

GUIDE PRATIQUE SUR LE FONCIER

16/6



I.	CONTEXTE	4
a.	INTRODUCTION AU PROJET 16/6	4
b.	LES REALITES FONCIERES	5
II.	PRESENTATION DU GUIDE PRATIQUE	6
III.	INTRODUCTION	7
IV.	METHODOLOGIE	9
a.	PREALABLES A LA SIGNATURE DES CONTRATS DE CONSTRUCTION	9
b.	SIGNATURE DES CONTRATS DE CONSTRUCTION	10
V.	CAS COMMUNS	12
A.	LE PROPRIETAIRE FONCIER	12
a.	LE PROPRIETAIRE BENEFICIAIRE DISPOSE D'UN TITRE	12
b.	LE PROPRIETAIRE BENEFICIAIRE DONT LES TITRES ONT ETE EGARES	13
c.	LE PROPRIETAIRE BENEFICIAIRE SANS TITRE MAIS AVEC INDICES	
B.	LE CAS DES OCCUPANTS DES BIEN RELEVANT DU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	16
a.	LES FERMIERS REGULIERS	16
b.	LES OCCUPANTS IRRÉGULIERS	16
C.	LE POSSESSEUR	17
a.	LE POSSESSEUR OCCUPE EN FONCTION D'UN TITRE INEFFICACE	17
b.	LE POSSESSEUR OCCUPE SANS TITRE	18
D.	LE DETENTEUR PRECAIRE	18
a.	LE BENEFICIAIRE EST LOCATAIRE D'UN PARTICULIER PRESENT ET JOIGNABLE	19
b.	LE BENEFICIAIRE EST LOCATAIRE D'UN PARTICULIER INTROUVABLE	20
VI.	LES BATIMENTS COLLECTIFS	23
a.	PROTOCOLE D'ACCORD POUR LES SITES COLLECTIFS	24
b.	PROTOCOLE D'ACCORD POUR LES BATIMENTS COLLECTIFS	24
c.	GESTION DES BATIMENTS ET SITES COLLECTIFS	24
VII.	GLOSSAIRE	25
VIII.	ANNEXE : Exemples de contrats, protocoles et autres documents supports	27

I. CONTEXTE

Le document présent expose une esquisse de la réalité foncière dans les quartiers informels de Port-au-Prince basée sur les stratégies adoptées et élaborées dans le projet 16/6, le premier projet de reconstruction de logements et de réhabilitation urbain, du gouvernement Haïtien.

a. INTRODUCTION AU PROJET 16/6

La Réhabilitation de Seize Quartiers et la Fermeture de Six xamps (16/6) est un programme pilote lancé par l'Etat haïtien en Septembre 2011. Il vise à fournir une solution intégrée à la fermeture de six camps où vivaient plus de 5 000 ménages et à la relocalisation de personnes déplacées dans 16 quartiers;¹ dont 6 ont été initialement sélectionnés pour une première phase, à savoir: Morne Hercule, Morne Lazard, Nérette, Morne et Villa Rosa, Bois Patate, Jean Baptiste, et Mapou/Mont Hebo.

Le projet compte avec la participation de quatre agences qui œuvrent au nom du Gouvernement Haïtien et dépendant directement de l'Unité de Construction de Logements et de Bâtiments Publics (UCLBP): le Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD) se concentrant sur le développement économique et les plates-formes communautaires, le Bureau Internationale du Travail (BIT) qui coordonne le programmes de formation professionnelle, l'Organisation Internationale pour les Migrations (OIM) en charge de la relocalisation des déplacés des camps et le Bureau des Nations Unies pour les Services d'Appui au Projets (UNOPS).

Quant à l'UNOPS particulièrement, ses interventions dans le cadre du projet 16/6, résident dans la réparation des maisons endommagées par le séisme, la réhabilitation d'infrastructures communautaires et services de base, et la construction de nouvelles maisons pour remplacer celles qui ont été complètement détruites ou trop endommagées pour accueillir des habitants.

Le principe directeur fondamental de la composante logement de l'UNOPS consiste à offrir des solutions de logement sûres, durables et reproductibles dans les quartiers touchés par le séisme de 2010. Mais les caractéristiques des quartiers ciblés rendent ce projet très difficile; vu qu'ils ont été fortement endommagés pendant le tremblement de terre. En suite, ils sont un mélange de logements de type bidonvilles et de populations de classe moyenne. En fin une grande partie de la population habite dans des zones à risques,

¹ http://www.undp.org/content/haiti/fr/home/operations/projects/poverty_reduction/projet-16-quartiers-6-camps-16-6/, consulté le 03/02/2014

Morne Hercule, Morne Lazard, Nérette, Delmas 60 Argentine, Panaméricaine Haute, Panaméricaine Bas, Morne et Villa Rosa, Bas Canapé Vert, Bois Patate, Jean Baptiste, Mapou/Mont Hebo, Maïs Gâté 1 et 2, Barbancourt, Carrefour Clercine, Fond Delmas 31 et 33.



Logement évolutif, Projet 16/6

incluant des glissements de terrain ou des inondations; ont eu peu ou pas de planification urbaine; et les infrastructures de base sont quasi absentes.

Ceci doit être mis dans le contexte plus large du secteur du logement en Haïti, par exemple pas de terres publiques pour de nouvelles habitations, le cadre juridique est périmé et inadapté en ce qui concerne le foncier, aucune expérience de crédit au logement du type hypothèque et, en fin, les mauvaises pratiques de construction.

b. LES REALITES FONCIERES

Dans le cadre de la construction de logements privés notamment, l'UNOPS a déjà intervenu dans plus de cinq (5) quartiers (Morne Hercule, Morne Lazarre, Nerette, Jean-Baptiste, et Bois-Patate). La réalité foncière particulière à chaque quartier et de chaque individu bénéficiant du projet, doit être prise en compte pour chaque intervention. A cet égard, des outils légaux permettant d'aborder de manière pragmatique les obstacles juridiques qui ont surgi au cours de l'exécution du projet ont été développés.

En effet, d'aucuns n'ignorent la complexité attachée à la question du droit foncier en Haïti. Le problème est d'autant plus récurrent qu'il constitue l'un des obstacles majeurs auxquels se sont heurtés les projets de reconstruction de maison ayant fait l'actualité après le séisme de Janvier 2010. Or, dans le cadre de ses interventions, il a fallu non seulement que l'UNOPS procure un toit à ceux-là dont la maison a été détruite et qui vivaient dans des camps de fortune, mais aussi à leur assurer une jouissance paisible de ladite maison. Pour ce faire, l'UNOPS a dû adopter des solutions tenant compte de la législation haïtienne en vigueur sur le foncier et lui permettant d'accompagner les bénéficiaires dans la perspective de la régularisation de leur situation foncière.

Toutefois, les expériences partagées dans le présent document sont loin de prétendre se substituer à la législation haïtienne sur l'immobilier voire s'imposer en dogme. Mais plutôt l'Etat, les organisations et les bénéficiaires peuvent y voir une étape dans la normalisation du statut foncier et des pistes de réflexion dans la perspective de l'adéquation de la législation foncière aux nouvelles réalités socio-économiques.



Photo prise à Morne Hercule

II. PRESENTATION DU GUIDE PRATIQUE

Ce manuel est basé sur une étude réalisée en collaboration avec Juris Excel² et se veut être un outil indispensable dans la facilitation des interventions sur le foncier dans les quartiers informels de la zone métropolitaine de Port-au-Prince. Il expose les différents cas communs dans les modalités d'occupation des parcelles dans ces quartiers, pour que les différents acteurs sachent comment les aborder.

En lisant ce guide, on en viendra à l'évidence qu'il existe au moins trois grandes catégories d'occupants dans les quartiers cibles : **les propriétaires, les possesseurs et les détenteurs précaires**. Chacune de ces catégories présente des variantes qui sont développées avec la plus grande minutie.

Par exemple, les propriétaires sont la catégorie comportant le plus de variante. Il existe *les propriétaires avec titres authentiques, les propriétaires avec titres sous seing privé, les propriétaires avec indices et les propriétaires sans titres ni indices*. Pour chacune de ses variantes nous adoptons une méthode particulière.

Lorsque cela se sera révélé nécessaire, nous attacherons à chacune des variantes traitées le type de contrat qui y convient, et pour illustrer des situations particulières, nous citerons certains grands propriétaires originaires qui par la suite émietteront leur propriété (soit en vendant, soit en donnant à bail à des particuliers des lopins de terre). Comme est le cas de la famille Zobo à Morne Lazarre.

Etant donné que ce guide concerne essentiellement des personnes qui ont bénéficié du projet 16/6 et des propriétés foncières qui ont été émiettées en lopin de terre, tout au long du guide, nous utiliserons les vocables parcelle, bénéficiaire, occupant, etc.

En définitive, le « **Guide Pratique pour les Intervention Foncières** » constitue un moyen par lequel l'UCLBP et l'UNOPS partagent avec les différents acteurs du foncier le résultat d'au moins trois années d'expérience. Il constitue une première base pour adresser l'aspect foncier des quartiers informels en Haïti ; surtout en ce qui a trait aux projets de reconstruction de logement et réhabilitation urbaine. Il n'a donc pas la prétention d'être un travail fini.



Les propriétaires



Les possesseurs



Les détenteurs précaires

Grandes catégories d'occupants dans les quartiers informels du 16/6

² Juris Excel est une firme locale offrant des services de consultation, d'étude et d'expertise juridique. La Loi sur le règlement de copropriété a été rédigée par ce Cabinet.

III. INTRODUCTION

Intervenir sur le foncier en Haïti n'est pas facile, un constat qui s'avère encore plus évident quand on tient compte des réalités existant dans les quartiers informels. A bien les analyser, il se révèle que ces quartiers connaissent une réalité juridique particulière. De ce fait, pour bien les cerner il faut entrer dans la mentalité des personnes et communautés qui y résident, leur manière de vivre et l'ensemble des pratiques qu'ils ont développées entre eux soit pour vendre, soit pour donner à bail à construction une parcelle, soit dans leur manière d'occuper les terrains relevant du domaine privé de l'Etat.

La vente de parcelle est très fréquente dans les quartiers informels. Cependant ces transactions se font généralement en dehors de toute norme minimale sur les transactions foncières. Il suffit qu'acheteur et vendeur s'entendent sur l'espace objet de la vente et sur le prix pour que la transaction soit parfaitement conclue.

A part des cas ponctuels où les gens signent un **acte de vente** sous-seing privé entre eux ou devant un Juge de Paix, les ventes de parcelle ne sont guère documentées. Elles sont passées verbalement et ne font intervenir aucun des officiers assermentés comme les Notaires, les Arpenteurs, etc. L'acheteur ne reçoit qu'un reçu attestant qu'il a versé une somme d'argent. Mais le reçu ne comporte aucune mention sur le type de transaction conclue, ni sur l'état descriptif de la parcelle qui a été vendue. Nul besoin de faire remarquer que cet état de fait, au-delà de l'irrégularité procédurale, risque de nuire sérieusement aux intérêts d'éventuels héritiers s'ils devaient faire preuve de la transaction.

Le bail à construction est également une autre pratique qui mérite de retenir toute notre attention. Mais il ne faut pas le voir comme le type français où il s'agit d'un contrat assorti de solennité ; devant être rédigé par un Notaire pour être valable. Dans ces quartiers, cette transaction consiste pour un propriétaire de donner à bail une parcelle, tout en sachant que le preneur ne la loue que dans le dessein d'y ériger des constructions. Ce type de bail comporte certaines particularités dépendamment si le propriétaire accepte que le locataire construise en dur ou pas, ou si le contrat comporte une promesse de vente ou pas. Cependant, s'agissant d'un contrat purement verbal dans la majeure partie des cas, il est fort difficile d'apprécier ces particularités si non en se basant sur les déclarations des personnes avec lesquelles on traite.

Les occupants de propriétés relevant du domaine privé de l'Etat représentent pour leur part la catégorie méritant un traitement des plus délicats. En effet, la majorité des constructions anarchiques des quartiers informels de Port-au-Prince ont été érigées sur des terrains relevant de la propriété privée de l'Etat (mais-gâté, Bristout, Bobin, bas Morne Hercule, entre autres). Lesdits terrains ont été soit envahis, soit donnés à ferme à des particuliers. Mais les gens qui ont pris à ferme ne payent plus leur loyer.



H8 069291
Par devant Me Jean A. LAMOTHE, notaire en la résidence de Port au Prince, identifié, patenté et imposé aux nos 003-003-981-5, 4210236255-5 et 4210236255-1, soussigné.

ONT COMPARU

Une Gourde cinquante centimes

Madame Edith Zobo, identifiée au no 008-354-616-3
Monsieur Brisson Louis, identifié au no 005-553-499-9
Monsieur Ebert Zobo, identifié au no 003-215-922-1
Madame Laurence Zobo, identifiée au 004-301-734-5, propriétaires, demeurant et domiciliés à Pétion Ville.

Lesquels comparants ont, par ces présentes, vendu sous la garantie de fait et de droit.

A Monsieur Wilfrid Guillaume, identifié au no 003-853-268-8, propriétaire, demeurant et domicilié à Pétion Ville, présent et acceptant.

Une propriété sise à Savane Madame Michel, section communale de l'Etang du Jonc, commune de Pétion Ville, elle accuse une superficie de quarante huit mètres carrés soixante huit; elle est bornée au Nord par la Rue Panaméricaine, au Sud par un couloir, Yvrose Jean et Carline Jean, à l'Est par le reste de la propriété et à l'Ouest par un couloir, suivant plan et procès verbal d'arpentage de Camy Rouchon, en date du dix neuf janvier deux mille treize, enregistré et transcrit.

Tel, d'ailleurs, que cet immeuble se poursuit, comporte et s'étend sans aucune exception ni réserve.

Pourra l'acquéreur en vertu des présentes à compter de ce jour, en jouir, faire et disposer en toute et pleine propriété.

Les comparants sont propriétaires du bien et peuvent en disposer par héritage recueilli dans la succession de leur feu père, grand-mère et arrière grand-mère Hélène Jean Pierre sa mère, suivant acte de notoriété publique dressé au rapport de Me Milot F. Cajou, notaire à Pétion Ville.

Feue Hélène Jean Pierre était propriétaire d'une plus grande contenance acquise de Monsieur François Hector, suivant acte au rapport de Me Antoine Labrière, alors notaire du Gouvernement, en date du douze janvier mil huit cent seize ; le dit acte a été déposé pour minute en l'étude de Me Georges Dieudonné B. Mondellus, notaire à Port au Prince, en date du dix neuf mars mil neuf cent quatre vingt, enregistré.

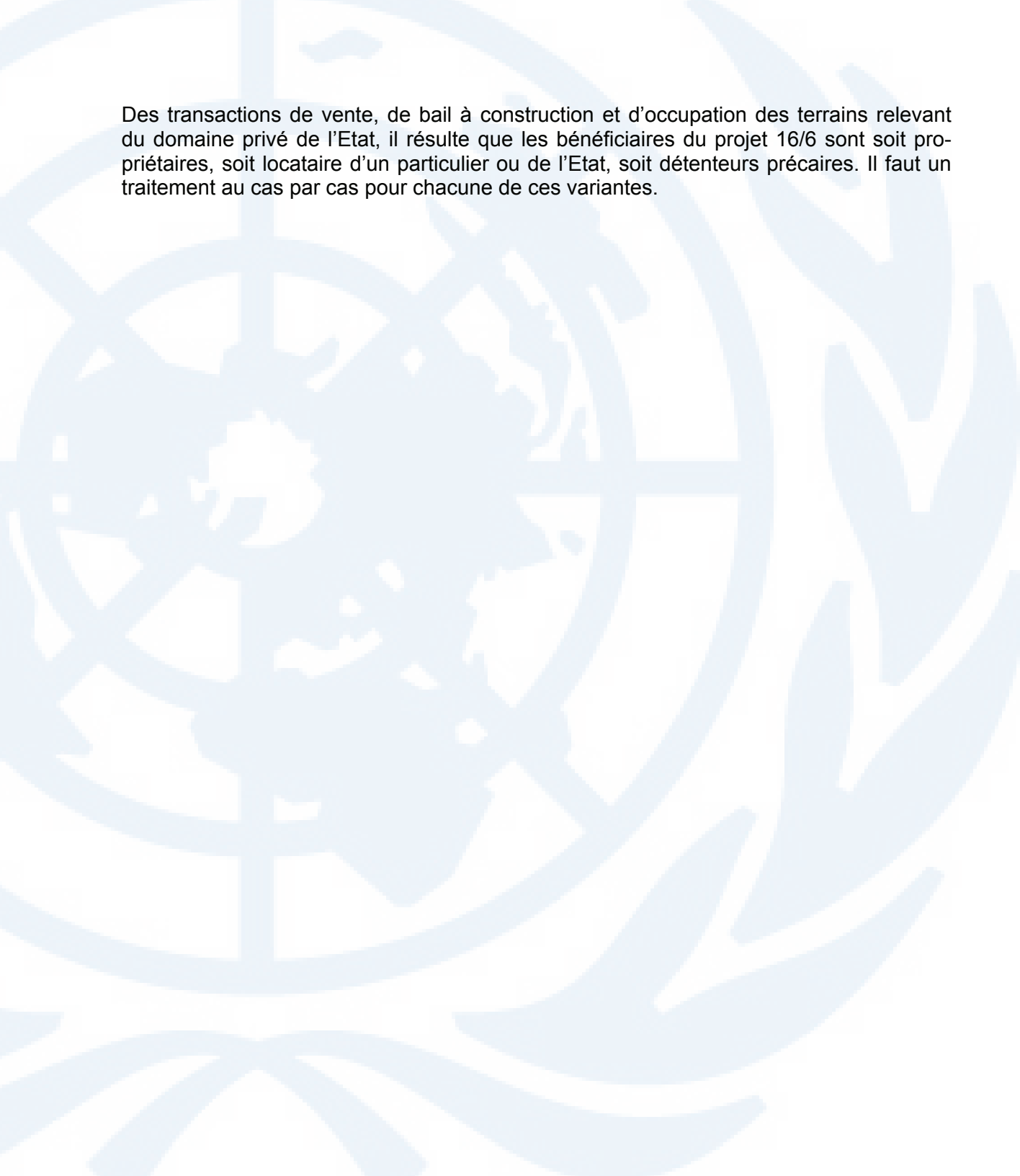
La présente vente est faite pour et moyennant la somme de Cinquante mille gourdes que les comparants reconnaissent avoir reçue de l'acquéreur hors la vue du notaire soussigné : dont quittance.

Déclarent les comparants que le bien présentement vendu est libre d'hypothèque.

Don acte : Fait et passé à Port au Prince, en l'Etude le six mai deux mille treize et le vingt six juin deux mille treize.

Et après lecture les parties ont signé avec le notaire. Ainsi signer à la minute Edith Zobo, Ebert Zobo, Laurence Zobo, Brisson Louis, Wilfrid Guillaume et Me Jean A. LAMOTHE, notaire. Ce dernier dépositaire de la minute au bas de laquelle est écrit.

Acte de Vente



Des transactions de vente, de bail à construction et d'occupation des terrains relevant du domaine privé de l'Etat, il résulte que les bénéficiaires du projet 16/6 sont soit propriétaires, soit locataire d'un particulier ou de l'Etat, soit détenteurs précaires. Il faut un traitement au cas par cas pour chacune de ces variantes.

IV. METHODOLOGIE

La méthode utilisée dans le 16/6, pour le cadre des interventions au niveau des quartiers informels, prend en compte d'une part les préalables à la signature des contrats et d'autre part la signature des contrats proprement dite.

a. PREALABLES A LA SIGNATURE DES CONTRATS DE CONSTRUCTION

L'un des plus grands problèmes que pose une intervention dans les quartiers informels réside dans le fait qu'aucune norme d'urbanisme n'y est respectée. Par conséquent, pour arriver à y implémenter des projets de construction il faut déployer des stratégies capables de permettre la circulation, une répartition rationnelle des agents de terrains et le repérage des sites à reconstruire. A cet effet, nous avons procédé au micro-zonage des quartiers, à des sondages et à l'obtention de leur 'historicité foncière.

Micro-Zonage et recensement des maisons :

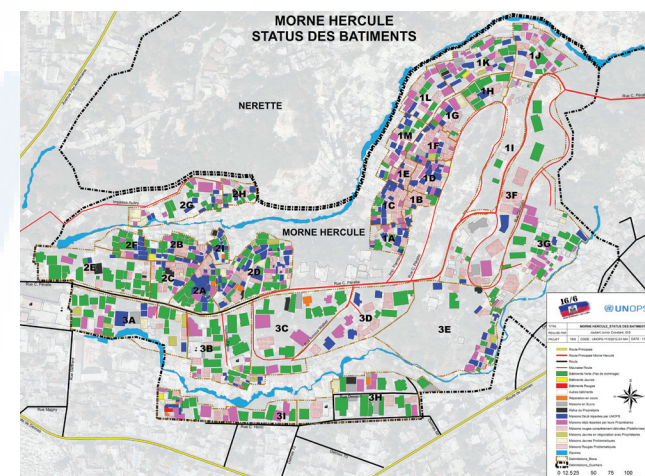
Dans le cadre de ses interventions l'UNOPS a adopté une méthodologie basée sur le micro-zonage. Cette méthode consiste à délimiter, dans un quartier donné, des ilots. Ces derniers constituent des groupes de maisons délimités par une rue, ou un couloir, un corridor, une ravine, etc., et auxquels on donne des numéros. Chacune des maisons contenues dans l'ilot est étiquetée d'un code composé des initiales du nom du quartier, suivis de R ou de Y dépendamment s'il s'agit d'une maison Red ou Yellow, du numéro de l'ilot et du numéro de la maison.

Par exemple : pour le premier ilot et le premier site de Morne Hercule le code sera : mhr-01a-0001

Pour pouvoir repérer facilement lesdites maisons, on détermine leurs points GPS ensuite on les place sur des cartes de zonage.

Sondages et enquêtes :

Lorsqu'on souhaite effectuer un sondage ou une enquête, il n'est pas toujours possible ou souhaitable d'interroger chaque élément de la population. Il est tout de même possible d'en apprendre plus à propos de la population, notamment en créant un échantillon. Dans cette optique, pour cerner la réalité foncière des quartiers, vu la taille de ces derniers, il serait impossible qu'on interroge tous les individus qui y résident. On procède donc par échantillonnage. On peut prendre par exemple trois maisons de chaque ilot; à raison d'une maison à l'entrée de l'ilot, une autre plus ou moins au centre et une autre à l'extrémité de l'ilot.



Carte de Morne Hercule, utilisée pour le micro-zonage du quartier

Historicité de la réalité foncière des zones d'intervention :

Le service de la conservation foncière de la Direction de l'enregistrement et de la conservation foncière devrait pouvoir fournir les informations nécessaires quant à l'historicité foncière des zones d'intervention. Cependant, vu que le système n'est pas informatisé il est quelques fois difficile d'obtenir les informations à temps. par conséquent, si l'on veut obtenir des informations sur l'historicité des quartiers, la meilleure façon d'y parvenir consiste à s'adresser aux notables de la zone à savoir : les prêtres religieux, les vieillards qui ont vécu pendant très longtemps dans la zone, le CASEC, etc.

Les sites à reconstruire, une fois identifiés et étiquetés comme décrit ci-dessus, partant de l'hypothèse que le terrain répond adéquatement aux critères techniques (dimension, n'est pas dans une zone rouge, terrain non accidenté...), on en vient à la signature des contrats de construction.

b. SIGNATURE DES CONTRATS DE CONSTRUCTION

Le contrat de construction fixe les obligations entre l'UNOPS et le bénéficiaire. Par la signature de cet accord, ce dernier autorise l'UNOPS à reconstruire sa maison détruite par le tremblement de terre du 12 janvier 2010 et consent à exécuter sa part d'engagement qui y est contenue.

Cependant, avant d'arriver véritablement à la signature dudit contrat, il y a au moins quatre étapes à franchir :

Recensement des bénéficiaires

Cette étape consiste à identifier tous les bénéficiaires dont la maison a été détruite par le tremblement de terre dans une zone déterminée.

Vérification du statut foncier

Cette démarche tend à déterminer à quel titre le bénéficiaire occupe la parcelle sur laquelle il se trouve et, conséquemment, savoir quel type de contrat qu'on aura à utiliser.

Collecte des documents

A cette phase on recueille les documents établissant les prétentions du bénéficiaire et lui fournis toute l'assistance nécessaire pour qu'il puisse parvenir à les obtenir le cas échéant.

Session de formation

La formation tend à permettre au bénéficiaire d'assimiler les différentes clauses du contrat. Et, à l'issue de ladite formation, si le bénéficiaire accepte les conditions de participation au projet, on signe le contrat avec lui.

En effet, le type de contrat signé avec le bénéficiaire dépend de son statut sur la parcelle qu'il occupe et on retrouve les différents statuts qu'un bénéficiaire peut avoir sur un terrain dans les cas communs.



V. CAS COMMUNS

Les occupants des terrains peuvent être regroupés en trois grandes catégories : les propriétaires, les possesseurs et les détenteurs précaires. Ces trois catégories, en plus d'être astreints à des contrats particuliers, connaissent une situation juridique différente qui nécessite qu'elles soient traitées selon des processus distincts. Au-delà de leur statut foncier, les occupants des parcelles peuvent être soumis à un régime particulier suivant qu'ils font partie d'un bâtiment collectifs ou d'un site collectif.

A. LE PROPRIETAIRE FONCIER

En principe, l'occupant d'un terrain est considéré comme étant le propriétaire. Mais la vraisemblance ne correspond pas toujours à la réalité. Il peut arriver que celui qui occupe un espace n'est titulaire d'aucun droit sur les lieux. Ainsi, il faudra tenir compte des différentes situations susceptibles de se poser.

Mais, peu importent les moyens probatoires dont dispose celui qui se dit propriétaire d'une parcelle, le contrat « bénéficiaire propriétaire » a été rédigé de sorte qu'il puisse intégrer les différentes variantes envisageables dans le statut même de propriétaire.

a. LE PROPRIETAIRE BENEFICIAIRE DISPOSE D'UN TITRE

Description

Le propriétaire foncier qui dispose d'un titre se trouve dans une situation juridique confortable puisqu'il est titulaire du droit de propriété sur le terrain avec capacité de le prouver. Et à ce titre, pourvu que le terrain ne fasse l'objet de litige, il peut participer ou encore bénéficier sans aucun problème du projet 16/6 en y apportant son terrain. Dans ce cas, les enquêtes menées par l'UNOPS peuvent permettre de déterminer des occupants des espaces concernés par le projet, lesquels sont de véritables propriétaires.

Aspects légaux à prendre en compte

Il est important de ne pas se fier uniquement aux dires des occupants. En effet, il faut pouvoir, même en l'absence de contestation prouver le droit dont on se réclame titulaire. Alors le statut de propriétaire passe par la preuve du droit de propriété. Le propriétaire doit alors présenter tous ces titres et documents qui justifient son droit sur le terrain. Ce peut être un acte de vente authentique ou de donation entre vifs, un acte de partage au cas où le terrain lui aurait été dévolu dans le cadre d'une succession, etc.



Les propriétaires



Les possesseurs



Les détenteurs précaires

PROPRIÉTAIRE AVEC TITRE

- **Récensement**
- **Vérification du statut foncier**
- **Collecte des documents**
- **Session de formation**
- **Signature du contrat de construction**

Documents supports

Même avec les titres documentés, l'UNOPS est obligé d'adopter une attitude circonspecte et doit essayer le plus possible de faire l'historicité des droits du bénéficiaire dans le contrat de construction. Pour ce faire, une clause de déresponsabilisation en cas de faux ou d'usage de faux s'avère nécessaire dans ledit contrat.

Il en résulte que pour cette variante le bénéficiaire doit pouvoir produire au moins l'un des documents suivants : acte de vente authentique, acte de donation entre vifs, acte de partage.

Avantages et Limitations

Les avantages que présente le cas du bénéficiaire propriétaire et muni d'un titre résident non seulement dans la garantie de pouvoir opposer ses droits aux tiers, mais aussi de pouvoir établir avec facilité son statut.

L'inconvénient est que si l'on devait considérer uniquement les propriétaires munis d'un titre de propriété, il n'y aurait que cinq pour cent (5%) des bénéficiaires visés dans le cadre du projet à pouvoir réellement en bénéficier

b. LE PROPRIETAIRE BENEFICIAIRE DONT LES TITRES ONT ETE EGARES

Description

Beaucoup de titres de propriété ont été égarés lors du séisme. Or, dans un souci probatoire, il faut demander à celui qui se désigne comme propriétaire de présenter la preuve de son droit. Cette preuve peut se faire par titre ou par prescription. Même si le propriétaire actuel ne dispose pas de son titre, soit qu'il ait été perdu ou détruit, il peut toujours obtenir une nouvelle expédition par le notaire détenteur du registre ou du bureau de la conservation foncière de la Direction Générale des Impôts (DGI).

Aspects légaux à prendre en compte

Il n'y a pas une procédure spécifique à suivre. Il lui suffit d'en adresser la demande au notaire ou au bureau de la Conservation foncière de la DGI. D'un autre côté, une certaine prudence s'impose à l'UNOPS pour la vérification de l'authenticité des titres présentés. En cas de découverte de titres faux, la personne concernée doit être exclue du projet car il a commis une infraction pénale, à moins que cette personne ait bénéficié de la longue prescription de 20 ans³. Le garder au sein du projet revient à cautionner son action, et donc à renforcer la violation de la loi haïtienne.

³ Article 2030 du Code civil : « Toutes les actions tant réelles que personnelles sont prescrites par vingt ans, sans que celui qui allègue cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre, ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi ».

PROPRIETAIRE DONT TITRES ONT ETE EGARES (1)

- **Récensement**
- **Vérification du statut foncier**
- **Accompagnement du bénéficiaire dans l'obtention d'une deuxième expédition (DGI ou Notaire)**
- **Collecte des documents**
- **Session de formation**
- **Signature du contrat de construction**

Documents supports

Si les titres du bénéficiaire ont été égarés et qu'il dispose d'indices concordants, l'UNOPS peut traiter avec lui en attendant qu'il obtienne une autre expédition soit du Notaire, soit de la DGI. Mais en plus des indices il devra produire une copie de la lettre adressée au Notaire ou à la DGI pour demander une deuxième expédition. Aussi, devra-t-on recueillir les déclarations de témoins pour compléter les indices.

Par indice il faut entendre : les fiches de paiement de la CFPB, fiche d'achat ou de vente sous seing-privé, le procès-verbal d'occupation dressé par un juge de paix, le bordereau de l'Électricité D'Haïti (EDH), de la Centrale Autonome Métropolitaine d'Eau Potable (CAMEP) ou de la Direction Nationale d'Eau Potable et Assainissement (DINEPA), de la TELECO, la déclaration des témoins⁴, etc.

Avantages et Limitations

L'avantage est que si le bénéficiaire arrive à obtenir cette expédition soit de la DGI ou du Notaire, on en reviendra au cas du bénéficiaires propriétaire et muni d'un titre. Il jouirait des mêmes garanties que ce dernier.

Cependant, il pourrait se retrouver confronter à des difficultés liées au temps et aux moyens à mettre en œuvre pour obtenir ladite expédition. Un projet a une durée et le système de conservation foncière n'est même pas informatisé. De ce fait, même avec un accompagnement de l'UNOPS, le bénéficiaire peut ne pas pouvoir obtenir cette ampliation.

c. LE PROPRIETAIRE BENEFICIAIRE SANS TITRE MAIS AVEC INDICES

Description

Les bénéficiaires occupent fort souvent les parcelles sans pour autant qu'ils soient munis de véritables titres de propriété. Par contre, ils se comportent comme des propriétaires pendant tout le temps qu'ils ont occupé le terrain sans pour autant qu'une tierce personne vienne les troubler dans la jouissance des droits dont ils se prévalent.

Si on arrive à établir que leur durée d'occupation est suffisamment grande pour que la

⁴ Pour le témoignage il faut utiliser un juge de paix pour que l'authenticité de la déclaration soit indiscutable. Le juge de paix est celui qui est compétent pour constater l'existence d'une personne sur les lieux. C'est le rapport du juge de paix qui a force en ce qui concerne l'état des lieux et les déclarations des personnes. Mais il ne doit jamais aborder la question du droit de propriété sous peine de destitution

PROPRIETAIRE DONT TITRES ONT ETE EGARES (2)

- **Récensement**
- **Vérification du statut foncier**
- **Accompagnement dans l'obtention d'un procès-verbal de constat de possession**
- **Déclaration de témoins authentifiée par un notaire ou un Juge de Paix**
- **Rassemblement des indices**
- **Session de formation**
- **Signature du contrat de construction**

prescription coure en leur faveur, on pourra traiter avec eux. Alors, faudra-t-il que les indices soient documentés et renforcés.

Aspects légaux a prendre en compte

Ce qui suit constitue des indices qui permettront d'établir la durée de la prescription⁵ et de voir ainsi l'occupant comme un propriétaire bénéficiaire sans titre écrit, mais avec des indices⁶.

Ce cas est très récurrent et traduit la réalité de plus de cinquante pour cent (50%)⁷ des bénéficiaires du projet. Le procès-verbal dressé par le Juge de Paix et l'attestation de témoins serviront à établir avec plus de précision la durée de l'occupation.

Toutefois, sachant que des terrains relevant du domaine privé de l'Etat ont été envahis, il faut qu'on soit très vigilant, même si en réalité il n'existe guère de données sur le domaine privé de l'Etat. Il faut tout de même obliger le bénéficiaire à faire l'historicité de ses droits sur la parcelle qu'il occupe.

Documents supports

Au delà de la nature du terrain en question, parmi les méthodes de preuve de la prescription, l'UNOPS utilise comme indices : les fiches de paiement de la CFPB, fiche d'achat ou de vente sous seing-privé, le procès-verbal d'occupation dressé par un juge de paix, le procès-verbal d'arpentage provisionnel, le bordereau de l'Electricité D'Haïti (EDH), de la Centrale Autonome Métropolitaine d'Eau Potable (CAMEP) ou de la Direction Nationale d'Eau Potable et Assainissement (DINEPA), de la TELECO, la déclaration des témoins⁸, etc. Les indices doivent être documentés et renforcés par l'attestation de témoins authentifiée par un Notaire (ou un juge de paix).

Avantages et Limitations

5 Pour établir le point de départ de la prescription, on peut utiliser toutes sortes de preuve. Il faut déterminer depuis quand l'occupant se considère ou agit comme propriétaire et voir s'il a déjà 10 ans ou 20 ans sur le terrain. S'il est de bonne foi sur le terrain, la durée de la prescription sera de 10 ans, sinon de 20 ans.

6 Les indices ne créent pas de droit. Ils permettent d'avoir des éléments de preuve. .

7 Ce pourcentage résulte des contrats qui ont été signés dans les zones d'intervention. Mais dépendamment de la configuration du quartier, il peut augmenter tout comme il peut diminuer.

8 Pour le témoignage il faut utiliser un juge de paix pour que l'authenticité de la déclaration soit indiscutable. Le juge de paix est celui qui est compétent pour constater l'existence d'une personne sur les lieux. C'est le rapport du juge de paix qui a force en ce qui concerne l'état des lieux et les déclarations des personnes. Mais il ne doit jamais aborder la question du droit de propriété sous peine de destitution

PROPRIETAIRE SANS TITRES MAIS AVEC INDICES

- **Récensement**
- **Vérification du statut foncier**
- **Accompagnement dans l'obtention d'un procès-verbal de constat de possession**
- **Déclaration de témoins authentifiée par un notaire ou un Juge de Paix**
- **Rassemblement des indices**
- **Session de formation**
- **Signature du contrat de construction**

La documentation dont dispose désormais le bénéficiaire constitue une étape très importante dans la perspective de la régularisation de son statut foncier. En effet, la possession est un état de fait qui se prouve par des actes concrets. Or, le bénéficiaire qui, au départ n'était pas en mesure d'établir sa possession par des actes opposables aux tiers, dispose dorénavant d'un procès-verbal de constat de possession d'un Juge de Paix, cru jusqu'à inscription de faux ; d'une attestation de témoins authentifiée par un Notaire ou un Juge de Paix, ayant la même valeur probatoire ; un procès-verbal d'arpentage provisionnel ; etc.

La situation du propriétaire sans titre mais avec indices requiert donc, en plus du contrat de construction, des documents supports comme l'attestation de témoins ou le procès-verbal de constat de possession du Juge de Paix ou le procès-verbal d'arpentage provisionnel.

Cependant, il faut être très prudent ; très souvent les bénéficiaires ont tendance à cacher collectivement la vérité sur leur véritable statut foncier. Parfois les enquêtes doivent viser aussi les résidents du quartier d'intervention qui ne sont pas compris dans la catégorie devant bénéficier du projet. Ceux-là, vu qu'ils n'ont aucun intérêt immédiat dans le projet, sont moins enclins à mentir sur la réalité foncière de la zone.

d. LE CAS DES OCCUPANTS DES BIENS RELEVANT DU DOMAINE PRIVÉ DE L'ÉTAT

Description

Il faut tout de même tenir compte des occupants du domaine privé de l'Etat. Il y a deux types d'occupant de bien relevant du domaine privé de l'Etat : ceux qui occupent en fonction d'un contrat de bail à ferme, et ceux qui se trouvent sur des parcelles qui ont été envahies par eux-mêmes ou par leurs ascendants.

Aspects légaux

Si l'occupant est un fermier régulier, l'UNOPS s'engage avec lui en obtenant préalablement l'autorisation de l'Etat en ce qui a trait à son intervention sur son domaine. Si l'occupant est en situation irrégulière, il doit d'abord régulariser sa situation⁹ avant de pouvoir bénéficier du projet 16/6.

Documents supports

⁹ Régulariser veut dire que la personne doit se rendre à la DGI pour qu'elle soit autorisée à occuper un espace faisant partie des biens de l'Etat.

FERMIER DE L'ÉTAT

- **Recensement**
- **Vérification du statut foncier**
- **Vérification du paiement des loyers**
- **Collecte des documents**
- **Session de formation**
- **Signature du contrat de construction**



Les propriétaires



Les possesseurs



Les détenteurs précaires

Pour participer au projet, celui qui a le statut de fermier de l'Etat doit non seulement produire une copie de son contrat de bail, mais aussi il doit prouver qu'il est à jour dans le paiement des loyers.

Avantages et limitations

Exiger que les occupants des biens relevant du domaine privé de l'Etat régularisent leur situation participe à les intégrer dans un cadre normatif.

Cependant, ce processus peut s'avérer être un véritable difficile et complexe; ceci pour au moins deux raisons : la première est que le domaine privé de l'Etat n'est guère déterminé on ne peut se fier qu'aux déclarations des occupants, la deuxième est que si l'on souhaite régulariser sa situation et qu'on s'adresse à la DGI on peut prendre très longtemps sans qu'on puisse réellement y parvenir, la troisième raison mais non la moindre se justifie par le fait que ces occupants occupent le terrain en question depuis 20, 30, 40, 50 ans et se considèrent comme de véritables propriétaires.

B- LE POSSESSEUR

Dans d'autres cas, on peut trouver des occupants qui sont sur les lieux depuis une période assez longue sans qu'ils puissent bénéficier de la prescription¹⁰ et sans détenir un titre quelconque justifiant leur présence sur les lieux. Ces occupants, juridiquement ont le statut de possesseur. Pour bénéficier de ce statut, ils doivent occuper les lieux par eux-mêmes et non pour le compte ou par la volonté d'une autre personne. Le possesseur peut posséder alors en fonction d'un titre sans valeur ou sans titre.

Le contrat utilisé pour le possesseur comporte les mêmes stipulations que celui prévu pour les propriétaires.

a. LE POSSESSEUR OCCUPE EN FONCTION D'UN TITRE INEFFICACE

Description

On rencontre aussi des situations où quelqu'un a été établi usufruitier par le propriétaire du fonds. Par la suite, et le propriétaire et l'usufruitier sont décédés ; le terrain vient à être partagé entre les descendants de l'usufruitier. Et, pour des raisons de sécurité, de changement de la configuration de la zone, du manque d'intérêt, etc., les héritiers du propriétaire ne se sont jamais manifestés

¹⁰ Celui qui bénéficie de la prescription devient propriétaire du bien occupé. La prescription est seulement valable pour les terrains privés car les terrains de l'Etat, qu'ils fassent partie du domaine public ou du domaine privé, sont imprescriptibles.

LE POSSESSEUR OCCUPE EN FONCTION D'UN TITRE INEFFICACE / SANS TITRE

- **Recensement**
- **Vérification du statut foncier**
- **Accompagnement dans l'obtention d'un procès-verbal de constat de possession**
- **Déclaration de témoins authentifiée par un notaire ou un Juge de Paix**
- **Rassemblement des indices**
- **Session de formation**
- **Signature du contrat de construction**

pendant des décennies, au point qu'entre temps les descendants de l'usufruitier se considèrent comme étant de vrais propriétaires.

Aspects légaux à prendre en compte

Si le possesseur possède en fonction d'un titre inefficace (un acte de partage sous seing privé par exemple) on peut présumer qu'il est un possesseur de bonne foi. Alors, s'il occupe les lieux depuis plus de dix ans, il peut être considéré comme propriétaire par la petite prescription de 10 ans¹¹. Dans ce cas, on revient à la situation du propriétaire sans titre mais avec indices.

b. LE POSSESSEUR OCCUPE SANS TITRE

Description

Il arrive aussi que des bénéficiaires occupent leur parcelle sans qu'ils soient munis ni d'un titre, ni d'indices qui pourraient permettre d'établir depuis combien de temps ils occupent le terrain.

Aspects légaux à prendre en compte

Lorsque l'occupant est un possesseur sans titre, sa situation n'est pas aussi confortable que celle du propriétaire. Cependant, si cette possession n'est pas contestée à l'occasion de la réalisation du projet 16/6, l'UNOPS peut bien s'engager avec cet occupant. En effet, si sa possession n'est pas litigieuse, cette personne est sur la voie de la prescription, mais celle de 20 ans. Alors, cette possession paisible traduit l'apparence d'une propriété qui peut, dans une certaine mesure, justifier sa participation dans le projet 16/6.

Documents supports

Pour cette variante, on exige au moins que le bénéficiaire requiert un juge de Paix pour pouvoir dresser un constat d'occupation et recueillir des déclarations de témoins pour plus

¹¹ Article 2033 du Code civil : « Celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble, en prescrit la propriété par dix ans, si le véritable propriétaire habite le territoire dans la République ; et par quinze ans, si le vrai propriétaire est domicilié hors dudit territoire, et hors du territoire de la République ».



Les propriétaires



Les possesseurs



Les détenteurs précaires

ou moins avoir une idée de la durée et savoir si sa possession est paisible, continue, non interrompue, etc. A partir de cette étape, on en revient à une situation similaire à celle du bénéficiaire propriétaire avec indice

Avantages et limitations

Comme pour toutes les autres solutions déjà développées précédemment, celle-ci permet de procurer un toit à celui qui était dans une situation vulnérable.

Cependant on admettra aussi qu'il y a un risque que les droits du possesseur sans titre soient contestés si une tierce personne venait à surgir avec un titre authentique.

C. LE DETENTEUR PRECAIRE

Le détenteur précaire est celui qui occupe le terrain par lui-même, mais depuis moins d'une année ou qui l'occupe pour le compte ou par la volonté d'autrui. Sa situation est très risquée car le plus souvent il ne détiendra pas de titre et le temps d'occupation des lieux ne donne pas de stabilité suffisante pour qu'il ait l'apparence d'un ayant droit quelconque sur le terrain.

a. LE BENEFICIAIRE EST LOCATAIRE D'UN PARTICULIER PRESENT ET JOIGNABLE

Description

Les contrats de bail à construction sont très courants dans les quartiers informels. Le locataire ne loue pas la parcelle pour y développer une culture. Et le propriétaire convient de lui céder son terrain tout en sachant que c'est pour y ériger des constructions qu'il le loue.

Aspects légaux à prendre en compte

Suivant les prescriptions du Code Civil¹² haïtien, la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. En vertu de cette disposition, un locataire prenant à bail une parcelle dans le dessein d'y ériger une construction devrait normalement s'assurer qu'il est suffisamment protégé du droit d'accession dont jouit le propriétaire du fonds.

Pour ce cas-ci, où il y a un propriétaire présent et un locataire, il y a deux variantes dont il faut tenir compte : la première concerne la situation où il n'y a aucun document qui atteste de la transaction

PROPRIETAIRE LOCATAIRE D'UN PARTICULIER PRESENT ET JOIGNABLE

- **Récensement**
- **Vérification du statut foncier**
- **Vérification du paiement des loyers**
- **Accompagnement du locataire dans l'obtention de la renonciation du propriétaire au droit d'accession**
- **Autorisation du propriétaire**
- **Collecte des documents**
- **Session de formation**
- **Signature du contrat de**

passée entre le bénéficiaire locataire et le propriétaire de la parcelle. La seconde prend en compte le locataire et le propriétaire dont la transaction est documentée par un contrat écrit

- Sans documentation

Vu que dans ces genres de situation les gens, surtout les locataires, préfèrent sauvegarder leur bon rapport et refusent de recourir à un document écrit qui viendrait régulariser des décennies de bon commerce entre eux, nous avons convenu de rédiger deux documents : le contrat de construction qu'on fera signer au bénéficiaire et une déclaration de renonciation au droit d'accession qu'on fera signer au propriétaire

- Avec documentation

Généralement, les contrats de bail que produisent les bénéficiaires ne contiennent pas la clause de renonciation au droit d'accession. Par conséquent, nous avons convenu de compléter le contrat de bail existant par la déclaration de renonciation au droit d'accession qu'on fera signer au propriétaire du terrain

Documents supports

Pour pouvoir passer le contrat de construction avec le bénéficiaire, il doit pouvoir produire les documents suivants : une Autorisation du propriétaire et renonciation au droit d'accession¹³ et le contrat de bail quand il existe

Avantages et Limitation

Ce processus présente des avantages tant pour le propriétaire que pour le locataire. Pour le propriétaire, il arrive que fort souvent et le propriétaire et le locataire originaux soient décédés. Les héritiers du propriétaire originaire auxquels la propriété est dévolue se trouvent confrontés à des oppositions quand il s'agit de percevoir les loyers. Il peut arriver que les locataires ne payent plus depuis la mort du propriétaire originaire. L'autorisation accordée au locataire permet de régulariser les rapports et facilite la réclamation des loyers par les nouveaux propriétaires.

Quant au locataire, la renonciation au droit d'accession évitera que le propriétaire se réveille un beau matin et décide de ne plus renouveler le bail et réclamer la propriété de ce qui est érigé au-dessus de son terrain, en s'appuyant sur le droit d'accession.

PROPRIETAIRE LOCATAIRE D'UN PARTICULIER INJOIGNABLE

- **Recensement**
- **Vérification du statut foncier**
- **déclaration du bien à la DGI ou au Tribunal de paix**
- **instruction du curateur aux successions vacantes**
- **invitation publique d'éventuel créancier eu égard au bien**
- **administration du bien par la DGI**
- **procédure pour l'aliénation des biens relevant du domaine privé de l'Etat**

b. LE BENEFICIAIRE EST LOCATAIRE D'UN PARTICULIER INTROUVABLE

Description

Il y a des bénéficiaires qui ont un statut de locataire d'un particulier avec qui ils n'ont plus aucun contact. Parfois le locataire originaire peut être décédé depuis un certain temps et la parcelle partagée entre ses différents héritiers ; n'ayant non plus aucun lien d'obligation avec le propriétaire originaire mais se comportant comme les vrais propriétaires de la parcelle ; en ce sens ils construisent leur maison, ils donnent à bail à d'autres particuliers et ceci pendant plusieurs décennies.

Aspects légaux à prendre en compte

Même si au delà de cinq ans les dettes de loyers se prescrivent, cela ne change pas pour autant le statut de l'occupant qui reste un détenteur précaire (on peut continuer à être locataire même en absence du propriétaire et même en absence de tout versement de loyer. En droit, les dettes sont quérables et non portables. Donc celui qui est locataire, même en cas de silence total du propriétaire reste locataire s'il ne manifeste pas sa volonté de considérer le bien comme sien. En réalité, ce n'est pas la durée du contrat qui est importante, mais le comportement de l'occupant sur le terrain). Pour changer de statut et devenir possesseur, il faut que l'occupant manifeste un comportement contraire au droit du propriétaire et commence à se comporter en tant que tel. Pour qu'il participe alors au projet 16/6, il faut établir qu'il a commencé à se comporter comme le propriétaire¹⁴ depuis au moins 10 ans. Autrement, la réapparition du véritable propriétaire générera des conflits.

Si on n'arrive pas à remonter au propriétaire bailleur, le problème est que cette personne peut investir les lieux, non pas parce qu'elle y a vécu, mais simplement pour bénéficier du projet 16/6¹⁵. Alors ce projet ne sera pas un moyen de fournir des logements aux nécessiteux, mais un moyen d'encourager le non-respect de la propriété foncière. De plus, l'absence d'une certaine durée risque de générer des conflits car rien ne peut garantir que le nouvel occupant est accepté par la communauté de la zone. Cette personne ne devrait pas participer au projet. On pourrait tout de même essayer de remonter aux héritiers du bailleur et obtenir leur approbation dans le cadre du

¹⁴ Par exemple quant il commence à dire que le terrain lui appartient et qu'il y fait des travaux à son nom.

¹⁵ Lorsque le terrain est en litige, il ne faut pas le mettre dans le projet car il s'agit d'une situation incertaine.

projet.

Documents supports

L'une des meilleures solutions est de déclarer le bien vacant. De manière succincte, il faut d'abord que le bien en question soit déclaré à la Direction Générale des Contributions (DGI) ou au Juge de Paix de la commune. Il sera ensuite dressé un inventaire par le Juge de Paix qui en instruira le Curateur. Cette dénonciation peut être faite par toute personne. Dans chaque commune existe un curateur aux successions vacantes exercé par les agents de la DGI. C'est ce curateur qui sera chargé de l'administration du bien vacant. Il invitera alors par un avis public tous les créanciers ou tous ceux qui auront un intérêt quelconque à l'égard du bien. En cas d'absence de revendication concernant le bien en question, la DGI procèdera à un arpentage et en gardera l'administration jusqu'à ce que la prescription soit acquise au profit de l'Etat¹⁶ (art. 22, Loi du 14 Juin 1841 sur les successions vacantes).

Avantages et limitations

Ceci permettra à l'Etat de récupérer le bien et de pouvoir le redistribuer aux occupants des lieux. Ce processus présente l'avantage de permettre la distribution des biens tout en respectant un minimum légal et du même coup de décourager les occupants de mauvaise foi car ils ne pourront pas disposer des lieux. Ces derniers reviendraient à l'Etat. De plus la situation des occupants par ce processus serait tout aussi confortable que le véritable propriétaire car il détient les lieux de l'Etat¹⁷. Ce dernier leur servirait de garantie en cas de conflit.

Dans le cadre du projet 16/6, il apparaît difficile d'attendre les délais de prescription en faveur de l'Etat. Une mise à disposition par l'Etat d'un terrain vacant est possible quoique dangereuse. En effet, par la philosophie de notre code civil, partisan de la doctrine de la fonction sociale de la propriété, l'Etat peut prendre en main un terrain vacant et le rendre utile. Du côté du bénéficiaire, celui-ci pourra invoquer la théorie de l'apparence pour se protéger contre une revendication ultérieure¹⁸. Mais, il faut retenir que c'est aussi une manœuvre qui peut amener à une sorte d'expropriation illégale par l'Etat d'un propriétaire. Il faut tout de même utiliser cette méthode avec prudence.

16 C'est à dire 20 ans.

17 Etant donné que l'occupant occupe les lieux parce que l'Etat Haïtien l'a autorisé, en principe, on ne peut pas remettre en cause la bonne foi de l'individu.

18 La participation de l'Etat dans le processus rend l'opération apparemment correcte, ce qui protège l'individu car il est considéré comme étant de bonne foi.

VI. LES BATIMENTS COLLECTIFS

Dans le cadre du projet 16/6 des bâtiments collectifs ont également été construits. Il s'agit de différents blocs de bâtiments érigés sur des parcelles à propriétaires distincts, qui ont accepté de les mettre en commun afin de pouvoir bénéficier du projet.

Quand on construit un immeuble, chacun des bénéficiaires est titulaire de droit sur les constructions. Mais tous les bénéficiaires au niveau des constructions n'ont pas forcément des droits communs sur le fonds qui supporte les constructions.

En effet, Il ne s'agit que d'une réunion matérielle puisque pour que celle-ci soit juridique il faudrait créer entre les propriétaires des fonds réunis une situation d'indivision. En l'absence de la situation d'indivision, il faut non seulement prévoir la renonciation au droit d'accession, mais la compléter par la reconnaissance d'un droit d'usage sur les terrains en faveur de tous les bénéficiaires¹⁹.

Etant donné que le droit de propriété permet à son titulaire d'exiger qu'il soit le seul à utiliser son bien, l'un des bénéficiaires pourrait interdire aux autres d'utiliser la portion du terrain qui lui appartient. On pourrait toujours faire valoir l'existence légale d'un droit de passage au profit de tous les occupants de la nouvelle construction, mais la vie au sein d'un immeuble collectif nécessite mieux que ce que prévoit le droit des servitudes²⁰.

Ainsi, il a fallu prévoir dans les documents l'existence d'un droit d'usage collectif à l'égard de l'ensemble du terrain supportant le bâtiment collectif. D'où les protocoles d'accord pour les sites collectifs et les protocoles d'accord pour les bâtiments collectifs.

19 Il faut une régularisation du foncier des occupants et il faut qu'ils soient propriétaires ou encore prouver leur droit de propriété car on ne peut pas renoncer au droit d'accession sur un terrain dont on a pas le droit de propriété. Si le bénéficiaire est le propriétaire, il pourra faire la renonciation dans le document dans lequel il accepte que son terrain soit réuni avec les autres pour la construction du bâtiment. Il suffit d'y ajouter : « monsieur X renonce au droit d'accession sur son terrain dans le cadre de la construction du bâtiment Y dont il est l'un des bénéficiaires »

20 Ce sont des charges que supporte un fonds au profit d'un autre fonds. C'est à dire que tous les propriétaires des terrains qui vont supporter les constructions doivent accepter l'exercice d'un droit d'usage au profit des autres occupants de l'immeuble.

a. PROTOCOLE D'ACCORD POUR LES SITES COLLECTIFS

Le protocole d'accord pour les sites collectifs organise l'administration du site collectif en général, pour sa bonne tenue, son entretien, la gestion des parties communes et les rapports de bon voisinage devant prévaloir quant à ladite administration.

Le site collectif constitue l'espace délimité dans un quartier et destiné à recevoir la construction de bâtiments collectifs.

b. PROTOCOLE D'ACCORD POUR LES BATIMENTS COLLECTIFS

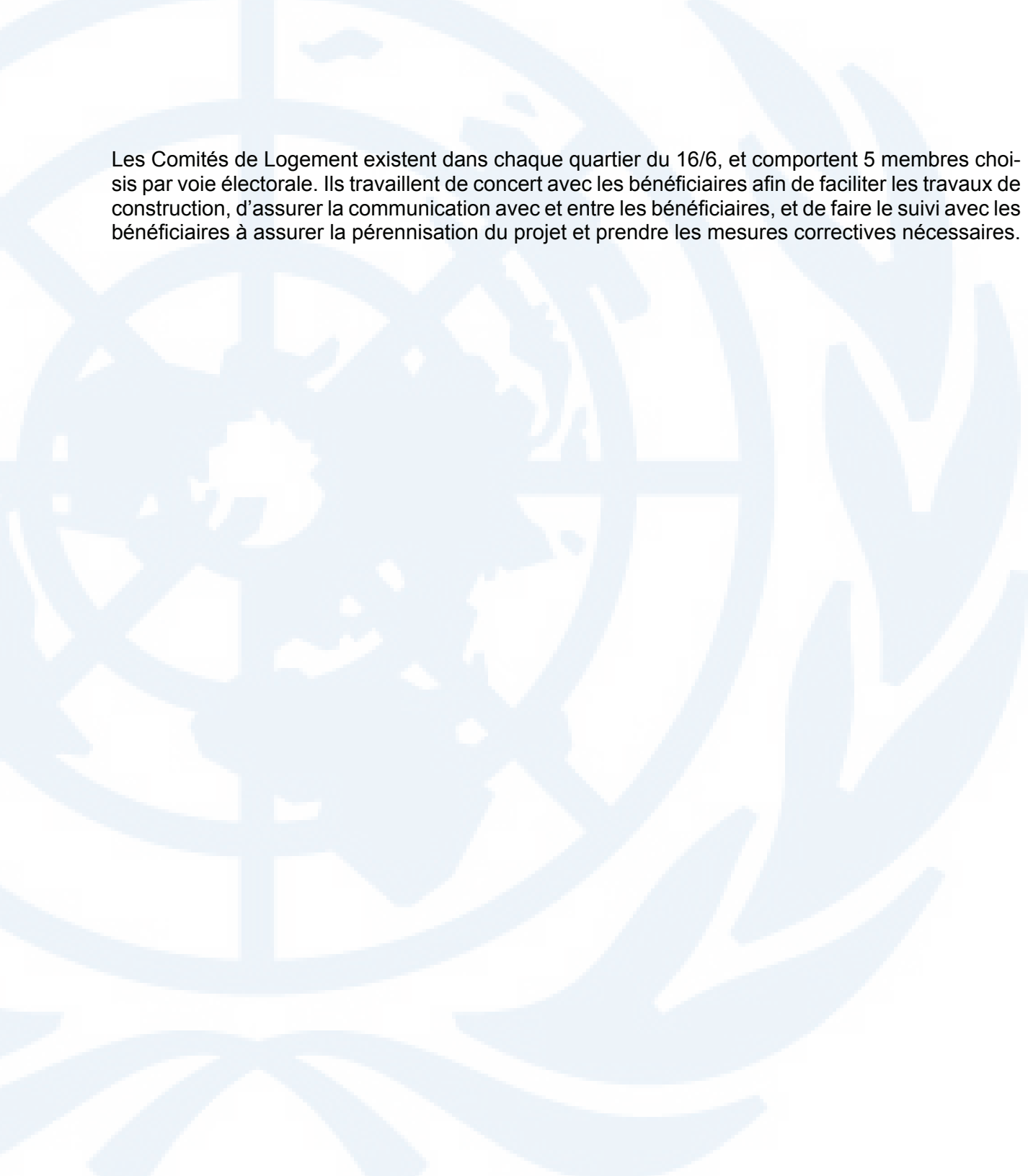
En attendant de requérir l'étude d'un Notaire pour le règlement de copropriété, les bénéficiaires de bâtiments collectifs établissent un protocole d'accord dans le but :

- 1- D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;
- 2- De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ; de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes ;
- 3- D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges ;
- 4- Et de préciser les conditions dans lesquelles le présent protocole pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu ;

Ainsi, les protocoles d'accord fixent les droits et devoirs de chacun des bénéficiaires à l'égard des autres et par rapport aux immeubles construits. Des comités sont également mis en place pour veiller à la bonne gestion des sites et bâtiments collectifs.

c. GESTION DES BATIMENTS ET SITES COLLECTIFS

La gestion des sites et bâtiments collectifs construits dans le cadre du projet 16/6 est dévolue à l'Entreprise Publique de Promotion de Logements Sociaux (EPPLS). Des Comités de Logement ont été institués dans les quartiers d'intervention avec la mission de veiller au respect des engagements conclus dans les protocoles d'accord, et appuyer dans un futur prochain l'EPPLS.



Les Comités de Logement existent dans chaque quartier du 16/6, et comportent 5 membres choisis par voie électorale. Ils travaillent de concert avec les bénéficiaires afin de faciliter les travaux de construction, d'assurer la communication avec et entre les bénéficiaires, et de faire le suivi avec les bénéficiaires à assurer la pérennisation du projet et prendre les mesures correctives nécessaires.

VII. GLOSSAIRE

Contrat de bail à construction : « Le bail à construction est une sorte d'emphytéose mais réalisée en ville. Il s'agit d'un contrat de bail, d'une durée également comprise entre 18 et 99 ans – non renouvelable tacitement –, conclu entre le propriétaire d'un terrain et une autre personne chargée de construire un immeuble sur ce terrain... »²¹

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 notaire²² »

Vente par acte sous-seing privé : Acte écrit, généralement instrumentaire, plus rarement nécessaire à l'existence de la situation juridique, rédigé par un particulier et comportant la signature manuscrite des parties²³

Bien vacant : Bien qui n'a pas encore été approprié ou qui a cessé de l'être du fait des circonstances. Brièvement, le bien est vacant quand il est sans propriétaire ou sans possesseur²⁴.

Protocole d'accord : Document établi pour préciser les bases d'une opération complexe, encore à l'état de projet, que les parties se proposent de réaliser. Le protocole d'accord peut aussi désigner un contrat préparatoire à la conclusion d'un contrat important ou d'un groupe de contrats²⁵

Constat : Document rédigé par un agent public en vue de l'établissement de la réalité d'un fait matériel²⁶

21 VALETTE-ERCOLE Vanessa, fiches de droit des biens, ellipses, 2007, pp.130

22 Manuel des transactions foncières haïtiennes, vol 1, pp. 24

23 Termes Juridiques Lexique, 10ème édition, 1995, DALLOZ, pp. 13

24 www.bruno-dedaride-notaire.fr, consulté le 15 mai 2014

25 www.bruno-dedaride-notaire.fr, consulté le 15 mai 2014

26 Idem



VIII. ANNEXE : index de contrats, protocoles et autres documents supports

Attestations de temoins

Contrats de Construction:

- Bénéficiaire Propriétaire
- Bénéficiaire qui occupe un terrain sous Domaine Privé de l'Etat
- Bénéficiaire Locataire

Sites collectifs :

- Protocole d'accord: blocs
- Protocole d'accord sites collectif

Remise des logements:

- Attestation des clefs