



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

Les droits fonciers et l'accès à la terre en Haïti dans une perspective sociale et historique

-

*Land rights and access to land in Haiti from a legal-historical
perspective*

Module 5- 1^{ère} Partie

Véronique Dorner



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Histoire des droits fonciers

Héritage colonial :

- formalisation des droits de propriété passant par des notaires et des arpenteurs.

Indépendance :

- nationalisation des terres
- puis redistribution par dons nationaux

Lutte entre

- « grande » propriété et idéal « agro-industriel »
- Et petite exploitation foncière issues des places à vivres.



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Aujourd'hui, trois statuts de la terre en Haïti

Domaine de l'Etat

public et privé et foncier privé

Issus de la nationalisation des terres à l'Indépendance

Domaine public

- **Code civil, Art. 441 et suivants**
A l'origine ne distingue pas le domaine privé du domaine public
Exclu les étrangers de la propriété
- ...
- **Constitution 2012, Article 36.5 :**
Le droit de propriété ne s'étend pas au littoral, aux sources, rivières, cours d'eau, mines et carrières. Ils font partie du domaine public de l'État.

Domaine privé de l'Etat

- **Décret du 22 septembre 1964 Article 3**
Les biens servant à l'Etat
Les biens vacants et sans maître
Les parties du domaine public changeant de destination
Biens acquis par l'Etat, échangé ou autre
Les lais et relais de la mer



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Foncier Privé

Origine :

- *Terres possédées par des affranchis à L'Indépendance*
- *Terres données par l'Etat à des militaires au 19e siècle, divisées au fur et à mesure du temps par héritage et ventes*
- *Terres occupées de fait par les anciens esclaves sur les anciennes places à vivres des habitations, dans les mornes...*



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Changement de statut d'une parcelle

- du **Domaine public** au Domaine privé : *Déclassement*
- du **Domaine privé** au Foncier privé : *Don ou vente*
- du **Foncier privé** au Domaine privé : *Déclaration d'Utilité Publique*

mais aussi tous les biens potentiellement considérés comme vacants et sans maître



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Contexte où la mise en valeur des terres est pensée comme essentielle

Ambivalence historique vis-à-vis de la petite propriété privée

- Considérée par certains comme trop peu productive pour être intéressante au plan national
- « Protégée » par d'autres
- **les textes légaux distinguent nettement les biens fonciers urbains et les biens ruraux**

Le Code rural (1962) qui permet de prendre en compte l'acte d'arpentage comme preuve de propriété



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



L'accès à la terre pour les individus

- **Domaine public:**
 - pas d'appropriation possible en principe
- **Domaine privé :**
 - fermage sur les terres d'Etat avec possibilité d'y bâtir sa maison
 - Don (validé légalement)
- **Foncier privé :**
 - En « propriété »
 - Achat
 - Héritage
 - Don national ou d'un privé
 - Par contrat (oral le plus souvent)
 - Fermage, métayage... mise à disposition...
 - *Fèmaj sou pri dacha* (« location vente »)



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Les droits d'usages

Fermage :

- Sur le domaine privé de l'Etat
- Sur les terres privées
- Fermage sur prix d'achat sur les terres privées

Métayage :

- N'existe en principe que sur le foncier privé, mais peut être pratiqué par certains fermiers de l'Etat sur tout ou parties des terres domaniales qu'ils afferment

Autre arrangements :

- Notamment dans la gestion des terres en indivision stricte



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Un processus d'« informalisation » générale ?

- **Sur la propriété privée :**

des parcelles initialement titrées basculent dans la propriété « informelle »

- Vente non formalisée (le plus souvent les pièces nécessaires à la demande d'arpentage ne peuvent être produites)
- Héritage partagé informellement : l'« indivision »
- Contestation de vente de terres héritées
- Pas d'application de la prescription

En milieu rural comme en milieu urbain

de très nombreuses personnes se considérant comme propriétaires

sont dans l'incapacité de prouver leurs droits sur la parcelles qu'ils occupent

Leurs situations ne peuvent être « régularisés » si l'on s'attache aux procédures légales qui amèneraient à la limite à considérer leurs terres comme « vacantes et sans maîtres »

et donc susceptibles d'être intégrées au domaine privé de l'Etat



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



- **Sur l'usage des terres d'Etat**

- Pas de régularisation en cas de décès d'un fermier en titre :
 - De fait les terres d'Etat affermées ne sont que partiellement contrôlées par la DGI
 - des fermiers depuis plusieurs générations, ne payant plus depuis longtemps et persuadés d'être propriétaires
- Sous-fermages
- Occupation sans titre de terres « libres »
- ...



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Documents de référence

- VANDAL Jean, Code civil d'Haïti: mis à jour, Edityav, 2004
- GOUSSE Bernard H. (dir.), Code rural 1962 mis à jour, Editions Zemès, 2009
- RENAUD Raymond *Le régime foncier en Haïti* 1934
<http://www.dloc.com/UF00094308/00001/478j>
- Constitutions de la République d'Haïti (en ligne)