

MANUEL DES TRANSACTIONS FONCIÈRES
HAÏTIENNES, VOL. 1

VENTE LEGALE DE BIEN FONCIER EN HAÏTI: UN GUIDE PRATIQUE

Ecrit par: Le Groupe de Travail sur le Droit Foncier en Haïti



26 JUIN 2012

architecture for humanity
|-----|



Habitat for Humanity®
Habitat pour l'humanité®
Haïti



Commanditaire du manuel



La Fondation Digicel a généreusement permis au Groupe de Travail sur le Droit Foncier Haïtien de développer une compréhension commune des processus actuels de transactions foncières et de créer des outils afin de promouvoir le développement et un régime foncier sûr en Haïti à travers son soutien à la production de ce manuel.

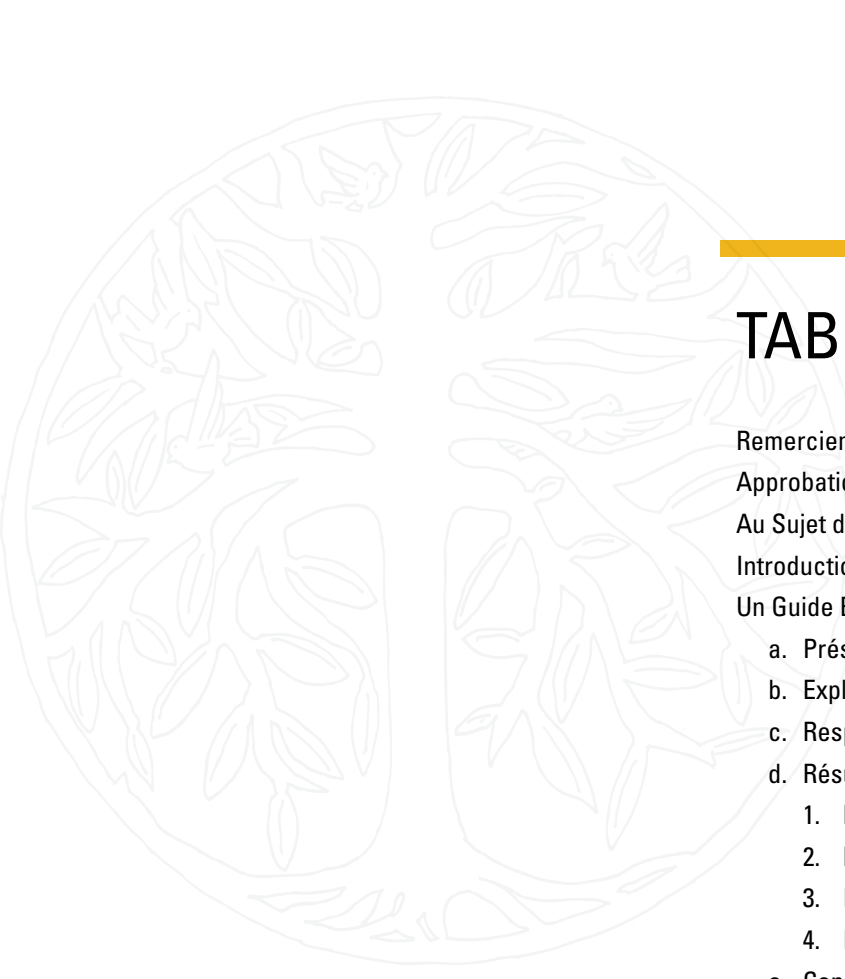


TABLE DES MATIERES

Remerciements	I
Approbation et Membres du Groupe de Travail	IV
Au Sujet du Manuel	VI
Introduction	VII
Un Guide Etape par Etape pour la Vente Légale de Bien Foncier en Haïti	1
a. Présentation du Manuel	1
b. Explication de la Vente Légale: Deux Approches	2
c. Responsabilité du Notaire et de l'Arpenteur	4
d. Résumé des Etapes de la Vente par Acte Authentique	4
1. La Promesse de Vente	5
2. L'Arpentage	7
3. Préparation de l'Acte de Vente	11
4. Paiement des Frais et Taxes	19
e. Conclusion	23
Glossaire	24
Catalogue des Agences Gouvernementales Impliquées dans le Foncier en Haïti	26
Ressources et Lectures Supplémentaires	37
Ressources de Formation	38
Acronymes	40
Abréviations	41



LET'S, 1960 JACMEY HAITI. W. DUFFAUL

REMERCIEMENTS

Le Groupe de Travail sur les Lois Foncières en Haïti¹ tient à remercier la Fondation Digicel pour sa généreuse contribution à ce manuel. Sans le soutien de la Fondation Digicel, cet important travail du Groupe n'aurait pas été possible.

La production de ce manuel a été un effort collectif. Nous tenons à remercier les nombreux représentants du secteur public, privé et sans but lucratif ainsi que les organismes internationaux et bailleurs de fonds qui se sont réunis pour former le Groupe de Travail sur les Lois Foncières en Haïti et pour entreprendre les travaux de ce Groupe. Ces personnes dévouées ont collaboré à la recherche, ont confronté leurs pensées et leurs idées, et ont participé à d'innombrables réunions et conférences téléphoniques, fournissant ainsi généreusement les excellents conseils et l'expertise nécessaires à la création de ce manuel.

Nous tenons à remercier Habitat pour l'Humanité Haïti et Habitat pour l'Humanité Internationale pour leur leadership, leur vision et leur soutien ayant aidé à fonder et à guider le Groupe de Travail sur les Lois Foncières en Haïti. Liz Blake, la première vice-présidente des affaires gouvernementales, de la sensibilisation et du service juridique d'Habitat pour l'Humanité Internationale, a été un chef de file constant et tenace dans cet effort, et Habitat pour l'Humanité a fourni d'importantes ressources et l'expertise nécessaire pour s'assurer que la vision de ce Groupe devienne une réalité. Architecture pour l'Humanité, représenté principalement par Frédérique Siegel, a également joué un rôle important et inaltérable. Sous la gérance de Kate Stohr et de Eric Cesal, Architecture pour l' Humanité a facilité la dynamique du Groupe de Travail et permis l'acquisition des présents résultats. Avec grâce et humour, Siegel a aussi joué le rôle essentiel de diriger le processus d'engagement des parties prenantes, qui a tant fait pour confirmer l'utilité et l'exactitude de ce manuel. Au départ de Seigel, le Cabinet Leblanc et Associés représenté par Me. Jane Charles-Voltaire a contribué à maintenir et à organiser ces efforts de concertation. Un site web a été conçu pour compléter ce manuel et est en phase de lancement par le membre du Groupe de Travail Isabelle Arnold, de Best Risks International.

Le noyau juridique du manuel représente le produit, l'occasion d'apport et le consensus des membres du Groupe de Travail. L'essence du document a été rédigée par le professeur Gilbert Giordani et ses étudiants de la Faculté de Droit de l'Université Quisqueya et reflète également les excellentes compétences juridiques et les contributions inestimables de Chantal Hudicourt-Ewald, partenaire du Cabinet d'avocats haïtien Hudicourt Wooley, qui a occupé les fonctions de conseiller tout au long de ce projet.

Le Groupe de Travail a été lancé suite aux conseils et aux encouragements inestimables de Greg Milne de la Fondation Clinton et de Chantal Hudicourt-Ewald. Les premiers contributeurs suivants

1. Groupe de Travail sur les Lois Foncières en Haïti: Le Groupe de Travail sur les Lois Foncières en Haïti a été formé en mai 2011 pour appuyer et permettre la reconstruction suite au tremblement de terre de Janvier 2010 en Haïti à travers le développement foncier approprié pour la création d'emplois, de richesse, de logement et d'autres finalités publiques en: 1). Définissant les processus actuels applicables aux transactions foncières étape par étape. 2). Recommandant des mesures pour améliorer les processus.

ont favorisé la croissance du Groupe en une force efficace et motivée : Gilles Damais et Michèle Lemay de la Banque Interaméricaine de Développement (BID) ; Sylvie Debomy de la Banque Mondiale ; Priscilla Phelps et Leah Mueller de la Commission Internationale de Reconstruction d'Haïti (CIRH); Stephen Bell et Rod Boggs du Washington Lawyers' Committee for Civil Rights and Urban Affairs (Comité d'Avocats de Washington pour les Droits Civils et les Affaires Urbaines), en soutenant le travail d'InterAction en Haïti ; Ed Glynn et ses collègues de Venable LLC, Washington, DC ; Chris Ward et Me Daniele Jean-Pierre de l'Agence Américaine pour le Développement International (USAID) ; Rachel Beach de J/P HRO ; Bernard Smolikowski de l'Ambassade Française; Sarah Farnsworth du Département d'État Américain; Mike Mora de l'Organisation des États Américains (OEA) ; Gérard Vaugues de la Capital Bank, S.A., représentant CLED, le Centre pour la Libre Entreprise et la Démocratie ; Martine Deverson, conseiller économique auprès du secteur privé Haïtien; et Rosalia Gitau de l'Organisation Internationale pour les Migrations (OIM). Sous les auspices de Gilles Damais, la BID a généreusement fourni l'espace pour les réunions du Groupe.

Le contenu juridique de ce manuel ne pourrait pas exister dans sa forme actuelle, sans les débats juridiques respectueux mais animés et les heures de révisions et de commentaires présentés par les membres assidus du Groupe de Travail, parmi lesquels Chantal Hudicourt-Ewald, Francklin Guerrier, représentant l'Agence Canadienne de Développement International (ACDI), Williams Allonce de l'Office National du Cadastre d'Haïti (ONACA), Martine Deverson, Gilbert Giordani, Christelle Vaval et Ernst Toussaint du Cabinet Salès, Didier Gardère, et Rasmus Precht et l'avocat Clevens Sanon d'ONU-HABITAT.

Le Groupe de Travail souhaite également souligner l'appui du gouvernement de la République d'Haïti à travers la participation active de représentants de six ministères, organismes, commissions et autorités du gouvernement. Le Groupe a été honoré d'avoir Mme Michèle Oriol, Secrétaire exécutif de la Commission Interministérielle pour l'Aménagement du Territoire d'Haïti (CIAT) comme intervenant auprès du Groupe. En outre, ce projet a reçu le soutien indéfectible du bureau du Premier Ministre, Patrick Rouzier, conseiller de logement du Président Martelly, Thierry Mayard-Paul, Ministre de l'Intérieur, des Collectivités Territoriales et de la Défense Nationale, et Elizabeth Landers, Chef de Cabinet Adjoint, Ministère de l'Intérieur et Coordonnatrice Exécutive, Conseil Consultatif Présidentiel sur la Croissance Economique et l'Investissement.

Nous tenons également à remercier l'équipe de travail d'USAID-Haïti et l'équipe de travail pour Haïti du Département d'État Américain, y compris Cheryl Mills, Chef de Cabinet du Département d'État, pour leur leadership, leur soutien et leurs conseils continus sur les questions liées à Haïti.

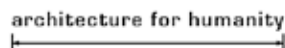
Le processus de révision des interventions des parties prenantes, l'assemblage du manuel et le développement de matériels de formation connexes sont dus aux efforts inlassables de Frédérique Siegel, d'Architecture pour l'Humanité et de Dan Petrie, Chris Vincent et Lisa Heintz d'Habitat pour l'Humanité Internationale, avec le soutien considérable de Claude Jeudy, Directeur national d'Habitat pour l'Humanité Haïti, et de Mark Andrews, vice-président pour la reconstruction d'Haïti d'Habitat pour l'Humanité Internationale.

Nous présentons humblement ce manuel avec gratitude aux personnes nommées ci-dessus et à la valeur inestimable de nombreuses autres personnes qui ont rendu possible cette ressource.



APPROBATION ET MEMBRES DU GROUPE DE TRAVAIL

Le Groupe de Travail sur le Droit Foncier Haïtien est reconnaissant de l'endossement de son travail par:



Canadian International
Development Agency

Agence canadienne de
développement international



MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Port-au-Prince, le 28 Juin 2012

No.
BM/TMP/gl-0436/Ex :11-12

A QUI DE DROIT

Au nom du gouvernement Haïtien, je vous écris pour exprimer mon soutien total au groupe de travail sur les droits fonciers en Haïti et son premier manuel, *Manuel des Transactions Foncières en Haïti, tome 1 : Un Guide pratique pour la vente foncière légale en Haïti*.

Le groupe de travail sur les droits fonciers en Haïti, est une coalition hétéroclite de près de 100 experts haïtiens et internationaux représentant d'organisations non gouvernementales, de donateurs, de gouvernements, de notaires et de la société civile haïtienne, commis à la documentation et à la clarification des questions de droits fonciers et de titres de propriété fonciers en Haïti. Le régime foncier étant l'un des principaux obstacles à la reconstruction de notre pays, je salue les efforts vitaux de ce groupe, pour aboutir à la mise en œuvre d'un processus plus cohérent et plus transparent pour la vente légale de la terre.

Notre gouvernement a pris part au groupe de travail sur les droits fonciers en Haïti, grâce à l'engagement des représentants de six ministères et organismes d'état. Notre gouvernement a aussi contribué à la création du manuel et a passé en revue son contenu. Les commentaires positifs reçus à travers différentes réunions tenues à Port-au-Prince, au Cap-Haïtien, aux Cayes, et à Léogâne, nous ont encouragés. Ces réunions ont inclus des représentants du gouvernement national et local, des notaires, des arpenteurs, des organisations non gouvernementales, des organismes bilatéraux et multilatéraux, et des membres des secteurs haïtiens financiers et d'assurance. Bien que ce premier manuel soit de portée limitée, nous envisageons déjà l'élaboration de manuels supplémentaires sur la formalisation des droits des individus sur les terres appartenant à l'état ou à un troisième parti, l'expropriation et la résolution des conflits relatifs à la propriété foncière.

La reconstruction d'Haïti prendra, certes, du temps, mais des mesures pour clarifier les droits fonciers dans notre pays ne feront que soutenir la relance d'Haïti. Nous sommes reconnaissants envers le groupe de travail sur les droits fonciers en Haïti pour ses contributions et espérons une large diffusion et utilisation du *Manuel des Transactions Foncières en Haïti, tome 1 : Un Guide pratique pour la vente foncière légale en Haïti*. Nous encourageons également la formation pour les praticiens et le public sur l'utilisation du manuel et attendons avec intérêt les futurs manuels.

En partenariat


Thierry KAYARD-PAUL, av.
Ministre

Membres du Groupe de travail sur le Droit Foncier Haïtien

Gouvernement d'Haïti

CIAT (Comité Interministériel pour l'Aménagement du Territoire)
 CNIGS (Centre National d'Information Géo-Spatiale), Ministère de la Planification et Coopération Externe
 DGI (Direction Générale des Impôts), Ministère des Économies et des Finances
 FAES (Fonds d'Assistance Économique et Sociale)
 ONACA (Office National du Cadastre)
 UCLBP (Unité de Construction de Logements et de Bâtiments Publics)

Associations professionnelles haïtiennes

AAH (Association des Assureurs d'Haïti)
 ASNOP (Association des Notaires de Port-au-Prince)
 APD (Association des Professionnels du Droit)
 CAJUP (Corporation des Arpenteurs de la Juridiction de Port-au-Prince)
 CLED (Centre pour la Libre Entreprise et la Démocratie)

Universités

Emory Law
 Faculté de Droit de l'Université Quisqueya
 Fordham Law

Cabinets de Droit et Études Notariales

Cabinet Gary Lissade
 Cabinet Hudicourt Wooley

Cabinet Leblanc et Associés
 Cabinet Salès
 Étude Cassagnol
 Étude Notarial Alphonse
 Juris Excel Cabinet d'Avocats

Compagnies privées

Best Risks International
 Development Innovations
 ESRI
 Profasa S.A.
 Smucker Consulting
 Stewart Title
 Tetratex ARD

Organisations multilatérales

Banque Mondiale
 BID (Banque Inter-américaine du Développement)
 CIRH (Commission intérimaire pour la reconstruction d'Haïti)
 OEA (Organisation des États américains)
 OIM (Organisation internationale pour les migrations)
 ONU-HABITAT
 PNUD (Programme des Nations Unies pour le Développement)

Organisations à but non lucratif

Architecture pour l'Humanité
 Clinton Foundation
 Croix Rouge Française

Environmental Law Institute
 FIRC (Fédération internationale de la Croix Rouge)
 Habitat pour l'Humanité Haïti
 Habitat pour l'Humanité Internationale
 Haven
 ILD (Institut pour la liberté et la démocratie)
 International Housing Coalition
 Institute for Justice & Democracy in Haiti
 J/P Haitian Relief Organization
 OIDD (Organisation Internationale de Droit du Développement)
 Trocaire
 Union Internationale du Notariat
 TECHO

Agences bilatérale et ambassades

Ambassade de France
 Centre de Coopération Haïti-Canada, ACDI (Agence Canadienne du Développement International)
 Ambassade du Canada
 Ambassade des États-Unis
 Département d'État des États-Unis
 USAID (Agence Américaine pour le Développement International)

AU SUJET DU MANUEL

Acheter et vendre des terrains légalement en Haïti est un processus complexe et souvent mal compris. Le tremblement de terre de janvier 2010 a exacerbé les problèmes fonciers en Haïti, entravant le redressement du pays et ralentissant le développement. Ce manuel documente les lois foncières haïtiennes et les pratiques coutumières existantes relatives à la vente légale de terrains, ce qui facilite un processus cohérent et transparent qui aide à la sécurité foncière pour les résidents d'Haïti et, finalement, la croissance économique d'Haïti. Ce manuel est destiné à servir comme un outil immédiat pour aider les milieux d'affaires et de la reconstruction en clarifiant les procédures juridiques et coutumières actuelles et en normalisant, par écrit, les procédures juridiques nécessaires pour effectuer des transactions foncières et remembrer des terrains en Haïti. Ce manuel ne couvre pas tous les aspects des transactions foncières en Haïti. Des manuels futurs sont prévus pour documenter la régularisation de droits foncier et les questions d'utilité publique.

Nous espérons que toutes les entités – des individus aux responsables gouvernementaux, des entreprises haïtiennes aux sociétés multinationales et aux bailleurs de fonds – seront encouragées et à même de prendre part à la vente légale de biens fonciers en Haïti. Utiliser ce manuel et s'accorder sur le processus juridique va augmenter la capacité de tous les acteurs à avoir plus de succès et à être conscient des questions juridiques liées au transfert de propriété en Haïti.

Le manuel a été élaboré par le Groupe de Travail sur les Lois Foncières en Haïti, constitué d'environ 100 experts, professionnels, donateurs et représentants du gouvernement qui travaillent à clarifier le droit foncier d'Haïti d'une manière inclusive et transparente. Le processus nuancé et complet de l'élaboration de ce manuel a duré presque un an. Pour assurer l'exactitude du manuel, les avant-projets ont été distribués pour commentaires et des réunions avec les parties prenantes régionales ont été organisées à Port-au-Prince, au Cap-Haïtien, aux Cayes et à Léogâne afin de solliciter des commentaires. Les réunions avec les parties prenantes ont inclus des fonctionnaires nationaux et locaux, des notaires, des arpenteurs, des organisations non gouvernementales, des organismes bilatéraux et multilatéraux, et les secteurs financiers et de l'assurance haïtiens.

Après la publication de ce manuel et des manuels futurs, si le financement reste disponible, le Groupe de Travail élaborera et mettra en œuvre une formation pour éduquer toutes les parties intéressées par les manuels et pour promouvoir leur adoption et leur utilisation à grande échelle. Le matériel de formation sera disponible en français, en créole et en anglais, et pourra inclure une série d'ateliers, des possibilités de formation classique et en ligne pour les agents publics, les avocats, les notaires et les arpenteurs, entre autres.

Le Groupe de Travail a entamé des recherches sur d'autres aspects importants de la garantie la possession et des droits fonciers en Haïti, y compris la régularisation de titre et les questions d'utilité publique. En outre, le Groupe de travail a identifié des obstacles et des défis au fonctionnement efficace des systèmes de droits fonciers haïtiens. Sous réserve de la disponibilité des fonds, le Groupe de travail appuiera le renforcement des capacités des institutions haïtiennes œuvrant dans le domaine des droits fonciers et de la garantie de la possession.

INTRODUCTION

En janvier 2010, Haïti a connu le séisme le plus dévastateur depuis 50 ans. Un des plus grands impacts du tremblement de terre a été la perte de maisons, qui a résulté en plus de 1,6 millions de personnes déplacées ou sans abri. L'incertitude et le manque de transparence concernant les questions foncières et les procédures ont ralenti le rythme de développement de logement et étouffé le développement économique et la création d'emplois.

Les questions ayant trait au régime foncier représenté l'un des principaux obstacles à l'investissement et à la reconstruction en Haïti depuis un certain temps. Cet état de fait a été exacerbé par le tremblement de terre. Un rapport de 2009 d'ONU-HABITAT sur Haïti maintient « qu'en raison de l'enregistrement et du suivi inadéquats, il n'existe pas de dossiers clairs indiquant quel terrain est détenu par l'État ou par quelqu'un d'autre ». Avant le tremblement de terre, moins de 38 pour cent de toutes les propriétés dans la région métropolitaine de Port-au-Prince possédaient des titres dûment enregistrés (ONU-HABITAT, 2007). Construire, que ce soit pour le logement ou le développement commercial, est risqué quand on est incapable de déterminer qui est propriétaire de terrain ou qui aura des droits sur le bâtiment lorsqu'il sera fini. Reconstruire les résidences sans garantie d'occupation de la terre crée pour les Haïtiens les mêmes risques d'expulsions et de loyers supérieurs au marché qui existaient avant le tremblement de terre.

De même, les investissements dans le développement industriel et commercial qui sont nécessaires pour créer des emplois et stabiliser l'économie haïtienne sont limités par le manque de clarté concernant la propriété foncière et l'absence de certitude quant à l'efficacité des transferts de terrains. Un régime foncier sûr encourage le développement économique au niveau local et national car il permet aux résidents d'investir dans leurs foyers et leurs communautés et aux entités internationales d'investir dans des opportunités commerciales Haïtiennes. Ces investissements créent un produit intérieur brut accru et contribuent à l'économie globale. Ils augmentent également la possibilité pour les particuliers et les entreprises de tirer parti de leur propriété foncière pour accéder au capital.

Les défis liés au transfert légal et officiel des immeubles et des terrains en Haïti sont complexes. Ces défis comprennent:

- Une procédure qui n'est pas facile à comprendre, surtout par les résidents à faible revenu.
- Des frais et des dépenses qui peuvent atteindre jusqu'à 25 pour cent de la valeur de l'achat.
- Des exigences peu claires et une documentation inadéquate. Par exemple, il est commun pour les deux parties de signer un titre de vente appelé acte sous-seing privé, mais celui-ci n'est pas légalement accepté comme un titre de propriété sauf s'il est correctement enregistré et transcrit auprès de la Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière, qui est logé à la Direction Générale des Impôts (DGI), ce qui est rare (Bloch, 1988).



- Même s'il est enregistré et transcrit, un titre de propriété peut ne pas prouver la propriété par rapport aux réclamations d'autres personnes car la DGI est légalement tenue d'enregistrer et de transcrire tous les actes de propriété qui lui sont soumis.
- Il n'est pas rare que le vendeur d'un terrain n'ait aucun titre légal pour ce terrain. Dans le cas d'une vente informelle, ceci accroît le risque de conflits sur la propriété à l'avenir.
- En raison de la façon dont le registre foncier est mis en place, et parce que les lois de succession accordent des droits à tous les descendants, même les propriétaires ayant un titre incontestable et enregistré peuvent être entraînés dans un conflit relatif à leurs terrains (ONU-HABITAT, 2009).

De même, il existe un contexte faible de politique publique pour le foncier, ce qui contribue de manière significative à l'insécurité de la possession en Haïti. Une des raisons est que les institutions chargées de l'exécution des politiques foncières, telles que l'Office National du Cadastre (ou ONACA), la Direction Générale des Impôts (ou DGI), et le Ministère de la Justice, disposent de ressources limitées et souvent ne possèdent pas la capacité nécessaire pour exécuter les exigences de la loi. Un autre obstacle à l'enregistrement des terrains détenus en qualité de locataire ou de propriétaire, est que le registre d'état civil est incomplet. De nombreux Haïtiens ne possèdent pas de documents d'identification et ne sont pas systématiquement considérés comme des citoyens « légaux ». En outre, de nombreux décès survenus au cours du tremblement de terre n'ont pas été formellement documentés, rendant les réclamations faites par les héritiers compliquées, voire impossibles. Un autre problème est le manque de capacité à prendre des mesures disciplinaires contre ceux qui ne respectent pas leur devoir de vérification minutieuse lors de l'analyse du titre et sur ceux qui cherchent ou produisent des documents frauduleux. Enfin, l'absence d'un cadastre fonctionnel et la méthode archaïque avec laquelle l'arpentage des propriétés est effectué par les arpenteurs ont conduit à des erreurs et à des incertitudes concernant les limites et l'emplacement des propriétés.

Le Groupe de Travail sur les Lois Foncières en Haïti a été constitué pour répondre à ces préoccupations. Ce manuel est destiné à servir comme un outil immédiat pour aider les milieux d'affaires et de la reconstruction en clarifiant les procédures juridiques et coutumières actuelles et en normalisant, par écrit, les procédures juridiques nécessaires pour effectuer des transactions foncières et rappeler des terrains en Haïti.

UN GUIDE ÉTAPE PAR ÉTAPE POUR LA VENTE LEGALE DE BIEN FONCIER EN HAÏTI

A. PRÉSENTATION DU MANUEL

L'objectif de ce manuel est de faciliter la vente des propriétés foncières (terrains et bâtisses) en Haïti en rendant les étapes de la procédure pour qu'elle soit transparente, accessible et abordable.

Il y a deux façons légales pour vendre des propriétés foncières en Haïti, toutes deux expliquées ci-dessous. Les deux méthodes sont un accord entre l'acheteur et le vendeur et les deux peuvent être enregistrés et transcrits dans le registre officiel de la Conservation Foncière du Gouvernement d'Haïti.

L'une des méthodes est la vente par acte authentique qui obéit à des principes stricts requis par la loi et offre à l'acheteur une plus grande protection et certitude si jamais le droit de propriété est contesté. L'autre méthode est la vente par acte sous-seing privé qui omet des étapes de la procédure pour la vente par acte authentique. Bien que l'acte sous-seing privé soit la méthode la plus souvent utilisée actuellement en Haïti, ce manuel se concentre sur les étapes requises pour réaliser une vente par acte authentique. En suivant la procédure ici définie, on peut rendre l'achat d'une propriété foncière en Haïti plus sûre, et ainsi minimiser les risques pour le vendeur et l'acheteur.

Lorsque cela est pertinent, le manuel notera aussi les étapes les plus communes de la procédure coutumière de la vente sous-seing privé qui divergent de la procédure pour la vente par acte authentique, en soulignant les risques associés.

Le manuel s'applique à des propriétés foncières, lesquelles incluent des terrains nus, des terrains qui ont été aménagés avec des infrastructures, et des propriétés bâties. Tout le long du manuel, les expressions « bien foncier », « propriété foncière » et « terrain » seront utilisées de façon interchangeable, sauf dans le cas où une procédure s'applique spécifiquement à une propriété bâtie ou nue, ce qui sera précisé.

Ce manuel sert à diffuser des connaissances relatives aux procédures légales, et à rendre les étapes de ces procédures plus accessibles et efficaces pour toutes les parties impliquées dans la vente et l'achat des biens fonciers en Haïti.

Il est fortement recommandé aux personnes qui utilisent ce manuel de consulter leurs avocats et professionnels lorsqu'ils abordent une transaction spécifique.

B. EXPLICATION DE LA VENTE LEGALE: DEUX APPROCHES

Il y a deux formes légales pour vendre un terrain en Haïti : la vente par **Acte Authentique** et la vente par **Acte Sous-seing Privé**. Une vente existe à partir du moment où il y a accord sur l'objet et sur le prix, même avant le paiement du prix.

L'**Acte Authentique** est dressé par le notaire et obéit à des principes stricts requis par la loi (Voir ci-dessous). L'acte de vente doit être enregistré à la Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière de la DGI dans la commune où se situe le bien, et la transcription doit se faire au Bureau de la Conservation Foncière et des Hypothèques rattaché au Tribunal civil duquel relève la commune où se situe le bien (c'est la DGI qui s'en charge). L'acte authentique est valable dès sa signature par-devant le notaire.

L'**Acte Sous-seing Privé** est un accord entre deux personnes sans l'intermédiaire d'un notaire qui constate la volonté des parties sur l'objet et le montant de la vente. La vente sous-seing privé n'obéit pas à des formalités requises par la loi, mais parfois elle inclut certaines étapes de la procédure formelle, comme la promesse de vente et l'arpentage. Parfois elle est signée devant un avocat ou un juge de paix. L'acte de vente sous-seing privé devra être enregistré et transcrit pour être opposable aux tiers.



ATTENTION AU LIEU D'ENREGISTREMENT DE L'ACTE DE VENTE

Parfois les notaires vont enregistrer l'acte de vente à la DGI dans une autre commune que celle où se situe le bien pour accélérer la procédure, mais ce n'est pas légal et peut invalider l'acte.

La vente par acte authentique est préférable car elle donne plus de garantie légale que la vente par acte sous-seing privé. Notamment, en cas de litige sur la propriété, un acte authentique ne peut pas être contesté, sauf par un autre acte authentique ou par l'inscription en faux.

C. RESPONSABILITE DU NOTAIRE ET DE L'ARPEUTEUR

En cas de doute sur l'exactitude de l'acte de vente ou d'arpentage, sur demande d'une partie, le notaire et l'arpenteur peuvent être appelés à se présenter au Parquet. Le Commissaire du Gouvernement, c'est-à-dire le chef du Parquet (représentants locaux du Ministère de la Justice), joue un rôle disciplinaire.

Le parquet vérifie alors si, au cours du processus de vérification et de rédaction de l'acte, le notaire ou l'arpenteur a fait des fautes ou imprudences. En cas de fraude, le Parquet pourra porter plainte au Ministre de la Justice et de la Sécurité Publique qui prendra les décisions appropriées. Dans la pratique, la suspension est parfois utilisée comme mesure disciplinaire et la révocation de la fonction est une mesure extrême et très rare.²

2. Législation sur le Notariat: Décret du 27 novembre 1969 harmonisant les dispositions de la loi du 24 fév. 1919 sur le notariat (Article 20). Législation sur l'Arpentage: Moniteur numéro 21, 17 mars 1975.1168 sur les délits et quasi délits du Code civil.

FIGURE 1. LA VENTE PAR ACTE AUTHENTIQUE

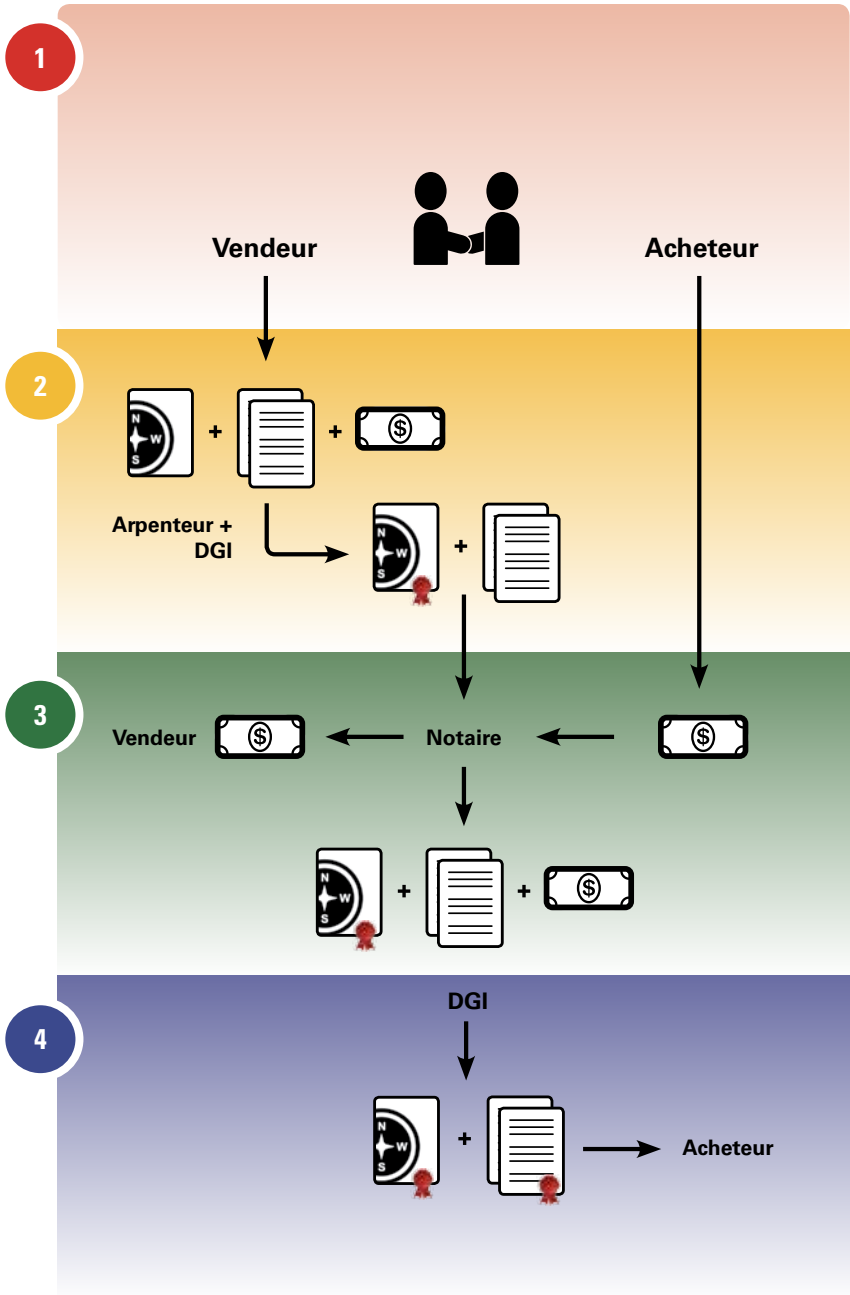
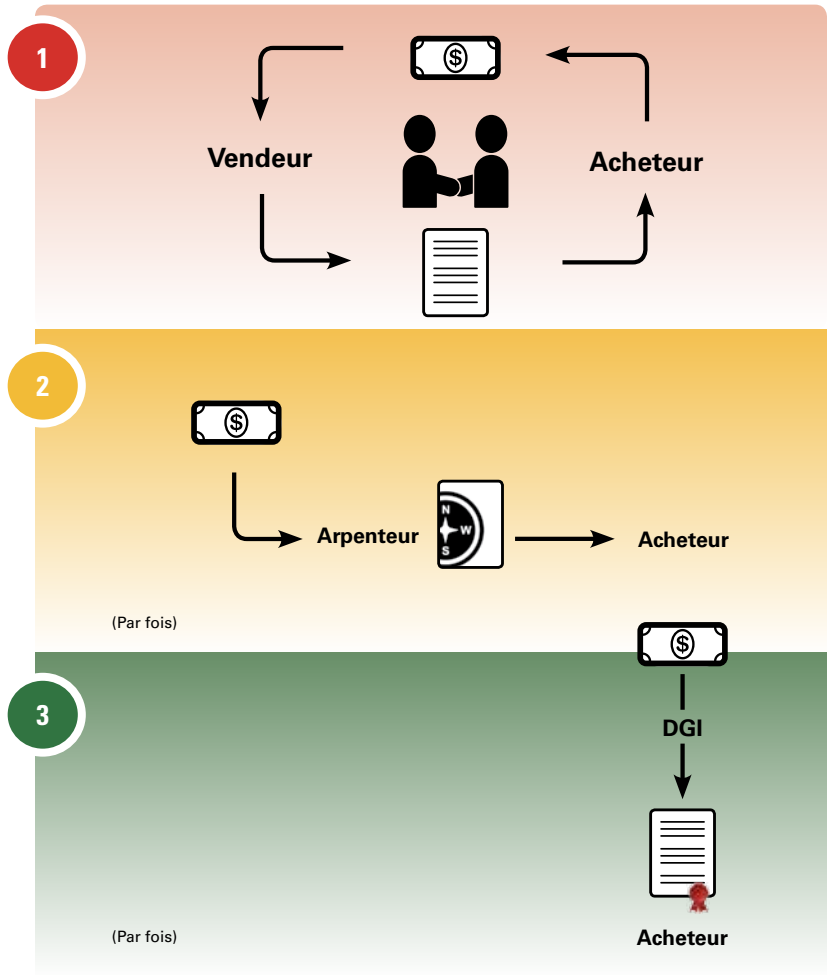


FIGURE 2. L'ACTE SOUS-SEING PRIVÉ



D. RESUME DES ETAPES DE LA VENTE PAR ACTE AUTHENTIQUE

La procédure pour la vente par acte authentique peut être divisée en 4 étapes majeures, y compris:

1. La promesse de vente
2. L'arpentage
3. L'acte de vente authentique
4. L'enregistrement et la transcription de l'acte de vente moyennant le paiement des droits et taxes à la DGI

Ce manuel est organisé autour de ces 4 étapes. Chacune de ces étapes est subdivisée en d'autres étapes; par exemple l'arpentage comporte 6 étapes. Dépendamment du statut légal de l'acheteur ou du vendeur, il y aura des formalités additionnelles à suivre pour compléter la procédure. Le tableau suivant présente le résumé des 4 étapes majeures de la procédure de vente par acte authentique, et les sections correspondantes qui suivent donnent plus de détail sur chacune des étapes.

Étapes majeures de la procédure	Institution ou professionnel impliqués	Documents nécessaires ou résultants	Délais	Coûts
1. Promesse de vente 1 ÉTAPE	• Notaire	• Promesse de vente		
2. Arpentage Arpentage du terrain et rédaction de l'acte d'arpentage par l'arpenteur 6 ÉTAPE	• Arpenteur • Doyen du Tribunal • Commissaire du Gouvernement • Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière (DGI)	• Ancien acte d'arpentage • Récépissés de la DGI • Carte d'identité vendeur • Exploit ou sommation • Acte d'arpentage • Expédition de l'acte d'arpentage • Copie du récépissé de la DGI	3 à 12 mois*	
3. Acte de Vente Authentique Vérification des titres, compilation des documents pour la vente, rédaction de l'acte de vente, collection des frais et honoraires par le notaire 6 ÉTAPE	• Notaire • Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière (DGI) • Ministères, consulat, assemblée générale, etc (dépendamment du statut légal du vendeur ou de l'acheteur)	• Expédition de l'acte d'arpentage avec les anciens titres de propriété émargés et le récépissé de la DGI • Situation hypothécaire du bien • Preuve de paiement des impôts sur propriétés bâties (CFPB) et bordereaux des services publics (DINEPA et EDH) pour les 5 dernières années y compris l'année en cours • Documentation prouvant l'identité du vendeur et de l'acheteur et autorisations requises (4 à 6 docs.)	10 jours à 5 mois*	
4. Enregistrement et Transcription et Paiement des Impôts Notaire soumet l'acte de vente à la DGI pour enregistrement et transcription et paie les frais et taxes à la DGI 4 ÉTAPE	Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière (DGI)	• Acte de vente avec tous les documents d'étape 3 en an nexé • Avis de cotisation de la DGI	3 mois à 1.5 ans	
17 étapes	4 à 8 institutions + 2 professionnels	14 à 16 documents	6 mois à 2.5 ans	

*Ces procédures peuvent se faire simultanément.

ETAPE 1. LA PROMESSE DE VENTE

La promesse de vente marque une formalisation des négociations entre l'acheteur et le vendeur. Elle reflète la décision que la vente d'une propriété foncière devrait avoir lieu, et constate des conditions telles qu'une description de la propriété et du prix. Certains notaires ont un formulaire que les parties peuvent remplir. Le notaire se charge du contrôler la description de la propriété, le prix et les conditions, et de guider les procédures à suivre avant de signer l'Acte de Vente. La promesse de vente est facultative, et peut se faire par écrit devant le notaire ou bien oralement entre les deux parties.³ Etant donné que selon les lois haïtiennes « Promesse de Vente vaut Vente », une promesse de vente écrite doit toujours comporter une clause de résiliation automatique, sans intervention de justice, au cas où une condition nécessaire à finaliser cette vente ne se matérialiserait pas. En l'absence de cette clause, la résiliation de la vente n'est valable que conformément aux termes de la promesse de vente ou par accord des deux parties. Autrement seule une décision de justice pourra résilier la promesse de vente (qui vaut vente).

Les formalités et les conditions de la promesse de vente sont généralement:

1. L'arpentage, c'est-à-dire la mesure de la superficie des terres qui peut prendre de un à sept mois si le dernier arpentage effectué date de plus de 5 ans;
2. Les actes d'Etat Civil en cas de divorce et mariage sous un régime donné
3. L'acte de notoriété en cas de vente d'un bien d'héritage;
4. Décaissement d'un prêt
5. Paiement des frais et conditions de paiement.

Si durant le temps nécessaire à obtenir tous ces prérequis, la promesse de vente est rompue, la partie qui la rompt est généralement obligée de dédommager l'autre.

3. Article 1368 Code Civil.



ETAPE 2. L'ARPENTAGE

L'arpentage est un processus mené par un arpenteur qui consiste à mesurer et documenter les dimensions, les délimitations et les surfaces du terrain. Il inclut une analyse de l'historique du terrain et détermine les usages du terrain. Il aboutit dans un acte d'arpentage.

QUI EST L'ARPEUTEUR?

L'arpenteur est un officier public assermenté ayant pour attributions de mesurer les terres, quelle qu'en soit l'affectation, d'en calculer les surfaces et d'en fixer les bornes.

Conditions d'accès à la profession:

- Diplôme de l'école d'arpentage de Port-au-Prince, relevant de l'université d'Etat et chargée de pourvoir aux besoins des juridictions du pays.
- Faute de candidats diplômés pour la succession d'un arpenteur le Ministère de

la Justice peut recruter des candidats qui auront:

- Complété un stage d'un moins de deux années avec un arpenteur commissionné
- Travaillé pendant deux années à la section d'arpentage ou de topographie d'un service technique de l'Etat ou d'un bureau technique privé, a justifié selon le cas par un certificat soit de la corporation des arpenteurs, soit du directeur de l'établissement public ou privé.⁴



QU'EST-CE QUE L'ACTE D'ARPENTAGE ?

L'acte d'arpentage est un acte qui consiste à certifier les délimitations du terrain, à confirmer les voisins, et à analyser l'historique du terrain. Il comprend un dessin technique du terrain selon des mesures de distances et d'angles, et d'un procès-verbal contenant les mentions suivantes :

- Nom de l'arpenteur et indication de sa commune de juridiction
- Nom du propriétaire du terrain
- Origine de la propriété
- Mentions des autorisations
- Superficie
- Les bornes (points de référence sur la délimitation entre le terrain en question et ceux des voisins, signalés par points GPS) et mensurations (mesures des différents côtés du terrain)

Un arpenteur ne peut faire d'arpentage que dans la commune où il est autorisé à fonctionner sauf s'il est assisté, sur autorisation du Doyen du Tribunal Civil compétent, d'un arpenteur de cette commune.

4. "Les Professions Judiciaires," Ministère de la Justice et de la Sécurité Publique. <http://www.mjsp.gouv.ht/Pro_judiciaire.htm>


ATTENTION AUX ARPENTEURS QUI TRAVAILLENT HORS DE LEUR JURIDICTION

Certains arpenteurs ne respectent pas leur juridiction et empruntent faussement le nom de confrère lorsqu'ils vont exercer leur fonctions en dehors de leur juridiction.

Procédure Standard d'Arpentage

Étape de la procédure	Institution ou professionnel impliqués	Documents nécessaires	Délais	Coûts
1. Obtenir autorisation pour commencer l'arpentage (en théorie valable pour 1 mois, en pratique 3 mois)	• Doyen du Tribunal • Commissaire du Gouvernement	• Ancien acte d'arpentage • Titres de propriété • Récépissés de la DGI	30 à 45 jours	---
2. Citation des voisins	Huissier	Exploit de sommation	8 jours	---
3. Opération d'arpentage	Arpenteur	• Titres de propriété • Carte d'identité vendeur	1 à 8 jours*	Dépendamment de la superficie et du lieu
4. Enregistrement de l'acte d'arpentage	Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière (DGI)	• Acte d'arpentage	1 semaine à 3 mois	Timbre à payer
5. La minute (original) avec le récépissé de l'enregistrement reste dans l'archive de l'arpenteur	Arpenteur	• Acte d'arpentage • Récépissé de la DGI	---	---
6. Une expédition (copie) de l'acte d'arpentage et du récépissé de la DGI sont annexés à l'acte de vente.	Arpenteur	• Expédition de l'acte d'arpentage • Copie du récépissé de la DGI	1 semaine à 3 mois	---
Total 6 étapes	4 institutions + 1 professionnel	10 documents	53 à 151 jours**	Dépendamment de la taille, du lieu et de la valeur du terrain

*L'arpentage peut prendre d'un à sept mois si le dernier arpentage effectué date de plus de cinq ans.

** Si la dernière enquête est de plus de cinq ans, le total augmentera de un à sept mois.

Honoraires de L'arpenteur

Tarif	Surface approximative
10.000 gdes	0 à 500 m ²
15.000 gdes	500 à 1000 m ²
25.000 gdes	½ Carreau
50.000 gdes	1 Carreau

Cette grille de tarif vient de la CAJUP (Corporation des Arpenteurs de la Jurisdiction de Port-au-Prince). En dehors de la capitale, cette grille ne s'applique pas. De plus, le prix d'un arpentage peut être plus élevé pour des terrains inaccessibles ou accidentés.⁵



PROCÉDURE D'ARPENTAGE EN CAS D'OPPOSITION

Au cours de l'arpentage, une personne peut valablement, même sans titre, empêcher la prise des mesures du terrain, c'est-à-dire faire opposition à l'arpentage. Dans ce cas, l'opposant dispose d'un délai de 15 jours pour se rendre au Tribunal de Paix. Il y a donc trois options :

- Si le juge accepte l'opposition, l'arpentage est arrêté et les parties doivent introduire une instance au Tribunal de Première Instance pour vérifier les titres.
- Si le juge rejette l'opposition, l'arpentage reprend (à partir de « 3. Opération d'arpentage »).
- Si l'opposant laisse passer le délai de 15 jours, l'arpenteur doit recommencer toute la procédure (à partir de « 1. Obtenir autorisation »).

ATTENTION AUX ACTES SOUS-SEING PRIVE

Dans les zones agricoles d'Haïti, très souvent, les parties se contentent de faire l'arpentage et de signer un accord devant un avocat, un juge de paix, ou un témoin, sans poursuivre le reste de la procédure avec un notaire. C'est une forme de vente par acte sous-seing privé.



ATTENTION A FAIRE ENREGISTRER L'ARPENTAGE

Il arrive aussi que l'arpenteur délivre une copie de l'acte d'arpentage au propriétaire sans le faire enregistrer à la DGI. Le client pense qu'il a en main un acte authentique, alors que ce n'est pas le cas.



5. Décret du 26 février 1975 et grille tarifaire des arpenteurs.



ETAPE 3. PREPARATION DE L'ACTE DE VENTE

La procédure officielle pour compléter une vente par acte authentique requiert l'intervention du notaire pour compiler toute la documentation qui garantit une diligence correcte due par rapport au terrain, comme la vérification du droit de propriété du vendeur et de l'identité de l'acheteur et du vendeur. Cette étape se conclut avec la rédaction et signature de l'acte de vente et du paiement du montant de la vente par l'acheteur.

QUI EST LE NOTAIRE?

Le notaire est un officier public qui exerce une juridiction volontaire et amiable. Il reçoit tous les actes (contrats) auxquels les parties doivent ou veulent donner le caractère d'authenticité (preuve difficile à contester), attachés aux actes de l'autorité publique, en assure la date, en conserve le dépôt (les minutes), et en délivre des grosses expéditions (copies) et extraits.

Conditions d'accès à la profession:

- Licence en droit
- Licence d'aptitude dûment signée du

Ministre de la Justice, à la suite d'un examen professionnel subi avec succès au Parquet compétent (en réalité le Parquet n'a pas fait passer l'examen depuis 1998).

- Stage de trois années entières et consécutives en qualité de clerk de notaire avec certificat délivré par le notaire intéressé dûment contresigné par le chef du parquet compétent.
- Nommés par succession dans leur commune de juridiction et institués à vie par le président de la République.⁶



PROCÉDURE STANDARD DE PRÉPARATION DE L'ACTE DE VENTE

La procédure la plus simple est celle que le notaire suit quand l'acheteur et le vendeur sont des personnes physiques (individus) de nationalité et résidence Haïtiennes.

6. « Les Professions Judiciaires », Ministère de la Justice et de la Sécurité Publique. <http://www.mjsp.gouv.ht/Pro_judiciaire.htm> Décret du 27 nov. 1969 sur le notariat

Procédure d'acte de vente

Étape de la procédure	Institution ou professionnel impliqués	Documents nécessaires	Délais	Coûts
1. Analyse du bien remontant à 20 ans, ou encore plus si dans les 20 dernières années il n'y a pas eu de vente.	Notaire	• Titres de propriété du vendeur • Ancien acte d'arpentage	1 semaine à 3 mois*	
2. Compilation de la documentation prouvant l'identité du vendeur et de l'acheteur. Celle-ci sera différente si le vendeur ou l'acheteur ne sont pas des personnes physiques de nationalité et résidence haïtiennes (voir section suivante)	Notaire	• 18 ans ou mandat • Carte d'identité fiscale (NIF) • Carte d'identification nationale (CIN) • Acte de notoriété (en cas d'héritage) • État civil (acte de mariage – vérifier le régime matrimonial ou le contrat de mariage –, de divorce ou de décès en cas de veuvage)	1 jour*	
3. Collection des autres pièces de documentation nécessaires à l'exécution de la transaction.	Arpenteur	Expédition de l'acte d'arpentage avec les anciens titres de propriété émargés	1 semaine à 3 mois*	
	Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière de la DGI	Situation hypothécaire du site	2 to 3 mois*	
	• Vendeur ou • EDH / DINEPA (si la personne doit payer rétroactivement)	Preuve de paiement des impôts sur propriétés bâties (CFPB) et bordereaux des services publics (DINEPA et EDH) pour les 5 dernières années y compris l'année en cours	1 jour à 1 semaine (si la personne doit payer rétroactivement)*	
4. Notaire prépare acte de vente et les parties signent.	Notaire	Acte de vente authentique	1 jour à 2 semaines	---
5. L'acheteur paie au notaire le prix de la vente et le notaire le verse ensuite à l'acheteur en déduisant la plus-value ou les droits de mutations selon le cas (ce sont des impôts sur le revenu) Parfois l'acheteur exige une partie de la somme d'avance.	Notaire		Cela varie	Montant de la vente + Plus-value ou droits de mutation
6. Notaire perçoit de l'acheteur ses honoraires et les droits d'enregistrement et de transcription à la DGI.	Notaire		1 jour	6,5 à 12%
6 étapes	1 à 4 institutions + 2 professionnel	12 à 15 documents	10 jours à 5 mois	6,5 à 12% du montant de la vente pour l'acheteur

* Ces procédures peuvent se faire simultanément.

VERIFICATION DES TITRES

Les notaires de ville de province, n'ayant pas toujours les moyens d'aller à Port-au-Prince pour faire la recherche requise dans les archives, ne font souvent pas la vérification remontant à 20 ans sur les titres de propriété.

BIEN D'HERITAGE

En raison de l'incertitude créée par les lois successorales, parfois un groupe d'héritiers qui vend un bien foncier peut cacher un des héritiers lors de la rédaction de l'acte de notoriété. Cela leur permet de contester la vente plus tard. En tant qu'acheteur, il faut faire attention à ce que tous les héritiers soient inclus lors de cette étape de la procédure.

SIGNATURE DES DEUX EPOUX

Au cas où les vendeurs sont mariés sous le régime matrimonial de la communauté de biens, pour éviter toute contestation de l'un des époux, les deux époux doivent signer l'acte de vente, sauf si le bien avait été acquis avant le mariage, dans ce cas il est propre à l'époux.

PAIEMENT

Parfois un acheteur ne paie pas la totalité du prix de vente au moment de la signature de l'acte de vente. Ceci peut causer des conflits relatifs au droit de propriété dans le futur; donc un nouvel acheteur doit s'assurer qu'il y a eu un paiement complet du prix de la dernière vente à partir des documents qui lui sont soumis par le vendeur.

BAIL A LOYER (AFFERMAGE) AVEC PROMESSE DE VENTE

Un propriétaire peut louer sa propriété avec une promesse de vente au locataire après une période de temps.

LOIS DE SUCCESSION EN HAÏTI

Les lois sur l'héritage en Haïti prévoient, en l'absence de testament, que la propriété soit divisée et distribuée en égale partie à tous les enfants du défunt. La loi, autorise, cependant, le défunt à disposer d'une partie de ses biens soit pour favoriser un ou plusieurs enfants soit pour favoriser un tiers, dans les limites suivantes: $\frac{1}{4}$ des biens s'il a 3 enfants ou plus; $\frac{1}{3}$ s'il en a deux et $\frac{1}{2}$ s'il n'en a qu'un. Dans ce cas, la répartition et les transferts sont souvent faits de façon informelle, sans documentation. Ceci crée de la confusion et de l'incertitude sur l'historique du terrain, et cause des problèmes pour le développement à long terme.

HONORAIRES DU NOTAIRE

Les honoraires du notaire sont payés par l'acheteur. Bien que le taux légale soit de 1%, en pratique ils varient entre 1,5 % et 2,5 % du montant de la vente. Généralement, le barème dépend de la complexité du dossier. Des frais supplémentaires peuvent être réclamés pour des services accessoires à la vente (préparation de mandats, préparation d'acte de notoriété, etc.)

Généralement le notaire perçoit en même temps ses honoraires et les redevances fiscales à verser de la DGI. Le montant total s'élève à environ 6,5% à Port-au-Prince. Dans certaines régions d'Haïti ils peuvent atteindre jusqu'à 12%.



PROCÉDURE ADDITIONNELLE POUR D'AUTRES TYPES D'ACHETEURS OU DE VENDEURS

Selon le statut légal du vendeur ou de l'acheteur, la 2e étape de la procédure de préparation de l'acte de vente sera différente de celle décrite ci-dessus. Si le vendeur ou l'acheteur ne sont pas des personnes physiques de nationalité ou de résidence haïtienne, le notaire aura à rassembler la documentation additionnelle suivante.

(a) Personne physique étrangère (presque identiques pour l'acheteur et le vendeur):

Documents nécessaires	Institution ou professionnel impliqués	Délais	Coûts
Mêmes documents que personne physique haïtienne	Vendeur	---	---
Permis de séjour (pour fixer la résidence pour plus de 90 jours)	Ministère de l'Intérieur	1 mois	5 à 30000 Gdes
Permis d'acquisition (pour l'acheteur seulement)	Ministère de la Justice et de la Sécurité Publique	5 jours à 30 jours	10 Gdes droit de timbre + 200 Gdes pour résidences privées ou 500 Gdes pour l'immobilier commercial
5 documents	2 Institutions	35 jours à 2 mois	215 à 30510 Gdes

Pour chaque nouvelle acquisition, l'acheteur devra demander une nouvelle autorisation d'acquérir, sur présentation de son permis de séjour validé annuellement au mois d'octobre.

(b). Personne physique haïtienne résidant à l'étranger (identiques pour le vendeur et l'acheteur):

Documents nécessaires	Institution ou professionnel impliqués	Délais	Coûts
Mêmes documents que personne physique haïtienne	Vendeur / Acheteur	---	---
Mandat ou procuration consulaire désignant un représentant local dans la vente	• Consulat haïtien • Ministère des Affaires Étrangères	3 jours à 1 mois	
5 documents	2 institutions	3 jours à 1 mois	

(c). Institution religieuse haïtienne (identiques pour l'acheteur et le vendeur):

Documents nécessaires	Institution ou professionnel impliqués	Délais	Coûts
Certificat	Ministère des Cultes	Information indisponible	Information indisponible
Mandat	Autorité hiérarchique de l'institution	Information indisponible	Information indisponible

L'Église Catholique a un concordat avec l'État Haïtien depuis 1860 stipulant que leurs propriétés sont exonérées de la Contribution Foncière des Propriétés Bâties (CFPB).⁷

7. After "1860," should read, "gouvernement d'Haïti a signé un concordat avec le Vatican et plusieurs autres institutions religieuses, offrant des privilèges spéciaux. L'article 10 du décret de 1979"

(d). Personne morale haïtienne (institution, entreprise, association) (identiques pour le vendeur et l'acheteur):

Documents nécessaires	Institution ou professionnel impliqués	Délais	Coûts
Publication des statuts, de la reconnaissance d'utilité publique ou de la personnalité juridique dans le Moniteur	Le Moniteur (la Presse Nationale)	1 à 3 jours	---
Procès-verbal autorisant une personne physique à signer le transfert au nom de ladite personne morale	Conseil d'Administration de la personne morale	1 semaine à 1 mois	---
Copie de la carte d'immatriculation fiscale (NIF)	Vendeur / Acheteur	---	---
Copie de la patente	Vendeur / Acheteur	---	---
4 documents	2 institutions	8 jours à 1 mois	

(e). Personne morale étrangère (presque identiques pour le vendeur et l'acheteur):

Documents nécessaires	Institution ou professionnel impliqués	Délais	Coûts
Preuve d'existence légale et inscription du nom de ladite société dans les livres de commerce	Ministère du Commerce ou Chambre de Commerce dans le pays de création	1 semaine à 1 mois*	
Procès-verbal autorisant une personne physique à signer le transfert au nom de ladite personne morale	Conseil d'Administration de la personne morale	1 semaine à 1 mois*	---
Traduction et légalisation des documents ci-dessus (pour l'acheteur seulement)	- Ambassade d'Haïti ou services consulaires - Service Juridique du Ministère des Affaires Étrangères	1 semaine à 2 mois*	
Permis d'Acquisition de bien (pour l'acheteur seulement)	Ministère de la Justice et de la Sécurité Publique	5 jours à 1 mois*	500 Gdes pour l'immobilier commercial
Mandat ou procuration consulaire désignant un représentant local dans la vente (pour le vendeur seulement)	- Ambassade d'Haïti ou services consulaires - Ministère des Affaires Étrangères		
6 documents	5 institutions	1 semaine à 2	

* Ces procédures peuvent se faire simultanément.

Une société étrangère peut constituer une filiale haïtienne, en ayant un seul actionnaire de nationalité haïtienne avec un minimum d'une action dans le capital (la société doit avoir un minimum de 3 actionnaires). Ainsi, en tant que personne morale haïtienne, les limites et les exigences requises pour les étrangers sont écartées.

(f). ONG ou fondation haïtienne (identiques pour l'acheteur et le vendeur):

Documents nécessaires	Institution ou professionnel impliqués	Délais	Coûts
Publication des statuts, de la reconnaissance d'utilité publique ou de la personnalité juridique dans le Moniteur	Le Moniteur	1 à 3 jours*	
Autorisation (reconnaissance légale)	Ministère de la Planification et de la Coopération Externe	1 mois*	
Procès-verbal autorisant une personne physique à signer	Conseil d'Administration ou de Direction		
NIF et/ou patente	Vendeur		
4 documents	3 institutions	1 mois	

* Ces procédures peuvent se faire simultanément.

CAS PARTICULIER: SI LE VENDEUR EST LE GOUVERNEMENT D'HAÏTI

Il existe deux types de biens fonciers appartenant à l'État d'Haïti : ceux du Domaine Privé et ceux du Domaine Public. Tous deux sont imprescriptibles.

1. Les biens du Domaine Public sont inaliénables et affectés à un usage collectif. Ils incluent:

- Le littoral,
- Les sources,
- Les rivières,
- Les cours d'eau,
- Les mines et carrières⁸

**ATTENTION AUX TERRAINS DU DOMAINE PUBLIC**

De nombreux terrains appartenant au domaine public de l'État ont été squattérés au fil du temps. Ces personnes sont en flagrante violation de la loi et par conséquent, n'ont pas une grande sécurité foncière. Ce sont des possesseurs précaires (sans titres, sans autorisation).

Pour qu'un bien du **Domaine Public** soit l'objet d'une vente il faut d'abord le déclasser pour le faire passer dans le **Domaine Privé**, par une loi puis suivre la procédure suivante.

2. Les vente des biens du **Domaine Privé** doit être autorisée par une loi. Une fois la vente autorisée, le Ministre de l'Economie et des Finances est le seul habilité à signer cet acte au nom de l'Etat.

8. Constitution de 1987, art. 36-5.

ATTENTION AUX MUNICIPALITES

Les conseils municipaux sont responsables pour la gérance des biens du domaine privé et public de l'État dans leur juridiction, mais n'ont pas le droit de disposer de ces biens. Seul le Ministère des Finances peut aliéner un bien du domaine privé de l'État.⁹

**LOCATAIRE/FERMIER DE L'ÉTAT**

On peut être propriétaire de construction sur un terrain du Domaine Privé de l'État en devenant « Locataire de ce terrain de l'État ». Ce statut est établi en faisant un contrat de location avec la DGI représentée par la Direction du Domaine après avoir délimité le terrain par un arpentage qui doit être obligatoirement effectué par un arpenteur de la Direction Générale des Impôts.

Tout fermier de l'Etat dispose après cinq ans de fermage d'une possibilité d'acquisition du terrain: c'est le droit de préemption.¹⁰ Cette procédure est similaire à celle requise pour l'aliénation d'un bien du Domaine

Privé de l'État. Par conséquent, dans la pratique, elle n'est pas à la portée d'un haïtien moyen et ce droit est rarement revendiqué ou respecté.

Quand un locataire d'un terrain de l'État vend sa maison, l'acquéreur aura le même statut que le vendeur : la construction lui appartient, mais le terrain demeurera la propriété de l'Etat, à qui l'acquéreur paiera les redevances locatives. La cession du bail devra préalablement être autorisée par la DGI moyennant le paiement d'une taxe. Après la cession il devra retourner à la Direction du Domaine à la DGI pour enregistrer la transaction.¹¹

**UN BIEN EXPROPRIÉ PAR L'ÉTAT**

Un bien peut être exproprié par l'État pour cause d'utilité publique. Tout d'abord, il y a un arrêté déclarant le projet d'utilité publique pour initier le processus.¹² Le transfert de propriété par expropriation en tant que tel se réalise à l'adoption et l'exécution du procès-verbal dressé par un Comité d'acquisition.¹³

Une expropriation pour cause d'utilité publique ne peut se faire que pour l'exécution de travaux d'intérêt général.¹⁴ L'État peut mettre les biens expropriés à la disposition des différentes personnes publiques qui en font la demande.¹⁵

Il est donc difficile pour l'État de vendre un bien exproprié à une personne privée à des fins autres que des intérêts publics.¹⁶



9. Décret du 16 janvier 1963.

10. p265 du Code Fiscal, Livre II, « Fermage et Loyer des Biens »

11. Il existe un projet de loi au Parlement pour que les fermiers de l'état puissent revendiquer leur droit de préemption après 3 ans.

12. Loi du 21 juillet 1921 régissant la déclaration d'utilité publique et l'article 15 de la loi du 5 septembre 1979 sur l'expropriation.

13. Article 23 de la loi du 5 septembre 1979.

14. Loi du 5 septembre 1979 sur l'expropriation.

15. Article 1, 2 et 3 du décret du 22 septembre 1964 fixant une base plus équitable et plus rationnelle des fermes.

16. Article 26-1, alinéa 2 de la Constitution de 1987 et non amendé.



ETAPE 4. PAIEMENT DES FRAIS ET TAXES

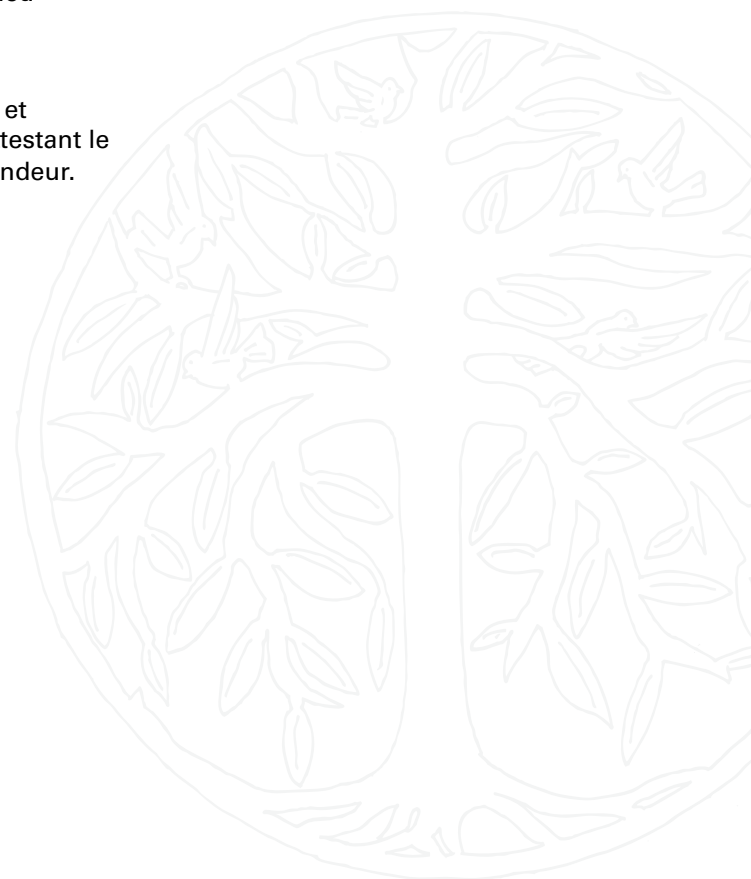
Celle-ci est l'étape finale de la procédure, et consiste à authentifier l'acte de vente, moyennant le paiement des droits, taxes et frais à la DGI. Une fois cette étape est confirmée, l'acte de vente authentique est final. Au cours de cette étape, le notaire s'assure que le gouvernement a reçu le paiement de tous les impôts et frais requis.

Le processus comprend les actions suivantes:

1. Le notaire sollicite les avis de cotisation de la DGI, y compris la taxe sur la plus-value, frais de transfert et frais associés à l'enregistrement et la transcription.
2. Le notaire reçoit le barème des frais et verse le montant au nom de l'acheteur.
3. En marge de l'acte de vente, le notaire prend note de la date et du numéro du reçu pour le paiement des frais d'enregistrement et de transcription.
4. L'enregistrement manuel de l'acte de vente se fait au Bureau d'Enregistrement de la DGI dans la commune où le notaire est agréé et où la propriété est située.
5. Après enregistrement, la DGI est responsable d'envoyer l'acte de vente au chef-lieu départemental pour être manuellement transcrit.

La minute de l'acte de vente demeure en possession du notaire.

Pour la vente de grandes parcelles, le notaire ne remet pas les documents de titres et arpentages originaux à l'acheteur; sauf un résumé des arpentages et un affidavit attestant le transfert. L'acte de vente initial est paraphé et signé par le notaire, puis remis au vendeur.



Enregistrement et transcription de l'acte de vente

Étape de la procédure	Institution ou professionnel impliqués	Documents nécessaires	Délais	Coûts
1. Le notaire demande les avis de cotisation à la DGI concernant les frais qui comprennent les coûts fiscaux (plus value ou mutation) et les droits d'enregistrement et de transcription. Il verse les montants au nom de l'acheteur et dépose la minute de l'acte et la documentation.	• Direction de l'Impôt sur le Revenu • Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière (DGI)	• Minute de l'acte de vente (l'original écrit à la main) • Documentation rassemblée par le notaire • Avis de cotisation	1 jour	
2. Le notaire fait une copie de l'acte, (l'expédition). Au bas, il note le numéro du reçu de paiement des droits d'enregistrement et de transcription et la date. Il remet cette documentation à l'acheteur. À partir de ce moment l'acheteur pourra revendre la propriété ou bien une partie en utilisant l'expédition (avec les récépissés).	Notaire	Expédition de l'acte de vente (la copie tapée à l'ordinateur)	1 semaine à 3 mois	5.2% du montant de la vente + 17.50 gdes + 6 gdes par rôle
3. La minute de l'acte de vente est enregistrée dans le Répertoire d'Entrée (ceci est fait à la main).	Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière (DGI) dans la commune où se situe le bien	Minute de l'acte de vente	1 semaine à 3 mois	---
4. La DGI se charge ensuite d'envoyer la minute de l'acte de vente au Bureau de Transcription au chef-lieu départemental pour être transcrite (aussi à la main). Une fois enregistrée et transcrite par la DGI, la minute de l'acte est remise au notaire avec 2 sceaux et munie des signatures des directeurs des Services d'Enregistrement et de Transcription. Le notaire garde la minute dans ses archives.	Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière (DGI) dans le chef-lieu départemental où se situe le bien	Minute de l'acte de vente	3 mois à 1 an	Celles-ci ont été payés à l'étape
4 étapes	3 institutions + 1 professionnel	4 documents	3.5 mois à 1.5 ans	5.2% du montant de la vente + 17.50 gdes + 6 gdes par rôle

En cas de vente d'une parcelle dépendant d'une plus grande propriété, le notaire ne remet ni les anciens titres ni l'ancien acte d'arpentage à l'acheteur. Il lui remet uniquement le procès-verbal d'arpentage d'extraction et l'acte notarié constatant le transfert de propriété sur la parcelle acquise. Le notaire porte une note signée en marge du titre de la propriété totale pour indiquer la superficie vendue et le remet au vendeur.

FRAIS DE LA DGI

Le notaire est chargé de collecter les frais de la DGI, qui sont payés par l'acheteur.

- Droit d'enregistrement : 3%
- Droit de transcription : 1%
- Droit d'écriture : 6 gdes par rôle
- Droit proportionnel : prix de vente x 2/1000
- Timbres: 17.50 gdes
- Frais additionnels : 1% du droit proportionnel¹⁷

LA TAXE SUR LA PLUS-VALUE

Le vendeur est assujéti soit à la taxe sur la plus-value qui est un impôt sur le revenu, soit au droit de mutation qui est une taxe sur les successions lorsqu'il s'agit de la vente d'un bien d'héritage non encore partagé. Ce droit s'applique également sur les donations entre-vifs. La plus-value est calculée selon les catégories suivantes:

- Pour la vente d'un immeuble fonds et bâtisses détenu par une société, la taxe sur la plus-value est de 15% de la différence entre le prix de vente du bien et la valeur dépréciée du bien dans les livres de la société. Elle n'est pas libératoire, c'est-à-dire que le montant de la plus-value doit être réintégré dans les revenus annuels taxables de la société. La taxe déjà payée sera considérée comme une avance d'impôt déductible du montant de l'impôt annuel. La loi fiscale n'admet pas de dépréciation pour les terrains.

- Pour la vente d'un terrain acheté depuis moins de 10 ans, la taxe sur la plus-value est de 10% à 75% de la plus-value, non libératoire.
- Si le bien avait été acquis depuis plus de 10 ans la taxe sera de 10% à 50% de la plus-value, non libératoire.
- Pour la vente d'une propriété qui a été suivie de construction après son acquisition, la taxe sur la plus-value sera de 2,1% à 5% du prix de vente libératoire. Le vendeur n'aura pas à intégrer la plus-value à ses revenus annuels.
- Pour la vente d'un terrain extrait d'une plus grande parcelle, la taxe sur la plus-value est de 4% du prix de vente libératoire. Le vendeur n'aura pas à intégrer la plus-value à ses revenus annuels.
- Pour la vente d'un immeuble construit sur un terrain loué de l'Etat, la taxe sur la plus-value est de 2 ½% du prix de vente libératoire. Toutefois, elle peut varier entre 3% et 9%.¹⁸

LE DROIT DE MUTATION

« Aucune vente, cession ou transmission d'un bien d'un patrimoine à un autre ne pourra se faire sans le paiement préalable de ce droit »¹⁹

En cas de vente par des héritiers, on paie en lieu et place de la taxe sur la plus-value la taxe appelée « droits de mutations » qui varie entre 1,5 % et 9% du montant de la vente dépendamment de la relation existant entre le défunt et les héritiers. Plus on s'éloigne du défunt, plus la taxe augmente.²⁰



17. Décret du 28 Septembre 1977.

18. "Doing Business: Registering Property in Haiti", International Finance Corporation. <<http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/haiti/registering-property>> Décret du 29 septembre 2005 relatif à l'impôt sur le revenu.

19. Le Moniteur du 30 septembre 1977, No. 67-D

20. Loi du 28 Septembre 1977.

**ATTENTION A FAIRE ENREGISTRER L'ACTE DE VENTE**

Parfois les notaires se contentent de faire signer l'acte de vente sans aller à la DGI pour le faire enregistrer et transcrire. L'acte est alors valable, mais n'a pas la même force de preuve en cas de conflit sur le bien, car il n'est pas opposable aux tiers. Seul l'enregistrement lui confère une date certaine et la transcription lui donne la notification le rendant opposable aux tiers. S'il y a plusieurs actes authentiques de vente sur le même bien, c'est celui qui a été enregistré et transcrit à la DGI en premier qui a la priorité. Donc il faut s'assurer que le notaire, après avoir collecté ses frais et honoraires, complète toutes les étapes de la procédure.

**ATTENTION AUX DELAIS DE TRANSCRIPTION**

La Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière de la DGI prend très longtemps pour transcrire l'acte de vente. C'est une procédure qui est faite à la main et qui demande l'envoi des dossiers dans le chef-lieu départemental par la DGI de chaque commune après l'enregistrement. L'agence n'a pas les moyens pour traiter la quantité de dossiers qui lui sont soumis, donc elle est toujours en retard.



E. CONCLUSION

Ce manuel explique la procédure de vente foncière en Haïti étape par étape aux acheteurs et vendeurs potentiels, et aux parties prenantes professionnelles et gouvernementales. Ce manuel documente les procédures existantes et les conseils juridiques dans le cas que les procédures sont différent du droit coutumier. Il démontre également les défis et les risques qui se posent dans la pratique relative au transfert de propriété lorsqu'on adopte une approche alternative à la vente par le biais d'un acte authentique.

Grâce à cette explication approfondie, nous espérons que cette procédure soit désormais plus transparente et abordable pour tous les intéressés.

Le Groupe de Travail sur les Lois Foncières en Haïti vise à promouvoir une plus grande sécurité de la propriété foncière en Haïti, et nous espérons que ce manuel nous rapproche de cet objectif. En utilisant ce manuel, nous travaillons également à normaliser les procédures dans l'espoir d'améliorer l'efficacité et la prévisibilité des transactions foncières et de stimuler l'investissement et la croissance économique en Haïti.

Le Groupe de Travail sur les Lois Foncières en Haïti espère que ce manuel a contribué à une compréhension commune des processus actuels de transactions foncières et a fourni des outils efficaces pour promouvoir le développement et la sécurité du régime foncier en Haïti. Puisse l'utilisation du manuel contribuer au redressement d'Haïti et à l'amélioration du niveau de qualité de vie de ses citoyens.

GLOSSAIRE

Acte de vente — Document constatant l'accord des parties sur le transfert du droit de propriété d'un bien d'une personne appelée vendeur à une autre personne appelée acheteur. Dans le cas d'une vente complète et authentique, l'acte porte la signature et le sceau du notaire.

Acte de notoriété — Déclaration sous serment de trois témoins par devant un juge de paix ou un notaire attestant, dans le cadre de la liquidation d'une succession, qu'ils ont bien connu le défunt et indiquant son statut matrimonial et ses héritiers au moment de son décès.

Arpenteur — L'arpenteur est un officier public assermenté ayant pour attributions de mesurer les terres, quelle qu'en soit l'affectation, d'en calculer les surfaces et d'en fixer les bornes.

Avis de cotisation — Facture établie par la DGI pour le paiement des redevances fiscales, notamment dans le cadre de la vente de biens fonciers. L'avis de cotisation reflète le calcul de la DGI des droits et taxes à payer dans le cadre de la vente. L'avis de cotisation doit être écrit à la main et doit être annoté en marge de l'acte de vente.

CLED (Centre pour la Libre Entreprise et la Démocratie) — Une organisation qui existe depuis 1992, fondée par des hommes d'affaires intéressés aux politiques publiques en Haïti qui pourraient aider à la création de la libre entreprise.

Commissaire du Gouvernement — Chef du Parquet, chargé notamment de rechercher et de poursuivre les délits et les crimes, sous la supervision du Ministère de la Justice dans les différents lieux où il existe un tribunal de Première Instance en Haïti.

Consulat haïtien — Officiel haïtien représentant le pays en dehors d'Haïti pour les questions commerciales et légales. Le Consulat Haïtien relève du Ministère des Affaires Étrangères. Si le vendeur vit à l'étranger, le Consulat Haïtien doit valider la signature du vendeur ou son représentant. Puis, la signature du Consul doit être validée par le Ministère des Affaires Étrangères.

DINEPA (Direction Nationale de l'Eau Potable et de l'Assainissement) — Agence gouvernementale responsable de l'eau et de l'assainissement.

DGI (Direction Générale des Impôts) — Le bureau de collection des impôts d'Haïti, fait partie du Ministère de l'Économie et des Finances.

Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière — Bureau où l'on enregistre les actes et logeant le registre foncier ou l'on garde le registre des propriétés foncières en Haïti. Il fait partie de la DGI qui elle-même relève du Ministère de l'Économie et des Finances.

Droits de mutation

Dans le cas d'une succession, ceux-ci sont les frais nécessaires pour transférer la propriété à l'héritier.

Enregistrement — Inscription d'un acte à la Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière à la DGI de la commune où se situe le bien moyennant le paiement d'un droit. Il certifie la date de l'acte. Le Service d'Enregistrement appose un sceau sur l'acte après avoir écrit les données à la main dans le Répertoire d'Entrée.

Ex: Si le bien se situe à Cayes Jacmel, l'acte sera enregistré à Cayes Jacmel puis transcrit à Jacmel.

Le Moniteur — Le journal officiel de la République d'Haïti où sont publiés les lois, règlements et avis officiels.

Lois de succession — Lois concernant l'héritage. En Haïti elles prévoient que la propriété est laissée en égale partie à chaque enfant du propriétaire décédé, ce qui contribue à la fragmentation des propriétés et aux conflits fonciers.

Ministère de l'Économie et des Finances — Ministère chargé du budget national et de la collecte des impôts. La DGI dépend de ce ministère. Le Ministre de l'Économie et des Finances signe en tant que représentant du gouvernement d'Haïti lorsque l'État acquiert ou aliène un bien foncier qui appartient au domaine privé de l'État.

Ministère de la Justice (le Ministère de la Justice et de la Sécurité Publique) — Ministère du gouvernement d'Haïti responsable des affaires légales, de la magistrature et des questions de sécurité, y compris l'agrément des arpenteurs, des notaires et de l'émission de l'autorisation lorsque l'acheteur d'un bien foncier est une personne physique ou morale étrangère.

Ministère des Affaires étrangères — Ministère en charge des relations avec les autres pays et de la supervision des agences diplomatiques et consulaires. Si le vendeur vit à l'étranger, il doit mandater un représentant dans la vente à travers le consulat haïtien. Le Ministère des Affaires Étrangères doit authentifier la signature de l'agent consulaire apposée sur ce mandat.

Ministère des Cultes — Ministère en charge du contrôle de la pratique des cultes en Haïti. Si l'acheteur ou le vendeur est une institution religieuse, la documentation pour le notaire doit inclure un certificat du ministère des cultes.

Ministère de l'Intérieur et des Collectivités Territoriales — Ministère responsable de la supervision de la Direction de l'Immigration et de l'Émigration, qui est l'agence gouvernementale en charge de l'émission des permis de séjour pour les étrangers résidant en Haïti.

Notaire — Officier public et ministériel chargé de conférer l'authenticité aux actes instrumentaires y compris les actes de vente, actes et documents relatifs au transfert de la propriété. Il est également chargé de conseiller ses clients.

Direction Générale des Impôts — Direction relevant du Ministère de l'Économie et des Finances en charge de la perception des redevances fiscales, de la gestion des biens du domaine privé de l'État et de celle du registre foncier national.

Transcription — La Reproduction du contenu d'un acte dans le Registre Foncier moyennant le paiement d'un droit. Il assure la publication de l'acte et le rend opposable aux tiers. Le service de Transcription est au sein de la Direction de l'Enregistrement et de la Conservation au chef-lieu départemental où se situe le bien. La transcription se fait à la main et le registre est organisé selon la date de transcription en ordre chronologique.

Ex: Si le bien se situe à Cayes Jacmel, l'acte sera enregistré à Cayes Jacmel puis transcrit à Jacmel.

Vente — Contrat par lequel une personne, le vendeur, transfère ou s'engage à transférer un bien à une autre personne, l'acheteur, qui a l'obligation de verser le prix en argent.

Vente par acte authentique — Une vente en présence d'un notaire en stricte conformité avec les exigences de la loi.

Vente par acte sous-seing privé — Une vente entre l'acheteur et le vendeur sans l'utilisation des services ou l'intervention d'un notaire.

CATALOGUE DES AGENCES GOUVERNEMENTALES IMPLIQUEES DANS LE FONCIER EN HAÏTI

Auteurs contributeurs:

Frédérique Siegel, Architecture for Humanity

Mike Mora, OAS

Glenn Smucker

Martine Deverson

Chantal Hudicourt-Ewald

Elizabeth Blake, Habitat for Humanity International

POUVOIR EXECUTIF: CONSEILS ET PRIMATURE

CONSEILS DES MINISTRES

Présidé par le Président d'Haïti, le Conseil des Ministres comprend le Premier ministre et tous les ministres. Pour les questions concernant les lois foncières et les transactions, son mandat est:

- d'approuver les propositions de lois (lois fiscales, les lois autorisant la vente de propriété du domaine privé de l'Etat), avant leur présentation au Parlement.
- d'approuver les recommandations du MEF concernant la propriété du domaine privé de l'Etat: la vente et l'acquisition de propriété, la location ou contrat de joint-venture.
- d'adopter des règlements pour l'application des lois foncières et aussi des lois qui se rapportent directement ou indirectement à des transactions foncières (privé-privé ou public-privé).
- d'approuver des décisions relatives à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

CONSEIL DU GOUVERNEMENT

Présidé par le Premier ministre, le Conseil du gouvernement inclut tous les ministres et secrétaires d'Etat. Pour les questions concernant les lois foncières et les opérations, il assume les responsabilités de proposer l'orientation stratégique et les décisions au Conseil des ministres pour approbation, en particulier celles qui traitent de:

- les règlements, les procédures administratives et les arrangements institutionnels nécessaires pour être adoptés pour l'application des lois existantes ou pour faciliter les investissements et les transactions foncières,

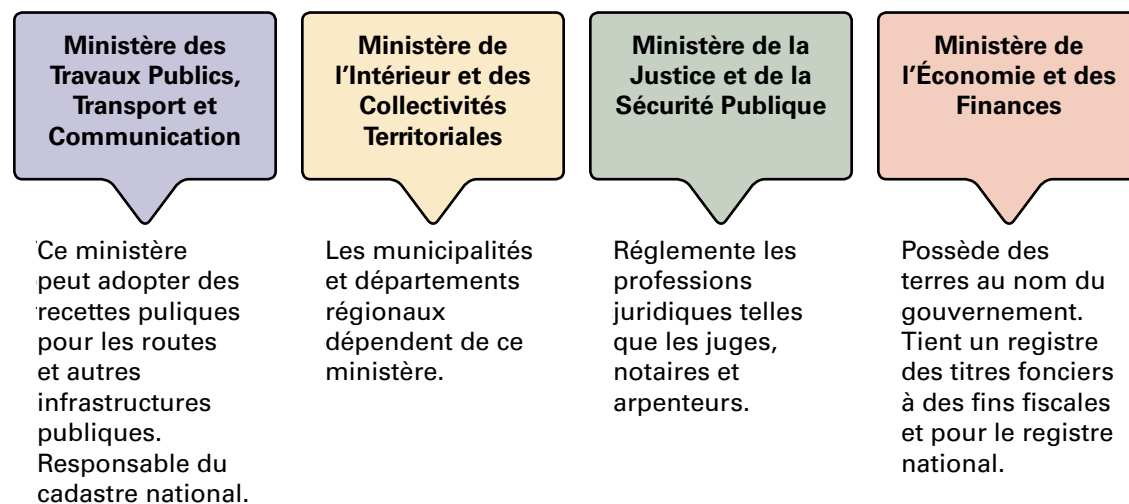
- un projet de lois (lois nouvelles ou des modifications de lois existantes),
- le programme législatif qui sera adopté par le Parlement pour chaque session,
- révision des taxes, obligations et redevances appliquées aux transactions foncières (directement ou indirectement)
- les taxes, les droits et les exonérations des frais (nature, processus d’approbation, les conditions d’application et de mise en œuvre).

LA PRIMATURE

En vertu des droits constitutionnels, le Premier ministre a le devoir d’appliquer les lois. Le service juridique du Cabinet du Premier ministre est chargé d’examiner toutes les propositions de lois et règlements avant leur présentation au Conseil des ministres et au Conseil du gouvernement. Ce service analyse la cohérence juridique et administrative de toute décisions en conformité avec les lois et les accords internationaux signés et ratifiés par Haïti. Le Cabinet analyse également la compétence de l’institution et il formule des recommandations pour la mise en œuvre de ces instruments juridiques ou administratifs.

Ce département étudie toutes les propositions reçues des ministères, des organismes gouvernementaux ou des institutions indépendantes.

POUVOIR EXECUTIF: LES MINISTÈRES IMPLIQUÉS DANS LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES (MEF)

Le MEF joue un rôle central dans les transactions portant sur les terres publiques, notamment les transactions liées aux terres publiques appartenant à l'État dans le domaine privé : il a la responsabilité de :

- préparer le projet de loi autorisant la vente de terrains,
- négocier et signer des contrats de crédit-bail,
- négocier et signer le contrat de joint-venture pour des projets d'investissement. (L'État contribue aux fonds de capital de la valeur du terrain sur lequel le projet sera mis en œuvre. En d'autres termes, lorsque le développement privé se fait sur des terres domaniales dans le domaine privé de l'État, le développeur doit passer par un processus d'approbation avec le MEF.)

En accord avec l'article 74 de la Constitution de 1987, le MEF a besoin de l'avis de l'Assemblée Municipale locale avant de conclure une transaction pour une propriété du domaine privé de l'État. En raison de l'absence de ces entités, le MEF ne peut que louer ou faire des joint-ventures et il existe une procédure temporaire pour cela.

Le MEF a également pour mandat de faire des propositions relatives aux décisions du gouvernement et des réformes du système fiscal (les lois²¹, la réglementation, la nature et le niveau des impôts, les droits et taxes, les procédures administratives et des outils).

La DGI dépend du Ministère des Finances et a pour tâche d'enregistrer toutes les transactions immobilières et titres. Ses tâches consistent en:

- L'enregistrement de toutes les transactions immobilières et des titres présentés par les parties ou par le notaire;
- La gestion des terres du domaine privé de l'État («biens du Domaine Privé de l'État»). Le Ministre des Finances est le seul autorisé à signer une vente des terres du gouvernement ;
- La perception de la taxe sur les propriétés bâties (CFPB ; Contribution Foncière de Propriétés Bâties") pour les communes. Une terre sans propriété construite n'est pas soumise à un impôt foncier;
- La perception de tous les impôts, droits, redevances et revenus associés à une transaction (vente de biens, les prêts, l'enquête, le revenu, le bénéfice brut des entreprises, les plus-values ...)
- L'administration des biens séquestrés, de la faillite, des biens vacants ou sans propriété;
- La représentation de l'État en justice.

21. Par des droits constitutionnels, seule la branche exécutive de l'État peut proposer des lois fiscales en vigueur ou des modifications de lois fiscales.

La DGI dispose d'un système décentralisé avec des bureaux dans chaque commune et l'extension des opérations dans tout le pays.²² Il y a six départements principaux qui sont impliqués dans la propriété foncière:

1. **La Direction du Domaine:** La Direction du Domaine se charge de la gestion des terres du domaine privé de l'Etat. Cette direction fait l'évaluation et formule des recommandations si l'Etat veut vendre ou louer ses biens, ou acheter des terres d'un propriétaire privé (individu ou entreprise);
2. **La Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière:** La Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière est l'endroit où toute transaction foncière ou arpentage est enregistré. Il y a des frais pour chaque pièce. Il existe un cadastre dans chaque endroit où il y a un tribunal civil. Il enregistre les transactions foncières pour la zone où le tribunal civil est compétent. Depuis 1824, le bureau de Port-au-Prince a amassé un registre de 2500 livres, dont aucun n'a été numérisé. Les titres fonciers sont archivés dans le cadastre en ordre chronologique selon la date de l'enregistrement. En raison de cette méthode d'archivage, il faut des mois et peut-être des années pour vérifier la duplicité et contrôler la fraude. A la fin de chaque année, chaque bureau d'enregistrement du pays fait un résumé des transactions foncières de l'année, classées par : le nom des vendeurs, le nom des acheteurs, le nom des notaires, les municipalités et les dates.
3. **Direction des Opérations, Direction de la perception et Direction de la Vérification:** Ces 3 directions sont en charge de la collecte des revenus, impôts, droits et taxes en conformité avec le taux et les modalités fixés par la législation et la réglementation fiscales. La DGI fait également la perception pour les municipalités.
4. **Direction des Affaires Juridiques:** Cette direction collabore dans la préparation des projets de lois fiscales et effectue toutes les études relatives à l'application de la législation, en conformité avec les lois et les accords internationaux signés et ratifiés par Haïti. La direction donne des recommandations sur tous les différends découlant de l'application des lois fiscales entre la DGI et les contribuables. Elle exécute les décisions de justice relatives aux biens séquestrés, à la faillite, et celles qui concernent l'État.

Le Parlement travaille sur une nouvelle loi pour la DGI que le gouvernement a introduit en 2009. Le Ministère de l'Economie et des Finances a lancé une réforme des institutions financières.

Fonds d'Assistance Économique et Sociale (FAES)

Le FAES est un organisme semi-autonome relevant du Ministère de l'Economie et des Finances. Le FAES finance des projets tels que le renforcement des capacités pour les administrations locales et les initiatives sociales ou économiques. Parfois, le FAES entreprend des projets qui impliquent l'aménagement du territoire.

22. Mora, Mike. "Current Land rights infrastructure." Organization of American States. 3 juin 2011.

MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS, TRANSPORT ET COMMUNICATION (MTPTC)

Le MTPTC est chargé de donner des autorisations et permis liés à la construction, (autorisations pour les développements résidentiels et de logements, permis de construire), de superviser et de contrôler la mise en œuvre d'infrastructures pour les projets privés. Le MTPTC partage ces responsabilités avec les municipalités.

Direction des Travaux Publics

La Direction des Travaux Publics est l'organe principal pour l'implémentation des travaux du MTPTC pour le développement des infrastructures publiques, et dans ce cadre :

1. Service de Planification Urbaine (SPU): Élabore des plans directeurs et les plans pour le développement d'infrastructures pour les centres urbains et ruraux. Élabore des normes pour le développement urbain et la construction.
2. Service de Génie Urbain (SGU): Met en œuvre des infrastructures et des services et les plans élaborés par les SPU.

Office National du Cadastre (ONACA)

L'ONACA est un organisme semi-autonome, qui dépend du MTPTC. Il est responsable de la promulgation du cadastre national du territoire d'Haïti.

Direction Nationale d'Eau Potable et Assainissement (DINEPA)

Cette agence exécute la politique du gouvernement pour l'eau et l'assainissement. Elle fournit des ressources d'eau et établit des normes nationales.

Electricité d'Haïti (EDH)

Une société de l'État responsable pour la production, le transport et la distribution d'électricité en Haïti. Le Ministre des Travaux Publics est le Président du Conseil d'Administration de l'EDH. Un vendeur doit faire preuve de paiement des factures d'électricité datant de 5 ans.

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR, DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET DE LA DÉFENSE NATIONALE (MICT)

Le Ministère de l'Intérieur supervise les autorités locales pour le pouvoir exécutif et gère, conjointement avec les autorités administratives compétentes, des terres appartenant à l'État dans le domaine public.

Direction des Collectivités Territoriales

Les régions (« collectivités territoriales ») dépendent de ce Ministère, par le biais de cette Agence.

Direction de l'Immigration et de l'Émigration

Les étrangers doivent obtenir l'autorisation de cette direction du Ministère de l'Intérieur afin d'être en mesure d'acheter des terres en Haïti.

MINISTÈRE DE LA JUSTICE ET DE LA SÉCURITÉ PUBLIQUE (MJSP)**Direction du Contrôle des Professions Judiciaires**

Le Ministère de la Justice supervise les arpenteurs, les notaires et les procureurs (« Commissaires du Gouvernement »), les juges de paix et les greffiers.

MINISTÈRE DE LA PLANIFICATION ET DE LA COOPÉRATION EXTERNE (MPCE)**Centre National d'Information Géospatiale (CNIGS)**

Le CNIGS dépend du Ministère de la Planification et de la Coopération Externe. Il a été créé en 2006 à la suite de la fusion entre deux entités plus petites. L'agence recueille des images satellites du territoire haïtien avec l'aide de technologie moderne et d'un personnel qualifié. Semblable à la fonction de ONACA, elle fournit différents niveaux d'information sur le territoire et, procède à la vente des services et des produits à d'autres institutions qui en ont besoin. Après le tremblement de terre de Janvier 2010, CNIGS a subi des pertes sous la forme de 9 personnes, y compris les personnes en charge, et 70% de leurs biens technologiques. Heureusement, leur serveur principal (5TB) a été épargné, tout comme le reste des 60 employés.²³

MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DU DÉVELOPPEMENT RURAL**Institut National de la Réforme Agraire (INARA)**

La Constitution de 1987 a créé une organisation spéciale appelée l'Institut National de la Réforme Agraire (INARA). Ses responsabilités sont décrites dans la Constitution de 1987 (article 248) et le Décret du 19 Avril 1995: organiser la réorganisation des structures foncières et réaliser la réforme agraire au profit des personnes qui occupent le terrain.

L'une des tâches de l'INARA est de redistribuer les terres. L'INARA est autorisé par Décret officiel du 29 Octobre 1996, à prendre possession d'une terre en litige, reconnue comme bien vacant et / ou des terrains appartenant à l'Etat du domaine privé.

L'INARA a développé une politique agraire basée sur l'optimisation de la productivité grâce à la mise en place d'infrastructures pour la protection et le développement des terres. Il a également des procédures opérationnelles qui ont été appliquées pour les mesures déjà prises: le cadastre

23. Mora.

divise les terres confisquées, fait des terrains d'un demi-hectare et les rend disponibles aux paysans.

Un autre devoir de l'INARA est de régler les litiges fonciers. Contrairement aux tribunaux, l'INARA n'exige aucun frais pour l'analyse d'un dossier et a une politique transparente. N'importe qui peut présenter des documents ou des plaintes et toutes les parties sont informées du processus. Les parties travaillent pour parvenir à un accord devant une grande assemblée. Les accords verbaux auront la force de loi. Quiconque refuse d'honorer les accords fera face à des représailles.²⁴

L'INARA a déjà préparé le projet de loi sur la réforme agraire. Pour son application, il devra être voté par le Parlement et publié dans le Journal Officiel.²⁵

MINISTÈRE DES AFFAIRES SOCIALES ET DU TRAVAIL:

Ce ministère est chargé de la politique sociale du gouvernement et est impliqué dans toutes les questions liées aux groupes vulnérables ou fragiles de la population. Après le tremblement de terre du 12 Janvier, le MAST a été en charge de la commission interministérielle sur le logement.

Office National d'Assurance Vieillesse (ONA)

Cette institution qui est sous l'autorité du Ministère des Affaires Sociales, possède des propriétés et s'engage dans des projets de développement immobilier.

Entreprise Publique de Promotion de Logements Sociaux (EPPLS)

Cette institution est en charge de projets de logements à bas prix et elle est propriétaire d'un certain nombre de sites qui sont déjà construits. L'EPPLS a quelques sites disponibles et elle cherche le financement pour poursuivre son programme.

L'EPPLS avait élaboré des procédures pour l'allocation d'unités à des bénéficiaires et a une politique pour le transfert de propriété aux bénéficiaires.

24. Bethell, Amber. "Land Tenure and Reform in Haiti." Spatial Information Science and Engineering Department at the University of Maine. Mai 2002.

25. Bethell.

POUVOIR EXECUTIF: COMITES INTER-MINISTERIELS

COMITE INTER-MINISTERIEL D'AMENAGEMENT DE TERRITOIRE (CIAT)

Comité interministériel relevant directement du Bureau du Premier ministre, chargé de la coordination entre les ministères suivants, sur les questions de gestion des terres, la protection et la gestion des bassins versants, l'assainissement, le développement urbain et le régime foncier:

1. Ministère de l'Intérieur, des Collectivités Territoriales et de la Défense Nationale (MICTDN)
2. Ministère de l'Économie et des Finances (MEF)
3. Ministère des Travaux Publics, Transports et Communications (MTPTC)
4. Ministère de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et du Développement Rural (MARNDR)
5. Ministère de la Planification et de la Coopération Externè (MPCE)
6. Ministère de l'Environnement (MDE)

Il y a 3 cellules au sien du CIAT:

1. Cellule Urbanisme et Habitat
2. Cellule Législation, Institutions et Foncier
3. Gestion des Bassins Versants et Ressources en Eau

UNITE DE CONSTRUCTION DU LOGEMENT ET DES BATIMENTS PUBLICS (UCLBP)

L' UCLBP est une agence récente, créée en 2012. Elle s'occupe des affaires de logement et des bâtiments publics, en réponse aux gros dégâts et à la destruction causée par le tremblement de terre en Janvier 2010. Actuellement, l'agence initie des politiques et des guides et coordonne l'action sur ces questions. Elle est également destiné à croître et à assumer un rôle exécutif incluant le renforcement des capacités des collectivités locales à travers le pays.

POUVOIR JUDICIAIRE : LES TRIBUNAUX ET LE PARQUET

LE PARQUET

Le parquet est le bureau du procureur. Le procureur, appelé Commissaire du Gouvernement ou Chef du Parquet, est à la tête du parquet. Ce bureau autorise les arpenteurs à commencer une enquête après avoir analysé l'acte. De plus, le Parquet représente les paysans dans les litiges fonciers liés aux terrains ruraux.

LE TRIBUNAL DE LA PAIX

Le juge de paix traite des affaires relatives à l'occupation, par exemple, l'opposition à des arpentages, l'intrusion, et l'expulsion des occupants non autorisés. Il y a 189 Tribunaux de Paix et en théorie, il devrait en avoir un dans chaque commune.

LE TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE

Le juge d'instruction préside le Tribunal de 1ère instance. C'est à ce niveau judiciaire que les conflits relatifs aux droits de propriété sont résolus. La durée moyenne d'un litige de propriété est de 5 ans. Il y a un Tribunal de 1ère instance dans chacun des 16 districts judiciaires.

AGENCES GOUVERNEMENTALES INDEPENDANTES

BANQUE DE LA REPUBLIQUE D'HAÏTI (BRH)

La Banque Centrale possède des biens. Les décisions sur la vente, location ou achat de terres dépendent du conseil d'administration de la Banque Centrale. Ces décisions sont prises en fonction de ses besoins, du plan d'exploitation annuel et du budget.

GOUVERNEMENT LOCAL

MUNICIPALITÉS

Par droits Constitutionnels, chaque Conseil Municipal est gestionnaire privilégié des biens du domaine privé de l'Etat situés dans les limites de sa Commune.

Les municipalités ont aussi leurs propres terres.

La principale source de revenus pour la municipalité vient de la Contribution Foncière des Propriétés Bâties (CFBP), qui est une taxe sur la propriété bâtie et est perçue par la DGI. Une terre sans propriété construite n'est donc pas soumise à cette taxe foncière.²⁶

ASSEMBLEE MUNICIPALE

Il y a une assemblée municipale pour chaque commune. Elle est composée de représentants des sections communales de la commune (un par quartier)). En droit constitutionnel, ces assemblées doivent donner leur avis avant toute action sur la propriété de l'Etat du domaine privée. Elles ne sont pas encore en place, et c'est une contrainte majeure pour les transactions foncières public-privé: le gouvernement ne peut pas vendre ses propriétés et c'est pour cela que le MEF a adopté une procédure provisoire qui permet que l'Etat loue ses biens ou investisse dans des projets d'investissement du secteur privé.

26. Smucker, Glenn. "Notes from Meeting with Glenn Smucker." 20 juillet 2011.





RESSOURCES ET LECTURES SUPPLEMENTAIRES

Bethell, Amber, *Propriété foncière et réforme en Haïti* / trad. de *Land Tenure and Reform in Haiti*, www.aboutweston.com/Haitilandtenure.pdf, 2002.

Centre Pour la Libre Entreprise et la Démocratie et Institut de la Liberté et la Démocratie, *La capitalisation des pauvres en Haïti : Formalisation de l'immobilier urbain et des affaires* / trad. De *The Capitalization of the Poor in Haiti: Urban Real Estate and Business Formalization*, Vol. 1, janvier - septembre 2001.

Banque interaméricaine de développement, *Programme de sécurité de la propriété foncière d'Haïti* : Rapport de mission / trad. de *Haiti Land Tenure Security Program: Mission Report*, août 2011.

Organisation internationale de droit du développement, *Soutenir l'effort de reconstruction en Haïti*: relogement / trad. de *Supporting the Reconstruction Effort in Haiti: re Housing*, Port-au-Prince, Haïti, janvier 2012.

LGL S.A., SNC Lavalin and Norbati Consultants, *Rapport d'étape 2 : A la recherche d'un cadre législatif et institutionnel de gestion du domaine de la construction en République d'Haïti*, Etude Code de Construction, juin 2011.

Myers, Dr. Gregory et Mr. Tim Fella pour USAID, *Evaluation rapide des droits de propriété foncière et immobilière* / trad. de *Land Tenure and Property Rights Rapid Assessment* 13 juin au 25 juin 2010.

Organisation des Etats américains et Gouvernement d'Haïti, *Foncier Haïti : Modernisation de l'infrastructure du cadastre et des droits fonciers en Haïti* / trad. de *Foncier Haiti: Modernization of Cadastre and Land Rights Infrastructure in Haiti*.

Smucker, Glenn R., Michael Bannister et Anderson T. White, *Propriété foncière et adoption de la technologie agricole en Haïti* / trad. de *Land tenure and the Adoption of Agricultural Technology in Haiti*. Groupe collectif sur la Recherche Agricole Internationale (CGIAR) Document de travail du Programme à l'échelle du réseau sur l'action collective et les droits de propriété (CAPRI)N°6. Washington, D.C. 2000.

Agence des Etats-Unis pour le Développement International, *Profil de pays : Haïti, Droits de propriété et gouvernance des ressources* / trad. de *Country Profile: Haiti, Property Rights and Resource Governance*, 2011.

Agence des Etats-Unis pour le développement international, *Logement pour la classe moyenne : Diagnostic postérieur au tremblement de terre et ébauche de stratégie* / trad. de *Housing for the Middle Class: Post-Earthquake Diagnosis and Strategy Draft*, septembre 2010.

Banque mondiale et Corp. Financière Internationale, *Faire des affaires en 2012 : Faire des affaires dans un monde plus transparent, Profil économique : Haïti* / trad. de *Doing Business 2012: Doing Business in a More Transparent World, Economic Profile: Haiti*, Washington, D.C., 2012.

RESSOURCES DE FORMATION

Une meilleure compréhension mènera à des processus plus cohérents et plus de participation dans le transfert foncier légal en Haïti. Le Groupe de Travail sur le Droit Foncier Haïtien espère que ce guide apportera un plus grand développement en Haïti.

L'un des objectifs de ce manuel est de faire connaître et de rendre accessible le processus actuel pour l'achat et la vente de terrains en Haïti à toutes les personnes et les groupes intéressés à participer au processus. Les ressources de formation suivantes ont été créées pour aider à l'atteinte de cet objectif. Elles sont destinées à faciliter l'apprentissage et la compréhension de ce processus nuancé.

Les ressources suivantes ont été développées:

Ressources de formation	Utilisations	Audience	Objectif
Lecture supplémentaires	Pour approfondir les connaissances liées aux transactions foncières légales en Haïti.	Pour quiconque intéressé par des références supplémentaires sur l'achat et la vente de terrains en Haïti.	En apprendre davantage sur les pratiques historiques et actuelles.
Affiche: carte du processus	À des fins de formation, cette affiche illustre étape par étape le processus des transactions foncières sur un grand exposé.	Pour tous les groupes, particulièrement utile pour les groupes dans l'atelier de formation.	Avoir une grande affiche illustrant les cinq étapes du processus décrit dans le manuel.
Atelier de formation	Atelier de deux heures pour toutes les personnes intéressées et mass par le processus d'achat et de vente de terrains en Haïti ou quiconque y participe déjà.	Pour tous les groupes, y compris: • employés gouvernementaux. • Entreprises. • ONG. • Professionnels (notaires, arpenteurs, etc.). • Acheteurs potentiels.	Pour comprendre l'objectif de ce manuel, votre rôle exact dans le processus.



ACRONYMES

BRH: Banque de la République d'Haïti

CIAT: Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire

CNIGS: Centre National d'Information Géo-spatiale

DGI: Direction Générale des Impôts

DINEPA: Direction Nationale de l'Eau Potable et de l'Assainissement

EDH: Électricité d'Haïti

EPPLS: Entreprise Publique de Promotion de Logement Sociaux

IHSI: Institut Haïtien de Statistique et d'Informatique

ISPAN: Institut de Sauvegarde du Patrimoine National

MAST: Ministère des Affaires Sociales et du travail

MCC: Ministère de la Culture et de la Communication

MCI: Ministère du Commerce et de l'Industrie

MDE: Ministère de l'Environnement

MEF: Ministère de l'Économie et de Finances

MENFP: Ministère de l'Éducation Nationale et de la Formation Professionnelle

MICTDN: Ministère de l'Intérieur, des Collectivités Territoriales et de la Défense Nationale
également appelé MICT Ministère de l'Intérieur, des Collectivités Territoriales

MPCE: Ministère de la Planification et de la Coopération Externe

MTPTCE: Ministère des Travaux Publics, Transports, Communications

ONG: Organisation non gouvernementale

UCLBP: Unité de Construction du Logement et des Bâtiments Publics

LISTE DES ABREVIATIONS

CCCM : Groupe de coordination et de gestion des camps

CIDA : Agence canadienne de développement international

GDN : Réseau genre et catastrophes

IDP : Personnes déplacées dans leur pays

IHRC : Commission intérimaire pour la reconstruction d'Haïti

IJDH : Institut pour la justice et la démocratie en Haïti

IOM : Organisation internationale pour les migrations

MINUSTAH : Mission des Nations unies pour la stabilisation en Haïti

NGO : Organisation non gouvernementale

UN : Nations unies

UNDP : Programme des Nations Unies pour le développement

UNESCO : Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

UN-ISDR : Stratégie internationale de prévention des catastrophes des Nations Unies

UN-OCHA : Bureau de la coordination des affaires humanitaires des Nations Unies

