante d'un acte sous seing privé, même si les parties ont déclaré ne pas savoir signer, pourvu que les déclarations touchant l'existence et les clauses de ces conventions aient été faites par tous les intéressés, que l'opération d'arpentage ait eu lieu en présence d'iceux avec l'assistance d'un membre du Conseil d'administration de la section rurale et que l'acte d'arpentage soit signé de ce dernier.* » Cette disposition a donc pour effet de « formaliser » un peu les situations foncières « pratiques », permettant donc de reconnaître l'existence d'un droit de propriété. Cependant, on mesure bien les limites d'une telle approche dans un contexte dans lequel la gouvernance locale peut être insuffisante. Il est donc important de souligner que cette reconnaissance ne garantit pas une validation de ce droit de propriété par les tribunaux ; puisque le document n'a que la valeur d'un acte sous seing privé, c'est aux tribunaux, en cas de besoin, de vérifier le bien-fondé juridique de ce même droit.

> Dispositions relatives aux terrains urbains

Nous n'avons pas trouvé de dispositions foncières spécifiques relatives aux terrains urbains. Classiquement, ceux-ci sont juridiquement définis comme ceux situés dans des périmètres classés (et délimités) comme urbains, ce qui permet de considérer que sauf exception, les autres terrains seraient ruraux, à l'exception de ceux classés d'une autre manière (ex. forêts classées, réserves, etc.). En Haïti, nous sommes face à une incertitude assez forte quant à cette identification de certaines zones comme urbaines. Il ne semble exister aucun texte fixant la définition ou les critères d'identification des terrains urbains. Et donc, on peut en déduire qu'il est difficile d'établir *a contrario* les terrains ruraux.

Au demeurant, les conséquences juridiques, du moins sur le plan foncier, paraissent relativement limitées. Mais la question devrait être réglée dans la mesure où, notamment :

- on ne peut utiliser les règles applicables, en particulier domaniales, aux terrains ruraux, que dans la mesure où ceux-ci sont déterminés comme tels, légalement ;
- la question du foncier urbain se pose de plus en plus, de manière aiguë parfois, nombre de terrains ruraux étant aujourd'hui phagocytés par les extensions urbaines pour des besoins d'habitation ;
- la Contribution foncière des propriétés bâties (CFPB), qui est actuellement le seul impôt foncier basé en fait sur la valeur locative des logements urbains, est une ressource communale théoriquement essentielle dans un contexte où les sources fiscales sont limitées. Elle ne devrait être perçue que sur les terrains « urbains » mais l'est également, de plus en plus souvent, sur les extensions urbanisées de ces « centres-villes », sur les zones agricoles périphériques.

● L'expropriation

Une remarque préliminaire s'impose : du point de vue juridique, il faut distinguer l'expropriation forcée, liée à une créance, de celle pour l'utilité publique, ne serait-ce que par leur portée au regard du droit de propriété : dans le premier cas, le droit foncier (de propriété privée) doit généralement être transféré à un particulier, dans le second il est remplacé par un droit domanial sous le contrôle de la puissance publique.

> L'expropriation forcée

Elle est réglée par le Code civil dont elle constitue la loi n° 34. Elle consiste dans l'organisation d'une vente forcée d'un ou des immeuble(s) appartenant à un débiteur défaillant. Cette « *vente forcée ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre authentique et exécutoire, pour une dette certaine et liquide* » (art. 1981). Une décision de justice est nécessaire.⁶²

62. On doit remarquer ici que, de manière assez générale, les établissements bancaires semblent assez réticents à consentir des emprunts dont la garantie serait hypothécaire. Comme dans un certain nombre d'autres pays, on peut penser que cette « prudence » tient largement à l'incertitude qui s'attache à nombre de droits de propriété et aux documents qui établissent ces derniers.



> L'expropriation pour cause d'utilité publique

Juridiquement, la référence la plus importante est à rechercher dans la Constitution de 1987, révisée 2011. L'article 36.1 dispose : « *L'expropriation pour cause d'utilité publique peut avoir lieu moyennant le paiement ou la consignation ordonnée par la Justice aux ordres de qui de droit, d'une juste et préalable indemnité fixée à dire d'expert* ». Cette disposition permet de confirmer le cadre constitutionnel dans lequel doivent être situés les textes légaux et réglementaires, même antérieurs.

Les modalités plus précises applicables à la mise en œuvre de ce principe constitutionnel sont fixées par différents textes législatifs et réglementaires, notamment la **loi du 1^{er} septembre 1951, sur l'expropriation pour cause d'utilité publique**⁶³, modifiée et complétée par celle du 5 septembre 1979⁶⁴.

Le droit commun actuel de l'indemnisation semble résulter de ce texte de 1979. Les règles en sont classiques même si certaines méritent d'être soulignées :

- d'abord, celle fixée dans l'article 1, alinéa 2, qui dispose : « *Constitue une cause essentielle, nécessaire et suffisante en matière d'expropriation forcée, la mission de service public affectant l'immeuble déclaré d'utilité publique pour l'exécution desdits travaux (d'intérêt général)* ». On remarque donc la rédaction de cet article qui crée une obligation (cause nécessaire) dont le contenu n'est pas juridiquement défini⁶⁵ ;
- ensuite, il faut noter l'article 2 qui impose l'obligation de soumettre tous les projets de travaux d'utilité publique aux instances en charge de l'environnement et de lutte contre l'érosion. On sait à quel point cette question est sensible dans le contexte haïtien. Mais en même temps, il ne s'agit que d'une obligation de communiquer le projet et il ne semble pas y avoir de possibilité de blocage de celui-ci.

Sinon, comme indiqué ci-haut, le dispositif mis en place par la loi est classique, notamment dans ses deux phases potentielles, celle amiable, purement administrative, et en cas d'échec, celle contentieuse.

Mais par ailleurs, pour des situations d'urgence, il semble que les dispositions de la loi de 1951 restent applicables. Celle-ci pose le principe de la création d'une commission spéciale d'indemnisation chargée d'évaluer les propriétés concernées dans tous les cas où des réalisations d'utilité publique devraient être faites, dans des conditions d'urgence (art. 1). Cette Commission doit comprendre un représentant de l'exécutif communal, un représentant du propriétaire et un de l'Administration générale des contributions. Une réunion d'urgence doit être tenue pour permettre de fixer une indemnité proposée par « lettre recommandée » aux propriétaires concernés. En cas de désaccord sur le montant, le dossier doit être soumis dans les 24 heures au juge des référés qui peut ordonner la consignation en banque du montant de l'indemnisation. Cette décision n'est pas susceptible d'appel. Dès la consignation, l'État peut entreprendre l'exécution des travaux.

● La fiscalité foncière

C'est une question essentielle dans presque tous les pays dès lors que l'on aborde la question foncière. C'est en effet une dimension fondamentale de celle-ci que celle de la fiscalité et donc des ressources publiques que le foncier est susceptible de générer, d'autant plus que dans les pays considérés, les ressources fiscales sont souvent faibles. Mais dans le même temps, il faut rappeler que la fiscalité foncière est toujours difficile à gérer ; elle requiert des moyens et des compétences qui sont rarement disponibles. Par ailleurs, politiquement, l'impôt foncier est toujours impopulaire. Et économiquement, pour certains spécialistes, il serait un facteur de ralentissement sinon de blocage du marché foncier. *A contrario*, il faut aussi rappeler que dans beaucoup de pays où le niveau de sécurité foncière formelle est faible, disposer d'un reçu fiscal est considéré comme une manière efficace d'obtenir une sorte de « titre » de propriété. On retrouve bon nombre de ces considérations concernant la république d'Haïti.

63. *Le Moniteur*, n° 84 du 26 septembre 1951.

64. *Le Moniteur*, n° 87 du 8 novembre 1979.

65. Comme on le sait, dans les pays qui utilisent le domaine public, cette définition de l'intérêt ou de l'utilité publics est laissée à l'appréciation de la jurisprudence.



Comme on l'a indiqué plus haut, la Contribution foncière des propriétés bâties (CFPB) est actuellement le seul impôt foncier existant. Il est actuellement régi par le **décret du 23 décembre 1981 modifiant le décret du 5 avril 1979, en vue d'adopter une nouvelle imposition plus rationnelle à la contribution foncière des propriétés bâties**⁶⁶. Il est très ancien, si on considère tous les changements en particulier politiques et économiques survenus depuis, et même si son dispositif légal a été modifié à maintes reprises, son principe fondamental demeure ; il est appuyé sur la valeur locative des biens fonciers bâtis, le taux d'imposition variant selon que les biens fonciers sont occupés par leur propriétaire ou mis en location. Cette valeur locative est définie par la loi comme « *le prix auquel l'immeuble est loué ou celui auquel il peut être loué* » (art. 1, al. 2, décret du 5 avril 1979)⁶⁷. Il est important de préciser que cela s'applique à « *tout immeuble pouvant abriter des personnes ou des biens, occupé ou non, habité par son propriétaire ou en location...* ». On peut noter aussi que selon l'article 4 du décret de 1981, « *toute construction inachevée et occupée en partie fera l'objet d'une estimation provisoire* ».

Pour permettre d'évaluer l'assiette de cet impôt, en principe tous les trois ans au moins, un recensement général doit être effectué par les administrations en charge (celles communale et fiscale), permettant d'inventorier les nouvelles constructions et de mettre à jour, si nécessaire, les estimations précédentes. Mais par ailleurs, il s'agit d'un impôt déclaratif puisque tous les propriétaires d'immeubles « *sont tenus d'acheminer à l'Administration générale des contributions [...] la déclaration de la valeur locative annuelle ou de l'estimation locative annuelle de leurs immeubles* »⁶⁸. Enfin, si le propriétaire est absent, la déclaration doit être établie par l'occupant.

Des exonérations permanentes sont prévues par les textes au profit de certaines catégories défavorisées, aussi bien en zones rurales qu'en zones urbaines, sous la condition que les immeubles bâtis soient occupés par leurs propriétaires et que leur valeur locative soit estimée administrativement en dessous d'un certain montant annuel légalement fixé. D'autres exemptions permanentes sont prévues pour certains cas particuliers comme les immeubles de l'État ou des communes, ceux de l'Église catholique et autres cultes reconnus, etc.⁶⁹ D'autres sont prévues pour les immeubles loués en appartements, meublés ou non.

Pour finir sur le sujet, il faut signaler des dispositions du décret de 1981 qui pourraient avoir un effet direct sur les activités foncières.⁷⁰ D'abord, celles de l'article 31 : « *Aucune vente d'immeubles, aucun acte hypothécaire ou autre relatif aux droits immobiliers ne seront reçus par les notaires, si l'intéressé ne communique un certificat de l'Office des contributions attestant que l'immeuble n'est grevé d'aucune charge* » ; puis celles de l'article 33 : « *Aucun acte translatif ou déclaratif du droit de propriété ne sera reçu par le Bureau de l'enregistrement et de la conservation foncière s'il n'est accompagné du certificat prévu à l'alinéa 1 de l'article 31 du présent décret* » (autrement dit, l'article précédemment cité).

2.4. Cadre juridique des ressources naturelles et de l'environnement

Dans cette matière, encore plus que dans celles qui précèdent, il faut souligner l'extrême difficulté d'identifier les dispositions légales et réglementaires applicables, tant les textes sont nombreux, pas toujours accessibles, utilisant des termes dont le sens peut varier à travers les époques.

En outre, lorsqu'un nouveau texte est promulgué, il y est rarement précisé quels sont ceux antérieurs qu'il abroge, sinon que par la formule courante « *abroge toutes les dispositions antérieures contraires...* », ce qui suppose qu'un travail de recherche soit réalisé dès lors que l'on veut savoir ce qu'il en est ; un tel travail n'est pas forcément dans les aptitudes des agents concernés, ceux forestiers par exemple.

66. *Le Moniteur*, n° 2 du 7 janvier 1982.

67. **Décret du 5 avril 1979, adoptant une nouvelle imposition plus rationnelle à la contribution foncière des propriétés bâties ;** *Le Moniteur*, n° 32.A du 19 avril 1979, p. 279.

68. Art. 12, décret du 23 décembre 1981.

69. Pour les détails, voir l'article 10 du décret de 1981.

70. Nous ne disposons pas d'informations fondées sur cet impact possible.



● Le régime juridique des forêts

Le régime juridique des forêts est un bon exemple de cette difficulté d'accès aux textes. Il est fixé par de nombreux textes, notamment par le Code rural de 1962, mais aussi, entre autres, la **loi du 3 février 1926 sur les forêts nationales réservées**, la **loi du 16 septembre 1958 sur l'exploitation des forêts**. Le travail juridique exige donc une lecture détaillée et attentive permettant une « confrontation » entre ces différents textes; on peut en imaginer la difficulté pour les acteurs, notamment publics, en charge de ces questions. On retiendra aussi que, dès les années 1920, beaucoup de ces textes sont largement « marqués » par une préoccupation de lutter contre l'érosion. Autrement dit, la double question conservation/exploitation des forêts ne semble pas être ici dominante dans la production et la promulgation des textes. Mais avant de se préoccuper de conservation ou d'exploitation, il faut d'abord savoir ce que sont les forêts dans les textes.

> Classification juridique et régime juridique des forêts

Le texte apparemment le plus récent est le **décret du 12 octobre 2005⁷¹, portant sur la gestion de l'environnement et de régulation de la conduite des citoyens et citoyennes pour un développement durable**. Ce texte contient notamment des dispositions sur les forêts. Concernant la classification de celles-ci, il faut citer notamment son article 102 : « *Le domaine forestier national est constitué de forêts permanentes et de forêts non permanentes. Dans l'un et l'autre de ces deux catégories, on peut retrouver : a) des forêts du domaine de l'État; b) des forêts communales; c) des forêts communautaires; d) des forêts de domaine privé.* » Il faut s'interroger sur l'existence au début du texte d'une référence singulière, celle au « *domaine forestier national* ». Il nous paraît préférable ici d'interpréter cette formule comme permettant de qualifier de manière englobante l'ensemble des forêts, quels qu'en soient la forme ou le rattachement, existant sur le territoire du pays. On peut ensuite s'interroger sur le c) et l'utilisation qui y est faite du qualificatif « communautaires ». La confusion n'est pas possible avec « communales » puisque ce terme figure dans le point b) qui précède. Quant au point d), il devrait être interprété comme portant sur les forêts appartenant à des personnes privées, et non pas au domaine privé de l'État, celui étant inclus dans le a). Mais des questions restent en suspens concernant les différentes forêts énumérées dans l'article 102.

Juridiquement, il convient donc de remonter dans le temps, aux textes antérieurs susceptibles d'apporter l'éclairage approprié. Et c'est ainsi que l'on retrouve le Code rural de 1962. Celui-ci apporte des précisions plus techniques : selon l'article 182 : « *Les forêts se divisent en deux classes. La première comprend : 1) les forêts qui protègent les bassins d'alimentation des sources, les crêtes de montagnes et leurs versants d'une déclivité supérieure à 60 degrés; 2) les parcs nationaux et communaux; 3) les peuplements d'essences rares ou ceux dont la conservation se recommande pour leur valeur scientifique; 4) les peuplements de mangliers. La deuxième comprend toute autre forêt.* »

L'article suivant, le 183, ne contribue pas à clarifier les choses en disposant que : « *Toute forêt réservée appartenant à l'État sera administrée par le département de l'Agriculture ou sous son contrôle* ». Il se pose donc la question du lien avec le classement de l'article précédent dans lequel il n'était fait référence nulle part à des forêts réservées. Une partie de la solution est fournie par l'article 184 rédigé comme suit : « *Une forêt sera déclarée zone réservée si elle protège les bassins d'alimentation des sources, les crêtes des montagnes et leurs versants d'une déclivité supérieure à 60 degrés.* » Si l'on y fait attention, on constate que la rédaction de cet article renvoie en fait au point 1) de l'article 182, tout en précisant ce que serait juridiquement une forêt réservée.

Dans le même temps, la question qui se pose est celle de l'effet du Code de 1962 sur la **loi du 3 février 1926 sur les forêts nationales réservées**, ne serait-ce que parce que son article 1 : « *Il pourra être désigné sous la dénomination de "Forêt nationale réservée", telle étendue de terrain du domaine national qui pourra convenir à une telle destination* », pose évidemment problème; il n'est pas forcément contraire à l'article 184 de 1962 cité ci-haut, et par ailleurs, il a une portée plus large donc il ne devrait pas être considéré comme abrogé. En plus, on y retrouve la qualification de « nationale » dont on a mesuré le poids d'incertitude dans les points précédents. Partant de là, il peut s'agir évidemment de biens forestiers qui, n'appartenant pas à des propriétaires privés,

71. *Le Moniteur*, n° 11 du 26 janvier 2006.



sont donc inclus dans le domaine de l'État, la question de savoir s'il s'agit du domaine privé ou du domaine public restant posée. Mais il peut s'agir aussi de forêts appartenant à des personnes privées qui, si leurs forêts rentrent dans le cadre des articles 182.1 et 184 du Code rural, soit devront être expropriées, soit conserveront leurs droits de propriété mais ceux-ci devenant désormais inaliénables.

L'article 185 du Code de 1962 a pour objet la procédure de classement en « forêt réservée » : « *Les forêts et zones réservées seront désignées par arrêté du président de la République. Les particuliers qui y auront des terres enclavées ne pourront être expropriés que moyennant le paiement ou la consignation à leurs ordres d'une juste et préalable indemnité.* » Autrement dit, on retrouve ici la volonté de lutter contre l'érosion et la déforestation qui marquait déjà la loi de 1926, et d'imposer une protection du couvert forestier et des sols. Évidemment, cela sous-entend que l'État dispose des moyens nécessaires pour financer les expropriations qui, selon le texte, sont la condition préalable de la transformation de terres privatives en « forêts et zones réservées ». Ces forêts « réservées » appartenant à l'État sont administrées, comme on l'a écrit plus haut, par le ministère en charge des forêts ; en 1962, celui en charge de l'agriculture. Quant aux forêts « réservées » continuant d'appartenir à des particuliers, elles devraient être soumises, sous le contrôle du ministère en charge des forêts, à toutes les contraintes qui s'appliquent de manière générale à ces forêts particulières.

Concernant les forêts de deuxième classe prévues à l'article 182, on peut considérer qu'elles sont susceptibles d'être rattachées aussi bien aux domaines publics ou privés des acteurs publics qu'au patrimoine des personnes privées. Et donc elles seraient soumises aux règles applicables à ces différents « domaines », sous réserve bien sûr des règles particulières des textes forestiers sur la conservation des forêts et des arbres, ainsi que sur leur exploitation.

> Exploitation des forêts

L'exploitation des forêts de l'État (sans qualification de « réservées » ou non), quelle qu'en soit la modalité (coupe, écorçage, extraction de résine, de gomme ou de latex) ne peut être concédée à une personne privée, physique ou morale, que par contrat assorti d'un cahier des charges, soumis à l'approbation du Parlement (art. 191 Code rural).

Concernant les propriétaires privés, ils sont tenus de respecter certaines modalités d'exploitation pour des zones particulièrement sensibles à l'érosion (terres d'une déclinaison supérieure à 30° dans les zones arides, ou 50° dans les zones pluvieuses, par exemple), ces conditions d'exploitation étant fixées dans une autorisation délivrée par le ministère en charge des forêts (art. 192 Code rural).

> Conservation des forêts

Il existe à la fois des dispositions relatives à la conservation des forêts, et des règles relatives à la protection des arbres. Elles sont disponibles tant dans le Code rural que dans d'autres textes.

Concernant la protection des forêts, le Code rural y consacre les articles 193 à 201, lesquels traitent principalement de diverses interdictions liées à la protection contre l'incendie. On notera l'article 200 en vertu duquel l'élevage libre est interdit, celui à l'attache ou en enclos étant toléré sous réserve de l'autorisation de l'administration compétente. Toutes ces mesures constituent autant de restrictions au droit de propriété lorsqu'il s'agit de terrains privés. Il en va de même pour les suivantes.

Concernant la protection des arbres, les articles 202 à 297 du Code rural y sont relatifs. Ils établissent notamment « *l'interdiction d'abattre, d'écorcer, ou de saigner des arbres sans une autorisation préalable* » de l'administration compétente. Ces dispositions ont été en partie modifiées et surtout complétées par celles du **décret du 7 juillet 1987, faisant du ministère de l'Agriculture, des Ressources naturelles et du Développement rural la seule autorité à permettre la coupe des arbres sur le territoire**⁷².

Évidemment, il convient de rapprocher toutes ces dispositions de celles qui suivent, relatives aux parcs et zones protégées.

72. Les dispositions de ce décret de 1987 nécessitaient en particulier la mise en place d'une « *représentation des habitations rurales* » (comme base du contrôle de toute coupe d'arbre en milieu rural) et prévoyaient le remplacement dans un délai très court du bois dans la construction et dans le chauffage nécessité par certaines industries ou entreprises (boulangeries, nettoyage à sec, *guildives*, etc.), sous peine de fortes amendes. Ces dispositions semblent n'avoir tout simplement jamais été appliquées.



● Le régime des parcs et zones protégées

La bonne application des lois et règlements relatifs au domaine et aux propriétés foncières peut voir son champ d'application limité par d'autres dispositions plus ou moins spécifiques, notamment par celles relatives aux terrains soumis à des statuts de parcs, réserves et autres aires protégées.

> Les zones protégées

Le dispositif légal est réglé par la **loi du 17 août 1955, sur les zones sous protection et les zones réservées**. Il est relativement simple, au moins dans les principes :

- l'administration compétente identifie des « zones de protection », pour des motifs divers comme la lutte contre l'érosion (cf. art. 15 loi susmentionnée) : « *Il pourra être désigné sous la dénomination de "zones de protection", toute étendue de terrain dont l'utilisation sera réglementée par le département de l'Agriculture, dans le but de combattre l'érosion, de protéger la santé publique, d'assurer la saine récréation ou de promouvoir le tourisme* » ;
- ce texte réglementaire devrait être assorti d'un « cahier des charges » ou « règlement » fixant les modalités spécifiques fixées pour l'occupation ou l'exploitation des terrains concernés ; ce ou ces documents devraient donc être établis, en tenant compte des réalités, au moment de l'élaboration du texte réglementaire précité ;
- à l'intérieur desdites zones, l'administration si elle le juge nécessaire peut instituer, « *conformément à la loi du 3 février 1926* », des zones réservées, « *retirées de toute exploitation* » (art. 19). Dans ce cas, elle doit procéder à l'expropriation des terrains en question, ainsi qu'il est prévu à l'article 20⁷³ ; il faut donc considérer qu'ici les modalités applicables sont celles de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Cela suppose normalement que l'administration procède à une délimitation contradictoire et publique sur le terrain, sans doute aussi une enquête publique pour permettre le dépôt des éventuelles oppositions ; et qu'un texte réglementaire soit pris pour fixer ladite zone.

Pour résumer, la création d'une zone de protection a pour effet simplement d'apporter des restrictions au droit de propriété foncière, alors que l'instauration d'une zone réservée substitue au régime de la propriété privée celui de la domanialité publique.

On mesure à quel point il serait utile et nécessaire que la loi impose que ces différentes zones soient reportées sur les plans cadastraux des communes concernées, de manière à éviter les occupations abusives, voire administrativement autorisées, de bonne foi ou non. Il en va de même naturellement pour toutes les zones soumises à un régime dérogatoire au droit domanial ou au droit foncier.

> Parcs nationaux et sites naturels

Ils sont régis par le **décret du 18 mars 1968, déclarant « parcs nationaux, sites naturels », toutes étendues de terres boisées ou pas sur lesquelles sont établis des monuments historiques ou naturels**⁷⁴.

Le texte commence par la définition de ces parcs et sites qui est l'objet de l'article 1 : « *Sont dénommés "parcs nationaux, sites naturels" toutes étendues de terres boisées ou pas sur lesquelles sont établis des monuments historiques ou naturels, qui, par leur situation ou pour des raisons de convenances ou d'utilité publique, doivent demeurer intactes et, en aucun cas ou aucune circonstance, ne doivent être soumises à une exploitation agricole ou forestière quelconque.* »

L'article 4 du même décret fournit des précisions complémentaires sur les caractéristiques de ces étendues qui peuvent justifier leur classement dans l'une ou l'autre catégorie, en énumérant trois catégories : « *Peut devenir "parc national" ou "site naturel" : a) toute étendue de terre sur une superficie d'au moins cinq hectare autour des cascades, des chutes d'eau, des sources d'alimentation en eau potable, des sources thermales ou sulfureuses, des grottes ou des monuments naturels ;*

73. Art. 20 : « *Les propriétaires privés de terres faisant partie d'une zone dite réservée seront expropriés, conformément à la loi.* »

74. *Le Moniteur*, n° 23 du 18 mars 1968 ; l'orthographe de la publication a été respectée.



b) toute étendue de terre autour des lacs et étangs, sur un rayon d'au moins 200 mètres à partir de leur pourtour; c) toute étendue de terre destinée à protéger et à conserver la faune et la flore nationale, ainsi que des objets d'intérêts historique, géologique, scientifique, touristique. »

Pour que des sites soient ainsi classés, ils doivent d'abord être identifiés; à cette fin, dans chaque département, une commission *ad hoc* est instituée, qui établit une liste des lieux et des immeubles concernés. « Si la zone décrétée "parc national" ou "site naturel" appartient en partie ou en totalité à des particuliers, l'expropriation est, de fait, reconnue d'utilité publique⁷⁵ », et les propriétaires doivent donc être expropriés et recevoir une juste indemnité préalablement à tout aménagement du site. Faute de précision concernant l'autorité compétente pour valider la liste, il faut donc supposer que la décision du département est souveraine. Et pourtant, comme le montrent les textes pris ultérieurement pour créer des « sites » et « parcs » – un décret en 1983⁷⁶ et un arrêté en 2007⁷⁷ –, on peut penser que la décision finale appartient plutôt au gouvernement.

Le bornage et la délimitation des aires relèvent de la compétence de l'Administration générale des contributions; des bornes spécifiques, d'une taille inhabituelle (2 m), sont prévues qui doivent être implantées tous les 20 mètres. On peut évidemment se poser la question de la disponibilité des moyens requis pour procéder à de tels bornages.

Le texte pose aussi problème concernant la chronologie des opérations : identification ; délimitation ; classement ; expropriation. Normalement, cette dernière n'est possible que si le site qui a été identifié sur le terrain est borné provisoirement, ce qui permet d'identifier les propriétaires concernés et donc de susciter des demandes d'expropriation, en tenant compte des modalités prévues par le texte.

Le régime juridique des terrains inclus dans ces sites est simple :

- ils constituent des dépendances du domaine public – de l'État sans doute, même si le texte ne le précise pas ;
- et ils sont donc inaliénables et insaisissables ;
- ils sont gérés selon des modalités peu claires dans le texte, mais qui impliquent la participation d'une caisse nationale.

Le texte fixant le régime juridique des parcs inclut aussi dans son article 14 une liste de sept sites déclarés « parcs et sites naturels », leur classement et leur délimitation sur le terrain devant être réalisés selon les dispositions du régime juridique y applicable. Par la suite, d'autres textes de classement sont intervenus. Ils figurent dans l'annexe 1 du présent document.

● Le régime juridique des mines et carrières

Il s'agit encore une fois d'un point important au regard de la question foncière, dans la mesure où les ressources naturelles concernées sont situées dans le sol ou à la surface de celui-ci ; il y a donc nécessairement une concurrence foncière avec les usagers permanents du sol que sont, notamment, les agriculteurs et les éleveurs. La législation haïtienne, comme celle de nombreux autres pays, distingue les règles applicables aux carrières de celles applicables aux mines ; cela se comprend d'autant mieux que les enjeux économiques ne sont pas les mêmes. Il ne sera donné ci-après que les éléments principaux de ces dispositifs, notamment en ce qui concerne les liens avec les détenteurs des droits fonciers. Et il convient de commencer par le texte sur la prospection minière, lequel, on le verra, « encadre » partiellement les carrières, et réciproquement, on constatera que, par ailleurs, le texte sur ces dernières s'y réfère.⁷⁸

75. Décret du 18 mars 1968, article 6.

76. Décret du 4 avril 1983, déclarant parcs nationaux naturels les aires entourant le Morne La Visite du Massif de la Selle et le Morne Macaya entourant le Pic Macaya, *Le Moniteur*, n° 41 du 13 juin 1983.

77. Arrêté du 29 juin 2007, déclarant d'utilité publique les zones d'habitation et les propriétés constituant le site boisé désormais dénommé Parc de Martissant.

78. Il ne nous a pas été possible d'obtenir des statistiques quantitatives précises, notamment sur les carrières. Mais toute personne circulant un peu, en particulier dans la grande périphérie des agglomérations urbaines, peut constater la multiplicité des excavations d'extraction de matériaux.





> Le régime juridique des mines

Le régime juridique actuel est réglé par le **décret du 3 mars 1976, encourageant la prospection minière sur toute l'étendue du territoire de la République et adaptant les structures juridiques existantes aux réalités de l'industrie minière**⁷⁹.

L'article premier dispose : « *Les gîtes naturels de substances minérales, les gisements d'hydrocarbures liquides ou gazeux, les sources minérales et thermominérales, l'énergie géothermique et autres concentrations d'énergie naturelle et d'une manière générale, les ressources naturelles appartiennent à la Nation haïtienne. Ils sont séparés de la propriété du sol et constituent un domaine particulier dont la gestion est assurée par l'État suivant les règles de ce décret et les textes réglementaires pris pour son application.* » On peut donc retenir que les ressources minières sont affirmées comme étant la propriété de la nation, ce qui constitue une limite au principe de la propriété civiliste suivant lequel le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol. Cela annonce et explique en même temps les règles qui vont devoir être fixées concernant l'accès à ces ressources et à leur valorisation. Le texte dispose aussi qu'il s'agit d'un « domaine particulier » – il n'est pas question d'un domaine minier – et que l'État en assure la gestion, et non pas qu'il en est propriétaire, ce qui s'explique par la remarque précédente relative à la propriété de la nation⁸⁰. Il faut cependant mentionner ici une contradiction interne du décret puisqu'à l'article 64 il est disposé que : « *Les sources énergétiques, l'énergie géothermique, les chutes d'eau, etc., sont propriétés exclusives de l'État et seront exploitées comme telles par des sociétés d'État.* »

On peut d'abord souligner l'ambiguïté de l'appellation du texte « *décret encourageant la prospection minière...* », la distinction est établie en droit entre ce qui touche aux carrières et ce qui concerne les ressources minières (et souvent les hydrocarbures qui y sont associés).

En vertu de l'article 4, ces ressources minérales et énergétiques sont classées en fonction du régime légal applicable, ce qui se traduit dans le texte par une liste qualifiée de « *non limitative* », incluant les mines, les carrières, les hydrocarbures, les sources d'eaux minérales et thermominérales, les sources énergétiques. Comme on peut le remarquer, « *cette classification est basée sur la nature des substances et non sur leur mode d'exploitation* ». Les articles 5 à 9 fournissent des précisions sur le contenu de ces différentes catégories ou en donnent des définitions.

Pour toutes ces ressources, les règles doivent distinguer ce qui relève de la prospection, de la recherche, de l'exploitation et de la première transformation, que l'on pourrait caractériser comme suit :

- **prospection** : mise en œuvre d'investigations superficielles pour découvrir des indices, et prélèvement d'échantillons (à l'exclusion de tous travaux miniers et en profondeur);
- **recherches** : travaux superficiels et profonds pour établir les conditions d'exploitation et d'utilisation;
- **exploitation** : extraction des produits pour en disposer, y incluant éventuellement un raffinage ou une première transformation⁸¹.

L'accès à ces ressources minières est conditionné à l'obtention d'un « titre minier » *ad hoc*, celui-ci correspondant en pratique à un permis relatif soit à la prospection, soit à la recherche, soit à l'exploitation (et dans ce dernier cas, il peut y avoir « concession⁸² »). Ces différents permis pré-

79. *Le Moniteur*, n° 19 du 8 mars 1976. Il faut faire remarquer que curieusement, dans les « Vu » du texte de 1984 relatif aux carrières qui sera analysé plus loin, ce décret est autrement appelé : « ... *réglementant l'exploitation des ressources minérales et énergétiques du Territoire de la République* » ! Or il semble bien s'agir d'un seul et même texte.

80. Il faut rappeler à l'intention des non-juristes que seul l'État dispose d'une personnalité morale, juridique, de droit public. Ce qui n'est pas le cas de la nation. Autrement dit, en termes simples, l'État est le représentant juridique de cette dernière.

81. Ces éléments sont énumérés et précisés dans l'article 12 du décret.

82. Selon l'article 40 du décret, « *Tout permis d'exploitation sera automatiquement converti en concession minière à la date de production commerciale qui est la date à laquelle les installations minières atteignent une capacité de production exportable* ». La concession minière, comme les autres titres, « *constitue un droit indivisible, de durée limitée, distinct de la propriété du sol, non susceptible d'hypothèque. Elle est cessible, transmissible et amodiable sous réserve d'autorisation préalable [...]* Elle ne saurait en aucun cas constituer un droit de propriété sur les ressources pour lesquelles elle a été octroyée » (art. 41). Pour bien comprendre ce dernier point, il faut rappeler qu'il s'agit d'un principe classique en droit minier ; on ne devient propriétaire des ressources que lorsqu'elles ont été extraites.





sentent des caractéristiques communes : ils constituent un droit indivisible, distinct de la propriété du sol, non susceptible d'hypothèque, cessible, transmissible et amodiable sous réserve d'autorisation préalable. Pour tous les détails relatifs à ces différents permis, y compris concernant l'obligation d'une convention préalable, nous renvoyons aux dispositions détaillées du décret. Il en va de même pour les dispositions relatives aux hydrocarbures et autres ressources qui, au demeurant, s'apparentent largement à celles examinées ci-haut, tout en tenant compte de la spécificité des différents produits.

Il convient enfin de s'intéresser aux modalités relatives à la dimension foncière de ces activités minières. Elles sont réglées dans le Chapitre VII intitulé « Relations des permissionnaires et concessionnaires avec l'État, avec les propriétaires du sol, entre eux ».

Parmi ces dispositions, on peut relever notamment :

- l'article 65, qui prévoit des mesures de protection pour les propriétaires ou dépendances domaniales voisines ou limitrophes : « *Aucun travail de prospection, de recherche ou d'exploitation, ne peut être effectué à une distance inférieure à 50 mètres mesurée horizontalement : 1) des limites de propriétés, closes, murs ou dispositif équivalent, des villages, groupes d'habitations, bâtiments industriels, puits, édifices religieux, lieux de sépulture et lieux considérés comme historiques ou sacrés, sans consentement du propriétaire concerné et l'approbation des services compétents; 2) de part et d'autre des voies de communication, barrages, conduites d'eau, lignes de transport de force; 3) de tous travaux d'utilité publique et de tous ouvrages d'art* » ;
- l'article 67, point 10, disposant de l'obligation pour le permissionnaire ou concessionnaire, de poser des bornes de délimitation de la zone couverte par le permis ;
- et surtout l'article 68 : « *a) Le bénéficiaire d'un titre ne peut occuper les terrains nécessaires à ses travaux qu'après entente avec les propriétaires et occupants du sol⁸³ sur le montant de l'indemnisation dite d'occupation temporaire à verser aux dits propriétaires et occupants. b) À défaut d'entente amiable, le montant de l'indemnité d'occupation temporaire sera fixé par une commission arbitrale composée de trois membres dont deux seront désignés par les parties; le troisième sera choisi par l'Institut national des ressources minérales. c) Pour ne pas retarder les travaux, à défaut d'entente amiable, l'occupation des terrains appartenant à des particuliers pourra être effective après dépôt à la Banque nationale d'Haïti d'une caution égale au montant de l'indemnisation proposée par le bénéficiaire en attendant la décision définitive de la commission arbitrale.* »

> Le régime juridique des carrières

Le texte en vigueur sur les carrières est le **décret du 23 mars 1984⁸⁴, réglementant les exploitations de carrières**.

Le premier point à retenir de ces dispositions est la définition donnée des carrières : « *Sont considérées comme carrières tous sites d'extraction de substances minérales non métalliques et non énergétiques, que l'exploitation ait lieu à ciel ouvert ou par galeries souterraines quel que soit le milieu physiographique (montagnes, plaine, lit de cours d'eau, ravine, rivage, etc.⁸⁵* » Autrement dit, la définition est classique et met clairement l'accent sur le point essentiel, celui de la nature des substances.

Il est donc d'autant plus important de noter que « *les carrières font partie du domaine public de l'État* » (art. 3 du décret), ce qui donne d'autant plus d'importance à la définition précédente; ce qui est du domaine public, ce sont les sites d'extraction de substances non métalliques et non énergétiques, et non pas les sols qui les accueillent. Cela suppose donc que les carrières soient aména-

83. On peut remarquer la prudence du législateur qui utilise la formule « *propriétaires et occupants du sol* » – encore qu'il aurait pu être encore plus prudent en rédigeant « *propriétaires ou occupants du sol* » ; cela permet de s'adapter à la très grande diversité des statuts juridiques du sol en Haïti. Mais le résultat est que l'on ne sait pas très bien qui il faut indemniser, celui qui utilise le sol ou celui qui a un droit établi sur celui-ci. La présomption est en faveur de la première solution mais on peut imaginer qu'il pourrait y avoir des contestations. D'autant plus que le texte ne dit rien des modalités de calcul de l'indemnisation, ni de ce qu'elle est censée compenser.

84. *Le Moniteur*, n° 26 du 2 avril 1984.

85. Art. 2, décret du 2 mars 1984.



gées et exploitées. On pourrait observer que dans le texte sur les substances minérales de 1976, les carrières étaient classées dans le domaine national ; il faut donc juridiquement considérer qu'il y a abrogation du texte antérieur sur ce point. Par ailleurs, la suite du même article est plus singulière : « *Toutefois, elles sont laissées à la disposition du propriétaire du sol, sous réserve des dispositions restrictives du présent décret.* » Juridiquement, le terme « disposition » n'est pas neutre ; il renvoie au droit de propriété, or celui-ci est incompatible avec la domanialité publique. De plus, comme on le verra plus loin, il faut un permis pour exploiter une carrière et sans nécessairement avoir la qualité de propriétaire du sol.

Il n'est pas nécessaire d'avoir un permis pour rechercher et identifier des carrières, ces travaux pouvant être réalisés soit par le propriétaire du sol, soit avec son consentement. Et celui-ci est suffisamment important pour qu'à défaut de consentement, en cas de demande de permis, le ministère des Mines et Carrières doive le mettre en demeure de présenter ses observations (art. 7).

Pour l'exploitation, il faut un permis qui peut être demandé par toute personne physique ou morale. Selon l'article 2 alinéa 2 du **décret du 3 mars 1976**⁸⁶, « *la mise en valeur et l'exploitation des carrières ne pourront être accordées qu'à une personne physique ou morale de droit privé et de nationalité haïtienne* ». Cette demande doit notamment indiquer la nature des substances qui doivent être exploitées, « *les limites précises, la superficie et les coordonnées des sommets du polygone délimitant l'aire du domaine en question, [...]; les titres de propriété du sol au nom du demandeur ou à défaut du contrat de bail avec le propriétaire du sol [...]* » (art. 10). Il faut surtout ici souligner le dernier tiret cité qui suggère, même si cela n'est pas mentionné ailleurs, que pour exploiter une carrière, si on n'est pas propriétaire du sol, il faut passer un bail *ad hoc* avec le propriétaire du terrain concerné. Et le texte ne dit rien en cas de désaccord de ce dernier pour passer un tel bail. Et donc, on peut se demander ce qui se passe quand il s'agit d'un terrain domanial ; cela implique-t-il la signature d'un bail spécifique, et de quelle nature, sur le terrain ?

Le permis est accordé pour une durée de cinq ans qui peut être renouvelée. Il ne peut porter sur une surface excédant 10 hectares. Il ne peut être ni cédé ni loué sans l'accord préalable du ministère qui l'a émis. Il en va de même en cas de succession de l'exploitant titulaire du permis.

Le titulaire du permis « *est tenu de placer des bornes fixes en tous points nécessaires à la parfaite délimitation du permis d'exploitation* » (art. 23). Et à défaut, c'est le ministère qui fait réaliser ce bornage aux frais du titulaire du permis. Ce principe constitue en fait une véritable incitation à implanter lesdites bornes si le titulaire du permis tient à limiter ses frais. Dans le même temps, on peut s'interroger sur les limites de l'interprétation de « *tous points nécessaires* » ; l'État garde-t-il un pouvoir souverain d'appréciation sur la pertinence du bornage réalisé ?

● Le régime juridique de l'eau

Les dispositions relatives au statut des eaux ou espaces liés à l'eau sont déterminées principalement par le **Code rural de 1962** en sa **loi n° 7 « Du régime des eaux, de l'irrigation et du drainage »** (art. 131 à 181), qu'il convient de compléter et ou modifier en tenant compte d'un certain nombre d'autres textes subséquents. Il convient donc de régler la question de la qualification juridique de l'eau avant que d'en rappeler les grandes modalités d'exploitation et de conservation.

> Qualification juridique des eaux

L'article 131 du **Code rural** pose un principe de rattachement de toutes les eaux de surface au domaine : « *Les sources, rivières et autres cours d'eau, les lacs, lagunes et étangs⁸⁷ naturels font partie du domaine de l'État et ne sont susceptibles d'aucune appropriation privée.* » Cette rédaction justifie une remarque principale : le domaine de l'État n'est pas qualifié ; il pourrait donc s'agir aussi bien du domaine public que du domaine privé ; et la phrase finale ne règle rien puisqu'en évoquant

86. On pourrait évidemment s'étonner que ce principe doive être recherché dans un texte relatif à l'exploitation minière et non point à celle des carrières.

87. Dans la pratique, on peut constater qu'il existe nombre d'étangs situés sur des terres privatives familiales ; il faut ici en principe distinguer selon que ces étangs sont artificiels, auquel cas ils restent rattachés à la propriété du sol, ou naturels, auquel cas ils sont bien soumis à l'article 131.



une « appropriation privée », elle suggère plutôt une appropriation par une personne privée, physique ou morale, que dans le domaine privé de l'État. Cette incertitude a été levée dans le **décret du 22 septembre 1964, sur le fermage et le loyer des biens de l'État**, qui dans son article 2 dispose : « Le domaine public [...] se compose : [...] des fleuves, rivières, lacs et étangs; des rivages. La manière de jouir du domaine public est soumise à des lois spéciales et aux règlements particuliers de police. Les changements de destination susceptibles de transformer des parties du domaine public doivent être autorisés par une loi. »

On retrouve une classification identique :

- d'une part, concernant les eaux souterraines : la **loi du 12 juin 1974 sur l'exploitation des eaux souterraines** dispose en son article 1 : « Les eaux souterraines, quel que soit l'endroit où elles se trouvent à l'intérieur des limites territoriales de la République d'Haïti, font partie du domaine public de l'État et ne sont susceptibles d'aucune appropriation privée » ;
- d'autre part, dans le **décret réglementant l'exercice du droit de pêche en Haïti** en son article 2 : « Le fonds et le sous-sol des mers intérieures, territoriales, les zones économiques, les fleuves, les lacs, les lagunes, les estuaires, les cours d'eau, font partie du domaine public de l'État qui est inaliénable et imprescriptible. »

De l'examen de ces dispositions, on peut retenir que l'eau est un bien public, ce qui en exclut l'appropriation privative. Ce qui ne veut pas dire pour autant que des utilisations privatives sont exclues comme on va le voir.

> Accès à l'eau

C'est évidemment la question importante, d'autant plus dans un contexte comme celui d'Haïti où l'eau est aussi vitale dans un univers encore largement rural et agricole qu'en milieu urbain où se multiplient les bidonvilles et autres quartiers informels.

Curieusement, en dépit de ce qui est fixé dans l'article 131 du Code rural cité ci-dessus, l'article suivant semble donner au propriétaire foncier la jouissance totale de l'eau d'une source : « Lorsqu'un cours d'eau naît sur un fonds appartenant à un particulier, ce dernier peut l'utiliser entièrement pour ses besoins domestiques et pour les besoins de son exploitation, à condition que l'eau soit effectivement employée au service du fonds aux deux-tiers, cultivé ou mis en pâture et bien entretenu. » Autrement dit, devrait-on distinguer la source de l'eau qui en sort ? Cela pose évidemment de multiples problèmes. Et l'article suivant va dans le même sens, confirmant l'hypothèse d'un droit de jouissance sur la substance « eau » dans le cas d'une lagune ou d'un étang situé sur un fonds de terre approprié privativement. Et pourtant encore une fois, lagune ou étang sont et restent du domaine public.

Néanmoins, y a-t-il vraiment « privatisation » du produit eau ? Le doute est encore permis puisque l'article 134 précise bien que dans les cas prévus aux articles 132 et 133, un droit de passage et un droit de puisage sont accordés « aux propriétaires ou occupants du voisinage lorsqu'il n'existe pas une autre source plus proche où ils puissent s'approvisionner en eau » ; le texte ménage donc une servitude de passage pour accéder à la ressource en eau qui est sise en domaine public et qui donc est elle aussi publique. Il est donc d'autant plus compréhensible et important de lire dans l'article 136 que « le droit de jouissance accordé aux articles 133 et 134 suit le fonds en quelque main qu'il passe et ne peut séparément faire l'objet d'aucun acte de vente, de cession⁸⁸ ou d'affermage, sous peine de nullité ».

Dans le même esprit, d'autres dispositions interdisent les prises d'eau, les barrages et autres ouvrages d'art sur les cours d'eau, sans autorisation préalable du ministère en charge de l'agriculture (art. 137 et s. du Code rural). D'autres encore fixent les limites de l'utilisation de l'eau courante des cours d'eau qui traversent ou jouxtent les fonds appropriés privativement.

88. Le juriste « attentif » pourrait évidemment se poser la question de la différence entre cession et vente, mais on peut aussi penser que la cession s'applique à celle gratuite... Cependant, si l'affermage est bien présent, l'amodiation n'est pas là... ; et elle ne saurait évidemment être incluse dans le précédent.





Un certain nombre de dispositions concernent aussi les eaux souterraines. Certaines relèvent du Code rural, d'autres de la **loi du 12 juin 1974** précitée. Elles visent à organiser l'accès à ces ressources en eaux, à les protéger et en assurer la gestion⁸⁹.

D'autres encore sont relatives à l'irrigation (art. 151 à 171 du **Code rural**). Il faut remarquer que la loi semble réserver le contrôle de tout système d'irrigation à l'État, qu'il y ait eu ou non un financement privé (art. 152). Et cela doit permettre à l'État d'organiser pour l'optimiser l'irrigation, partout où elle est en place, en tenant compte notamment d'une classification des fonds desservis en ceux irrigables de façon permanente et ceux qui ne le sont que temporairement. Il est important de noter que « *le droit d'usage des eaux d'un système d'irrigation suit le fonds en quelque main qu'il passe, sous réserve de l'accomplissement des obligations imposées aux usagers* », même si une « cession » serait possible pour une durée temporaire limitée à trois ans⁹⁰.

Le drainage justifie les dernières dispositions de cette partie du **Code rural** (art. 172 à 181). Elles sont importantes dans la mesure où, encore une fois, elles peuvent porter atteinte à des droits de propriété dûment établis. Ainsi, l'Administration peut entreprendre ou faire entreprendre « *tous travaux de drainage que les besoins de l'agriculture et de l'élevage ou la salubrité publique rendraient nécessaires; même sans l'assentiment des propriétaires fonciers, après un avis d'un mois à ces derniers et aux occupants intéressés* » (art. 172). Qui plus est, « *aucun propriétaire foncier ne pourra refuser de laisser drainer son fonds, ni s'y opposer* » (art. 173). Des dédommagements ne pourront être versés que dans la mesure où les fonds concernés ne bénéficieront pas du drainage. Et pour couronner le tout, « *le drainage constituant une amélioration foncière, tout propriétaire d'un fonds qui en bénéficie ou qui, par sa nature, sa situation et sa topographie, peut éventuellement en bénéficier, doit assurer l'entretien des drains secondaires desservant ses plantations* » (art. 180).

Il faut enfin signaler l'**arrêté du 21 avril 1999, déclarant d'utilité publique les périmètres de certaines sources de la zone métropolitaine**⁹¹. Ce texte a pour effet d'interdire, à compter de sa publication, « *tous travaux de constructions, lotissement, percement de voie ou toute autre exploitation du sol ainsi que toute transaction et aliénation immobilière !... sur l'étendue desdits terrains* » (art. 2). Il s'agit en fait et en droit d'une sorte d'expropriation puisque cela limite singulièrement les droits des propriétaires desdits terrains, ce qui explique que ceux-ci « *sont invités à se présenter à dater de la publication du présent Arrêté munis de leurs titres de propriété, des plans et procès-verbaux y relatifs, par devant l'instance compétente de l'État pour faire valoir leurs droits et prétentions* » (art. 4).

89. Il faut signaler ici qu'encore une fois, nous sommes dans la description du régime légal mais que dans la réalité, dans la pratique, dans certaines régions du pays, comme dans la vallée de l'Artibonite, il est inconcevable qu'une source ou des cours d'eau fassent l'objet d'un usage privatif. C'est la coutume qui sert de référence, pas le droit positif.

90. Art. 162 du Code rural. On peut noter encore une fois l'incertitude de cette rédaction et en particulier de l'utilisation du mot cession !

91. *Le Moniteur*, n° 34 du 29 avril 1999.



III. GRANDS ENJEUX DE LA GESTION FONCIÈRE

■ Ils sont surtout liés, juridiquement et institutionnellement, au règlement de trois questions clés qui devraient impérativement être traitées pour que la réforme foncière puisse être conçue et les textes rédigés : les terres indivises ; les terres d'État ; la dissociation entre propriété du sol et celle du bâti. Il conviendrait aussi de tenir compte de la question de la prescription (largement liée aux précédentes), de l'action de la Justice dans le règlement des conflits, et enfin de la formation des professionnels.

3.1. La question des 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. 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**⁹². Pour beaucoup d'analystes, ce serait là un des problèmes essentiels de la gestion foncière en Haïti.

Cette propriété « indivise » des biens fonciers résulte quasiment uniquement de l'héritage. Le terme créole *eritaj*-, ou *leritaj*, le montre bien puisqu'il s'applique aux terres 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. Si, théoriquement, cet héritage est censé être partagé conformément à la loi, de façon égalitaire, chacun des cohéritiers devant détenir à l'issue de la procédure de partage une partie de la parcelle initiale et un titre foncier y correspondant, la pratique est fort différente. De fait, la plupart du temps, les ayants droit membres de la succession familiale délimitent entre eux, sur la parcelle originelle du défunt, des « sous-parcelles » qui seront utilisées individuellement par chacun d'entre eux, comme sa propriété, même si la succession n'a pas été réglée ; autrement dit, le partage formel, conforme à la loi, n'a pas été réalisé⁹³. Il s'agit donc de terres qui pourraient être considérées juridiquement comme indivises, même si la procédure du Code civil haïtien qui permettrait de les qualifier de telles n'a pas été suivie, la procédure de formalisation de l'ouverture de la succession n'ayant pas été entreprise.

Ces « sous-parcelles », 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 représentant ces « sous-parcelles », et sur celles-ci, des espaces que l'on peut qualifier de « communautaires », notamment sous la forme de « corridors », qui permettent de circuler et d'accéder aux parcelles incluses⁹⁴. Comme on le voit dans la photo page suivante, la densité est extrême et les passages ne sauraient être assimilés à des voies publiques ; le rattachement communautaire à l'indivision en est une condition.

Cet état de fait est rendu encore plus complexe par un autre constat. Alors qu'en principe, légalement parlant, 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 exception⁹⁵, 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

92. 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 dans les documents du CIAT mentionnés en annexe 3.

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

94. Il s'agit là d'un point très important mais insuffisamment documenté ; car, dans au moins un quartier, à Port-au-Prince, nous avons pu rencontrer des acteurs exprimant des points de vue différents sur ces « voies de circulation privées ». Il faudrait donc en savoir plus et arriver à une interprétation partageable qui puisse fonder des démarches d'aménagement de ces mêmes quartiers.

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



**Port-au-Prince,
Baillergeau
(octobre 2013)**

© A. Rochegude

héritées. À la disparition de l'un ou l'autre des héritiers de première génération, ses descendants se partageront à leur tour la « sous-parcelle » qui lui avait été informellement attribuée⁹⁶, et ainsi de suite, au fur et à mesure des générations successives, sans que le partage légal n'intervienne pour autant. Cela a pour avantage de permettre, dans nombre de cas, des arrangements privilégiant notamment une gestion de la terre familiale par ceux des cohéritiers qui y résident, chacun sachant que ce partage est en principe non définitif et temporaire, en lien avec la situation existante. 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. Mais les « droits et prétentions » que chacun détient sur la terre familiale restent extrêmement importants, symboliquement, pour tous, y compris pour ceux qui ne résident pas sur la terre.

Ce partage informel, théoriquement temporaire, franchit de fait souvent plusieurs générations (il est courant de trouver jusqu'à trois ou quatre générations d'écart entre le défunt et ses héritiers), 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. La parcelle d'origine est ainsi progressivement morcelée, les droits correspondant aux parcelles créées n'ayant jamais été validés formellement et étant de ce fait de moins en moins sûrs au fur et à mesure du temps. Si l'un des cohéritiers est désigné pour garder précieusement le document d'origine (quand il existe), prouvant les droits du défunt, il arrive que, pour tenter de se protéger, où tout au moins d'attester

96. 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 commune 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.



de leur statut d'ayants droit, à l'intérieur du « tout », les détenteurs présentent des justificatifs divers de leur droit foncier. Ces documents peuvent être par exemple 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. Il en résulte que lorsque l'on travaille en Haïti 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.

Pour avancer sur la question des biens fonciers « indivis », il apparaît donc nécessaire de travailler notamment sur les points suivants :

- Quelle représentation les détenteurs de ces biens se font-ils de ces derniers (consistance du bien, délimitation de celui-ci) ?
- Quelles sont les conditions d'obtention du bien, voire d'auto-attribution de celui-ci ?
- 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 lesdits biens ?
- Enfin, l'on peut se demander quelles sont les logiques sous-tendant l'absence, de fait, d'application de la prescription (par les juges) sur le partage des terres héritées. En effet, en pratique, il est courant de voir l'acheteur d'une telle parcelle issue d'une indivision familiale vivre sous la menace de voir arriver un cohéritier « oublié », venant lui réclamer sa part sous peine de remettre en question la vente elle-même. On peut donc se demander si ne se trouve pas là l'une des dimensions motivant le maintien de nombreuses parcelles dans l'indivision : en effet, si tout peut être remis en cause quasiment indéfiniment, il devient tout à fait inutile de supporter le coût du partage.

3.2. Les terres domaniales, les *tè leta*

Comme nous l'avons vu plus haut, on trouve aujourd'hui en Haïti la distinction classique de l'univers civiliste entre domaine public et domaine privé de l'État. 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. De nombreuses questions se posent à propos de ces terres du domaine privé de l'État, qui sont celles dont l'État peut disposer. La situation de ce domaine privé est d'une extrême complexité. On se trouve devant une grande diversité des statuts juridiques et surtout une absence de connaissance de la consistance effective des terres domaniales et de leurs localisations précises. Cela tient sans doute en grande partie à la multiplicité des textes applicables⁹⁷, 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. Cela se traduit par de très nombreux terrains soumis à des règles différentes selon leurs modalités d'attribution (celles-ci ont été examinées plus haut p. 23 et s.). 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, réalisées au cours de l'histoire souvent à partir de listes d'attributaires, sans qu'il y ait eu nécessairement, sur le terrain, d'opérations d'arpentage⁹⁸, ni d'établissement de titres reconnaissant lesdits fonciers qui résultent d'actions qui auraient dû faire l'objet d'un vote préalable du Parlement⁹⁹.

97. Il faut sans aucun doute y ajouter les difficultés qui naissent de la priorité qui a été donnée tout un temps au monde rural, concrétisée notamment par le Code rural, le secteur urbain apparaissant largement délaissé, alors même que les bourgs et les villes ne cessent de se développer sous la pression d'un exode rural important.

98. Même si on peut imaginer facilement que les bénéficiaires aient pris soin de faire fixer les limites des terrains ainsi reçus.

99. C'est ainsi, par exemple, que les dons de terres du domaine privé, dons évoqués plus haut, effectués par le président Aristide à deux associations paysannes (la Coopérative des petits planteurs du Nord-Est d'une part, le Mouvement paysan de Papaye d'autre part), n'ont jamais été formalisés réellement.



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 ; certes, sur le fond, l'action n'est pas forcément illégale si on tient compte de la loi de 1948 citée plus haut (p. 25-26), mais il manque la formalisation de cette action pour lui donner toute sa pertinence juridique ;
- 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 de droits légalement détenus sur « des biens ruraux de famille » (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), ou encore, par exemple, sur des parcelles obtenues au titre d'aide aux « rapatriés », théoriquement incessibles. À moins encore qu'il ne s'agisse de vente (*transede*) de terres d'État occupées par des possesseurs sans droits de fermage ni de reconnaissance légale. Aujourd'hui en outre, les terres restées domaniales, lorsqu'elles sont attribuées en fermage, sont souvent mal connues, non délimitées, sans contrôle ni de la régularité des versements des fermages ni de l'usage qui est fait desdites terres. Il en résulte là aussi une multiplicité d'activités foncières réalisées par des fermiers individuels qui agissent comme s'ils étaient propriétaires des terres qu'ils afferment à l'État.

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 versements à la DGI. Il en résulte donc : d'une part, un manque de revenus fonciers (les droits de fermage), pour l'État, manque à gagner identifié depuis très longtemps¹⁰⁰ ; d'autre part, des opérations (y compris des cessions mais souvent des sous-fermages) réalisées au mépris de la loi et souvent dans l'ignorance de l'État propriétaire.

Il faudrait donc améliorer les modalités d'attribution et la gestion des terres domaniales, ce qui implique d'abord de régler la question de l'identification de celles-ci mais aussi celles de leur délimitation concrète, de la validation des situations de fermage établies, et, enfin, de la manière de gérer les biens domaniaux attribués de manière optimale.

3.3. La distinction entre la propriété du bâti et celle du sol qui le supporte

Un autre cas fréquent est celui de ces maisons, construites sur un sol loué à un particulier ou affermé à l'État, 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 (telles les *fèmaj sou pri dacha*, sorte de location-vente, ou, rarement, des baux autorisant le preneur à bâtir). Pour autant, ces situations semblent 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, dédommés par le propriétaire du terrain si celui-ci souhaitait « reprendre » sa terre, pour étonnante qu'elle soit, paraît reposer sur une forme d'éthique communautaire, les possesseurs ayant bâti étant, semble-t-il, le plus souvent, liés par des relations étroites, de famille, d'amitié ou même simplement de voisinage ancien, avec les propriétaires des terrains. En ce qui concerne les terres d'État, au-delà des occupations individuelles, on peut également trouver des quartiers entiers bâtis sur des parcelles domaniales obtenues en fermage par un seul fermier qui les sous-loue, « sous-parcelle » par « sous-parcelle », à des personnes désireuses d'y bâtir leur maison. Dans ce genre de cas, alors que les textes légaux existants permettraient à la DGI de régler la question en établissant des baux individuels aux propriétaires des maisons bâties sur ces « sous-parcelles », on constate qu'ils ne sont pas appliqués.

100. Bien avant le décret en question, l'Étude sur les possibilités d'augmentation des loyers des terres de l'État, réalisée en Haïti par l'Iram et Breda en mai 1989, à la demande du ministère des Finances, des Affaires économiques et de la Fonction publique, avait pour objet de faire un état des lieux et d'envisager des possibilités de régler ce problème.



On se trouve encore une fois dans des situations complexes, difficiles à maîtriser, et qui pourraient devenir conflictuelles rapidement, d'autant que de tels arrangements peuvent également se produire sur des parcelles caractérisées par l'incertitude de la propriété. 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. De plus, 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 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.

La réforme foncière devrait donc avancer sur cette question de la « propriété du bâti » versus la propriété du fonds, en s'appuyant sur des travaux permettant de répondre notamment aux questions suivantes :

- Quelle représentation se font les détenteurs des constructions de leur(s) droit(s) sur celles-ci (droit de propriété, autre, etc.) ?
- Sur quelles bases les droits en question s'appuient-ils (et quelle est la documentation éventuellement utilisée) ?
- Comment les détenteurs des constructions identifient-ils les limites de leur espace bâti ?
- Quelle représentation les détenteurs de ces biens fonciers qui supportent les constructions se font-ils de ceux-ci ? (Consistance du bien ; délimitation de celui-ci ; 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 ?
- Quelles sont les diverses modalités d'organisation et de fonctionnement des situations d'indivision informelle auxquelles participent lesdits biens ?

En conclusion de ce point 3, il est important de souligner que ces différentes questions portant sur des points clés qui viennent d'être décrites, sont fondamentales car si elles ne sont pas réglées correctement, il est vain d'espérer une véritable évolution foncière. Celle-ci repose d'abord et avant tout sur la légitimité que les usagers, les détenteurs de droits fonciers comme ceux qui souhaitent en obtenir, reconnaîtront aux nouvelles règles foncières promulguées, mais aussi aux institutions en charge d'en assurer la bonne application. Régler, comme cela se fait actuellement, des dispositifs institutionnels comme le cadastre, l'organisation des professions de notaire ou d'arpenteur – ce qui est assurément nécessaire – ne pourra prendre sens que si, sur le fond, les problèmes de droit et de loi sont réglés.



IV. LE FONCIER DANS LES PROJETS OU PROGRAMMES EN COURS

Nous tentons ici d'ouvrir quelques pistes à propos de différents types de projets ou programmes mis en œuvre en Haïti depuis une dizaine d'années et s'intéressant directement à la question foncière ou impliquant une prise en charge de l'aspect foncier. De tels projets sont extrêmement nombreux et nous n'avons nullement visé l'exhaustivité. Notre choix est, à travers les exemples qui suivent, d'aborder la diversité des modes de prise en charge de cette question qui, quand elle n'est pas simplement ignorée ou éludée (y compris parfois dans la mise en œuvre de programmes d'aménagement) est le plus souvent considérée d'abord comme un « problème ».

Le champ des interventions impliquant une dimension foncière est vaste, qu'elles soient spécifiques ou intégrées à des projets de développement plus larges, qu'il s'agisse de programmes d'enregistrement des droits à grande échelle (outils, modes opératoires, résultats obtenus, etc.), de projets urbains, de projets ou programmes agricoles en cours (vision politique, modèle d'agriculture promu et impact sur le foncier), etc.

Le choix de ces quelques exemples, touchant à la prise en charge (ou la non-prise en charge) du foncier privé d'une part, à l'usage du domaine de l'État d'autre part, et s'appuyant sur les informations disponibles souvent partielles ou incomplètes (voire orientées selon les enjeux principaux pour celui des partenaires qui fournit l'information), a pour objectif d'éclairer autant que possible, dans cette ambiguïté entre trop et trop peu d'informations, quelques-unes des problématiques auxquelles peuvent se trouver confrontés les intervenants sur le terrain.

4.1. Les programmes fonciers

Abordant de front la question, un certain nombre de programmes se sont proposé d'intervenir directement sur l'administration foncière et la formalisation des droits, ce presque immédiatement après le séisme de 2010, en raison des problèmes très vite prégnants pour les projets de reconstruction.

Signalons tout d'abord pour mémoire le premier en date de ces programmes, intitulé « Modernisation du cadastre et de l'infrastructure des droits fonciers en Haïti », proposé par l'Organisation des États américains (OEA), qui n'a débouché sur aucune intervention concrète, l'institution le présentant n'en assurant pas le financement et seuls quelques-uns de ses membres ayant manifesté leur intention de s'y associer.

Basés pour leur part sur des financements bilatéraux ou multilatéraux, deux autres projets visant à systématiser l'identification des biens, des droits et des ayants droit (sur les terres privées en particulier) se sont imposés dans ce contexte post-séisme et d'enjeux de reconstruction et d'aménagement des quartiers.

● Cadastre et sécurisation foncière (ministère de l'Europe et des Affaires étrangères)¹⁰¹

Dès février 2010, à la suite d'une visite éclair du Président français à Port-au-Prince dans les semaines suivant le tremblement de terre, a été initié, par le Gouvernement français et à la demande du Gouvernement haïtien, un projet intitulé « Cadastre et sécurisation foncière » d'un montant de 3,6 millions d'euros.

Ce projet interministériel (MAEE et DGFIP) et interprofessionnel (Conseil supérieur du notariat et ordre des géomètres) du côté français était prévu initialement pour trois ans. Il visait à appuyer l'État haïtien dans la mise en place d'une méthodologie cadastrale et dans la réorganisation de son administration foncière tout en accompagnant l'ensemble de la réforme juridique du système foncier haïtien.

101. <https://ht.ambafrance.org/Appui-a-la-securisation-fonciere>



Le projet a été mené avec un certain nombre de partenaires haïtiens : le CIAT (Comité interministériel d'aménagement du territoire¹⁰²); la DGI (Direction générale des Impôts) : service de l'Enregistrement et de la Conservation foncière et service des Domaines; la mairie de Port-au-Prince; l'Onaca (Office national du cadastre); le Syndicat des notaires des juridictions d'Haïti; et le Syndicat national des arpenteurs haïtiens.

Les objectifs énoncés plus haut devaient être poursuivis à travers :

- une méthodologie pour l'élaboration d'un « plan foncier de base », s'organisant en quatre grandes étapes : l'identification des biens, le recensement des parcelles, la délimitation précise des parcelles par les arpenteurs, l'édition de cartes cadastrales au 1/500^e. Cette méthodologie a été mise en place sur cinq zones pilotes (trois à Port-au-Prince et deux en province) pour permettre, dans un second temps, une reprise à l'échelle nationale;
- une structuration des professions en lien avec le foncier par des partenariats entre des institutions françaises (Conseil supérieur du notariat, Direction générale des finances publiques, Fédération internationale des experts fonciers, etc.) et des structures haïtiennes (Association nationale des professionnels du droit, ANOPS, Association des arpenteurs d'Haïti, etc.), afin de développer la formation et d'apporter une expertise française auprès des professionnels du foncier haïtien;
- l'identification du corpus juridique haïtien existant sur le foncier, par le référencement et l'analyse de l'ensemble des textes juridiques afin de mettre en évidence les textes toujours en vigueur et ceux qui ont été abrogés;
- la préparation d'avant-projets de loi pour renforcer la situation juridique foncière et posant les bases de la réorganisation des professions d'arpenteur et de notaire, celle de l'Office national du cadastre (Onaca) ainsi qu'un texte portant sur la publicité foncière.

Piloté par le CIAT, ce projet avait, côté haïtien, pour objectifs concrets de permettre :

- une identification plus facile et plus rapide des droits de propriété;
- une plus grande sécurité foncière pour les prêts hypothécaires;
- une base sûre pour le développement du crédit immobilier et des entreprises de construction;
- une réponse aux besoins d'aménagement du territoire et de l'urbanisme;
- une réponse aux nécessités de la protection de l'environnement;
- des procédures simplifiées pour le règlement des conflits fonciers;
- une affectation possible pour les terres de l'État : distinction entre les biens de l'État et ceux des collectivités, création de réserves foncières pour l'aménagement urbain et rural.

Un premier travail de photographie aérienne des zones sur lesquelles devait être mis en œuvre le projet-pilote a été réalisé en 2012, cette couverture photographique ayant été élargie ultérieurement à toute l'étendue du territoire haïtien grâce à un financement de la Banque mondiale. Dès 2012-2013, un relevé topographique systématique de toutes les parcelles d'un premier quartier de Port-au-Prince (Baillergeau) a été effectué sur la base de ces éléments, ainsi que des enquêtes d'identification des propriétaires et ayants droit.

Cette première expérience a ainsi permis de tester une approche systématique de la situation foncière concrète sur un espace déterminé, approche qui a été prolongée par la suite sur d'autres quartiers de Port-au-Prince.

En parallèle, avec l'appui des associations professionnelles des notaires et des géomètres français, ainsi qu'avec la DGFiP et l'École du cadastre de Toulouse, a été lancé un travail de structuration associative et de formation des professionnels haïtiens, notaires et arpenteurs, ainsi que de formation d'étudiants haïtiens à l'École du cadastre de Toulouse.

102. Créé en 2009 par le gouvernement d'alors, le CIAT s'est trouvé le partenaire naturel de cette proposition et a été, depuis 2010, l'interlocuteur des divers bailleurs de fonds intervenant sur le thème de la sécurisation foncière.



La numérisation des archives foncières existantes a été entreprise par ailleurs par la DGFiP et se poursuit actuellement avec l'appui de la coopération canadienne. Malheureusement, en l'état des informations disponibles, il est impossible d'être plus précis sur les conditions de vérification des documents qui ont été numérisés, pas plus que sur les résultats de la numérisation.

Ce sont ces opérations pilotes qui ont servi de base à l'élaboration du projet suivant, démarré avec un léger décalage, et complémentaire en ce qu'il vise le milieu rural.

● **Projet de Sécurité foncière en milieu rural – PSFMR** (Banque interaméricaine de développement – BID / IADB)¹⁰³

Financé depuis 2012 par la Banque interaméricaine de développement (BID/IADB) et mis en œuvre par le CIAT en parallèle aux appuis français, le PSFMR est un programme pilote également, visant à renforcer la sécurité de la propriété foncière dans les zones rurales de deux régions couvrant les bassins versants de la Grande Rivière du Nord d'une part, de la Ravine du Sud et de la rivière de Cavaillon d'autre part, sur des régions où le ministère de l'Agriculture met déjà en œuvre de nombreux projets d'investissement soutenus par la BID et d'autres bailleurs de fonds.

Un financement de 27 millions de dollars US a été alloué pour la première phase (2012-2017).

L'agence retenue pour l'exécution du programme est donc le secrétariat exécutif du Comité interministériel d'aménagement du territoire (CIAT), dépendant de la Primature et en charge de la coordination des politiques d'aménagement du territoire, qui reçoit également une assistance technique de la Banque mondiale.

Un premier volet de ce projet, initié en 2012 et achevé en 2017, avait pour objectif de réaliser un Plan foncier de base, suivant la méthodologie élaborée progressivement à partir du projet « Cadastre et sécurisation foncière » sur trois communes du sud d'Haïti et dans plusieurs communes du Nord et du Nord-Est. Concrètement, à la fin de la première période du projet, une clarification complète de la situation de la commune de Camp-Perrin et d'une partie de la commune de Chantal était terminée, dans le Sud du pays (où le CIAT mettait en œuvre le projet en régie) tandis que le travail était en cours dans les départements du Nord-Est et du Nord, sur les communes de Sainte-Suzanne, Bahon et Grande-Rivière-du-Nord, réalisé par une firme indépendante (FIT Conseil), sous supervision du CIAT.

Après ce premier volet, une deuxième phase du projet est en cours de financement, par la BID toujours (pour un montant estimé pour l'instant à environ 50 millions de dollars US), qui concerne environ 40 000 familles rurales vivant dans ces zones où l'on trouve un large éventail de conditions écologiques et types de tenure foncière.

Il doit permettre de clarifier les droits de propriété privée et d'identifier les terres appartenant à l'État dans les deux zones, le but étant :

- par une délimitation préalable de toutes les parcelles et l'identification de leurs propriétaires et occupants, de pouvoir les intégrer dans un registre de base (le Plan foncier de base, expérimenté par le projet français) ;
- et de réaliser la production de procès-verbaux d'arpentage à jour pour toutes les parcelles sur lesquelles les droits ont pu être validés juridiquement par la production de documents et titres probants, ainsi que, de façon expérimentale, l'établissement et l'enregistrement des titres de propriété (actes notariés) d'environ 1 000 parcelles afin de mesurer l'impact de l'obtention de tels titres de propriété sur la productivité agricole et le revenu des producteurs¹⁰⁴.

103. Communiqué de presse du 25 avril 2012 : « La BID consacrera 27 millions US\$ pour un programme foncier en milieu rural en Haïti » <http://www.iadb.org/fr/infos/communiqués-de-presse/2012-04-25/appui-a-la-regularisation-de-tenure-fonciere-rurale-en-9960.html> Soulignons que la BID est le plus important bailleur de fonds multilatéral d'Haïti « finançant des projets dans l'agriculture, l'éducation, l'énergie, les transports, l'eau et l'assainissement ainsi que la dynamisation du secteur privé. Le portefeuille actif total dépasse les 1 300 millions de dollars US. Tous les financements non remboursables de la BID sont exécutés par les entités du Gouvernement haïtien et comptent avec des programmes pour le renforcement institutionnel. » <http://www.iadb.org/fr/infos/communiqués-de-presse/2014-12-12/parc-industriel-de-caracol-et-haiti,11020.html>

104. Cet aspect du projet, d'établissement de titres notariés, déjà envisagé dans la première phase, n'a pas été réalisé, remplacé par une expérience de validation de droits de propriété sur des parcelles pour lesquelles aucun document probant n'avait pu être fourni mais où existait un accord et des éléments permettant une validation judiciaire de la possession de la parcelle (« constat possessoire » réalisé par un juge de paix et permettant de demander un arpentage).



Parallèlement, ce programme prévoit de financer des activités visant à améliorer les services fournis par les agences dépendant du ministère des Finances et de l'Office national du cadastre en matière de gestion foncière, ainsi que par d'autres parties intéressées (telles que arpenteurs, notaires, avocats ou personnel judiciaire). Il œuvrera également à la modernisation de l'infrastructure géodésique pour améliorer la fiabilité des relevés parcellaires et leur cartographie.

4.2. Exemple de programme agricole incluant un volet foncier

● Les projets associatifs d'élevage bovin sur les terres de l'ancienne plantation Madrasse (Apwolim, Aflidepa, Intervet, MKAD, Fenapwola, etc.)

Les difficultés rencontrées par un groupe d'associations d'éleveurs bovins de la région de Limonade, dans le département du Nord, sont un cas d'école quant à l'incertitude des positionnements institutionnels sur les choix d'affectation des terres du domaine privé de l'État, en particulier du fait de la question des diverses légitimités pour prendre les décisions nécessaires.

Dans le début des années 2000, un certain nombre d'associations locales d'éleveurs bovins avaient monté, avec le soutien de l'ONG haïtienne Vétérimed, un projet d'amélioration de l'élevage laitier traditionnel en lien avec une coopérative de production de fromages et yaourts. Elles demandaient pour ce faire un fermage sur des terres domaniales de la commune de Limonade, dans le département du Nord. Cette demande de fermage, portant sur plusieurs centaines d'hectares de terres désaffectées du domaine privé de l'État (autrefois mises en valeur dans le cadre de l'ancienne plantation de sisal « Madrasse »), fut adressée formellement par ces organisations d'éleveurs, à la direction générale des Impôts (DGI), dépendant du ministère de l'Économie et des Finances (MEF).

Devant l'absence de réaction de la DGI, ce fut l'Institut national de la Réforme agraire (Inara), lui-même rattaché au ministère de l'Agriculture qui, considérant qu'il était nécessaire d'anticiper sur des conflits potentiels pour ces terres, prit en charge, au bout de plusieurs années de blocage, l'arpentage nécessaire à cette attribution de terres du domaine privé de l'État. L'Inara signa ainsi, fin 2005, des contrats avec les paysans pour leur permettre d'utiliser 760 parcelles sur une étendue de plus de 1 000 hectares¹⁰⁵.

Cette initiative fut alors bloquée par la direction générale des Impôts qui refusa d'encaisser les droits de fermage apportés par les intéressés, reprochant à l'Inara de ne pas avoir suivi la voie légale qui prévoit que seuls les services de la DGI sont légitimes pour prendre des décisions et faire réaliser des arpentages sur des terres d'État¹⁰⁶. Les démarches durèrent ainsi sept ans, durant lesquels les différentes associations paysannes investirent de fait le terrain, y forèrent des puits et installèrent des pompes pour l'irrigation. C'est finalement les 11 et 13 octobre 2008 que, le ministre des Finances ayant pris le dossier en charge, un accord fut finalement signé avec l'Apwolim (*Asosyasyon Pwodiktè Lèt Limonad*/ Association des producteurs de lait de Limonade) pour un contrat de fermage portant sur 993 hectares de l'habitation Roucou au tarif de 50 gourdes par hectare et par an. Une autre association d'éleveurs, l'Akep (*Asosyasyon Kiltirèl de Elvè Pistè*), obtint pour sa part, aux mêmes dates, 189 hectares sur la même habitation¹⁰⁷.

Ces terrains furent affectés, comme prévu, à l'élevage bovin et à la production agricole (de fourrage essentiellement), mais comme tout bail sur des terres d'État, cet accord restait révoquant à tout moment et, de fait, dès début 2012, une partie des terres fut récupérée par le service des Domaines de la DGI, pour y bâtir l'université Henri Christophe.

105. In « Réforme agraire : des paysans du Nord réclament la légalisation de titres de propriété », publié le 8 août 2007, *Le Nouvelliste*, <http://lenouvelliste.com/lenouvelliste/article/47099/Des-paysans-du-Nord-reclament-la-legalisation-de-titres-de-propriete>

106. L'arpentage des parcelles domaniales ne peut être réalisé que par des « arpenteurs de l'État », affectés uniquement à la DGI. À l'époque, ceux-ci étaient au nombre de six pour tout le pays et notoirement sous-équipés relativement aux moyens de l'Inara.

107. Les registres du bureau des Domaines de la DGI centrale mentionnaient également au 11 octobre 2008 un accord de fermage sur 133 hectares de l'habitation Pister, avec la société Grand Marnier, plantant de la bigarade dans la même zone et ayant contribué à l'accord en acceptant un échange de parcelles pour ses projets d'extension.



4.3. Les opérations urbaines incluant un volet foncier

● Aménagement et reconstruction de Baillergeau (Areba)

De juillet 2011 à fin septembre 2017, ce projet d'un montant de 5 044 000 € a été financé conjointement par l'Agence française de développement (AFD), la Fondation de France et l'Union européenne (UE). Démarré en juillet 2011, le projet d'Aménagement et reconstruction de Baillergeau (Areba) visait à combiner des actions de reconstruction et des actions d'amélioration et d'aménagement dans un quartier précaire de Port-au-Prince fortement touché par le séisme du 12 janvier 2010. La population de Baillergeau est d'environ 8 000 habitants pour une superficie de 20 hectares. Le projet, consistant dans un premier temps en l'accompagnement social de la réalisation d'une étude de schéma d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique, a ensuite assuré la mise en œuvre de ce schéma d'aménagement ainsi que la mise en place d'un appui technique et financier pour la reconstruction et le renforcement des maisons affectées par le séisme. La logique globale d'intervention de ce projet était de contribuer :

- à l'approbation et au respect du schéma d'aménagement tout en favorisant la cohésion sociale du quartier et le développement économique ;
- à l'aménagement et à la reconstruction de Baillergeau, l'aménagement se rapportant aux actions d'amélioration du quartier qui auraient pu être menées indépendamment du séisme, la reconstruction renvoyant aux activités rendues nécessaires par les démolitions engendrées par le séisme ;
- à l'aménagement hydraulique de la ravine George, impliquant des déplacements involontaires de plusieurs dizaines de familles dont les modalités de relogement sont définies dans un Plan d'action à la réinstallation (PAR) ;
- au débat et à l'alimentation des politiques publiques en matière d'aménagement et de reconstruction et à une bonne gestion du projet.



**Port-au-Prince,
Baillergeau
(octobre 2013)**
© A. Rochegude

108. « Prendre le taureau par les cornes », *La Libre Belgique*, Gilles Milecan, publié le vendredi 13 janvier 2012 à 4h15, <http://www.lalibre.be/actu/international/prendre-le-taureau-par-les-cornes-51b8e34fe4b0de6db9c4fc74> « Pour les petits producteurs locaux de lait, le choix de cet emplacement signifiait que, malgré l'accord conclu (et "comme toujours en Haïti" regrettaient-ils), tout peut arriver. » Pour autant, le registre de la DGI centrale qui nous a été montré en 2012 mentionnait pour sa part que cet affermage aurait été accordé à l'université d'État d'Haïti dès le 25 juillet 2010, mais sur l'habitation Pister... Quoi qu'il en soit, il est probable que durant l'intervalle, les paysans aient continué à mettre les terres en valeur.



Le projet a été conduit sous la supervision d'un Comité de pilotage impliquant le ministère des Travaux publics, Transports et Communications (MTPTC), le ministère de l'Intérieur et des Collectivités territoriales (MICT), le ministère de l'Économie et des Finances (MEF), le ministère de la Planification et de la Coopération externe (MPCE), ainsi que l'Unité de construction de logements et de bâtiments publics (UCLBP), la mairie de Port-au-Prince et le Comité interministériel d'aménagement du territoire (CIAT). Le Gret est intervenu en tant qu'opérateur dans le cadre d'un contrat avec l'UCLPB qui assure la maîtrise d'ouvrage du projet.

On peut remarquer que, dans le descriptif de cette opération qui vise à la reconstruction de maisons privées sur des terrains privés (ou supposés tels), ainsi que l'adduction d'eau, l'aménagement de ravines (et donc le déplacement des personnes ayant bâti sur ces zones normalement inconstruc-tibles), etc., il n'est fait mention nulle part de la dimension foncière. Cela peut paraître surprenant mais nous n'avons pas d'explication plausible à présenter.

4.4. Les opérations d'aménagement incluant un volet foncier

● Université Henri Christophe

Financée, à la suite du séisme de 2010, conjointement par les Gouvernements haïtien et dominicain (ce dernier en ayant financé l'essentiel), à hauteur de 30 millions de dollars US, l'université du Nord baptisée « université Roi Henri Christophe » fut bâtie dès janvier 2012, sur un peu plus de 85 hectares de terres du domaine privé de l'État sur la commune de Limonade, faisant originellement partie du site affermé aux éleveurs de l'association Apwolim mentionnée plus haut¹⁰⁸.

L'objectif était d'équiper la région d'un établissement d'enseignement supérieur, partiellement orienté vers les postes potentiels sur le parc industriel en création non loin de là, les enseignements dispensés visant prioritairement les filières techniques, mais également les sciences sociales, les lettres, l'administration et des filières courtes dites « arts et métiers »¹⁰⁹.

L'université fut bâtie très rapidement, en six mois à peine¹¹⁰. Unique université d'État hors de la zone métropolitaine, son campus, d'une surface de 14,4 hectares, a été prévu pour pouvoir accueillir 10 000 étudiants. Il n'en a admis que 1 500 la première année, les deux premières promotions en Géographie, Environnement et Aménagement de territoire, Sciences humaines et sociales, Sciences informatiques, Sciences de l'éducation et Beaux-Arts étant sorties respectivement en avril 2018 (464 étudiants) et en mai 2019 (près de 400 étudiants). Diverses formations en « sciences de la santé » s'y sont ajoutées depuis.

109. Dr Jean-Pierre Romel, « Le Campus Henri Christophe de Limonade ! Quel avenir ! », *Le Matin en ligne*, 6 février 2014.

110. On y a déploré de gros problèmes dans la qualité des bâtiments réalisés. Ainsi, en juin 2013, un an après leur inauguration, un certain nombre d'installations scientifiques et près d'un tiers des 72 salles étaient inutilisables du fait du manque d'étanchéité des bâtiments (Jean Élie Paul, « Haïti-Education : le campus universitaire Henry Christophe de Limonade fissuré un an après son inauguration » [archive], sur www.alterpresse.org, *AlterPresse*, 6 juin 2013).

111. On peut noter en passant que l'orthographe du nom de la commune change selon les documents (Île-à-Vaches, Île-à-Vache...) et en particulier qu'il varie entre le titre et le texte même du décret présidentiel de 1958.

112. Les projections de l'Institut haïtien de statistiques et de démographie (IHSI) font état de 15 399 personnes pour l'année 2015, dont un peu plus de 2 000 vivaient dans la partie urbaine de la commune.

113. Mais, dès 2014, selon le Rapport de transferts du 20 septembre 2008 au 31 mars 2014 du Bureau de monétisation des programmes d'aide au développement, les financements Petrocaribe paraissent épuisés en ce qui concerne les « Fonds d'expropriation pour les projets à financement Petrocaribe et autres » et affichent une très faible balance pour ceux affectés au paiement partiel de la construction des aéroports de l'Île-à-Vache et des Cayes ; ces derniers auraient figuré également au rapport du ministère des Travaux publics, Transports et Communications seulement en tant que projets Petrocaribe, ne reflétant aucun ajout du Trésor public. Voir http://www.bureaudegestion.gouv.ht/partenaire_bilateraux_petrocaribe.htm

114. *Libération* : https://www.liberation.fr/planete/2016/01/15/ile-a-vache-la-nouvelle-punta-cana-des-caraibes_1426607

115. Interview du Premier ministre haïtien Laurent Lamothe, 6 décembre 2012, par Alexander Britell, *Caribbean Journal* (« I think Île-à-Vache has great potential, and it doesn't present the challenges for land title that you might face on the mainland »). Traduit par nous. <http://www.caribjournal.com/2012/12/06/interview-with-haiti-pm-laurent-lamothe/>

116. Comme vu plus haut, les îles et îlots appartiennent au domaine public de l'État (article 443 du Code civil et décret du 22 septembre 1964 sur le fermage et le loyer des biens de l'État).



● Projet Destination touristique Île-à-Vache¹¹¹

Îlot d'une surface un peu inférieure à 46 km², l'Île-à-Vache, autrefois partie de la commune des Cayes, capitale régionale du Sud-Est, constitue depuis 1976 une commune à part entière. Sa population, estimée en 2009 à environ 14 000 personnes¹¹², y vivait jusqu'à présent de l'agriculture (fruits : mangue, avocat, goyave, noix de coco, fruit à pain, manioc, café), de la pêche et de l'élevage. La plupart des habitants résidant dans la partie ouest de l'île n'avaient accès à aucun service public; l'ensemble de l'île, qui compte quelques plages magnifiques, était resté à l'écart des interventions publiques.

C'est en 2012 qu'émergea le projet d'en faire « la première destination touristique des Caraïbes », dans le cadre d'une politique publique visant à redonner au tourisme la place qu'il tenait dans l'économie du pays avant les années 1980. Ce projet d'un montant de 260 millions de dollars US a été financé par différents acteurs : des investisseurs chinois; des fonds issus du pétrole vénézuélien (un peu plus de trois millions de dollars US sur les programmes financés par les fonds Petrocaribe¹¹³); mais aussi par des fonds publics (6 % du budget de l'État ont été affectés au développement touristique sous le gouvernement Martelly entre 2010 et 2015)¹¹⁴.

Ainsi, à la fin de l'année 2012, le Premier ministre de l'époque, Laurent Lamothe, aurait déclaré penser que l'Île-à-Vache avait « *un fort potentiel* » et que, du point de vue foncier, elle « *ne présent[ait] pas les défis concernant les titres de propriété, auxquels on pourrait avoir à faire sur la grande terre* »¹¹⁵.

De fait, tant par sa faible superficie que du fait du statut particulier des îles et îlots haïtiens¹¹⁶, il pouvait être anticipé effectivement que les terres étaient très largement domaniales, relevant pour partie du domaine public (les zones côtières), pour partie du domaine privé de l'État. Les terres privées, très marginales, semblent avoir consisté essentiellement en 500 hectares qui avaient été pris sur les terres du domaine privé de l'État (sur les habitations « Trou-Milien » et « Madame-Bernard »), en application d'un décret présidentiel du 29 novembre 1958¹¹⁷ pour en faire don, à titre de biens ruraux de familles, aux familles paysannes y résidant. La surface maximale de chacun de ces dons était fixée à 5 hectares par famille, dont il était prévu qu'ils soient dûment arpentés et distribués à ces familles sélectionnées par une commission *ad hoc*, sous condition de mise en valeur agricole sous contrôle de l'agent communal du département de l'Agriculture.

C'est donc 55 ans plus tard que par un Arrêté présidentiel du 10 mai 2013, « *le territoire de la commune de l'Île-à-Vache ainsi que toute l'étendue du territoire maritime comprise dans ses limites* » fut déclaré « *zone réservée et zone de développement touristique* ». Dans la foulée, dès la fin juin 2013 un Appel public à manifestation d'intérêt (AMI) pour un nombre important de projets fut lancé par le gouvernement aux promoteurs et investisseurs privés, nationaux et étrangers.

117. Décret accomplissant un acte de justice et de réparation en distribuant une portion des terres appartenant à l'État aux familles paysannes installées à l'Île-à-Vaches, publié au *Moniteur* n° 133 du lundi 8 décembre 1958. À l'époque, l'Île-à-Vache était la 13^e section rurale des Cayes. Elle n'est devenue commune qu'en 1976.

118. Prévu en même temps que celui des Cayes, distant de 10 kilomètres.

119. Jeannite Sadais et Lapointe Dominic, « La production de l'espace touristique de l'Île-à-Vaches (Haïti) – Illustration du processus de développement géographique inégal », *Études caribéennes* [En ligne], n° 33-34, avril-août 2016, mis en ligne le 25 juillet 2016, consulté le 19 avril 2018.

120. Ministère du Tourisme Haïti, 2013 : 38-40.

121. Alterpresse, 12 mai 2014, <http://www.alterpresse.org/spip.php?article16417#.WtiB1Zc69PY>

122. *Île-à-Vache – Annexe 1, Plan directeur de développement touristique*, p. 50. De fait, cette firme aurait bénéficié dès le 8 mars 2013, pour la construction de l'« Aérogare d'Île-à-Vaches », d'une « avance de démarrage » de près de cinq millions de dollars US, provenant des fonds Petrocaribe. À lui seul, le coût total de l'aéroport aurait été de 19 525 143,21 US\$. In : *Présentation de l'État d'avancement de « Aérogare d'Île-à-Vache »*, septembre 2013 : http://www.mtpct.gouv.ht/mediaupload/doc/publications/20_Rapport_Avancement_Aerogare_Des_Cayes_Septembre_2013.pdf

123. En principe, le décret présidentiel de 1958 prévoyait que des procès verbaux d'arpentage (PVA) soient délivrés aux familles bénéficiaires. Nous n'avons pas pu savoir si les nouveaux PVA délivrés étaient des mises à jour de ceux-ci ou si la procédure n'avait pas été menée à bien à l'époque.

124. L'expression utilisée peut paraître singulière, mais elle devrait être comprise comme traduisant le caractère incertain de la réalisation des expropriations une fois leur notification faite. En l'état de nos informations, ce n'est pas parce qu'il y a eu notification d'expropriation que celle-ci est réalisée.

125. D'après un article de l'agence Reuters, <http://www.alterpresse.org/spip.php?article16340#.Wf8mq3bjLIU> – Article en ligne du 24 avril 2014.



Le projet d'infrastructures touristiques visait particulièrement la zone habitée et comprenait un aéroport international¹¹⁸ avec une piste de 2,6 kilomètres et la route y amenant, un nouveau port, l'eau courante, l'électricité, des cliniques, un centre communautaire, une station de radio et 1 000 chambres d'hôtel type *resort*, dans des « établissements hôteliers de première classe »¹¹⁹ ainsi que 2 500 villas privées sur une vingtaine de hameaux, un golf, des héliports et un musée sous-marin notamment. Il comportait également une partie sociale, comprenant la mise en place d'un village créatif pour la production d'objets d'art et d'artisanat, la construction d'une école de formation aux métiers du tourisme; une école de navigation; la création de fermes insulaires et d'infrastructures agricoles, avec culture sous serre, apiculture et aquaculture¹²⁰, ainsi que d'un centre « communautaire », d'une radio « communautaire » et d'un centre d'urgence¹²¹.

Enjeux fonciers

Dès la fin du mois de septembre 2013, l'Office national du cadastre (Onaca) débuta une vaste opération d'arpentage sur l'île, tandis que, très vite, la compagnie de construction dominicaine Ingeneria Estrella SRL commençait à tracer la route traversant l'île, y compris à travers les jardins des paysans¹²². En mars 2014, le gouvernement annonça le lancement de nouveaux travaux d'arpentage visant à délivrer des procès-verbaux aux habitants de l'île, en guise de titres de propriété reconnus par l'État¹²³. Des promesses de relocalisation furent alors formulées et des compensations promises aux habitants à qui avait été notifiée une éventuelle expropriation¹²⁴. De fait, ces compensations dépendaient, selon les dires du gouvernement, de la décision de la direction générale des Impôts, le calcul se faisant sur la base de l'utilisation actuelle du sol et de l'état des comptes des résidents concernant l'impôt foncier¹²⁵.

En mai 2014, un certain nombre de maisons de la zone classée d'utilité publique, sur la localité de Madame-Bernard, furent détruites pendant que toute nouvelle construction était interdite sur la localité de Kan-Kok. Une centaine de familles, titulaires de biens ruraux de famille depuis 1958, furent ainsi déplacées. Si aujourd'hui il apparaît effectivement qu'un certain nombre d'hôtels y ont été bâtis et qu'il est possible d'y réserver facilement à distance, nous n'avons pas trouvé d'informations sur la façon dont les expropriations ont été validées et éventuellement compensées.

● Gestion intégrée des déchets et de l'environnement (GIDE) au Cap-Haïtien

En projet depuis 2003, dans le cadre de la coopération décentralisée entre les communes de Suresnes, en France et du Cap-Haïtien, un important programme d'amélioration de la gestion des déchets de la région Cap-Haïtien, Quartier-Morin et Limonade a été lancé dans le département du Nord depuis 2011. Il devrait s'appuyer en particulier sur la création d'un centre de tri et de compostage des déchets¹²⁶. Ce projet a été financé à titre principal par l'AFD (Agence française de développement); un financement complémentaire a été obtenu dans le cadre du « 1 % déchets » auprès du Syctom de Paris, avec le soutien de la Ville de Suresnes, en coopération décentralisée avec le Cap-Haïtien. Sont également impliqués l'Institut national supérieur de formation et de recherche pour l'éducation des jeunes handicapés et les enseignements adaptés (INSHEA), les écoles et collèges suresnois, le Conseil communal suresnois de la jeunesse.

Les partenaires locaux étaient au départ, en ce qui concerne la commune de Suresnes : la mairie de Cap-Haïtien, l'Alliance française du Cap-Haïtien, l'École française du Cap-Haïtien, l'Hôpital justinien du Cap-Haïtien, la Haitian Resource Development Found, l'Inujed, l'université du Cap-Haïtien. Mais il faut également compter, pour ce que nous en savons, les mairies de Quartier-Morin et de Limonade, sachant qu'une structure intercommunale a été créée dans un second temps à cette fin.

126. <http://www.cefrepede.org/un-centre-de-tri-et-de-compostage-des-dechets-au-cap-haitien-un-nouveau-challenge-pour-le-cefrepede/> sur le site du Cefrepade (Centre francophone de recherche partenariale sur l'assainissement, les déchets et l'environnement).

127. Le 5 novembre 2018, le Cefrepade expliquait en ligne : « Cela fait déjà de nombreux mois que le Centre de tri et de compostage expérimental de Limonade devrait fonctionner, mais tout se ligue pour ralentir ce projet : des manguiers mal placés, un parc naturel aux limites flottantes, un soi-disant propriétaire des lieux qui se réveille après deux ans de démarrage des travaux [...] Nous devrions recevoir les déchets des ménages d'un quartier où la pré-collecte payante va être mise en place et ceux des grands marchés, pré-triés, en compostables et non-compostables. Une partie infime des déchets de la deuxième ville haïtienne mais une phase test indispensable avant de changer d'échelle. » <https://www.cefrepede.org/cap-haitien-un-projet-qui-a-du-mal-a-demarrer/>



En ce qui concerne l'aspect foncier de ce projet, il semble que ce soit le conseil municipal de la commune de Limonade qui ait fait les démarches auprès du service des Domaines de la DGI centrale (à Port-au-Prince), obtenant d'utiliser à cette fin près de 20 hectares de terres de l'habitation Mouchinette, relevant du domaine privé de l'État et situées sur le territoire de ladite commune.

C'est l'intercommunale qui est aujourd'hui en charge de la conception, du suivi de la construction, de la formation et de la mise en route, du suivi en fonctionnement et de la réalisation d'études spécifiques, de l'encadrement de stages, pour un centre expérimental devant traiter entre 5 et 10 000 tonnes par an de déchets de marchés et ménagers. Un grand programme de recherche et développement était également prévu en partenariat avec l'université Henri Christophe de Limonade, proposant une dizaine de stages et deux programmes de recherche. Il était prévu que, sur la base des résultats obtenus entre 2018 et 2019, la Banque interaméricaine de développement passe dès 2020 à une échelle beaucoup plus importante avec le projet d'investir quelque 25 millions de dollars US pour ce secteur où vivent plus de 500 000 personnes et comptant également le grand parc industriel de Caracol (PIC). Cependant, en novembre 2018, le Cefrepade témoignait du fait que le projet « avait du mal à démarrer » et des difficultés multiples rencontrées localement¹²⁷.

● Aménagement de la Route nationale 1 (ministère des Travaux publics, Transports et Communications)

Dans le but de soutenir la réhabilitation de la route Nationale 1, l'un des principaux axes routiers du pays, reliant Port-au-Prince au Cap-Haïtien, en passant notamment par les villes de Saint-Marc et des Gonaïves, la Banque interaméricaine de développement a octroyé en octobre 2012 une aide de 53 millions de dollars US pour une première tranche de 26,2 km entre les villes de Gonaïves et d'Ennery, ainsi que pour financer la modernisation de l'Autorité portuaire nationale et renforcer la capacité institutionnelle du ministère des Travaux publics, Transports, Communications et Énergies (MTPTCE), notamment en ce qui concerne l'entretien des routes, la sécurité routière et la planification des transports.

Une deuxième tranche de travaux fut financée ensuite, et réalisée avec l'appui de la coopération taïwanaise. Enfin, en 2015, 65 millions de dollars furent déboursés pour compléter la réhabilitation de 29,5 km de la route entre les communes de Camp-Coq et de Vaudreuil, près du Cap-Haïtien, réhabilitation qui devait être réalisée par la compagnie dominicaine Estrella. Selon les dernières informations disponibles, la route n'aurait pas été faite et la société Estrella ne serait plus en charge du chantier.

Au point de vue foncier, soulignons que ce n'est que récemment, après que les deux premières parties de ce projet opéré par MTPTC eurent été terminées, que fut lancée une étude visant à :

- réaliser une analyse systématique de la mise en œuvre des plans d'action pour les réinstallations (PAR) sur les tronçons déjà réalisés ;
- proposer un protocole et des outils de suivi-évaluation optimisés pour la suite de la mise en œuvre ;
- et assurer une assistance technique pour la mise en œuvre des PAR en lien avec les entités compétentes.

4.5. Les opérations d'installations industrielles incluant un volet foncier

● Le parc industriel de Caracol

L'intérêt pour Haïti des investisseurs, principalement dominicains, américains et coréens, pour l'industrie d'exportation de vêtements était déjà manifeste avant le séisme de 2010. Cet événement contribua à accélérer la décision d'implantation d'un nouveau parc industriel dans le pays visant à

128. Ces terres revenues dans le domaine privé de l'État dans les années 1970, après avoir fait l'objet pour partie d'achat par des compagnies américaines produisant du sisal, pour partie de baux à long terme qui leur avaient été concédés sur le domaine privé de l'État. <http://www.haitilibre.com/article-15718-haiti-economie-le-parc-industriel-de-caracol-en-chiffres.html>

129. Shamsie Yasmine, « La construction d'un parc industriel dans l'arrière-pays rural d'Haïti. Quelques observations sur le partenariat État-société et les capacités de l'État », *Cahiers des Amériques latines* [En ligne], n° 75, 2014, mis en ligne le 3 septembre 2014, consulté le 6 mai 2018. <https://journals.openedition.org/call/3131>



permettre la création d'emplois dans la plaine littorale du Nord-Est. C'est ainsi que le parc industriel de Caracol (PIC) fut réalisé à partir de fin 2011, sur une superficie de 250 hectares, 81 de terres présumées domaniales¹²⁸, affermées dès les 6 et 7 janvier de la même année sur l'habitation Chambert (commune de Caracol, section Champlin).

Pour son financement, le projet aurait été pensé à l'origine comme une *joint-venture* entre le Gouvernement haïtien, qui « mit à disposition les terres nécessaires » en novembre 2011, la Banque interaméricaine de développement (BID/IADB) contribuant à hauteur de 100 millions US\$, le Gouvernement des États-Unis (ministère des Affaires étrangères) ayant apporté 124 millions US\$ pour la construction d'une centrale électrique, d'un port et de logements sur des terres domaniales de la commune proche de Trou-du-Nord (projet Ekam – USAID), et la compagnie sud-coréenne Sae-A Trading Co. Ltd qui s'était engagée à investir 78 millions US\$ dans une fabrique de tricot et de teinture ainsi que dans une école¹²⁹.

En ce qui concerne l'emplacement précis d'implantation du parc, après enquête sur un certain nombre de zones proposées par la DGI sur les terres domaniales de la région ainsi que sur les eaux souterraines et de surface, le choix des investisseurs s'est porté sur une portion de terres agricoles de la commune de Caracol, dans la plaine du Nord-Est, terres exploitées par des paysans de la région et très productives du fait de la présence d'une rivière.

La BID, ayant des normes très strictes quant aux « déplacements involontaires » de population en lien avec ses projets a, une fois la zone choisie, identifié tous les possesseurs qui y mettaient du terrain en valeur, qu'ils afferment formellement ou non leur parcelle auprès de l'État. En tout, cela concernait près de 150 personnes. Cependant, au plan foncier, alors que la zone était censée ne compter que des terres du domaine privé de l'État, sur l'ensemble de ces paysans, quatre se révélèrent en mesure de présenter des titres de propriété reconnus comme valides, rendant théoriquement nécessaire une procédure d'expropriation et d'indemnisation¹³⁰.

Dès sa conception, le projet promettait des dizaines de milliers d'emplois formels, salariés¹³¹. Inauguré le 22 octobre 2012, les premières usines (usines de peintures et de fabrication de *blue-jeans*), totalisant 2 300 emplois, furent mises en service en 2013.

Un second financement fut accordé en 2014, d'un montant total de 70 millions US\$, réparti entre la Banque interaméricaine de développement (BID/IADB) : 55 millions US\$ non remboursables, et un cofinancement du Gouvernement des États-Unis : 15 millions US\$. Cette somme, correspondant à la quatrième étape du projet, devait permettre l'agrandissement des installations (en particulier des bâtiments et usines) afin d'encourager l'investissement privé et de générer de nouveaux emplois formels dans cette zone considérée comme particulièrement pauvre, tout en augmentant la capacité industrielle et d'exportation du pays¹³².

De fait, fin 2015, le PIC totalisait plus de 9 000 emplois, et en août 2017, il en comptait 12 920 pour huit compagnies installées dans dix bâtiments, essentiellement dans l'industrie textile¹³³.

130. Selon les sources, soit cette question des indemnités était toujours inaboutie en décembre 2016, soit, selon ce qu'en disait en 2012 un responsable du service des Domaines à Port-au-Prince, le PIC aurait renoncé à affermer quatre hectares dont les occupants ne voulaient pas partir.

131. Il s'agit essentiellement de contrats temporaires, payés en 2017 moins de 7 US\$ pour des journées de travail excédant souvent 8 heures. Le fait que de nombreux agriculteurs locaux, ainsi que l'essentiel des producteurs de sel (très nombreux sur le littoral proche), allaient perdre, du fait de l'implantation du parc, de ses besoins en eau et des pollutions qu'il allait entraîner, un moyen de subsistance plus stable et autonome que les emplois proposés, n'a jamais été évoqué par ailleurs.

132. Communiqués de presse IADB, 12 décembre 2014, « Haïti agrandira les installations des entreprises du parc industriel de Caracol avec l'appui de la BID. L'aide de 70 millions de dollars US favorisera la création d'emploi formel et encouragera l'investissement privé ». <http://www.iadb.org/fr/infos/communiqués-de-presse/2014-12-12/parc-industriel-de-caracol-et-haïti,11020.html>

133. Selon l'Association des industries d'Haïti (ADIH), le secteur textile représenterait à lui seul plus de 90 % des exportations d'Haïti pour un montant de 900 millions de dollars d'exportation. Par ailleurs, il faut prendre en considération le fait que ce secteur reste très vulnérable, comme l'a montré, courant mars 2018, une grève des douaniers ayant eu pour conséquences la fermeture de huit entreprises sur le parc métropolitain et une fermeture temporaire à Caracol. Ces dernières en effet ne pouvaient plus ni dédouaner les matières premières indispensables à leur fonctionnement, ni exporter les produits pour lesquels elles avaient des contrats, avec le risque d'entraîner une perte de confiance durable. <http://haïti-progres.com/news/2018/03/14/douanes-la-greve-est-levee/>



V. CONCLUSIONS

Depuis son accès à l'Indépendance, la république d'Haïti semble profondément marquée par les racines de son histoire, prise dans les contradictions de ses références aux valeurs « humanistes » de la Révolution française et à l'attachement à une société profondément, pour ne pas dire essentiellement rurale, depuis l'origine, du fait des exigences du système colonial. Les discours qui émaillent cette histoire, au rythme des soubresauts politiques innombrables qui la jalonnent, le montrent bien. De même que les attributions de dépendances des « Domaines nationaux », pendant presque un demi-siècle, seront les marques de reconnaissance à l'égard des serviteurs, plus ou moins grands, de la nation. La propriété foncière, telle que voulue par la Révolution française comme condition de la liberté, devient enjeu d'égalité dans les années de l'Indépendance et demeure aujourd'hui la grande référence, légale comme légitime. Ce qui ne doit pas pour autant être interprété comme une justification de l'exclusivité du droit de propriété civiliste. La gestion des héritages déjà explicitée plus haut le montre bien, la perception de ce qu'est « la propriété » peut avoir plusieurs interprétations juridiques, en fonction du bien et/ou en fonction du détenteur du droit.

Il s'y ajoute sans doute toute l'ambiguïté des activités agricoles, génératrices pendant la période coloniale d'énormes richesses au profit d'une classe restreinte, au prix de l'exploitation d'une très importante population d'esclaves sur de très grandes concessions. Après le départ des colons, ces mêmes domaines agricoles, il faut bien le comprendre, n'étaient que difficilement partageables en parts foncières égales, dans la mesure où les cultures qui en étaient l'essentiel de l'activité, destinées à l'exportation, ne sont guère praticables sur des petites exploitations ; si elles ont pu tenir et enrichir l'État haïtien, durant plus d'un siècle et demi, aujourd'hui ces toutes petites exploitations, résultat du partage foncier, permettent certes de vivre, ou au moins de survivre, mais guère plus. En revanche, elles permettent à chacun d'être « propriétaire », au moins dans son imaginaire à défaut de l'être dans le contexte légal.

L'état de pauvreté qui affecte une grande partie de la population, en milieu rural comme urbain, joue assurément un grand rôle dans ce type de valorisation minimale du sol, du foncier de manière générale. Ainsi, désormais, il est possible de trouver un minimum d'espace vital où l'on pourra « construire », même dans un bidonville, même avec des tôles et des vieux cartons, avoir quelques activités, ou, en milieu rural, vivre sur la maigre production agricole de quelques parcelles auxquelles on accèdera par des voies diverses, héritage, fermage, achat, métayage, ou parfois, occupation. C'est dire que la nécessité de sécuriser cette possession foncière, en lui donnant un minimum de cadre légal, est impérative ; il n'est pas possible de penser au développement tant que l'on ne sait pas de quoi sera fait demain, au respect de la gouvernance publique tant que celle-ci apparaît non comme un cadre protecteur mais comme le fruit de décisions non concertées qui peuvent s'imposer, y compris par la violence.

Les difficultés du contexte géographique et climatique contribuent aussi à cette exigence d'introduire enfin dans la gestion foncière, outre la sécurité déjà évoquée, une maîtrise des aménagements de l'espace, urbain comme rural, pour ralentir, faute de pouvoir y mettre un terme définitif, les phénomènes érosifs qui entraînent les catastrophes que l'on sait ; mais aussi pour anticiper sur les conséquences des phénomènes naturels, tremblements de terre et ouragans notamment, qui sont historiquement des problèmes récurrents autant que destructeurs, humainement et matériellement.

C'est dire que la technicité des textes, la rigueur de leur application (surtout dans un contexte où les moyens de gouvernance publique sont faibles), ne sauraient suffire. Il faudrait aussi que ces textes à inventer soient en cohérence avec cette « culture » foncière, présente en « toile de fond », et qui ne saurait s'accommoder d'exigences incompréhensibles, et donc menaçantes. ●



ANNEXE 1 : Liste des textes législatifs et réglementaires

Avertissement : la présente liste ne saurait être exhaustive compte tenu de la multiplicité des textes recensés et consultés, mais aussi parfois de l'impossibilité d'accéder à certains d'entre eux, parfois très anciens.

Textes constitutionnels

- Constitution du 29 mars 1987, telle que modifiée le 9 mai 2011 (*Le Moniteur*, n° 96, 19 juin 2021 ; cette version remplace celle publiée dans *Le Moniteur* n° 72 du 6 juin 2011, le texte contenu dans cette dernière étant erroné).

Textes domaniaux et fonciers

● Domaines et propriété foncière

1919

- Loi du 25 juillet 1919, portant classement des chemins de fer dans le domaine public (*Bulletin des lois et actes*, 1919, p. 206-216).

1923

- Loi du 18 juillet 1923, réglementant le mode d'établissement de rues et routes publiques sur les propriétés privées et livrées à la circulation (*Bulletin des lois et actes*, 1923, p. 221-223).

1926

- Loi du 29 janvier 1926, instituant une procédure rapide pour la reprise des biens de l'État des communes donnés à bail ou occupés indûment par des particuliers (*Bulletin des lois et actes*, 1926, p. 25-26).
- Instructions ministérielles du 25 août 1926, du secrétaire d'État à l'Intérieur et du secrétaire d'État aux Finances (*Bulletin des lois et actes*, 1926, p. 371-374) (sur diverses procédures domaniales).
- Loi du 27 décembre 1926, établissant une distinction entre le domaine de l'État et le domaine communal (*Bulletin des lois et actes*, 1927, p. 4-5).

1931

- Loi du 30 juillet 1931, relative à la revendication de biens immobiliers, etc. (*Bulletin des lois et actes*, 1931, p. 274-276).

1932

- Loi du 2 septembre 1932, sur l'administration des biens du domaine national et abrogeant les lois du 11 septembre 1922, du 28 juillet 1927, du 29 juillet 1927, et modifiant et complétant autres lois (*Bulletin des lois et actes*, 1932, est incomplet).
- Loi du 8 septembre 1932, sur le bien rural de famille (même absence de source).

1934

- Loi du 12 janvier 1934, sur le bien rural de famille (*Bulletin des lois et actes*, 1934, p. 41 et s.).
- Loi du 4 septembre 1934, modifiant l'article 2 de la loi du 12 janvier 1934, sur le bien rural de famille (*Bulletin des lois et actes*, 1934, p. 241 et s.) (loi aussi datée du 5 septembre).

1937

- Loi du 5 mars 1937, assurant aux populations rurales une protection spéciale en matière immobilière ou mobilière.

1938

- Décret-loi du 13 janvier 1938, modifiant l'article 18 de la loi du 26 juillet 1927, sur l'aliénation des biens immeubles du domaine privé de l'État par vente ou échange (*Bulletin des lois et actes*, 1938, p. 74).
- Loi du 3 mars 1938, fixant l'emploi du premier à-valoir dominicain pour créer des colonies agricoles (*Bulletin des lois et actes*, 1938, p. 123).
- Arrêté présidentiel du 22 mars 1938, établissant les bases du service chargé d'organiser les colonies agricoles (*Bulletin des lois et actes*, 1938, p. 131 et s.).
- Décret-loi du 9 novembre 1938, portant modification des lois du 4 juillet 1933, sur l'enregistrement, et du 16 juin 1920, sur l'arpentage (*Bulletin des lois et actes*, 1938, p. 221).



**1939**

- Loi du 18 avril 1939, sur la mise en exploitation du sol.
- Loi du 15 septembre 1939, sur les colonies agricoles (*Le Moniteur*, n° 77, 21 septembre 1939).

1941

- Décret-loi du 17 juin 1941, interdisant l'aliénation des biens du domaine privé de l'État par échange et abrogeant l'article 18 de la loi du 26 juillet 1927, et l'article 1^{er} du décret-loi du 13 janvier 1938 (*Bulletin des lois et actes*, 1941-1942, p. 45).

1946

- Circulaire du secrétaire d'État à l'Intérieur aux préfets de la République, du 30 octobre 1946, relative aux avances que font les spéculateurs aux paysans en détresse (*Bulletin des lois et actes*, 1946-1947, p. 161).

1947

- Loi du 7 août 1947, sur l'élevage (pas de texte).
- Loi du 14 septembre 1947, interdisant toute augmentation de loyers (*Le Moniteur*, n° 83, 22 septembre 1947).

1948

- Loi du 8 septembre 1948, rendant propriétaire tout individu occupant à titre de fermier un terrain du domaine privé de l'État situé dans les villes des 3^e, 4^e, 5^e et 6^e classes et dans les quartiers, s'il l'a occupé pendant cinq ans au moins (actuellement vingt ans) et y possède une construction (*Le Moniteur*, n° 100, 20 octobre 1948).
- Loi du 8 septembre 1948, sur l'octroi d'un don national (*Le Moniteur*, n° 100, 28 octobre 1948).

1949

- Loi du 1949, relative au cadastre, à l'immatriculation des immeubles et aux tribunaux terriens (*Bulletin des lois et actes*, 1949, p. 631) (texte malheureusement incomplet, arrêté à l'article 51 donc date indisponible !).

1950

- Décret du 28 septembre 1950, modifiant la loi du 8 septembre 1948, sur le don national (*Le Moniteur*, n° 113, 28 septembre 1950).

1958

- Décret du 24 janvier 1958, sur les faits de dépossession en la Vallée de l'Artibonite (texte indisponible).

1962

- Lois du 16 mai 1962, portant Code rural, telles que modifiées et complétées par les textes subséquents (le Code comprend un certain nombre de textes de loi dont certains sont repris dans la liste qui suit).

1963

- Décret du 16 janvier 1963, réglementant l'aliénation des biens du domaine privé de l'État (*Le Moniteur*, n° 5, 17 janvier 1963).

1964

- Décret du 22 septembre 1964, adoptant une base plus équitable et plus rationnelle pour la fixation des loyers et fermages des biens du domaine privé de l'État (*Le Moniteur*, n° 95, 24 septembre 1964).

1968

- Décret du 2 septembre 1968, abrogeant la loi du 23 décembre 1925, sur les formalités relatives à l'acquisition de propriétés immobilières par l'État (*Le Moniteur*, n° 74, 3 septembre 1968).

1975

- Loi du 16 juin 1975, accordant le droit de propriété immobilière aux étrangers et fixant les conditions nouvelles de l'exercice de ce droit (*Le Moniteur*, n° 50, 7 juillet 1975).
- Loi du 1^{er} juillet 1975, rendant obligatoire la mise en valeur de toute étendue de terre cultivable.
- Loi du 28 juillet 1975, sur le statut d'exception de la Vallée de l'Artibonite.
- Loi du 31 juillet 1975, faisant injonction à tout propriétaire foncier de mettre en valeur toute étendue de terre cultivable (*Le Moniteur*, n° 62, 21 août 1975).

1977

- Décret du 6 avril 1977, modifiant l'article 10 de la loi du 16 juin 1975 sur le droit de propriété immobilière accordée aux étrangers.
- Décret du 6 avril 1977, réglementant les formes d'indivision dans les grands ensembles, en vue





d'éviter toute controverse aux principes généraux émis par le Code civil haïtien en la matière.

1979

- Loi du 16 août 1979, portant réglementation des immeubles à différents niveaux (parfois datée du 23 août... ?).
- Loi du 3 septembre 1979, sur les servitudes d'utilité publique.
- Loi du 5 septembre 1979, sur l'occupation temporaire.
- Loi du 20 septembre 1979, modifiant l'article 10 de la loi du 16 juin 1975 sur le droit de propriété immobilière des étrangers.

1984

- Loi du 29 octobre 1984, organisant le régime de la copropriété (*Le Moniteur*, n° 82, 26 novembre 1984).
- Décret du 30 novembre 1984, sur le cadastre.

1989

- Décret du 14 juillet 1989, autorisant le ministère de l'Économie et des Finances à procéder au relevé systématique de toutes les terres cultivables disponibles du domaine privé de l'État, et à en faire dresser le cadastre, afin d'en distribuer aux familles nécessiteuses (*Le Moniteur*, n° 57, 27 juillet 1989).

1995

- Décret de 1995, dispensant du paiement du fermage, sous certaines conditions, les fermiers établis dans les sections rurales (*Le Moniteur*, n° 40, 25 mai 1995).

2009

- Arrêté du 28 août 2009 pour application de la loi du 13 août 1984 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

● Expropriation

- Loi du 26 septembre 1951, modifiant celle du 18 janvier 1949 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Loi du 1^{er} septembre 1951, sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (*Le Moniteur*, n° 84, 26 septembre 1951).
- Loi du 5 septembre 1979, sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (*Le Moniteur*, n° 87, 8 novembre 1979).

● Fiscalité foncière

- Décret du 5 avril 1979, sur la contribution foncière des propriétés bâties abrogeant les décrets des 14 septembre 1964 et 4 novembre 1974 (*Le Moniteur*, n° 32-A, 19 avril 1979).

● Organisation administrative foncière

- Loi du 2 septembre 1949, créant un organisme public autonome, dénommé Organisme de développement de la Vallée de l'Artibonite (*Bulletin des lois et actes*, 1949, p. 524).
- Arrêté du 17 mars 1950 délimitant le territoire désigné sous le nom de Plaine de l'Artibonite (texte indisponible).
- Loi du 18 août 1950, créant le district cadastral de la Vallée de l'Artibonite (texte indisponible).
- Loi du 1^{er} septembre 1951, créant au Tribunal terrien de la Plaine de l'Artibonite une section spéciale dite « Section de reconnaissance et de ratification » (texte indisponible).
- Loi du 25 septembre 1958, créant le service de Géodésie et de Cartographie (publiée le 6 août 1958).
- Loi du 5 septembre 1974, abrogeant la loi du 2 septembre 1932 sur l'administration du domaine.
- Décret du 28 septembre 1977, sur la conservation foncière et l'enregistrement (*Le Moniteur*, n° 67-D, 30 septembre 1977).
- Décret du 1^{er} décembre 1981, créant et organisant le district cadastral de Port-au-Prince.
- Décret du 23 novembre 1984, créant l'Office national du cadastre.
- Décret du 30 juillet 1986, instituant dans chacun des tribunaux de première instance des Gonaïves et de Saint-Marc une section spéciale chargée de connaître des contestations ayant pour objet les terres dépendant de la plaine de l'Artibonite.
- Décret du 28 août 1986, transférant le contrôle de tutelle de l'Onaca au ministère des Travaux publics, Transports et Communications (loi et actes du Conseil national de gouvernement, 196, T. 2, p. 148).
- Arrêté du 19 décembre 1986, déterminant les limites et les aires des divisions géographiques de chacune des sections terriennes définies aux articles 2, 3 et 4 du décret du 30 juillet 1986 (*Le Moniteur*, n° 164, 29 décembre 1986).





- Décret du 29 avril 1995, réglementant l'organisation et le fonctionnement de l'Office national de la Réforme agraire (*Le Moniteur*, n° 35, 4 mai 1995).
- Décret du 12 octobre 2005, portant création du CNIGS (Centre national de l'information géospatiale) (*Le Moniteur*, n° 30, 27 mars 2006).

● Arpenteurs

- Décret-loi du 9 novembre 1938, portant modification des lois du 4 juillet 1933, sur l'enregistrement, et du 16 juin 1920, sur l'arpentage (*Bulletin des lois et actes*, 1938, p. 221).
- Décret-loi du 11 septembre 1942, portant législation de l'arpentage (*Bulletin des lois et actes*, 1941-42, vol. 2, p. 747).
- Circulaire du secrétaire d'État à la Justice aux commissaires du gouvernement près les tribunaux civils de la République, du 2 février 1943 sur la nouvelle législation de l'arpentage (*Bulletin des lois et actes*, 1942-1943, p. 249).
- Décret du 26 février 1975, réglementant la profession d'arpenteur (*Le Moniteur*, n° 21, 17 mars 1973).

● Notariat

- Loi du 19 mai 1826, sur le notariat (Recueil Pradine, Tome 4, p. 481-486).
- Décret-loi du 17 juin 1941, instituant une procédure rapide pour l'expédition des actes en cas de vacance d'une étude notariale (*Bulletin des lois et actes*, 1941-1942, p. 39).
- Décret du 27 novembre 1969, sur le notariat (texte indisponible).
- Décret du 30 septembre 1974, relatif au nombre des notaires (texte indisponible).
- Décret du 9 juillet 1986, portant modification décret du 30 septembre 1974, augmentant le nombre des notaires (*Lois et actes du Conseil national de gouvernement*, 1986, T. 2, p. 40).

Textes sur l'organisation administrative territoriale

- Décret du 22 octobre 1982, régissant l'organisation et le fonctionnement sur le statut des communes.

- Loi du 28 mars 1996.
- Décret du 17 mai 2005, sur l'Administration d'État.
- Décret du 1^{er} février 2006, fixant le cadre général de la décentralisation ainsi que les principes d'organisation et de fonctionnement des collectivités territoriales haïtiennes (*Le Moniteur*, n° 57, 14 juin 2006).
- Décret du 1^{er} février 2006, fixant les modalités d'organisation et de fonctionnement de la collectivité départementale conformément à la Constitution (*Le Moniteur*, n° 56, 13 juin 2006).
- Décret du 1^{er} février 2006, fixant l'organisation et le fonctionnement de la collectivité municipale dite commune ou municipalité (*Le Moniteur*, spécial n° 2, 2 juin 2006).
- Décret du 1^{er} février 2006, fixant l'organisation et le fonctionnement des sections communales, conformément à la Constitution et dans la perspective de la fourniture des services publics à population, du développement local et de la démocratie participative (*Le Moniteur*, n° 49, 30 mai 2006).
- Décret du 22 juillet 2015, identifiant et établissant les limites territoriales des départements, des arrondissements, des communes et des sections communales de la république d'Haïti (*Le Moniteur*, n° 147, 5 août 2015).
- Décret du 20 octobre 2015, modifiant certaines dispositions du décret du 22 Juillet 2015 (*Le Moniteur*, n° 23 octobre 2015).

Textes relatifs à l'organisation judiciaire

- Loi du 18 septembre 1985, sur l'organisation judiciaire (*Le Moniteur*, n° 69, 30 septembre 1985).
- Décret du 30 juillet 1986, instituant une section spéciale chargée de connaître des contestations ayant pour objet les terres dépendant de la plaine de l'Artibonite (*Le Moniteur*, n° 66, 14 août 1986; *Lois et actes du Conseil national de gouvernement*, 1986 T. 2, p. 115).
- Décret du 22 août 1995, modifiant la loi du 18 septembre 1985, en vue de l'adapter aux exigences de la réforme judiciaire en cours (*Le Moniteur*, n° 67, 24 août 1995).





- Loi du 8 mai 1998, sur la réforme judiciaire (*Le Moniteur*, n° 61, 17 août 1998).
- Décret du 23 novembre 2005, établissant l'organisation et le fonctionnement de la Cour supérieure des comptes et du contentieux administratif (*Le Moniteur*, n° 24 extraordinaire, 10 mars 2005).
- Décret réorganisant le ministère de la Justice (*Le Moniteur*, supplément du n° 6, 19 janvier 2006).
- Loi relative à l'École de la magistrature (EMA), du 20 décembre 2007 (*Le Moniteur*, n° 112, 20 décembre 2007).
- Loi du 17 décembre 2007, portant statut de la magistrature (*Le Moniteur*, n° 112, 20 décembre 2007).
- Loi du 20 août 1977, organisant le service national d'Eau potable.

● Forêts et réserves

- Décret du 9 avril 1944, déclarant « zone réservée » toute l'étendue du territoire national comprise dans les limites des Îles de la Gonâve et de la Tortue (*Bulletin des lois et actes*, 1943-1944, p. 461).
- Décret-loi du 3 octobre 1944, organisant le service des Eaux et Forêts (pas de texte).
- Décret-loi du 27 juin 1945, soumettant à une autorisation préalable l'abattage, l'écorage et l'incision des pins, acajous, chênes et autres espèces (*Le Moniteur*, n° 82, 8 octobre 1945).
- Arrêté du 15 mars 1947, déclarant être forêts nationales réservées les sections rurales et habitations dépendant de la commune du Cap-Haïtien faisant partie de la montagne appelée Mornes-du-Cap (*Bulletin des lois et actes*, 1946-1947, p. 471).
- Loi du 17 août 1955, réglementant les cultures, la coupe, le transport et le commerce du bois, et les fours à chaux (*Le Moniteur*, n° 87, 26 septembre 1955).
- Loi du 17 août 1955, sur les zones sous protection et les zones réservées.
- Loi du 16 septembre 1958, sur l'exploitation des forêts.
- Loi du 19 septembre 1958, protégeant le sol contre l'érosion, déterminant l'étendue des zones et réglementant l'exploitation forestière en Haïti.
- Code rural de 1962.
- Décret du 20 novembre 1972, créant un compte non fiscal dénommé « Fonds spécial de reboisement ».
- Décret du 20 novembre 1972, déclarant les travaux de reboisement d'intérêt général et d'utilité publique.
- Loi du 4 septembre 1980, déclarant zones réservées les forêts et réserves forestières dépendant des divisions de la Shada à Mare-Rouge, Seguin, Forêts-des-Pins et La Selle (*Le Moniteur*, lundi 6 octobre 1980, n° 72).
- Décret du 7 juillet 1987, faisant du ministère de l'Agriculture, des Ressources naturelles et du Développement rural la seule autorité à

Textes divers

● Aménagement/urbanisme

- Loi du 29 mars 1963, établissant des règles spéciales relatives à l'habitation et à l'aménagement des villes et des campagnes en vue de développer l'urbanisme (*Le Moniteur*, n° 51, 6 juin 1963).
- Décret du 23 mars 1971, modifiant l'article 29 de la loi du 22 juillet 1937 sur l'urbanisme.
- Décret du 4 avril 1977, sur le lotissement.
- Décret du 6 janvier 1982, sur le lotissement (*Le Moniteur*, n° 6, 21 janvier 1982).
- Arrêté du 25 avril 2000, créant la Commission pour l'élaboration d'un plan de développement de la zone métropolitaine de Port-au-Prince.
- Arrêté du 6 juillet 2005, reconnaissant d'utilité publique les zones d'habitation et les propriétés constituant le site Habitation Leclerc.

● Eaux

- Loi du 26 août 1913, réglementant le service des Eaux pour l'arrosage des propriétés (*Bulletin des lois et actes*, 1920, p. 38-42).
- Code rural de 1962, loi VII.
- Loi du 12 juin 1974, réglementant l'usage des eaux souterraines profondes et chargeant le département de l'Agriculture, des Ressources naturelles et du Développement rural du contrôle de leur exploitation (*Le Moniteur*, n° 59, 17 juillet 1974).





permettre la coupe d'arbres sur le territoire (*Le Moniteur*, n° 83, 12 octobre 1987).

- Arrêté du 30 décembre 1987, définissant les attributions des gardes forestiers des Forces armées d'Haïti.
- Décret du 12 octobre 2005, portant sur la gestion de l'environnement et de régulation de la conduite des citoyens et citoyennes pour un développement durable.

● Mines et carrières

- Décret du 22 février 1968, relatif aux mines et aux carrières.
- Loi du 12 juin 1974, sur l'exploitation des eaux souterraines.
- Décret du 10 octobre 1974, déclarant propriété de l'État et réglementant l'exploitation des gîtes naturels de substances minérales, les gisements et toutes les ressources naturelles provenant du sol du territoire de la République.
- Décret du 3 mars 1976, encourageant la prospection minière sur toute l'étendue du territoire de la République et adaptant les structures juridiques existantes aux réalités de

l'industrie minière (*Le Moniteur*, n° 19, 8 mars 1976).

- Décret du 2 mars 1984, réglementant les exploitations de carrière sur toute l'étendue du territoire national.

● Parcs et zones protégées

- Loi du 27 août 1963, décrétant « zone sous protection » le bassin hydrographique du Morne L'Hôpital (*Le Moniteur*, jeudi 5 septembre 1963, n° 81).
- Décret du 18 mars 1968, dénommant « parcs nationaux », « sites naturels », toute étendue de terres boisées ou pas sur lesquelles sont établis des monuments historiques ou naturels (*Le Moniteur*, 18 mars 1968, n° 23).
- Décret du 4 avril 1983, déclarant « parcs nationaux naturels » les aires entourant le Morne La Visite du Massif de la Selle et le Morne Macaya entourant le Pic Macaya au Massif de la Hotte (*Le Moniteur*, 23 juin 1983, n° 41).
- Arrêté du 29 juin 2007, déclarant d'utilité publique les zones d'habitation et les propriétés constituant le site boisé désormais dénommé Parc de Martissant (*Le Moniteur*, n° 65, 12 juillet 2007).





ANNEXE 2 : Éléments de vocabulaire créole concernant le foncier¹³⁴

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 de terres héritées indivises sur le 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. Cela se fait en principe avec l'assentiment des co-indivisaires. 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 cédée 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 (eritaj; leritaj) : n. héritage. *Tè, kay, lajan ou byen lòt bagay yon moun kite pou yon lòt, li li mouri* [Terre(s), maison, argent ou bien d'autres choses qu'une personne laisse pour une autre lorsqu'elle meurt]. *Pòl pa kite eritaj pou pitit li yo* [Paul n'a pas laissé d'héritage pour ses enfants].

1) *Afè eritaj mete dezinyon nan fanmi-an* [Les affaires d'héritage mettent la désunion dans la famille].

2) *Terre détenue par héritage, divisée ou non. Manman-yo mouri kite anpil tè, se yon pakèt eritaj* [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.

Erite : 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 laissés en mourant]; *v tr. tenir de (avoir par hérédité). Ou-menm ! Ou ap eritye nan parenn-ou nan brè tafia* [Toi, tu as hérité de ton parrain dans la beuverie]. *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 : première génération d'héritiers de celui qui a constitué l'héritage [entendu à Martissant – 2013] (voir *Gran eritye*).

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.

Grandèt : ancêtre.

Gran eritaj : héritage de première génération.

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.

134. Cette liste reprend pour l'essentiel des éléments du glossaire foncier réalisé dans le cadre du Rapport FAO-BID, 1997, Port-au-Prince, mais s'appuie également sur des exemples tirés de divers dictionnaires ainsi que sur des éléments issus d'enquêtes de terrain.

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 mwen ou sou dwa madanm mwen : « 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. Dans certains cas, terre en indivision stricte (non partagée informellement), ou encore terre « d'un mineur » (parcelle attribuée à un cohéritier non encore majeur sur l'ensemble de la parcelle non formellement partagée).



ANNEXE 3 : Ressources documentaires

Ouvrages

- 1801-1987, *deux siècles de constitutions haïtiennes*, Éditions Farjon, Port-au-Prince, 2011.
- BARTHÉLÉMY Gérard, *Le pays en dehors. Essai sur l'univers rural haïtien*, Éditions Henri Deschamps/Cidihca, Port-au-Prince, 2^e édition, 1989.
- BELLANDE Alex, *Haïti déforestée, paysages remodelés*, Éd. CDHICA, Montréal, 2015.
- BLANCPAIN François, *La condition des paysans haïtiens. Du Code noir aux Codes ruraux*, Karthala, Paris, 2003.
- CONSTANT Jean-Robert, *L'essentiel sur les institutions judiciaires haïtiennes*, Media Texte, Port-au-Prince, 2011.
- GOUSSE Bernard H., *Code rural de 1962 annoté et mis à jour*, Éditions Zémès, Port-au-Prince, 2009.
- IRAM et BREDA, *Étude sur les possibilités d'augmentation des loyers des terres de l'État*, mai 1989, Haïti (étude réalisée à la demande du ministère des Finances, des Affaires économiques et de la Fonction publique).
- LATORTUE François M^e, *Cours de Droit civil*, 3^e édition, Port-au-Prince, 2008, 407 p.
- LOKAL, *Recueil de textes de référence sur les pouvoirs locaux*, USAID/ministère de l'Intérieur, Port-au-Prince, 2011.
- METELLUS Jean, *Haïti, une nation pathétique*, Maisonneuve et Larose, Paris, 2003.
- MORAL Paul, *Le paysan haïtien, étude sur la vie rurale en Haïti*, CP. Maisonneuve et Larose, Paris, 1961.
- PAISANT Gilles (sous la dir. de), *De la place de la coutume dans l'ordre juridique haïtien. Bilan et perspectives à la lumière du droit comparé*, Presses universitaires de Grenoble, Grenoble, 2003.
- PIERRE-LOUIS Patrick, *Code civil mis à jour et annoté*, Éditions Zémès, Port-au-Prince, 2011.
- SACAD-FAMV, *Paysans, systèmes et crise. Travaux sur l'agraire haïtien. Tome 1 : Histoire agraire et développement*, FAMV université d'État d'Haïti/université Antilles Guyane, 1993.
- SACAD-FAMV, *Paysans, systèmes et crise. Travaux sur l'agraire haïtien. Tome 2 : Stratégies et logiques sociales*, FAMV université d'État d'Haïti/université Antilles Guyane, 1993.
- SACAD-FAMV, *Paysans, systèmes et crise. Travaux sur l'agraire haïtien. Tome 3 : Dynamique de l'exploitation agricole*, FAMV université d'État d'Haïti/université Antilles Guyane, 1993.
- THÉLOT Ely, *L'hégémonie du provisoire en Haïti. Aux origines de nos turbulences*, Éd. de l'université d'État d'Haïti, Port-au-Prince, 2017.
- VANDAL Jean, *Code civil mis à jour*, Edityav, Port-au-Prince, 2004.
- VANDAL Jean, *Code rural*, Edityav, Port-au-Prince, 2009.
- VANDAL Jean, *Baux des maisons et des biens ruraux*, Edityav, Port-au-Prince, 2^e édition, 2009.

Articles

- ANS (d') André-Marcel, « Institutions paysannes haïtiennes : constitution, légitimation et gestion de l'héritage foncier dans la Plaine de Port-à-Piment (Péninsule du Nord-Ouest) », in *Annales des pays d'Amérique centrale et des Caraïbes*, 1983, p. 79-102, Aix-en-Provence.
- ANS (d') André-Marcel, « Le sens de la race », in *Conjonction, Revue franco-haïtienne*, octobre 1984, p. 67-76, Institut français d'Haïti, Port-au-Prince, 1984.
- BESSON Jean, « Symbolic aspects of Land in Caribbean Peasantries », in CROSS Malcom et MARK Arnaud (eds), *Peasants, plantations and rural communities in the Caribbean*,



Royal Institute of Linguistics and Anthropology, p. 86-116.

- CABANIS André G., MARTIN Michel Louis, « Un exemple de créolisation juridique modulé : le Code civil haïtien de 1825 et le Code Napoléon », in *Revue internationale de droit comparé*, Vol. 48, n° 2, 1996, p. 443-456.
- ORIOL Michèle, DORNER Véronique, « L'indivision en Haïti. Droits, temps et arrangements sociaux », in *Économie rurale*, n° 330-331, 2012, p. 161-174.

Thèses et mémoires

- ORIOL Elisa Catherine Michèle, *Structure foncière et système agraire dans le Sud d'Haïti. Éléments de sociologie pour une réforme agraire*, Thèse en vue du doctorat de Sociologie, avril 1992.
- RENAUD Raymond, *Le régime foncier en Haïti*, Thèse pour le doctorat en Droit, université de Paris, Éditions Domat-Montchrestien, Paris, 1934.

Littérature grise

- AMBASSADE DE FRANCE EN HAÏTI, *Appui à la sécurisation foncière*, Port-au-Prince, 2014.
- CIAT, *Haïti demain. Objectifs et stratégies territoriales pour la reconstruction*, Port-au-Prince, 2010.
- CIAT, *Vers un système cadastral adapté à Haïti. Comment contribuer à la sécurité foncière dans la juridiction des Cayes*, Les Cayes, 2015.
- CIAT, « Le plan foncier de base à Bas Peudechouse, les leçons apprises », in *Les Cahiers du foncier* n° 2, Port-au-Prince, 2017.
- DELAHAYE Olivier, *Les contraintes liées au foncier. Identification des créneaux potentiels dans les filières rurales haïtiennes*, HA-TI008/ATN-FC-9052, Port-au-Prince, 2005.
- FAO, *Appui à la définition d'une politique de réforme agrofoncière en Haïti*, TCP/HAI/4553, Port-au-Prince, 1997.

- FAO-BID, *Rapport sur les Observatoires du foncier*, Port-au-Prince, 1997.
- GREF, *Évolution du bâti sur l'espace agricole (1992-2006). Le site d'observation du Foncier de la Croix-des-Bouquets*, Port-au-Prince, 2006.
- IRAM/BREDA, *Étude sur les possibilités d'augmentation des loyers des terres de l'État*, Port-au-Prince, 1989.
- METRAUX Alfred, *L'homme et la terre dans la Vallée de Marbial (Haïti)*, Documents spéciaux d'éducation n° 10, Unesco, Paris, 1950.
- OFPRA, *Haïti, les conflits fonciers*, Ofpra, Division recherche, 2017.
- VAUMOURIN Sandrine, *Clarifier et prendre en compte les enjeux fonciers dans un projet d'aménagement rural en Haïti*, Rapport de stage, Gret, Paris.
- VICTOR Jean-André, *Analyse du cadre légal et institutionnel relatif à la gestion durable des terres*, Pnud Haïti/ministère de l'Environnement, GEF, 2010.
- VLIET Geert Van, FREGUIN-GRESH Sandrine, GIORDANO Thierry, MARZIN Jacques, PRESSOIR Gael, *La problématique foncière en Haïti. Comment le recensement général agricole de 2010 questionne les politiques publiques*, Cirad, juin 2016.

Ressources Internet

- CIAT, bibliothèque numérique en ligne : <http://ciat.bach.anaphore.org>
- Groupe URD : <http://www.urd.org>
- Le Juriste haïtien : <http://juristehaitien.chez.com>

Cartes

- Haïti, relief, limites administratives, hydrographie (source : www.carte-du-monde.net).