THÈSE DE DOCTORAT D'AVIGNON UNIVERSITÉ

École Doctorale (ED) 537 « Culture et Patrimoine »

Laboratoire des Sciences Juridiques, Politique, Économiques et de Gestion

THÈSE EN VUE DE L'OBTENTION DU GRADE DE DOCTEUR EN HISTOIRE DU DROIT ET DES INSTITUTIONS

Présentée et soutenue publiquement le 04 février 2026

Par Kervens VALCIN

Le contentieux de la propriété foncière en Haïti à partir de 1804

Sous la direction de Monsieur Eric WENZEL, Maître de conférences

HDR d'histoire du droit et des institutions

Jury :

Monsieur Samuel PRISO-ESSAWÉ, Professeur de droit public, Université d'Avignon, Président

Monsieur Christophe JUHEL, Professeur d'histoire du droit, Université de Perpignan, Rapporteur

Madame Florence RENUCCI, Directrice de recherche au CNRS, Rapporteure

Monsieur Eric de MARI, Professeur honoraire d'histoire du droit, Université de Montpellier, Examinateur.

Monsieur Eric WENZEL, Maître de conférences (HDR), Directeur de thèse

AVIGNON UNIVERSITÉ N'ENTEND DONNER AUCUNE APPROBATION NI IMPROBATION AUX OPINIONS ÉMISES DANS CETTE THÈSE. ELLES DOIVENT ÊTRE CONSIDÉRÉES COMME PROPRES À SON AUTEUR

RÉSUMÉ

La question de la propriété foncière en Haïti demeure depuis longtemps une problématique complexe, qui nécessite la mise en place d'un système judiciaire capable de trancher efficacement les litiges fonciers. La Révolution haïtienne de 1804 n'a pas mis fin aux pratiques discriminatoires qui sévissaient dans la colonie en matière de répartition des terres. Après l'indépendance, le pays a reproduit le modèle colonial fondé sur une distribution inégale des terres, ce qui a engendré des conflits entre les Anciens libres (affranchis et mulâtres) et les Nouveaux libres (anciens esclaves), jadis unis dans la lutte contre les colons. Les premiers cherchaient à s'approprier des terres laissées par les colons en prétextant qu'elles appartenaient à leurs parents, tandis que les seconds revendiquaient leur droit d'accès à la propriété et s'opposaient à la reconstitution du modèle de la grande propriété et au travail forcé.

Tout au long de l'histoire d'Haïti, la classe pauvre est restée exclue de la propriété foncière et l'accès à la terre s'est souvent traduit par la spoliation ou l'invasion des grandes propriétés. Les conflits fonciers se sont ainsi multipliés. Pourtant, les autorités publiques n'ont pas assumé pleinement leurs responsabilités envers les couches les plus vulnérables.

D'un côté, la législation haïtienne reste limitée en matière foncière. Elle présente un caractère lacunaire et demeure inadaptée aux réalités locales. De l'autre côté, le système judiciaire peine à trancher rapidement et efficacement les litiges à cause de ses multiples faiblesses, tandis que les institutions de sécurisation foncière, bien que nombreuses, sont presque dysfonctionnelles.

Mots clés

Propriété foncière, droit foncier, contentieux fonciers, sécurité foncière, politique foncière

ABSTRACT

The issue of land ownership in Haiti has long been highly complex, requiring the establishment of a judicial system capable of making fair and effective decisions in resolving land disputes. Indeed, the Haitian Revolution of 1804 did not put an end to the discriminatory practices that had prevailed in the colony regarding land distribution. After the haitian independence on january 1, 1804, the country reproduced the colonial system based on unequal land distribution, which generated conflicts between the Ancient Free (freedmen and mulattoes) and the New Free (former slaves), who had once been united in their struggle against the colonists. The former appropriated the lands left by the colonists, claiming they belonged to their ancestors, while the latter demanded their right to property and opposed the reconstitution of the large estate system and forced labor.

Throughout Haiti's history, the poor have remained excluded from land ownership, and access to land has often taken the form of dispossession or invasion of large estates. Land conflicts have thus multiplied. Despite this situation, public authorities have been unable to fulfill their responsibilities towards the most economically and socially vulnerable groups.

On the one hand, Haitian legislation remains limited in matters of land tenure. It is characterized by significant gaps and remains poorly adapted to local realities. On the other hand, the judicial system struggles to resolve disputes quickly and effectively due to its many weaknesses, while land security institutions, though numerous, are almost entirely dysfunctional.

Keywords

Land ownership, Land law, Land disputes, Land tenure security, Land policy

REMERCIEMENTS

La réalisation de cette thèse n'aurait pas été possible sans le soutien de nombreuses personnes envers lesquelles j'éprouve une profonde gratitude. D'abord, j'adresse mes sincères remerciements à mon Directeur de thèse, Professeur Éric WENZEL, qui a accepté d'en reprendre complètement la direction et m'a accompagné avec rigueur scientifique et bienveillance. Sa disponibilité, ses conseils et ses remarques m'ont permis de finaliser ce travail.

Je tiens également à exprimer ma reconnaissance au Professeur Éric de MARI, qui avait accepté d'encadrer mes travaux à l'Université de Montpellier, mais n'a pas pu poursuivre cette mission en raison de son départ à la retraite. Il m'a toutefois laissé entre de bonnes mains, celles du Professeur Eric WENZEL. Ainsi, je lui en suis profondément reconnaissant.

Je remercie vivement les autres membres du jury, Monsieur Samuel PRISO-ESSAWÉ, président, Monsieur Christophe JUHEL, rapporteur, et Madame Florence RENUCCI, rapporteure, qui ont consacré un temps précieux à l'évaluation de ma thèse.

Un remerciement particulier va à Madame Sophie SÉGUI de l'Université de Montpellier et à Madame Johanne GUTIERREZ d'Avignon Université pour leur soutien administratif tout au cours de ma thèse.

Je souhaite également exprimer ma reconnaissance à ma mère, Madame Junie VALCIN, qui m'a montré les chemins de l'école, à ma compagne, Darline MORENCY, toujours présente à mes côtés et à ma fille, Rose-Kerdjynia VALCIN, qui m'a donné la force d'aller jusqu'au bout.

Je suis reconnaissant envers les professeurs : Monsieur Jose PIERRE, Monsieur Sadrack ORDENA, Magistrat Jean Dudré DESRAVINES, Monsieur Jhony GÉLIN et Monsieur Dieucibon DESHOMME, lettrés distingués pour leur maîtrise du français, qui m'ont donné une aide précieuse dans les corrections exigées par Madame la rapporteure Florence RENUCCI, afin de reformuler certaines phrases dans la thèse.

Je remercie aussi mes collègues et amis pour leurs encouragements et leur appui tout au long de ce parcours : Docteur Joram VIXAMAR, Docteur Joël MICHEL, Docteur Franceau

VALMÉRA, Docteur Mickenson FRANÇOIS, Docteur Abdias FRANÇOIS, Monsieur Elucson JEAN-BAPTISTE, Monsieur Exilès PHILOGÈNE, Monsieur Jean Luc FÉNÉLUS, Monsieur Jean-Baptiste ÉLISÉE, Monsieur Guinel NELSON, Monsieur Julien STANIS, Monsieur Antoniel ELMA et Monsieur Frantz CHARLES.

Enfin, je tiens à remercier toute personne qui, d'une manière ou d'une autre, a contribué à la réalisation de cette thèse.

Kervens VALCIN

SIGLES, ACRONYMES ET ABRÉVIATION

BRICIF : Brigade d'Intervention contre l'Insécurité Foncière

CIAT : Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire

DGI : Direction Générale des Impôts

FAO : Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture

FCM : Fédération Canadienne des Municipalités

INARA : Institut National de la Réforme Agraire

ONACA : Office National du Cadastre

PIREH : Programme Intégré de Réforme de l'État Haïtien

UCLBP : Unité de Construction de Logements et de Bâtiments Publics

UNOPS : Bureau des Nations unies pour les services d'appui aux projets

SOMMAIRE

INTRODUCTION GÉNÉRALE....7
PREMIÈRE PARTIE....30
HAÏTI : UN ÉTAT EN CONFLIT FONCIER....30
Titre I.- L'histoire des conflits fonciers en Haïti....32
Chapitre I.- Les conflits fonciers en Haïti : une origine coloniale....33
Chapitre II.- La proclamation de l'indépendance et la disparition de la propriété coloniale....66
Titre II.- La fragilité du droit de propriété foncière en Haïti....95
Chapitre I.- La précarité de la propriété foncière en Haïti....98
Chapitre II.- La classification des conflits fonciers en Haïti....125
SECONDE PARTIE....156
ENCADREMENT ET GESTION DES CONFLITS FONCIERS EN HAÏTI....156
Titre I.- Mécanismes juridiques et juridictionnels de sécurisation foncière en Haïti....158
Chapitre I.- La législation foncière haïtienne comme outil de sécurisation foncière en Haïti....160
Chapitre II.- Mécanismes juridictionnels de résolution des conflits fonciers en Haïti....179
Titre II.- Cadre institutionel et pistes de sécurisation foncière en Haïti....203
Chapitre I.- Les institutions administratives de sécurisation foncière en Haïti....205
Chapitre II.- Perspectives de sécurisation foncière en Haïti....231
CONCLUSION GÉNÉRALE....249
BIBLIOGRAPHIE....257
ANNEXES....290

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Le droit à la propriété est considéré comme un droit fondamental, reconnu à toute personne sans discrimination. Il garantit la possibilité de posséder, d'utiliser et de disposer de ses biens, dans le respect des lois en vigueur. La communauté internationale accorde une attention particulière à ce droit, au point de l'avoir consacré dans de nombreux instruments juridiques internationaux. Par exemple, l'article 17 de la Déclaration universelle des droits de l'homme du 10 décembre 1948 dispose que : « Toute personne, aussi bien seule qu'en collectivité, a droit à la propriété »[1], tout en interdisant toute privation arbitraire de propriété[2].

De plus, de nombreuses législations nationales garantissent le droit à la propriété. Dans le cas de la République d'Haïti, ce droit connaît une consécration constitutionnelle. En effet, l'article 36 de la Constitution haïtienne du 29 mars 1987 amendée le 09 mai 2011 précise que « la propriété privée est reconnue et garantie. La loi en détermine les modalités d'acquisition, de jouissance ainsi que les limites »[3].

Rappelons qu'aujourd'hui, le concept de propriété s'est élargi pour devenir un terme générique englobant une réalité particulièrement complexe. Il recouvre l'ensemble des droits liés à la jouissance, à l'usage et à la disposition des biens, lesquels peuvent se combiner et se réorganiser selon une multitude de situations, limitées uniquement par l'ingéniosité et l'imagination humaine, en particulier celle des juristes[4]. Ceci dit, la propriété ne se limite plus à la possession matérielle d'un terrain ou d'une maison, mais constitue un ensemble de droits qui peuvent être adaptés, partagés ou réorganisés selon les besoins de la société. Dans une copropriété, par exemple, chacun détient une quote-part (égale ou inégale) d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles bâtis tout en respectant des règles communes[5]. Dans une fiducie, la

---

[1] 1er alinéa de l'article 17 de la Déclaration universelle des droits de l'homme du 10 décembre 1948.
[2] *Ibid.* 2e alinéa.
[3] Art. 36 de la Constitution de la République d'Haïti du 29 mars 1987 amendée le 09 mai 2011.
[4] Henri LEPAGE, *Pourquoi la propriété*, S.l. Hachette, 1985, p. 28.
[5] Pierre GRELLEY « ... en contrepoint – L'invention de la copropriété », *Revue Informations sociales,* vol 3, n° 123, 2005, pp 121-122.

propriété est transférée à un tiers pour être gérée au profit d'un bénéficiaire[6]. Donc, la propriété représente une construction sociale évolutive, dont la complexité reflète l'ingéniosité des juristes, des politiques et des acteurs économiques, et sa seule limite reste l'imagination humaine.

Il est à préciser que les règles qui régissent les droits relatifs aux biens sont toujours importantes, voire essentielles, dans toute société humaine[7]. Autrement, nous pouvons affirmer qu'il ne peut exister de propriété sans règles de droit, car c'est le droit qui définit, encadre et protège ce droit reconnu aux individus. Sans l'existence d'un cadre juridique, la propriété ne serait qu'une possession de fait, exposée à l'arbitraire et à la force. Le droit définit non seulement les conditions d'acquisition et de transmission des biens, mais il fixe également les limites indispensables à leur exercice, telles que l'expropriation pour cause d'utilité publique, les servitudes ou encore les règles d'urbanisme. Dans ce contexte, Henri Lepage a écrit : « [...] il ne peut pas exister de société humaine sans présence de règles de propriétés, et donc de droits de propriété, explicites ou implicites, organisant les rapports des hommes entre eux quant à l'usage des biens et des choses »[8].

En effet, parmi les biens, la terre occupe une place centrale, car elle constitue à la fois une source de nourriture et de richesse, un support de vie et une marchandise inaliénable[9]. C'est pourquoi le droit de propriété foncière apparaît comme l'une des formes les plus complexes de la propriété. Il ne s'agit pas seulement de posséder une propriété foncière, mais de définir juridiquement les conditions de son usage, de sa transmission et de sa protection, dans un cadre où se rencontrent les intérêts individuels et collectifs. Ainsi, une étude liée à la propriété foncière permet de comprendre comment la société organise l'accès à la terre, régule les conflits et garantit la sécurité juridique des propriétaires.

Dans certains pays en développement, et particulièrement en Haïti, la propriété foncière est au cœur de nombreux conflits qui affectent l'ordre social. L'inégalité historique dans l'accès à

---

[6] Mario NACCARATO, « La fiducie de protection d'actifs : un mirage ? » *Les Cahiers de droit*, vol 60, n° 1, 2019, pp. 285-308.

[7] Andréa BOUDREAU-OUELLET, « Aspects conceptuels et juridiques du droit de propriété », *Revue générale de droit*, vol 21, n° 1, 1990, pp. 171-180.

[8] Henri LEPAGE, *op.cit.*, p. 19.

[9] Tania MURRAY LI, « Qu'est-ce que la terre ? Assemblage d'une ressource et investissement mondial », *Tracés. Revue de Sciences humaines*, vol 33, 2017, pp. 19-48. Consulté sur : https://journals.openedition.org/traces/6978.

la terre, l'absence de politique foncière cohérente et la faiblesse des institutions en créent une insécurité foncière persistante dans le pays. C'est dans ce contexte que s'inscrit notre recherche portant sur : « *Le contentieux de la propriété foncière en Haïti à partir de 1804* ». La question qu'il faut se poser maintenant est de savoir le contexte de l'évolution des enjeux de la propriété foncière en Haïti.

I. Contexte de l'étude

Depuis l'indépendance d'Haïti le 1er janvier 1804, la question foncière s'est imposée comme un enjeu central dans la structuration du nouvel État. La redistribution des terres issues des anciennes plantations coloniales, loin d'être équitable, a favorisé l'accaparement par les élites militaires et politiques, laissant les masses paysannes marginalisées. La terre est ainsi devenue un instrument de pouvoir, de domination sociale et de création de richesses, générant des tensions qui traversent toute l'histoire du pays. Bien avant l'apparition des sociétés capitalistes, la terre constituait déjà le fondement par excellence de la propriété dans la plupart des systèmes de production. Elle représente le socle de l'organisation économique, le support matériel de toute activité humaine et la source originelle de la richesse. Dans ce contexte, la propriété foncière, domaine à la fois stratégique et hautement symbolique pour la Nation[10], se situe au centre d'enjeux juridique, politique, social et économique.

Du point de vue juridique, la législation haïtienne autour du foncier est limitée et parfois inadaptée aux réalités locales. Les autorités haïtiennes se contentent le plus souvent d'adopter des lois visant à remédier à des problèmes structurels, dont les effets peuvent toutefois se prolonger sur plusieurs décennies, voire parfois plus d'un siècle. C'est en ce sens que Jean-Marie BRETON a rappelé l'évolution du droit foncier en Haïti :

> [...]. Ce dernier [*le droit foncier*], s'il est considéré dans le monde comme un ancêtre du droit privé, et un instrument de politique social dans les sociétés modernes, n'a pas fait l'objet en Haïti d'une systématisation méthodique basée sur une bonne articulation des moyens de procédure et des moyens juridictionnels[11].

---

[10] Ministère de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et du Développement Rural (MARNDR), *Accès à la terre : Contraintes liées au foncier,* consulté sur : https://agriculture.gouv.ht/view/01/IMG/pdf/annexe_11.pdf.

[11] Jean-Marie BRETON, Dir. *Tourisme, environnement et aires protégées (Antilles-Guyane / Haïti /Québec),* Paris, Éditions Karthala, 2004, p. 252.

De plus, le système judiciaire se trouve dans la difficulté de trancher rapidement et durablement les conflits fonciers et les institutions de sécurisation foncière sont presque dysfonctionnelles. Ce constat a conduit Jean-Marie BRETON à écrire : « Appuyée sur les béquilles fragiles des institutions de support et mal protégée par le bouclier d'un droit agraire en pleine agonie, la justice agraire vient ajouter au fléau de l'insécurité foncière en Haïti qui reste encore d'actualité dans le pays »[12]. Cette situation engendre des conflits fréquents et une insécurité permanente dans le paysage foncier du pays. À titre d'exemple, le 30 septembre 1983, les autorités ont adopté un décret érigeant les actes de spoliation en délit. Le premier alinéa du préambule de ce décret souligne l'importance des cas de spoliation au cours de cette période. En substance, on y lit : « Considérant que la multiplicité des cas de spoliation commise après des décisions de justice rendues en matière immobilière, met en péril l'institution de la propriété garantie par la Constitution »[13]. Cela révèle l'ampleur de l'insécurité foncière dans le pays et les difficultés de la justice à rendre des jugements acceptés et respectés

Sur le plan social, la croissance démographique en Haïti entraîne des conflits fonciers dans le pays. En effet, l'augmentation de la population a pour principale conséquence, une compétition, une lutte parfois acharnée pour l'accès à la terre. De plus, depuis l'indépendance, la classe pauvre était dépourvue de terre et la pratique d'accès à la propriété foncière reste l'invasion des terres libres[14].

L'enjeu politique réside dans le fait que, d'une part, la distribution et le contrôle des terres en Haïti sont souvent mobilisés comme instruments de pouvoir et de clientélisme[15] et, d'autre part, les contentieux autour de la terre alimentent l'instabilité politique dans le pays. Qui plus est, l'élite politique ne met pas en œuvre une politique foncière cohérente et adaptée aux besoins de la

---

[12] *Ibid.,* p. 253.
[13] 1er alinéa du préambule du Décret du 30 septembre 1983 érigeant les actes de spoliation en délit.
[14] Geert Van VLIET, *La problématique foncière en Haïti : Comment le Recensement Général Agricole de 2010 questionne les politiques publiques,* Une étude exhaustive et stratégique du secteur agricole/rural haïtien et des investissements publics requis pour son développement, Cirad, 2016, p. 8.
[15] Wenky VOLNE, *Mobilisation de l'Advocacy coalition framework dans la politique foncière en Haiti-cas de la vallée de l'Artibonite*, Sous la direction de Stéphane MOYSON, Mémoire de Master à UCLouvain, Faculté des sciences économiques, sociales, politiques et de communication, 2018-2019, p. 6.

société. Elle se limite à des pratiques foncières marquées par l'irrégularité et l'inconstance. Ce que Véronique Dorner a qualifié de « politique foncière erratique »[16].

Quant à l'enjeu économique, la terre est un bien ayant une grande valeur économique. Elle est un bien qui permet à un individu de créer ses richesses. D'ailleurs, elle peut être considérée comme la première richesse et le premier fondement de toute économie[17]. En plus, nous savons qu'Haïti est un pays essentiellement agricole, c'est-à-dire, qui repose sur l'agriculture. Par conséquent, celui qui possède une portion de terre peut pratiquer l'activité agricole en vue d'assurer sa survie et celle de sa famille. À titre d'exemple, en 2019, près de la moitié de la population active travaillait dans le secteur agricole, lequel contribuait pour environ un quart au produit intérieur brut du pays[18].

En effet, l'accès sécurisé à la terre apparaît de plus en plus comme une condition essentielle à tout processus visant la stabilité socio-politique, l'accroissement de la productivité agricole, la préservation des ressources naturelles et le développement du secteur rural, d'autant qu'il favorise les investissements dans le secteur[19]. L'étude du contentieux foncier en Haïti à partir de 1804 apparaît donc essentielle pour comprendre la construction historique des inégalités foncière, les faiblesses du cadre juridique et institutionnel en matière foncière, afin de proposer des pistes d'une réforme foncière adaptée aux besoins de la société haïtienne. C'est ce qui donne à notre thèse tout son intérêt.

II. Intérêt de la thèse

Cette thèse a un intérêt tout particulier. En effet, depuis son indépendance, Haïti n'arrive pas à faire une bonne gestion de son système foncier. Or, nous savons que la question foncière a des impacts sur la stabilité et le développement socio-économique d'une société. Par exemple, un régime foncier solide, associé à une véritable sécurité foncière, offre aux habitants la possibilité d'investir dans leurs foyers et leurs communautés, tout en incitant les acteurs internationaux à

---

[16] Véronique DORNER, *La fabrique des politiques publiques : Les décideurs haïtiens entre environnement international et conceptions locales de l'appropriation foncière*, Comité technique « Foncier et Développement », Laboratoire d'Anthropologie juridique de Paris, 2010, p. 18.

[17] Arnaud BERTHOUD, « La Terre, notre bien commun », *Développement durable et territoires*, Points de vue (2003-2010), 2008, pp. 3-11.

[18] Groupe de la Banque Mondiale, *Financement agricole en Haïti Diagnostic et recommandations,* Washington, 2019, p. 1.

[19] Ministère de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et du Développement Rural (MARNDR), *op.cit.*

investir dans des opportunités commerciales. De même, lorsque des conflits surgissent autour de la terre ou à son sujet, c'est l'ensemble du fonctionnement du territoire qui en est perturbé. Cette instabilité peut, par effet de contagion, toucher également les territoires voisins[20].

Par conséquent, notre démarche à travers cette thèse est de passer de tous nos préjugés et de toute notre subjectivité pour comprendre les sources des conflits fonciers en Haïti en vue de faire des propositions pour un accompagnement qui tient compte des besoins de l'amélioration du système foncier haïtien.

Il est important de souligner que toute recherche scientifique exige une clarification terminologique. Celle-ci permet de mieux cerner la portée du sujet. Dans cette perspective, nous procéderons à la définition des concepts clés de notre recherche.

III. Définition et analyse des concepts clés du sujet

Notre étude sur le contentieux de la propriété foncière en Haïti repose sur des concepts dont la compréhension est indispensable à la démarche scientifique. Parmi ces concepts, la propriété foncière occupe une importante place. Il convient de préciser ce qu'est la propriété foncière dans le cadre de notre travail.

A. Propriété foncière

La notion de propriété foncière désigne « l'ensemble des droits de propriété relatifs à un terrain donné. En d'autres termes, elle concerne le droit de possession et de jouissance ainsi que la faculté de disposer d'un bien immobilier, qu'il s'agisse d'une maison, d'un appartement ou d'un simple terrain. Cette notion est une construction juridique »[21]. Donc, contrairement à un objet que l'on peut déplacer et posséder directement, la terre demeure une réalité naturelle indivisible dont l'appropriation repose sur une construction juridique, consacrée par les lois et validée par les institutions. Ainsi, le propriétaire ne détient pas la terre en elle-même, mais un ensemble de droits spécifiques et limités, comme : l'usage du sol, la perception des fruits ou la

---

[20] Jean-Louis CHALEARD, Évelyne MESCLIER, « Introduction. Question foncière et dynamiques territoriales dans les pays du sud : nouveaux liens, nouvelles approches », *Annales de géographie,* vol 6, n°676, 2010, pp. 589-596.

[21] Caroline PLANÇON, « Droit, foncier et développement : les enjeux de la notion de propriété étude de cas au Sénégal », *Revue Tiers Monde,* vol 4, n° 200, 2009, pp. 839-851. pp. 837-851.

faculté d'en disposer, qui encadrent les activités productives et sociales qui s'y développent. Abordant dans ce cens, Greer Allan a écrit :

> La notion même de propriété foncière est intrinsèquement hypothétique, si l'on se donne la peine d'y réfléchir. La simple idée qu'une partie de la surface de la terre puisse ‘'appartenir" à quelqu'un, comme une chemise ou un outil, n'est rien d'autre qu'une fiction culturelle inscrite dans les lois et sanctionnée par elles. Ce qui est possédé, c'est un ensemble de droits spécifiques et limités sur l'activité productrice qui s'y exerce[22].

Pour réglementer les rapports de l'homme à la terre et prévenir les conflits, les sociétés humaines établissent le droit foncier. Il est donc important d'en préciser la définition dans le cadre de notre thèse.

B. Droit foncier

Le droit foncier est défini dans le Dictionnaire des sciences humaines comme « l'ensemble des règles, des représentations et des pratiques qui organisent la façon dont une société utilise et contrôle la terre »[23].

Le Thésaurus Multilingue du Foncier donne deux définitions majeures du droit foncier. D'un point de vue strictement juridique, le droit foncier est « l'ensemble des dispositions comprenant les règles relatives à l'accès à la terre et à sa gestion. C'est donc un rapport entre les hommes et les groupes sociaux, à propos de la terre et des ressources qu'elle porte. Le droit foncier est déterminé par la législation étatique et par la gestion au jour le jour des enjeux que poursuivent les communautés rurales et urbaines »[24].

Mais, il est « également régi par des usages locaux instituant des droits et des pratiques foncières particuliers qui peuvent s'écarter largement du droit étatique et éventuellement s'opposer à lui »[25].

---

[22] Greer ALLAN, *Brève histoire des peuples de la Nouvelle-France*, Paris, Boréal, 1998, p. 55.
[23] François GRESLE, Panoff MICHEL et Perrin MICHEL, *Dictionnaire des sciences humaines ; Anthropologie/Sociologie*, 1994, p. 372.
[24] FAO, *Thésaurus multilingue du foncier*, Version française, Rome, 2005, p. 75.
[25] *Ibid.*

Ces deux définitions nous permettent de distinguer le droit foncier étatique du droit foncier coutumier. Le premier se rattache à des règles formalisées tandis que le second se rapporte à des pratiques locales de gestion de la ressource foncière.

Ce qui est important de comprendre, la coexistence du droit foncier étatique et du droit foncier coutumier engendre généralement des tensions et des conflits autour de la terre. C'est ainsi que naît le contentieux foncier, lequel mérite d'être défini.

C. Contentieux fonciers

Les contentieux fonciers sont « des litiges fréquents et complexes qui concernent divers aspects de la propriété et de l'usage des terrains. Ils représentent une source de tensions et de conflits, touchant aussi bien les propriétaires terriens que les collectivités locales et les investisseurs »[26]. En effet, les conflits fonciers traduisent des antagonismes ouverts entre individus ou groupes, tant au sein des familles qu'entre différentes communautés, chacun cherchant à faire valoir des droits d'accès et de contrôle sur les ressources foncières, qu'il s'agisse de la terre ou des plantations.

En Haïti, les contentieux fonciers se manifestent principalement à travers des conflits autour du bornage, des servitudes, des titres de propriété, des successions ou encore des occupations irrégulières.

Lorsque, dans un pays, les contentieux fonciers trouvent une issue satisfaisante et équitable, cela contribue à instaurer la sécurité foncière. Il convient à présent de préciser la définition de la sécurité foncière.

D. Sécurité foncière

La sécurité foncière renvoie aux conditions d'occupation et d'appropriation de l'espace. Elle suppose que les droits fonciers des individus ou des communautés soient pleinement reconnus et protégés, de sorte qu'ils ne puissent être remis en cause ou contestés de manière arbitraire ou imprévisible[27].

---

[26] Deswarte Avocats, *Les contentieux fonciers : types de litiges et solutions*, consulté en ligne sur : https://www.deswarte-avocats.com/les-contentieux-fonciers-les-types-de-litiges-et-les-solutions-329/.

[27] FAO, Manuel du foncier, *Précis de vocabulaire juridique*, p. 58.

Il est à distinguer deux grands groupes de concepts de sécurité foncière utilisés dans la littérature : le concept d'assurance et le concept de solidité des droits. Les indicateurs liés au concept d'assurance renvoient à la certitude des droits fonciers, à la perception ou au risque de perdre tout ou partie de ces droits, notamment par l'expulsion ou l'expropriation, ainsi qu'à l'évaluation de la qualité des politiques foncières en vigueur. Quant aux mesures associées à la solidité des droits, elles concernent la durée de la possession de la terre, la possibilité de la vendre ou de la transférer, la détention d'un titre légal (certificat ou titre foncier), le régime foncier ou le mode d'acquisition, la robustesse du droit d'usage, l'existence de litiges antérieurs, la possibilité de renouveler ce droit et l'obligation éventuelle de partager les bénéfices financiers avec l'État. En pratique, l'efficacité de ces mesures à garantir une véritable sécurité foncière dépend largement du contexte local, des institutions en place et du degré de reconnaissance sociale et juridique des droits[28].

Il est à noter que la sécurité foncière ne peut être garantie sans l'existence de choix stratégiques cohérents et de mécanismes juridiques, juridictionnels et institutionnels. C'est dans cette perspective qu'intervient la politique foncière que nous allons définir.

E. Politique foncière

Une politique foncière est « la ligne d'action décidée par un État pour organiser les modalités d'accès à la terre (en milieu rural et en milieu urbain), et aux ressources naturelles ; les modalités d'appropriation les concernant ainsi que la sécurité des droits sur la terre et les ressources naturelles qu'elle porte »[29].

En effet, une politique foncière se définit toujours en fonction d'enjeux économiques et politiques, à la fois nationaux et internationaux, qui varient selon les orientations adoptées par l'État. Elle est indissociable d'un projet de société, puisqu'elle traduit des choix stratégiques visant à répondre à des objectifs politiques et économiques précis. Pour atteindre ces finalités, toute politique foncière mobilise des instruments et des mécanismes spécifiques, conçus pour

---

[28] Kotchikpa Gabriel LAWIN et LOTA D. TAMINI, « Droits de propriété foncière et performance des petits producteurs agricoles des pays en développement : une synthèse de la littérature empirique », *Cahier Scientifique du CIRANO*, Montréal : CIRANO, n° 2018s-05, 2018, pp. 3-34.

[29] FAO, Manuel du foncier, *op.cit.*, p 57.

encadrer l'accès, l'usage et la gestion des terres, et pour orienter les dynamiques de développement territorial[30].

Par ailleurs, notre thèse sur le contentieux de la propriété foncière en Haïti ne peut être comprise sans référence aux débats scientifiques et aux travaux académiques qui en analysent les fondements. C'est dans cette optique qu'il importe de présenter l'état de l'art afin de situer la recherche dans le prolongement des études existantes.

IV. État de l'art

Dans la littérature consacrée à la question foncière en Haïti, plusieurs travaux scientifiques ont analysé la problématique de la propriété foncière, tant durant la période coloniale française qu'après l'indépendance. Afin de rester concis, nous ne retiendrons ici que quelques-uns de ces travaux représentatifs.

Parmi les auteurs que nous avons recensés figure, en premier lieu, le député français Jean Philippe Garran Coulon qui a écrit le « *Rapport sur les troubles de Saint-Domingue »*[31]. Dans ce rapport, l'auteur met en lumière le rôle de la terre dans les troubles de la colonie de Saint-Domingue. Il décrit une société structurée autour des grandes plantations esclavagistes, où la propriété foncière était concentrée entre les mains des colons blancs, tandis que les libres de couleur revendiquaient l'égalité des droits et que les esclaves étaient exclus de toute reconnaissance juridique. Il a montré qu'à la veille de l'indépendance, nul ne pourrait désormais participer au gouvernement de la colonie s'il n'est grand propriétaire[32]. Cela met en évidence que la propriété foncière était l'une des conditions d'accès au pouvoir.

En deuxième lieu, Thomas Madiou a écrit un document intitulé « *Histoire d'Haïti* »[33], publié en plusieurs tomes. À travers ses écrits, Madiou a souligné le rôle central de la terre, tant à

---

[30] *Ibid.*

[31] Jean-Philippe GARRAN COULON, *Rapport sur les troubles de Saint-Domingue*, fait au nom de la Commission des colonies, des Comités de salut public, de législation et de marine, impr. par ordre de la Convention nationale, tome I, Paris : Imprimerie Nationale, an V de la République, 372 p.

[32] *Ibid*., p. 61.

[33] Thomas MADIOU, *Histoire d'Haïti* , tome 1 (1492-1799), Port-au-Prince, Deschamps, 1989, 557 p. Voir aussi : *Histoire d'Haïti* , tome 2 (1799-1803), Port-au-Prince, Deschamps, 1988, 558 p. *Histoire d'Haïti*, tome 3 (1803-1807), Port-au-Prince, Deschamps, 1989, 589 p. *Histoire d'Haïti*, tome 4 (1806-1811) ,Port-au-Prince, Deschamps, 1987, 411 p. *Histoire d'Haïti*, tome 5 (1811-1818), Port-au-Prince, Deschamps, 1988, 532 p. *Histoire d'Haïti*, tome 6

Saint-Domingue qu'en Haïti, en tant qu'instrument politique majeur impliquant l'ensemble des catégories sociales. Pour lui, les inégalités foncières furent un facteur déterminant des révoltes et des conflits, et que la question de l'accès à la terre se trouvait au cœur des revendications révolutionnaires, annonçant les contentieux fonciers qui marqueront durablement l'histoire d'Haïti. Par exemple, au premier et au deuxième tomes, il a mis en lumière le rôle central de la propriété foncière dans l'organisation coloniale et dans les luttes sociales qui ont conduit à l'indépendance. Les uns se battent pour accroître leurs propriétés[34], ou pour attacher les hommes à la terre[35]. Au troisième tome, il montre que dès la déclaration de l'indépendance, Dessalines massacre les Français pour récupérer leurs propriétés[36] contre l'ensemble du corps social[37].

Un autre document consulté est le « *Recueil général des lois et actes du gouvernement d'Haïti »*[38] écrit par Linstant de Pradine. Dans ses écrits, Pradine a reproduit un ensemble d'actes juridiques constitués d'arrêtés, circulaires, décrets, dépêches, lois, ordonnances, proclamations et règlements qui ont marqué la première moitié du XIXe siècle haïtien. En ce qui concerne la question foncière, sa contribution nourrit la réflexion sur le contexte historique de l'élaboration des règles relatives à la propriété foncière en Haïti et sur le processus de leur codification, tout en retraçant les différentes formes de répartition des terres qui ont marqué l'évolution du système foncier.

Monsieur François Dénys Légitime a également écrit un document qui a pour titre « Considérations sociologiques : la propriété foncière en Haïti ». Dans ce document, Monsieur Légitime se focalise sur la lutte pour la propriété foncière qui existe dans le pays entre la classe possédante et la masse depuis l'indépendance. Son approche met en lumière l'appropriation des terres par un groupe minoritaire, tandis que la masse paysanne s'en trouve exclue[39].

(1819-1826), Port-au-Prince, Deschamps, 1988, 546 p. *Histoire d'Haïti*, tome 7 (1827-1843), Port-au-Prince, Deschamps, 1988, 536 p.

[34] *Ibid.* tome 2 (1799-1803), p. 89.

[35] *Ibid.*, p. 349-350.

[36] *Ibid*., tome 3, p. 182.

[37] *Ibid.* p. 358.

[38] Linstant PRADINE, *Recueil général des lois et actes du gouvernement d'Haïti depuis la proclamation de son indépendance jusqu'à nos jours,* tome 1 (1804-1808), Paris, Imprimerie A. Durand - Pédone. -Lauriel, 1886, 526 p.

[39] François Dénys LEGITIME, *Considérations sociologiques: la propriété foncière en Haïti,* S.l., Mme. Byron-Chapotin, 1887, 43 p.

Nous avons aussi consulté « *Le paysan haïtien : étude sur la vie rurale en Haïti »,* un document écrit par Paul Moral. Dans son ouvrage, l'auteur propose une étude approfondie de la société rurale haïtienne en ce qui a rapport à la terre. Il décrit la dispersion des terres, le morcellement des exploitations et l'insécurité foncière qui caractérisent la vie des paysans, tout en soulignant que la terre constitue à la fois un moyen de subsistance et un facteur de conflits en Haïti[40].

Gérard Barthélemy, de son côté, propose une analyse sociologique et historique de la réalité rurale haïtienne à travers son œuvre titrée « *Le pays en dehors : Essai sur l'univers rural haïtien »*[41]. Il met en avant l'originalité de la vocation paysanne, fondée sur la petite propriété, qui s'est progressivement construite sur les ruines du système de plantation. Son ouvrage montre comment la propriété foncière, souvent morcelée et dépourvue de titres clairs, façonne la vie sociale et économique des campagnes. Il souligne également le rôle de la terre comme marqueur identitaire et espace de résistance face aux logiques imposées par l'État et les élites urbaines, révélant l'existence d'un « pays en dehors » doté de ses propres règles coutumières. Dans cette dynamique, le paysan instaure un contre-pouvoir en substituant à la plantation le « *lakou* »[42], une contre-plantation[43].

De plus, Docteure Michèle Oriol a présenté aussi une thèse intitulée « Structure foncière et système agraire dans le sud d'Haïti : éléments de sociologie pour une réforme agraire ». Dans sa thèse, la Docteure Michèle Oriol analyse la propriété paysanne à travers une double approche diachronique et synchronique. Elle cherche ainsi à comprendre l'organisation foncière dans les campagnes et la manière dont la société haïtienne gère son paysage rural. Son étude met particulièrement l'accent sur les terres familiales et sur la répartition informelle des parcelles entre héritiers à chaque génération, qu'elle identifie comme des traits fondamentaux du régime foncier, aussi bien durant la période coloniale que dans l'ère nationale après 1804. Une enquête

---

[40] Paul MORAL, *Le paysan haïtien : étude sur la vie rurale en Haïti, Port-au-Prince, Éditions Fardin, 1978, 375 p.*

[41] Gérard BARTHELEMY, *Le pays en dehors. Essai sur l'univers rural haïtien*, Paris, Harmattan, 1991, 189 p.

[42] Le lakou désigne une sorte d'îlots familiaux de 5 à 10 personnes ou de plus d'une centaine. Le "lakou" consiste en un rassemblement de "*petites kayes*" (petites maisons), serrées autour d'un espace en terre battue au milieu d'un enchevêtrement de jardin, régies par des liens de parenté et sous l'autorité incontestée d'un patriarche. Il constitue l'agglomération de base de la famille paysanne. *Cf.* Jean M. PROPHETE, « Les habitations rurales dans l'optique de la décentralisation et de l'aménagement spatial », *Cybergeo: Revue européenne de géographie,* Space, Society, Territory, n° 113, 1999. Consulté en ligne sur : http://journals.openedition.org/cybergeo/1853.

[43] Gérard BARTHELEMY, *op.cit.*, p. 13.

contemporaine menée dans la commune de Camp-Perrin illustre concrètement l'émiettement de la propriété foncière, la nature des droits exercés par les cohéritiers et leur utilisation, tout en révélant l'impact de ces pratiques sur le fonctionnement du système agricole haïtien[44].

En outre, l'ouvrage de Suzy Castor sur « *Les origines de la structure agraire en Haïti »*[45] nous est d'une grande utilité. Cet ouvrage nous permet de comprendre la formation historique du système foncier haïtien depuis la colonisation jusqu'aux premières décennies de l'indépendance. Elle démontre que la structure agraire haïtienne résulte d'un héritage colonial marqué par la concentration des terres dans les grandes plantations esclavagistes, puis par les recompositions foncières issues des luttes révolutionnaires et des choix politiques de l'après-indépendance. La proclamation de 1804 n'a pas constitué une véritable rupture dans la politique agraire, mais plutôt une continuité, où les logiques de contrôle et de distribution des terres ont été réaménagées sans remettre en cause les fondements du système hérité[46]. L'ouvrage explique la persistance des inégalités d'accès à la propriété, l'importance des pratiques coutumières dans la gestion des terres et le rôle central de la question foncière dans les tensions sociales et politiques du pays.

Par ailleurs, dans « *Le problème agraire et la situation socio-juridique du paysan haïtien à travers l'histoire d'Haïti (1697-1992) »*[47], publié en 2000, Jean-Baptiste Nicolas a analysé les rapports entre la terre, le droit et la société haïtienne sur près de trois siècles. Selon l'auteur, les inégalités foncières sont héritées de la colonisation et impactent négativement la condition paysanne en Haïti.

Il y a aussi la thèse écrite par Docteur Wilkenson Fleuricour Pierre qui a pour titre « *La conception de la propriété foncière en Haïti de 1804 à 1986* ». Dans cette thèse, le Docteur a fait savoir qu'il existe deux conceptions de la propriété foncière qui ont traversé le pays de l'indépendance en 1804 et jusqu'en 1986. La première que l'on peut qualifier de militaro-néopotique est héritée de Toussaint Louverture et s'étend de 1804 à 1843. La seconde qui est

---

[44] Michele ORIOL, *Structure foncière et système agraire dans le sud d'Haïti : Éléments de sociologie pour une réforme agraire*, Thèse préparée en vue du Doctorat de Sociologie, Université de Paris VII, dir. André-Macel D'ANS, 1992, 692 p.

[45] Suzy CASTOR, *Les origines de la structure agraire en Haïti*, Port-au-Prince, CRESFED (Centre de recherche et de formation économique et sociale pour le développement), 1998, 62 p.

[46] *Ibid.*, p. 16.

[47] Nicolas JEAN-BAPTISTE, *Le problème agraire et la situation socio juridique du paysan haïtien à travers l'histoire d'Haïti (1697-1992)*, Port-au-Prince, Éditions Thelusco, 2000, 124 p.

fondée sur le mythe de la propriété foncière pour tous va de 1843 à 1986. Cependant, il a été constaté que de 1804 à 1986, les petits cultivateurs, sans terre, se sont toujours battus pour avoir droit à une jouissance paisible du lopin de terre qu'ils exploitaient. Ce qui n'a pas toujours été facile puisque les proches des divers gouvernements ont eu une conception différente de la propriété foncière et de l'exploitation des biens fonciers. L'opposition de ces deux visions a souvent été la source des conflits et des soulèvements armés en Haïti. Bien plus, cette lutte entre les différents groupes sociaux a plongé le pays dans une instabilité chronique et a engendré l'insécurité, le chômage et la pauvreté[48].

Ajoutons que l'article du Professeur Éric Wenzel, « *Intégrer la magistrature coloniale à l'époque de l'Ancien Régime : conditions normatives et réalités ultra-marines* »[49], nous est d'une grande utilité dans le cadre de notre travail. Cet article illustre les faiblesses qui existaient dans la résolution des contentieux fonciers par les tribunaux, dans la colonie de Saint-Domingue. Il permet de mieux les limites de la justice agraire en Haïti après 1804. En effet, l'absence de Facultés de droit dans les colonies françaises avait laissé les juges sans véritable formation nécessaire pour traiter les questions foncières[50]. Après l'indépendance, le pays hérite de cette faiblesse institutionnelle, d'autant plus que le corps judiciaire, composé en grande partie de colons blancs, avait fui la révolution. La nouvelle élite dirigeante, essentiellement issue du milieu militaire, ne disposait pas non plus de solides compétences juridiques, puisque le colonisateur n'avait pas instauré d'institutions éducatives permettant de les former.

Cet état de l'art a permis d'ouvrir la voie à la présentation de l'originalité et de la contribution de la recherche.

V. Originalité et contribution de la recherche

Dans les travaux que nous avons présentés, les auteurs ont abordé la question foncière sous l'angle historique, sociologique ou économique sans analyser en profondeur les mécanismes juridiques, juridictionnels et institutionnels du contentieux foncier en Haïti. Donc, ils n'explorent

---

[48] Wilkenson Fleuricour PIERRE, *La conception de la propriété foncière en Haïti de 1804 à 1986*, thèse en histoire du droit, dir. Jacques Poumarède, Toulouse I, 2010, 602 p.

[49] Éric WENZEL, « Intégrer la magistrature coloniale à l'époque de l'Ancien Régime : conditions normatives et réalités ultra-marines », *Outre-Mers*, vol 1, n° 398-399, 2018, pp. 145 – 169.

[50] *Ibid.*

pas suffisamment comment les règles de droit et les institutions judiciaires et administratives ont encadré ou transformé les conflits fonciers dans le pays.

Alors, cette thèse se distingue par son approche centrée sur les conflits fonciers ainsi que l'encadrement juridique et institutionnel des contentieux de la propriété foncière depuis l'indépendance d'Haïti le 1er janvier 1804. Elle ne se limite pas à décrire la structure agraire ou les pratiques rurales, mais analyse la manière dont les conflits liés à la terre sont appelés à arbitrer par les institutions juridiques et administratives haïtiennes. L'originalité réside dans la mise en relation entre l'évolution des règles de droit, la codification des textes et les réalités sociales du monde rural, permettant de montrer comment la propriété foncière est devenue un terrain de confrontation entre coutumes locales, législation nationale et intérêts des élites.

En effet, nous chercherons à comprendre et à cerner les vraies raisons de l'insécurité foncière en Haïti, en identifiant les différents types de conflits et leurs origines, en vue de proposer des solutions appropriées pour limiter les litiges fonciers dans le pays. Dans cette perspective, il s'agit d'examiner le cadre juridique relatif à la propriété foncière, ainsi que le fonctionnement des juridictions et des institutions chargées de la gestion des contentieux fonciers. L'étude portera également sur le rôle de l'État dans la définition des principes fondamentaux de protection du droit de propriété et sur les mécanismes mis en place pour résoudre les conflits fonciers existant dans le pays.

En ce qui concerne sa contribution, d'une part, cette thèse enrichira l'état de l'art en apportant une lecture juridique et contentieuse des rapports fonciers, rarement explorée de manière systématique et d'autre part, elle offrira une compréhension plus fine des continuités et ruptures dans la gestion des conflits fonciers, éclairant les enjeux contemporains à la lumière des dynamiques historiques depuis 1804. D'où, cette thèse sera utilisée comme un document scientifique de référence qui permettra aux différents intéressés œuvrant dans la question de la propriété foncière en Haïti, notamment les décideurs publics nationaux et locaux, de mieux repérer des informations concernant les causes des conflits fonciers en Haïti, de faire face aux critiques qui sont formulées et d'analyser les différentes pistes qui seront proposées.

L'originalité et la contribution de cette thèse permettront de mieux cerner la problématique.

VI. Problématique de la recherche

La question foncière représente une problématique importante en Haïti qui mérite une attention particulière[51]. En effet, depuis son indépendance le 1er janvier 1804, les litiges fonciers sont devenus l'un des problèmes les plus préoccupants d'Haïti. Concrètement, l'accession à l'indépendance pose à la nouvelle nation un certain nombre de défis. Parmi eux, la lutte pour le partage de l'héritage colonial qui a divisé les deux classes sociales (les Anciens et les Nouveaux libres), autrefois, unies dans la guerre pour l'indépendance du pays. Alors, les Anciens et les Nouveaux libres s'opposaient pour la question terrienne. D'une part, les Anciens libres (Affranchis et fils des colons) s'accaparent de toutes les terres laissées par les colons en prétextant qu'elles appartiennent à leurs parents et d'autre part, les Nouveaux libres voulaient accéder à la propriété et manifestaient leur hostilité à la reconstitution du modèle de la grande propriété coloniale et au travail forcé[52].

L'historien Gérard Barthélémy expose le déroulement de cette situation dans le paysage foncier du pays :

> Le pouvoir se trouve concentré dans les mains d'une armée essentiellement créole dont les officiers supérieurs sont, pour la plupart, des anciens affranchis noirs et mulâtres. Ces derniers vont d'ailleurs immédiatement réaffirmer leurs droits de propriété sur la grande partie des terres abandonnées par les Français. Le groupe créole, composé de toutes les catégories nées dans la colonie et qui détient le contrôle de l'État, estime à la fois normal et facile de reconstituer à son profit l'ancien système, celui qu'il a toujours connu, à l'exclusion toutefois de l'esclavage[53].

C'est encore cette raison qui a poussé Monsieur Jean Jacques Dessalines, Empereur d'Haïti du 1er janvier 1804 à 17 octobre 1806, à faire cette déclaration :

> Nous avons fait la guerre pour les autres. Avant notre soulèvement, les hommes de couleurs, fils des blancs, ne recueillaient point l'héritage de leurs pères. Comment se fait-il qu'après avoir expulsé les colons, leurs fils réclament leurs biens? Et les pauvres nègres dont leurs pères sont en Afrique, ils n'auront

---

[51] Marie REDON, « La question foncière : un aspect de la reconstruction qui ne peut être sous-estimé », *Haïti, réinventer l'avenir*, *Éditions de la Maison des sciences de l'homme*, 2012, pp. 297–307. Consulté sur : https://books.openedition.org/editionsmsh/8369.

[52] Michel HECTOR, *Génèse de l'État haïtien (1804-1859),* Port-au-Prince, Maison des sciences de l'homme, 2009, p. 50.

[53] Gérard BARTHELEMY, *Dans la splendeur d'un après-midi d'histoire,* Port-au-Prince, Editions Henri Deschamps, 1996, p. 245.

> donc rien? Attention nègres et mulâtres, nous avons tous combattu contre les Blancs, les biens que nous avons conquis, en rependant notre sang appartiennent à tous et je veux qu'ils soient distribués en toute équité[54].

Pour passer de la parole aux actes, au printemps 1806, l'Empereur a pris un arrêté[55] qui annule tous les actes de ventes antérieures à 1802, dans le but d'empêcher aux Anciens libres de s'accaparer des terres laissées par les colons et pour agrandir le domaine de l'État. Cette décision a provoqué la colère de l'aristocratie terrienne, composée d'anciens libres, qui s'étaient déjà approprié ces terres, parfois par des moyens réguliers, parfois de manière irrégulière. Ainsi, certains faux propriétaires ont organisé une révolte, à laquelle ils ont donné une dimension politique afin de dissimuler les véritables motivations foncières[56]. Ils s'étaient appuyés sur : « le renversement de la culture, la destruction du commerce étranger, les familles dépouillées de leurs propriétés, d'autres petits propriétaires sont arrachés inhumainement de leurs foyers, et renvoyés sur les habitations dont ils dépendent »[57], comme prétextes pour éliminer l'Empereur. Les tensions liées à la question agraire, combinées aux autres mesures adoptées par Dessalines, ont finalement conduit à son assassinat le 17 octobre 1806 lors de l'embuscade du Pont Rouge[58].

Tout au long du XIXe siècle, les luttes pour la propriété foncière furent importantes en Haïti. Les officiers de l'armée haïtienne étaient devenus de grands propriétaires terriens soit par donation faite par l'État, soit par l'achat puisqu'ils disposaient de moyens financiers. En revanche, les paysans, souvent sans terre, ont accédé à de petites parcelles par invasion ou grâce au morcellement et à la vente des domaines des grands propriétaires urbains à leurs fermiers et métayers. Ce processus a conduit à l'émiettement de la propriété foncière et à l'émergence de la petite propriété individuelle[59].

---

[54] Jean-Marie THEODAT, *Haïti/République Dominicaine* : *Une île pour deux (1804-1916)*, Paris, Éditions Karthala, 2003, p. 106.

[55] Archive de CIAT. Art. 19 de l'Arrêté qui règle quelques points importants du service militaire et de l'administration du 7 février 1804.

[56] Wilkenson Fleuricour PIERRE, *op. cit.*, p. 46.

[57] Claude MOÏSE, *Constitutions et luttes de pouvoir en Haïti : La faillite des classes dirigeantes*, Port-au-Prince, Les éditions du Cidihca, 1997, p. 34.

[58] Vertus SAINT-LOUIS, « Relations internationales et classe politique en Haïti (1784-1814) » *Outre-mers*, tome 90, n°340-341, 2003, pp. 171-175.

[59] Ersnst A. BERNADIN, *Histoire économique et sociale d'Haïti de 1804 à nos jours: l'État complice et la faillite d'un système*, Port-au-Prince, Éditions Imprimatur, 2006, p. 58.

L'un des obstacles à l'accès universel à la terre en Haïti est la concentration des biens et des ressources aux mains de quelques-uns, à l'exclusion des catégories à faibles revenus. Par conséquent, en Haïti, la répartition des terres est encore foncièrement inégale. Cette inégalité foncière qui caractérise Haïti trouve son origine de la période coloniale[60]. On comprend pourquoi maintenant le paysage foncier haïtien est fait de litiges.

Un autre problème non moins important, est l'occupation informelle de certaines propriétés foncières, en milieu rural comme en milieu urbain, par des individus qui se considèrent comme propriétaires sans pouvoir en apporter la preuve légale. En termes d'urbanisation, l'occupation informelle des terres est très répandue, les habitants s'installent sans titres sur des terrains et y construisent eux-mêmes leur logement[61]. Cette pratique a favorisé l'émergence de constructions anarchiques, qui restent dépourvues de sécurité foncière et n'ont généralement pas accès aux services de base.

En effet, le droit haïtien reconnaît officiellement la propriété foncière par les titres, mais dans la pratique, une grande partie des terres est détenue sans documents légaux. Dans de nombreuses zones rurales, la transmission des terres se fait de génération en génération sans acte écrit, mais bénéficie d'une forte légitimité sociale. Toutefois, le titre foncier demeure essentiel pour la reconnaissance juridique du droit de propriété en Haïti. En effet, le propriétaire disposant d'un titre se trouve dans une position sécurisée, puisqu'il peut prouver légalement son droit sur le terrain. À l'inverse, ceux qui ne possèdent aucun document écrit restent vulnérables, notamment en cas de conflits fonciers[62].

En raison des coûts souvent élevés liés à l'arpentage et aux services notariaux[63], les habitants privilégient souvent des transactions foncières en dehors des procédures légales. Bien que le Code civil impose l'enregistrement des acquisitions et des titres de propriété, cette obligation est rarement respectée : ni les achats de terres ni les transmissions par héritage ne sont généralement enregistrés. On estime qu'un tiers des parcelles rurales ne sont pas inscrites

---

[60] Suzy CASTOR, *op.cit.* p. 16.
[61] Marie REDON, *op.cit.*
[62] Unité de Construction de Logements et Bâtiments Publics (UCLBP) et UNOPS. *Guide pratique sur le foncier*, projet 16/6, 2011, p. 12.
[63] Fédération Canadienne des Municipalités (FCM), *Le domaine foncier et l'égalité de genre en Haïti,* consulté sur : https://fcm.ca/fr/ressources/pirfh/le-domaine-foncier-et-legalite-de-genre-en-haiti.

officiellement, tandis que 19 % ne disposent que d'un simple reçu d'acquisition comme preuve de propriété. Par ailleurs, près de 75 % des contrats fonciers reposent encore sur des normes et accords traditionnels[64].

Un autre cas aussi important, c'est l'indivision coutumière. En effet, bien que le Code civil haïtien impose des règles précises, concernant l'indivision. Concrètement, l'article 674 dudit Code dispose : « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision [...] »[65]. Dans la réalité haïtienne, les terres demeurent souvent en indivision, même lorsqu'elles sont pratiquement partagées entre les héritiers. Les propriétés familiales sont alors gérées comme un patrimoine collectif, généralement sous la responsabilité d'un membre de la famille. En pratique, ces familles procèdent à une répartition informelle des parcelles, qui se transmet de génération en génération[66]. Cela engendre des conflits, notamment lors de successions, de ventes ou d'expropriations. En ce sens, Véronique Dorner a écrit « L'essentiel des litiges fonciers naît au cœur de l'indivision, de l'opposition entre la règle coutumière qui privilégie la possession sur les droits virtuels des héritiers qui n'exploitent pas l'héritage, et la disposition du droit formel qui énonce l'imprescriptibilité du partage et le partage égalitaire »[67].

De plus, en raison de cette situation informelle et de l'absence d'un cadastre national, les limites des propriétés en Haïti demeurent imprécises et souvent contestées[68]. Cette imprécision est la cause de nombreux conflits fonciers dans le pays.

En outre, il existe une inégalité flagrante entre les hommes et les femmes en matière d'accès à la terre. En réalité, la législation foncière haïtienne n'établit aucune distinction entre les

---

[64] République d'Haïti, *Plan d'investissement pour la croissance du secteur agricole. Services agricoles et appui institutionnel,* Annexe 12 : « Accès à la terre et sécurité de la tenure », p. 1.

[65] Art. 674 du Code civil haïtien de 1826.

[66] Comité technique Foncier & développement, *Les conflits fonciers en Haïti,* Nogent sur Marne, 9-10 novembre 2010, p.6.

[67] Michèle ORIOL, 1992. Gérald MURRAY (1977) pour sa part formulait les choses ainsi : « La plus grande menace contre la propriété ne vient pas d' « outsiders » agressifs et sans droits sur la terre mais plutôt de lointains et dangereux parents que le paysan sait avoir le droit légal (sinon moral) de réclamer sa part d'héritage » cité par FAO 1997 Appui à la définition d'une politique de réforme agro-foncière, Programme de coopération technique, texte principal, 1997. Véronique DORNER, *op.cit.*, p.44.

[68] Caroline KNECHT, *la propriété à l'épreuve des dispositifs de sécurisation foncière études de cas au Burundi et en Haïti,* Thèse en vue de l'obtention du grade de docteure en Droit, sous la direction de : M. le Professeur Jean MATRINGE, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne École doctorale de droit de la Sorbonne Département de droit comparé, 2021, p. 44.

sexes dans leur rapport à la propriété foncière. Toutefois, dans la pratique, on observe une discrimination persistante à l'égard des femmes[69].

Ce qui paraît plus catastrophique, le cadre légal en matière foncière est lacunaire et ne tient pas compte de la réalité rurale. Quant aux différents organes de gestion du foncier, comme la DGI, l'ONACA et autres, ils font face à de nombreux problèmes qui les empêchent de répondre à leur mission. Ces institutions sont souvent débordées, corrompues ou inaccessibles aux populations rurales. À titre d'exemple, l'ONACA, créé dans les années 1990 grâce au soutien de la coopération allemande, apparaît comme une institution fonctionnant en marge du système national. Il semble s'intégrer un peu comme « *la pièce d'un autre puzzle* »[70], en s'appuyant sur des références non haïtiennes et en disposant de moyens limités[71].

Par ailleurs, les institutions foncières haïtiennes n'ont pas réussi à mettre en place une réforme cohérente, malgré des tentatives récentes d'informatisation du registre foncier. Les pouvoirs publics qui se sont succédés, depuis l'indépendance du pays le 1er janvier 1804, n'arrivent pas à assurer une bonne gestion du foncier. En réalité, les mesures adoptées ont surtout cherché à répondre aux urgences et aux besoins immédiats, sans s'attaquer aux problèmes structurels ni aux enjeux de long terme.

Tous ces problèmes engendrent une insécurité et des conflits dans le paysage foncier haïtien. Cette situation met en évidence la nécessité d'interroger les mécanismes juridiques et institutionnels qui structurent la question foncière en Haïti. Ainsi, plusieurs interrogations guideront cette recherche : Comment expliquer la persistance des contentieux de la propriété foncière en Haïti malgré l'existence d'un cadre légal formel ? Quels sont les effets des pratiques coutumières sur la sécurisation foncière en Haïti ? Quel rôle les institutions judiciaires et administratives ont-elles joué dans la régulation des conflits fonciers en Haïti et comment leurs limites ont-elles influencé l'insécurité foncière dans le pays ?

---

[69] Claire Nicole LEBRUN et Lucie GOULET, *Le domaine foncier et l'égalité de genre en Haïti*, AIMF / Fédération canadienne des municipalités, 2019, p. 13-14.

[70] Michèle ORIOL, « *Un crédit foncier et une "carte des risques" pour permettre aux Haïtiens d'entamer la (re)construction* », Interview, Signal FM, 18 mars 2010. Cité par Marie REDON, *op.cit.*

[71] Marie REDON, *op.cit.*

Ces questions sont le nœud central de la thèse et nous permet de fixer des objectifs à atteindre.

Le premier objectif consiste en l'examen des limites du droit écrit et les obstacles à son application effective dans la résolution des contentieux fonciers en Haïti.

Le deuxième objectif est d'évaluer l'influence des pratiques coutumières sur la sécurisation foncière en Haïti.

Le troisième est d'étudier le rôle des institutions judiciaires et administratives dans la régulation des conflits fonciers, en mettant en lumière leurs apports mais aussi leurs insuffisances.

Et en même temps, on proposera des pistes de solutions pouvant permettre le renforcement des mécanismes juridiques et institutionnels pouvant assurer la sécurité foncière dans le pays, le tout dans une perspective qui privilégie la démarche historico-juridique.

VII. Approche méthodologique de la recherche

La présente recherche adopte une approche historico-juridique, également qualifiée d'historico-exégétique, afin de comprendre l'évolution des contentieux de la propriété foncière en Haïti depuis 1804. Cette méthode repose sur une étude diachronique des instruments juridiques et de la jurisprudence, en mettant en évidence la manière dont ces textes ont évolué et été appliqués au cours de l'histoire foncière du pays. Elle implique l'exploration de diverses sources d'archives et de documents administratifs et juridiques relatifs à la question foncière haïtienne.

En ce qui concerne les sources primaires, notre travail mobilise les registres de jugement de la Cour de Cassation qui est la plus haute instance judiciaire du pays, ainsi que ceux des deux sections terriennes de l'Artibonite, les seules juridictions spécialisées du pays en matière de règlement des litiges fonciers. Les archives notariales et celles des arpenteurs sont également prises en compte dans le cadre de ce travail. Nous consulterons en outre les archives du Comité interministériel d'aménagement du territoire (CIAT), qui regroupent un ensemble de textes législatifs relatifs au foncier. À cela s'ajoutent les documents conservés à la Bibliothèque Nationale d'Haïti, ainsi que les archives de la Direction du domaine à la Direction Générale des Impôts (DGI), institution chargée de la gestion des biens du domaine privé de l'État.

Toutefois, il faut préciser que l'accessibilité à ces sources demeure limitée en raison de la situation sécuritaire du pays. Les déplacements depuis Cap-Haïtien, notre ville de résidence, vers l'Artibonite ou Port-au-Prince, imposent la traversée de zones sous contrôle de gangs armés. Cette réalité complique l'accès aux archives et la majorité des institutions se situent dans des zones à haut risque.

En complément des sources primaires, notre recherche s'appuie aussi sur de nombreux travaux dont l'expertise juridique, historique, sociologique et anthropologique a été déterminante pour l'élaboration de cette thèse. Les contributions des auteurs en histoire du droit, sociologie et anthropologie juridique ont été particulièrement mobilisées.

Enfin, plusieurs rapports institutionnels, fournissant des données importantes sur la question foncière en Haïti, ont été intégrés à notre corpus documentaire.

Cette approche méthodologique nous permettra de mieux structurer notre thèse.

VIII. Structure de la thèse

La thèse est organisée en deux parties complémentaires et interdépendantes. Chaque partie compte deux titres et chaque titre se divise en deux chapitres, soit un total de quatre titres et huit chapitres.

La première partie titrée « *Haïti : un État en conflit foncier* » a pour but de retracer les contestations relatives à la question de la propriété foncière en Haïti depuis la période coloniale.

Le premier titre de la partie, intitulé « *L'histoire des conflits fonciers en Haïti* », retrace l'évolution des conflits fonciers dans le pays. En fait, nous avons compris que les bouleversements qui existent dans le pays sur la question foncière ont pris naissance avec la colonisation espagnole et sont renforcés plus tard par la colonisation française. Et, malgré l'indépendance du pays le premier janvier 1804, l'Etat haïtien ne peut apporter une solution durable à la crise foncière qui fait rage dans le pays.

Le second titre de cette partie s'intitule « *La fragilité du droit de propriété foncière en Haïti* ». Dans ce deuxième titre, nous avons pour ambition de montrer que le pays connaît une précarité en matière de propriété foncière. Cette précarité est due à des appropriations terriennes

qui ne sont pas réglementées conformément à des instruments juridiques en vigueur dans le pays. C'est à partir de là, que nous visons à classer aussi les différents types de conflits que le pays a connus.

La seconde partie de notre travail portera sur les différentes actions des autorités publiques pour encadrer et gérer les conflits fonciers. Elle a pour titre : « *Encadrement et gestion des conflits fonciers en Haïti* ».

Le premier titre de cette partie, ainsi intitulé « *Mécanismes juridiques et juridictionnels de sécurisation foncière en Haïti* », traite des mécanismes de résolution des conflits fonciers en Haïti. En ce qui concerne les mécanismes, nous allons faire une double approche : la première se rapporte aux mécanismes juridiques et la seconde se rapporte aux mécanismes juridictionnels. Les limites de ces mécanismes seront aussi étudiées.

Le dernier titre de notre recherche, « *Cadre institutionnel et pistes de sécurisation foncière en Haïti* », abordera les institutions administratives qui interviennent dans la question foncière dans le pays et nous profiterons pour faire un ensemble de propositions dans le but de tenter de résoudre le problème de la propriété foncière en Haïti.

PREMIÈRE PARTIE

HAÏTI : UN ÉTAT EN CONFLIT FONCIER

Depuis le Néolithique, la terre a occupé une place importante dans la vie des individus et dans les relations sociales. À partir de cette période, elle est considérée comme moyen de production économique et de contrôle des territoires. Dans l'Antiquité, la propriété foncière était étroitement liée à la conquête et à l'expansion territoriale. Même si la relation à la terre différait selon les civilisations, la terre était alors considérée comme le fondement de la puissance politique, économique et sociale[72].

De ce fait, l'occupation des terres est depuis ces périodes lointaines source de conflits entre des peuples partageant la même frontière terrestre, voire entre plusieurs personnes d'une même société.

Dans beaucoup de pays du monde, l'accès à la propriété foncière engendre encore des formes de concurrences, de tension et de violences entre les individus de la société à cause de la compétition existant pour l'appropriation des terres et de la mauvaise gouvernance foncière[73]. Cette réalité est plus catastrophique dans les pays en développement, comme en témoigne la situation en Haïti.

Bien évidemment, la structure foncière occupe une grande place en Haïti et se présente comme l'un des problèmes majeurs de la société haïtienne. C'est un problème d'une complexité extrême qui a de graves conséquences socio-économiques et politiques, en ce sens que ce problème déstabilise le pays. Or, il est à préciser que les enjeux liés à la problématique de l'occupation des terres en Haïti figurent parmi les défis majeurs nécessaires à la reconstruction du tissu social, au développement socio-économique et à l'instauration d'une paix durable.

---

[72] Finley I. MOSES, *The Ancient Economy*, California: University of California Press, 1973, 222 p.

[73] Jean-Pierre CHAUVEAU, Jacobo GRAJALES et Éric LEONARD, « Introduction : foncier et violences politiques en Afrique Pour une approche continuiste et processuelle », *Revue internationale des études du développement*, Éditions de la Sorbonne, vol 3, n° 243, 2020, pp.7 à 35.

Cette complexité de la situation foncière en Haïti est caractérisée, entre autres, par le caractère informel des transactions et des transferts des terres, une insécurité foncière résultant des faiblesses institutionnelles, d'invasion et de spoliation, des irrégularités sur les titres de propriété, des litiges fonciers qui sont difficiles à traiter par le système judiciaire. Ce qui est plus grave, le conflit foncier tend à s'aggraver avec l'explosion démographique que connaît le pays.

Concrètement, depuis l'indépendance d'Haïti le premier janvier 1804 jusqu'à nos jours, les titres de propriété sont toujours pour la plupart contestés, peu fiables et sources de maux et de morts. De ce fait, nous assistons à des conflits majeurs qui troublent l'ordre public. Cependant, le problème n'est jamais abordé en profondeur, il n'est donc jamais résolu.

En effet, nous pouvons avancer que l'insécurité foncière que nous connaissons en Haïti trouve sa racine dans son histoire, particulièrement avec la période coloniale (Titre I). Et, même après l'indépendance d'Haïti le premier janvier 1804, les autorités publiques n'arrivent pas à stabiliser la question foncière dans le pays. Ainsi, le droit de propriété foncière en Haïti présente un caractère fragile et complexe (Titre II).

TITRE I.- L'HISTOIRE DES CONFLITS FONCIERS EN HAÏTI

D'une manière générale, le paysage foncier d'Haïti est marqué par une crise profonde et un désordre généralisé. Cette situation engendre de nombreux conflits, notamment dans un contexte où la terre représente le principal facteur de production du pays et constitue la source essentielle de revenus pour une large majorité de la population.

Toutefois, il est à préciser que les conflits fonciers n'étaient pas toujours existés en Haïti. Durant la période précolombienne, c'est-à-dire avant la découverte de l'île par Christophe Colomb, le paysage foncier du pays était stable. D'ailleurs, les gens qui habitaient l'île à cette époque ne développaient pas de sentiment de propriété. Ils vivaient en communauté, animés par un esprit de partage et du bien commun.

Avec l'arrivée de Christophe Colomb, et plus largement sous la colonisation espagnole, le système foncier a commencé à générer de nombreux litiges. On peut ainsi affirmer que l'origine des conflits liés à la terre en Haïti remonte à la période coloniale.

Par conséquent, pour pouvoir expliquer cette problématique foncière en Haïti, il est nécessaire de faire un retour historique jusqu'à la période coloniale marquée par des conflits fonciers (Chapitre I). Cela nous permettra de comprendre la reproduction du système foncier colonial après la proclamation de l'indépendance d'Haïti, le 1er janvier 1804. Cette reproduction s'est accompagnée d'une reconfiguration fondée sur le modèle colonial (Chapitre II).

CHAPITRE I.- LES CONFLITS FONCIERS EN HAÏTI : UNE ORIGINE COLONIALE

Située dans la Mer des Caraïbes, à l'entrée du golfe du Mexique, l'île de Saint-Domingue fait partie des quatre grandes Antilles et se distingue comme la plus vaste après Cuba. Elle a été le berceau de la colonisation, où les puissances européennes ont affirmé leur domination dans le Nouveau Monde[74].

C'est le 17 avril 1492 que Christophe Colomb conclut un accord avec les souverains espagnols afin de partir à la conquête de nouvelles terres. Par cet acte, il reçut le titre de grand amiral pour toutes les contrées qu'il découvrirait, dignité transmissible à ses héritiers et successeurs à perpétuité. Il fut également nommé vice-roi et gouverneur des possessions qu'il espérait établir dans les riches contrées asiatiques. Un dixième des perles, pierres précieuses, métaux, épices et autres marchandises obtenues dans les limites de sa juridiction devait lui revenir en propre[75].

Le 30 avril 1492, le roi Ferdinand et la reine Isabelle remirent publiquement à Christophe Colomb des lettres patentes, lui conférant l'ensemble des privilèges liés aux terres qu'il découvrirait. En substance, nous lisons :

> FERDINAND et ISABELLE, par la grâce de Dieu, Roi et Reine de Castille, de Léon […]. Puisque vous, Christophe Colomb, allez par notre commandement, avec nos vaisseaux, et nos Sujets à la conquête des Isles de l'Océan, que vous avez découvertes, et comme nous espérons qu'avec l'aide de Dieu vous en découvrirez d'autres, il est juste que nous vous récompensions des services, que vous rendez à notre État. Nous voulons donc que vous, Christophe Colomb, soyez Amiral, Gouverneur, et Vice-roi des Isles et de la Terre ferme, que vous avez découvertes, et de toutes celles que vous découvrirez. Que vous vous appeliez Christophe Colomb, que vos enfants après vous succèdent à toutes vos Charges, que vous les puissiez exercer par vous, ou par ceux, que vous choisirez, pour être vos Lieutenants, que vous jugiez toutes les affaires civiles et criminelles,

---

[74] Médéric Louis-Élie Moreau de SAINT-MÉRY, *Description topographique et politique, de la partie espagnole de l'isle de Saint-Domingue*, Tome 1, Philadelphie, L'AUTEUR, 1796, p.1.

[75] Jules GIRARDIN, *Vie et voyages de Christophe Colomb*, Paris, Librairie Hachette et Cie, Quatrième édition, 1891, p. 185.

> dont la connaissance appartient et appartenu à nos Vice-rois et à nos Amiraux, que vous ayez les droits et prééminences des charges que nous vous donnons. […][76].

Par ces documents officiels, le roi et la reine d'Espagne ont pris l'engagement de financer le voyage de Colomb. Ainsi, tout était conclu, et Christophe Colomb allait mettre enfin ses projets à exécution. Le 3 août 1492, Christophe Colomb quitta le port de Palos à bord de trois caravelles[77], emportant des vivres pour une année entière et accompagné de 120 hommes[78]. Et, le 6 décembre 1492, Christophe Colomb et les Espagnols, travaillant pour le compte de l'Espagne, ont jeté l'ancre dans une baie du Môle Saint-Nicolas située au Nord-ouest de l'île qui portait plusieurs noms indiens : Bohio (riche en villages), Haïti (terre haute, terre montagneuse) et Quisqueya (grande terre) avant la venue des Européens[79]. Christophe Colomb ne s'attendait nullement à découvrir un nouveau continent. Ce « Nouveau Monde », devenu plus tard l'Amérique, lui était totalement inconnu et il n'en soupçonnait en aucune façon l'existence[80].

À son arrivée, Christophe Colomb baptisa l'île « *Española* », devenue par la suite « *Hispaniola* », ce qui signifie « *Petite Espagne* ». Il lui donna ce nom en raison des ressemblances qu'il croyait percevoir entre Haïti et l'Espagne[81].

C'est à partir de la découverte d'Hispaniola, par les Espagnols, que l'île va connaître des luttes pour la propriété foncière (Section I). Ce qui va être renforcé avec l'arrivée des Français dans la partie occidentale de l'île d'Haïti (Section II).

---

[76] Pierre-François Xavier de GHARLEVOIX, *Histoire de l'Isle espagnole ou de S. Domingue*. Tome I, Paris, Chez Hyppolite-Louis Gerin, 1733, p. 103.

[77] Les deux plus petits s'appellent la Nina et la Pinta. Le plus gros, le plus lourd, celui qui porte le pavillon amiral, un pavillon avec un grand crucifix au milieu, c'est la Sainte-Marie, une caravelle espagnole du bon vieux temps. *Cf.* Auguste de BELLOY, *Christophe Colomb et la découverte du Nouveau Monde*, Paris, Librairie DUCROCQ, 1889, p. 6.

[78] Thomas MADIOU, tome 1, *op. cit.*, p. 6.

[79] Ulrick DUVIVIER, *Bibliographie générale et méthodique d'Haïti*, tome 3, Port-au-Prince, Imprimerie de l'État, 1941, P. 3.

[80] Jules VERNE, *Histoire des grands voyages et des grands voyageurs*, Troisième édition, Paris, J. HETZEL ET CIE, 1870, p. 192.

[81] Catherine Eve ROUPERT, *Histoire d'Haïti : La première République Noire*, Paris, Éditions Perrin, 2010, p. 20.

Section I. La découverte d'Hispaniola et la naissance des luttes pour la propriété foncière

À l'arrivée des Espagnols, l'Amiral prit solennellement possession de l'île au nom des souverains d'Espagne, et fit dresser procès-verbal de ses actes[82]. Toutefois, l'île était déjà habitée par les Taïnos, les Arawaks ou encore les Indiens, que l'on rattache généralement au groupe des Caraïbes, peuple des Antilles. Bien que leurs mœurs fussent considérées comme primitives, ces communautés ne vivaient pas dans l'anarchie. Elles menaient une existence paisible, fondée sur la pêche, la chasse et l'agriculture. Issus d'une société dépourvue de la notion de propriété foncière, ces peuples transmettaient leur culture à travers des chansons, des récits et des fables appris dès l'enfance. Durant les deux premiers mois de cohabitation, les relations entre les Indiens et les Espagnols furent harmonieuses, caractérisées par des échanges fréquents et cordiaux. Mais, le voyage de Christophe n'était pas un voyage touristique, c'était plutôt un voyage de colonisation. Les Espagnols sont venus pour s'accaparer les richesses du pays. Ainsi, ils vont forcer les Indiens à effectuer des travaux forcés pour acquérir de richesses. À cause de leur condition de travail, les Indiens vont être exterminés[83]. De ce fait, les Espagnols durent importer des esclaves noirs d'Afrique, par le biais de la traite négrière, afin de repeupler l'île et d'assurer la mise en valeur de la colonie[84].

Dans ces conditions, nous comprenons qu'avant l'arrivée des Espagnols à Hispaniola, le paysage foncier de l'île était stable (Paragraphe 1). Cependant, une fois arrivés, les Espagnols vont pratiquer le repartimiento pour distribuer entre eux les terres et les Indiens (Paragraphe 2).

Paragraphe 1. Un système foncier stable avant l'avènement des espagnols

Au moment de l'arrivée de Christophe Colomb en 1492, on estime qu'environ deux millions d'Indiens vivaient à Hispaniola[85]. Il est à rappeler que cette population indigène fut rapidement décimée à cause des maladies, de l'exploitation forcée et des violences liées à la cruauté de la colonisation. À cette époque, l'île était divisée en cinq grandes provinces appelées Caciquats qui étaient dirigés chacun par un Cacique. Le premier caciquat, appelé « La Magua » ou « Royaume de la plaine », s'étendait sur toute la partie nord-est de l'île, une vaste plaine que

---

[82] Jules VERNE, *op. cit.*, p. 200.
[83] Catherine, ROUPERT, *op. cit.*, p. 21-22.
[84] Christian RUDEL, *La République Dominicaine*, Paris, Éditions Karthala, 2001, p. 30.
[85] Thomas MADIOU, tome 1, *op. cit.*, p. 6.

les Espagnols nommèrent plus tard la « Vega Real ». Il était dirigé par Guarionex. Le deuxième, « Le Marien », situé au nord entre Monte Cristi et le Cap Saint-Nicolas, avait pour chef Guacanagari. Le troisième, « La Maguana », couvrait la région du Cibao et la plaine de l'Artibonite. Il était gouverné par Caonabo, un Caraïbe originaire des îles du Vent. Le quatrième, « Le Xaragua », comprenait la plaine du Cul-de-Sac et celle de Léogâne et était dirigé par Bohéchio, puis, à sa mort, par sa sœur Anacaona, épouse de Caonabo. Enfin, le cinquième caciquat, « Le Higuey », situé à l'extrême est de l'île, fut successivement dirigé par Cayacoa puis par le farouche Cotubanama[86].

En fait, les Caciquats et toute la population entretenaient entre eux des relations d'amitié. C'était des gens généreux, dévoués à la cause commune. Monsieur Denis L. ROPA nous fait savoir qu'ils étaient des gens dont « La douceur et la bonté auraient pu servir de modèle à « *l'homme de la nature* » tel que Rousseau se plaisait à l'imaginer »[87]. C'est de cette même façon que Christophe Colomb les a décrits dans son journal :

> Ce sont, à la vérité, gens de cœur excellent, ignorant la cupidité, pleins de douceur; aussi, puis-je assurer à Vos Altesses qu'il n'est au monde ni meilleurs hommes, ni meilleur pays. Ils aiment leur prochain comme eux-mêmes. Ils ont une façon de parler toujours souriante, la plus douce, la plus affable qui se puisse imaginer et ils donnaient tout ce qu'ils avaient sans rien vouloir en échange[88].

Ces propos de Christophe Colomb nous laissent comprendre que les Indiens ne manifestaient pas de rapports conflictuels. D'ailleurs, ils ne pensaient pas à accumuler de richesses ou à exercer des contrôles sur les ressources, l'une des causes de la majorité des conflits entre les hommes sur la terre. C'est en ce sens que Monsieur Emile Nau a écrit :

> Pour réaliser leurs travaux, ils associaient leurs efforts et suppléaient à leur impéritie et à l'imperfection de leurs outils par le nombre et la force des bras. Dans un pareil état de société, la propriété ne se reconnaît à aucun signe. Ces sauvages ne semblaient pas songer à se rien approprier. Tout était à tous. La propriété était commune : celle du sol indubitablement. Tout le

---

[86] Emile NAU, *Histoire des Caciques d'Haïti*, Port-au-Prince, Presses Nationales d'Haïti, 2003, p.68.
[87] Denis L. ROPA, « La société coloniale de Santo-Domingo à la veille de française », *Revue française d'histoire d'Outre-Mer*, t. XLVI, no 163-164-165, 1959, pp. 156-198.
[88] Fernand COLOMB, *Histoire de la vie et des découvertes de Colomb*, Paris, Maurice Dreyfous Editeur, 1879, p. 98.

> reste était le butin de la nature qu'ils se partageaient entre eux et qu'ils consommaient[89].

Monsieur Jules Vernes a confirmé aussi cet état de fait. Selon lui : « La terre était commune entre les naturels, comme le soleil, l'air et l'eau. Le mien et le tien, cause de toute discorde, n'existaient point dans leurs usages, et ils vivaient contents de peu. Ces naturels n'avaient même pas pensé à limiter et à enfermer de haies leurs possessions »[90], car personne ne connaissait la convoitise et nul ne cherchait à s'approprier le bien d'autrui[91].

L'analyse de ces différentes idées nous permet de faire deux remarques sur les Indiens. Premièrement, ils étaient des gens dociles et ne savaient pas faire la guerre en ignorant l'existence des armes. C'est pourquoi, les Espagnols les avaient facilement maîtrisés en les faisant soumettre à l'esclavage.

Deuxièmement, ils étaient des individus désintéressés à la question de propriété. Ils n'étaient pas animés du désir de propriété. Tout ce qu'ils possédaient, même l'or, objet très précieux, ils le partageaient avec les Espagnols. C'est là que les Espagnols allaient comprendre qu'il y a beaucoup d'or dans le pays et vont forcer les autochtones à travailler pour leur donner de l'or. C'est ainsi que débute la colonisation espagnole d'Hispaniola avec pour conséquence la déstabilisation du paysage foncier de l'île.

Paragraphe 2. La colonisation espagnole et le repartimiento à Hispaniola: le début d'un système foncier instable

Le voyage de Christophe Colomb revêtait deux principales dimensions : d'une part, c'était un voyage religieux, visant à former de nouveaux disciples pour soutenir les Espagnols dans leur lutte contre les musulmans. Colomb concevait son expédition comme une prolongation du combat contre les ennemis de la foi catholique. C'est pourquoi, dès son arrivée à l'île d'Haïti, il planta une croix afin de montrer qu'il avait pris possession au nom de Jésus Christ[92]. C'est dans cette idée que Colomb a fait cette déclaration : « Il y a un monde nouveau, îles et terre ferme,

---

[89] Emile NAU, *op. cit.*, p. 71.
[90] Jules VERNE, *op. cit.*, p. 236.
[91] Bartolomé de LAS CASA, *Apologetica Historica Sumaria*, Madrid, 1909, p. 114.
[92] Thomas MADIOU, tome 1, *op. cit*., p. VIII.

dans cet océan que vous croyez à tort inhospitalier et innavigable ; il est habité par de nombreuses populations qu'il est utile, pour leur salut, de ranger sous la bannière du Christ […] »[93].

Nous pouvons également comprendre cette logique à travers la bulle *Inter caetera*, promulguée le 4 mai 1493 par le pape Alexandre VI (Rodrigo Borgia). Ce document délimitait les zones attribuées à l'Espagne afin d'éviter tout conflit avec le Portugal et soumettait les terres nouvellement découvertes à l'obligation d'évangéliser les populations indigènes[94].

La reine Isabelle avait adressé un ensemble d'instructions à Christophe Colomb en vue de :

> Rassembler tous les Indiens, et d'en former de grandes peuplades dans le voisinage des villes espagnoles, d'établir parmi eux la meilleure police qu'il serait possible ; de les accoutumer à cultiver la terre et à vivre en société ; d'établir en chaque bourgade une personne de probité qui la gouvernerait en paix, et ne permît pas aux Castillans de les employer malgré eux à aucune corvée, sous quelque prétexte que ce fût, et eût soin de faire payer exactement le salaire à ceux qui, de leur plein gré, s'engageraient, soit pour les mines, soit pour d'autres travaux ; de les accoutumer à se vêtir honnêtement ; de faire construire partout des églises, et d'avoir soin qu'elles fussent tenues proprement et desservies par des prêtres assidus, exemplaires et zélés ; d'empêcher les caciques de continuer leurs extorsions ordinaires contre leurs sujets, d'exécuter sur eux et sur tous les Indiens en général, les ordonnances qui avaient été faites contre les blasphémateurs ; d'abolir ce qu'il y avait dans leurs fêtes et dans leurs réjouissances, de contraire aux bonnes mœurs et à la religion ; de bâtir des hôpitaux pour eux ; de les engager par douceur à payer les dîmes, de mettre en œuvre tous les moyens possibles pour que les deux nations se réunissent par des alliances réciproques[95].

D'autre part, il est à remarquer que le voyage des Espagnols s'inscrit aussi dans une logique commerciale. Il s'agissait de trouver une route vers les précieux produits d'Extrême-Orient (les épices) en contournant le glacis musulman. Les Espagnols cherchaient avant tout à obtenir de l'or et des épices. Alors, à leur arrivée à Hispaniola, ils offrirent aux Indiens des objets de peu de valeur : des bonnets de laine, des écuelles, des billes de verre, des grelots et en échange, ces derniers leur donnaient de l'or[96].

---

[93] Emile NAU, *op. cit.*, p.61.
[94] Bulle Inter caetera du 4 mai 1493, Donné à Rome, à Saint-Pierre.
[95] Emile NAU, *op. cit.*, p. 286.
[96] *Ibid.*, p.91.

C'est en raison de cette seconde dimension que Colomb avait vu la nécessité de créer un établissement colonial dans cette île. D'autant plus que le désir d'acquérir des richesses fut le principal mobile des actions de Colomb. Bien que ses projets aient revêtu une dimension religieuse et mystique, Christophe Colomb ne négligeait jamais l'aspect pratique de ses entreprises. Son langage, en effet, traduisait constamment une appréciation réaliste des richesses et des biens du Nouveau Monde. Dans la relation de son quatrième et dernier voyage, Colomb dit : « L'or est ce qu'il y a de mieux. Avec de l'or, on constitue des trésors, et celui qui les possède fait, par leur moyen, tout ce qu'il veut en ce monde. Il envoie même les âmes au paradis »[97].

Pour faire fructifier la colonie, Colomb voulait trouver des moyens humains, matériels et financiers. Alors, il voyait la nécessité de retourner en Espagne à la recherche des moyens et pour annoncer sa découverte. Avant son départ, Christophe Colomb fit construire, avec l'aide des Indiens, une forteresse appelée la Nativité, à partir des débris de la *Santa Maria* qui avait fait naufrage. Il y laissa trente-neuf Espagnols, placés sous le commandement de Diego de Arana[98].

Le 4 janvier 1493, Christophe Colomb quitta l'île pour regagner l'Espagne. Il arriva à Barcelone le 15 mars de la même année, annonçant la réussite de son expédition et la découverte de nouvelles terres. Afin de prouver l'importance de son voyage, il était accompagné de sept Indiens et rapportait divers objets dont, des lames d'or, des perroquets, des lamantins empaillés, des quadrupèdes et des oiseaux inconnus dans l'Ancien Monde[99].

Le 28 mai 1493, Ferdinand et Isabelle renforcèrent les privilèges accordés à Christophe Colomb. Il fut nommé « Amiral de l'Océan, depuis les îles Açores jusqu'à celles du Cap Vert, du septentrion au midi, vice-roi et gouverneur perpétuel de toutes les terres qu'il avait découvertes et qu'il découvrirait »[100].

Pour retourner dans l'île, le Roi Ferdinand et la reine Isabelle mirent à la disposition de Christophe Colomb plus de moyens. Concrètement, il commandait une escadre de dix-sept

---

[97] Henry HARRISSE, *Christophe Colomb Son Origine, Sa Vie, Ses Voyages, Sa Famille & Ses Descendants*, Paris Ernest * Leroux Éditeur, 1885, p. 43.
[98] Alain FOURNIER, *Histoire de la vie et des voyages de l'amiral Christophe Colomb, d'après des documents de l'époque et notamment suivant l'histoire véridique de l'amiral, écrite par son fils don Fernando Colon*, Paris, Librairie de Firmin-Didot et Cie, 1894, p. 149.
[99] *Ibid.*, p. 150.
[100] Thomas MADIOU, tome 1, *op. cit.*, p. 9.

navires et de sept cents hommes, tant soldats que matelots, colons, gentilshommes, artisans de tout métier, et si le nombre n'était pas élevé, c'est que Colomb lui-même en fixa la limite, alors que des milliers de volontaires souhaitaient le suivre. Il était muni de pouvoirs illimités et emportait avec lui tous les éléments nécessaires à la colonisation[101].

Le 22 novembre 1493, Christophe Colomb et son expédition arrivèrent à Hispaniola. À peine débarqué, il apprit avec stupeur qu'en son absence les caciques Guarionex et Caonabo avaient attaqué la forteresse de la Nativité. Cette attaque avait causé le massacre du commandant Diego de Arana et de tous ses hommes ainsi que la destruction de la forteresse[102]. Bien évidemment, les Espagnols qui étaient restés à Hispaniola étaient animés par la volonté de s'emparer de l'or de l'île. Ils s'étaient livrés à toutes sortes d'excès sur les Indiens pour pouvoir trouver de l'or. En représailles, ceux-ci les massacrèrent et détruisirent la Nativité[103].

Sachant que la plaine de Cibao regorgeait de mines d'or, Colomb s'y rendit avec 400 hommes le 12 mars 1494. Il y fit construire une forteresse qu'il baptisa Saint-Thomas, en souvenir de l'incrédulité de ses compagnons qui avaient douté de l'existence des mines et hésité à le suivre à l'intérieur de l'île[104].

Dès lors, les Espagnols commençaient à exercer des actes de cruautés sur les Indiens pour pouvoir trouver de l'or. Pour riposter, les Indiens s'armaient de massues, de pierres, de flèches, et se réunirent au nombre de cent mille dans la vaste plaine de la Véga Réal pour attaquer les Espagnols. Méprisant cette multitude dépourvue de discipline, de tactique et presque sans armes, les Espagnols se précipitaient sur les Indiens avec une violence farouche. Les Indiens, entendant pour la première fois le fracas du canon, se prosternèrent face contre terre et implorèrent la grâce de leurs bourreaux. Les Espagnols n'eurent alors qu'à les massacrer. Forts de cette victoire, ils prirent le contrôle de l'île entière et imposèrent leur domination sur les populations indigènes. Dès lors, les Indiens furent contraints de travailler pour fournir de l'or à leurs maîtres. Sous l'autorité de ces conquérants avides, ils furent réduits à accomplir les rudes travaux des mines[105].

---

[101] Auguste de BELLOY, *op. cit*., p. 177.
[102] *Ibid.*, p. 192.
[103] *Ibid.*
[104] Thomas MADIOU, tome I, *op. cit.*, p. 10.
[105] Edgar La SELVE, *Le pays des nègres : voyage à Haïti ancienne partie française de Saint-Domingue*, Paris, Librairie Hachette et Cie, 1881, p. 4.

Cependant, ne pouvant plus trouver de l'or, les Espagnols ont fait un autre calcul. Celui d'encourager la plantation de la canne à sucre, introduite à Hispaniola depuis les îles Canaries. Dès lors, le problème qui se pose est la répartition des terres et leur exploitation. S'agissant du premier, il fut convenu que les territoires découverts appartenaient à la Couronne, de sorte que toutes les activités menées dans la colonie profitaient directement au pouvoir royal espagnol. C'est en ce sens que Jean-Louis HALPÉRIN affirme : « La colonisation a été une vaste entreprise de spoliation des terres possédées par les indigènes »[106].

De plus, nous savons que l'appropriation des colonies espagnoles en Amérique trouve son origine dans le droit issu de la *Reconquista* (reconquête), qui reposait sur la volonté d'occuper, de peupler et d'exploiter les terres reconquises[107]. Le régime foncier était placé sous le contrôle direct de la Couronne, qui en concédait la possession à des particuliers afin qu'ils puissent la mettre en valeur.

Dans le but d'exploiter les terres, l'amiral concéda aux Espagnols des portions de terrain pour leur mise en valeur. Mais, incapables de les cultiver en raison du climat et du manque d'outils aratoires, ils contraignirent les Indiens à travailler pour eux[108]. À cet effet, la colonie est tombée dans le système de repartimiento[109].

Avec ce système, les terres et les Indiens furent répartis entre les militaires et les fonctionnaires espagnols, et réduits à une condition pire que l'esclavage. La grande colonie conquise fut administrée au nom de l'Espagne par un gouverneur portant le titre de vice-roi, dont la mission principale était d'assurer à la métropole le maximum de profit[110].

---

[106] Jean-Louis HALPÉRIN, « La propriété et la gestion des terres coutumières en Nouvelle-Calédonie ». dans Eric de MARI et Dominique TAURISSON-MOURET (dir.) *L'Empire de la propriété, L'impact environnemental de la norme en milieu contraint. Exemples de doit colonial et analogies contemporaines*, tome III, Paris, Victoire Editions, 2016, pp. 218-225.

[107] Alièno r BERTRAND, « Archéologie coloniale du droit de propriété ». dans Eric de MARI et Dominique TAURISSON-MOURET, *ibid.*, pp. 81-107.

[108] Denis L. ROPA, *op. cit.*, pp. 157-198.

[109] Le repartimiento est une concession de terre cédée à des ordres militaires ou à des particuliers ou à des particuliers en récompense de faits d'armes remarquables dans la continuité apparente de la reconquête. *Cf.* Alièno r BERTRAND, *op. cit*, pp. 82-107,

[110] A. DE SCHRYNMAKERS, *Le Mexique : Histoire de l'établissement et de la chute de l'empire de Maximilien*, Bruxelles, Librairie Alfred Castaigne, 1885, p. 22.

Il convient de noter que les premiers repartimientos furent attribués aux chefs des expéditions vers les Indes ainsi qu'à leurs descendants et protégés. Cependant, une partie des terres restait inexploitée. La Couronne espagnole dut alors intervenir pour organiser le régime foncier à Hispaniola et assurer la mise en valeur de toutes les terres. C'est dans ce contexte qu'elle promulgua les ordonnances de 1573, obligeant les concessionnaires à défricher et exploiter les terrains qui leur étaient attribués. Dès lors, les repartimientos ne constituaient qu'une promesse de possession, effective uniquement si la terre était réellement occupée ou cultivée. Par ailleurs, la Couronne envisagea que la distribution des terres restées en friche ou toujours sous son contrôle pouvait lui procurer des revenus financiers supplémentaires[111].

Un autre problème était posé dans la colonie espagnole d'Hispaniola. Celui des possessions sans titres. En effet, beaucoup d'Espagnols avaient des possessions de fait sans avoir le titre. Cela a créé de grands conflits entre ceux qui avaient la possession et ceux qui avaient le titre. Face à cette irrégularité et pour éviter le chaos, la couronne royale espagnole a pris la cédule royale de 1591 qui donnait pouvoir aux autorités coloniales de faire une révision des titres de possession dans la colonie, de faire valider les titres et d'exiger le paiement d'une certaine somme d'argent afin de régulariser la situation de ceux qui étaient en possession sans titre. C'est à ce moment que le droit colonial instauré à Hispaniola avait introduit deux nouveaux principes juridiques : la « composicion » et « l'amparo real » [112].

La première, à savoir la « composicion », permettait de régulariser une situation de fait en lui donnant une valeur juridique, généralement par le biais d'un accord entre les parties, qui se traduisait le plus souvent par le versement d'une indemnité au trésor royal. Quant à la seconde, l'« amparo real », elle constituait une possibilité de possession vis-à-vis de la Couronne, laquelle ne devenait effective que si la terre concernée était mise en culture ou occupée par du bétail. Celui qui sollicitait l'« amparo » partait donc du principe que le titre de possession lui avait déjà été accordé et en demandait la confirmation, en échange de l'engagement d'y établir des cultures ou des élevages[113].

---

[111] Denis L. ROPA, *op. cit.*, pp. 167-198.
[112] *Ibid.*, pp. 168-198.
[113] *Ibid.*

Toutefois, malgré ces dispositifs, les abus et les violences se multiplièrent dans le cadre du système des repartimientos, ce qui finit par susciter l'inquiétude de la Couronne. C'est dans ce contexte que le gouvernement espagnol, alarmé par la tyrannie des colons sur les populations autochtones, décida d'abolir le système des repartimientos et de le remplacer par celui des encomiendos[114]. Ces derniers consistaient à attribuer aux maîtres des groupes composés de centaines de familles, à condition qu'ils les consacrent à un objectif précis, tel que l'exploitation d'un domaine agricole. Ce régime représentait une forme de servage qui succédait à l'esclavage. Par ailleurs, des cours de justice, appelées audiencias, furent instituées pour protéger les droits des esclaves et examiner leurs plaintes[115].

Pendant ce temps, Émile Nau nous rapporte : « Il y avait un engouement d'être propriétaire à Hispaniola. Des nobles, sans sortir d'Espagne, voulurent y avoir des commanderies et des départements d'Indiens, et se firent adjuger d'immenses lots de terre et d'esclaves »[116]. Ainsi, l'exploitation foncière et des diverses ressources coloniales prit de l'ampleur[117].

Dans ces conditions, il est juste de dire qu'avec la découverte de l'Amérique par les Espagnols, la terre allait être l'objet de convoitise. De cette manière, la lutte pour la terre était évidente. Cela a bouleversé le régime qui existait avant et a créé un paysage foncier instable à Hispaniola.

Vers le début du XVIIe siècle, la colonisation espagnole d'Hispaniola entre dans sa phase fragile. Il y a l'entrée en scène de nouveaux acteurs, d'autres puissances colonialistes (Angleterre, Portugal et France) qui voulaient leur part dans le gâteau colonial. Au cours de cette période, les Espagnols délaissèrent la partie occidentale de l'île pour s'installer dans la partie orientale, qui est l'actuelle République Dominicaine, à cause du manque de métaux précieux dans la partie occidentale et de la fertilité de la partie orientale. La zone occidentale demeura alors comme un territoire sans maître. Selon, Monsieur Placide David : « Jusqu'à la deuxième moitié du XVIIe

---

[114] Ce système a institué les conditions du régime juridique entre les personnes qui a permis au droit de propriété de se transformer en droit de jouissance exclusif sur les ressources, les terres et les biens appropriés. Le droit de spolier et d'exploiter, c'est-à-dire l'instauration d'une violence légale sur les êtres humains soumis par les armes, a précédé et conditionné l'idée d'un droit de jouissance exclusif des propriétaires sur les choses, y compris les esclaves, devenus meubles parmi les meubles. *Cf.* Alienor BERTRAND, *op. cit.*, pp. 86-107.

[115] A. De SCHRYNMAKERS, *op. cit.*, p. 22.

[116] Emile NAU, *op. cit.*, p. 289.

[117] Ibid.

siècle, la partie occidentale de l'île d'Haïti était une région inculte, peuplée de sangliers et de bœufs sauvages »[118]. Profitant de cette situation, des flibustiers français commencèrent à s'installer à l'île de la Tortue, puis dans les petites plaines de la partie occidentale. Ce qui a conduit à l'occupation française de la partie occidentale de l'île, dénommée Saint-Domingue, et qui a laissé ses empreintes dans l'actuelle République d'Haïti.

Section II. L'avènement des Français et la lutte pour le contrôle de l'espace

Comme les Espagnols abandonnaient la partie occidentale, les Français s'accaparaient cette portion de l'île en vue de fonder leur empire colonial. Ils faisaient tout pour défendre leur possession de fait contre les Espagnols[119]. Ce conflit de possession trouva son issue, le 20 septembre 1697, par le traité de Ryswick, qui consacre officiellement la possession par la France de la partie occidentale de l'île, cédée par l'Espagne[120].

Il est vrai que ces deux puissances colonialistes ont entretenu de grandes relations surtout sur le plan commercial mais, il y avait aussi de grandes rivalités entre les colons espagnols et les colons français sur la question frontalière. Selon Suzy Castor : « Le problème de la frontière avait créé des conflits durant la période coloniale entre les autorités espagnoles et les autorités françaises »[121]. Moreau de Saint-Méry rapporte qu'en 1727 « Les Espagnols viennent mettre un corps-de-garde, jusque sur la rive de la rivière de Dajabon en vue de contrôler leur territoire »[122]. Il s'agissait de conflits pour le contrôle de la terre, car les colons français cherchaient à étendre leurs champs de cannes à sucre, tandis que les colons espagnols voulaient conserver les terres qui leur assuraient un commerce lucratif[123]. Cela révèle l'enjeu stratégique que représentait la terre dans le rapport de force entre les puissances coloniales. Au fond, ces conflits ne relevaient que du droit du plus fort, chacun des concurrents s'appropriant un bien arraché au détriment de l'Indien éliminé, véritable propriétaire[124].

---

[118] Placide DAVID, *L'héritage colonial en Haïti*, Madrid, Langa y Cia, 1959, p. 23.
[119] Denis L. ROPA, *op. cit.*, pp. 161-198.
[120] Jean-Marie, THÉODAT, *op. cit.*, p. 17.
[121] Suzy, CASTOR, *Occupation américaine d'Haïti*, Port-au-Prince, Imprimerie Résopresse, 1988 p. 40. 317 P.
[122] Médéric Louis-Élie Moreau de SAINT-MÉRY, *Description topographie et politique, de la partie espagnole de l'isle de Saint-Domingue*, Tome I, Philadelphie, 1796, p. xij.
[123] Denis L. ROPA, *op. cit.*, pp. 164-198.
[124] Jean, PRICE MARS, *op. cit.* p. 46.

Entre les deux États, à savoir la France et l'Espagne, il y avait des conflits pour l'étendue des terres des colonies mais, les véritables conflits concernaient les colons d'une même colonie avides de la propriété foncière. Dans le cas de Saint-Domingue, les luttes pour la terre se rapportaient à la question de la possession et la jouissance (Paragraphe 1). Une question qui a engendré de nouveaux enjeux avec l'abolition de l'esclavage à Saint-Domingue en août 1793 (Paragraphe 2).

Paragraphe 1. La lutte pour la propriété foncière dans la colonie de Saint-Domingue

La partie française de l'île de Saint-Domingue constituait, parmi toutes les possessions de la France dans le Nouveau Monde, la plus précieuse, tant par les richesses qu'elle procurait à la métropole que par l'influence qu'elle exerçait sur son commerce et son agriculture[125]. Au XVIIIe siècle, Saint-Domingue, surnommée la « perle des Antilles », était la colonie française la plus prospère. Premier producteur mondial de sucre et de café, elle assurait à elle seule près d'un tiers du commerce extérieur de la France et attirait les cadets des familles nobles ou bourgeoises de l'Ouest du royaume, en quête d'une fortune rapide[126].

Concrètement, avant 1789, la colonie française de Saint-Domingue avait une richesse extraordinaire. Sa richesse agricole et animale était impressionnante. Elle comptait des dizaines de milliers de chevaux, mulets et bêtes à cornes, des millions de bananiers et de fosses de manioc, ainsi que d'immenses plantations de maïs et de patates. À cela s'ajoutaient des centaines de sucreries et d'indigoteries, sans oublier les vastes cultures de coton, de café et de cacao. L'ensemble de ces exploitations constituait un capital colossal, estimé à près d'un milliard et demi de francs[127].

Force est de constater que toutes ces richesses reposaient sur le travail de la terre. Ceci dit, la terre représentait alors la principale source de richesse. Ainsi, tout le monde partait à la conquête de la terre puisque la propriété foncière était le fondement de la fortune dans la colonie de Saint-Domingue. Cette situation a engendré d'immenses luttes pour la propriété de la terre. C'est dans ce contexte que François Blancpain affirme : « La propriété foncière était le

---

[125] Dard HENRI JEAN BAPTISTE, *Observations sur le droit de souveraineté de la France sur Saint-Domingue et sur les droits des colons propriétaires de cette île*, Paris, Gide fils, 1823, p. 5.
[126] François BLANCPAIN, *La condition des paysans haïtiens : Du Code noir aux Codes ruraux*, Paris, Karthala, 2003, p. 11.
[127] Alain YACOU (dir), *Saint-Domingue espagnol et la révolution nègre d'Haïti*, Paris, Karthala, 2007, p. 72.

fondement de la fortune à Saint-Domingue, l'enjeu de toutes les convoitises, le pilier de la situation sociale et elle le restera après l'indépendance »[128]. De ce fait, la question de l'appropriation des terres, de leur répartition et de leur exploitation était une question cruciale à Saint-Domingue.

D'emblée, il convient de préciser que le régime foncier dans les colonies se distinguait de celui en vigueur dans la métropole française. Ainsi, le droit foncier appliqué dans les colonies n'était pas celui de la France. Ce régime était organisé par une législation spécifique adaptée au contexte colonial[129].

Or, il était de principe que la colonie était soumise à la métropole. Cette soumission de la colonie à la métropole se révélait également dans l'organisation du régime foncier, puisque la colonie était juridiquement rattachée au domaine royal. Le roi était considéré comme le propriétaire suprême des terres de la colonie. À ce titre, il disposait d'un droit absolu sur l'ensemble du territoire. Les occupants n'étaient donc que des usufruitiers ou des concessionnaires, bénéficiant de droits plus ou moins précaires[130]. Comme le roi ne peut pas être présent dans la colonie pour assurer sa gestion à cause de la distance[131], il confiait l'administration locale des colonies, soit à des compagnies souveraines, soit à ses représentants qui sont des gouverneurs et intendants qui exerçaient leur fonction pour et en son nom[132].

Sur la question de la répartition foncière dans la colonie de Saint-Domingue, au début de l'occupation de la partie occidentale par les flibustiers français, il n'y avait pas de problème et on ne remarquait même pas de conflit pour l'appropriation des terres parce que les colons français n'étaient qu'une minorité, incapable d'occuper même le quart de la colonie. Avec l'appui de leurs engagés à contrat de trois ans et de quelques esclaves africains, ils cherchaient à défricher et à

---

[128] François BLANCPAIN, *La colonie française de Saint-Domingue : De l'esclavage à l'indépendance,* Paris, Karthala, 2004, p 24.

[129] Alain ROCHEGUDE, « La propriété dans la gestion foncière coloniale : un grand malentendu ». dans Eric de MARI et Dominique TAURISSON-MOURET (dir.), *op. cit.*, pp. 37-52.

[130] François BLANCPAIN, *La condition des paysans haïtiens : Du Code noir aux Codes ruraux*, *op.cit.*, p. 28.

[131] Moreau de Saint-Méry remarquait déjà avec quelque fatalisme les effets prononcés de la distance: « Il n'est personne qui ne sente combien il est désavantageux pour nos Colonies d'être situées à une grande distance de la Métropole. *Cf.* Médéric Louis Élie Moreau de SAINT-MÉRY, *Loix et constitutions des colonies françaises de l'Amérique sous le vent (1550 – 1703)*, Tome 1, Paris, Chez l'auteur, S.d., p. VII.

[132] Xavier YACONO, *Histoire de la colonisation française*, Sixième édition, Paris, Presses Universitaires de France, 1969, p. 17.

cultiver quelques propriétés foncières. À cette époque, un petit nombre d'agents étaient chargés de l'administration coloniale afin de faire régner l'ordre[133].

Certains historiens ont même fait remarquer qu'à cette époque, les terres étaient laissées pour compte et celui qui est le premier arrivé prenait la portion qu'il veut. Voici en ce sens la déclaration de Monsieur Hilliard d'Auberteuil :

> Dans le premier âge de la colonie, rien n'était plus incertain et négligé que la propriété des terres. Elles appartenaient à quiconque s'en emparait; un homme s'enfonçait dans les forêts pour chercher un terrain à sa convenance; quand il avait fixé son choix, il abattait quelques arbres auprès d'une source ou d'une ravine, et marquait l'étendue par quelques autres arbres abattus alentour, c'était une appropriation qu'on appelait droit de Hache[134].

Bien évidemment, vu que l'espace n'était pas vraiment occupé au premier moment, la formule pour devenir propriétaire de terre à Saint-Domingue était le droit du premier arrivé, du premier occupant ou droit de hache. Donc, il n'avait pas vraiment de contrôle et c'était un désordre généralisé. D'ailleurs, les flibustiers s'intéressaient beaucoup plus au pillage des bateaux en mer qu'à l'agriculture. Ainsi, ils laissaient leurs terres en friche, afin de se livrer à la course. De ce fait, Saint-Domingue apparaissait parfois comme une colonie presque vide[135].

C'est cette situation qui a poussé les premiers dirigeants d'entreprendre la traite des Noirs d'Afrique pour faire développer la colonie et assurer la culture des terres. Voici la résolution qu'avait prise le Conseil d'État, Sa Majesté assistant, à ce sujet en date du 26 août 1670 : « Comme il n'est rien qui contribue d'avantage à l'augmentation des colonies et à la culture des terres que le laborieux travail des nègres, Sa Majesté désire faciliter autant qu'il se pourra la traitre qui s'en fait des côtes de Guinée aux dites isles »[136].

Avec le développement de la colonie, le roi avait instauré le système des compagnies foncières dotées de pouvoirs souverains, auxquelles il accordait le droit de concéder des terres

---

[133] Placide DAVID, *op. cit*, p. 26.
[134] Michel-René Hilliard d'AUBERTEUIL, *Considérations sur l'état présent de la colonie française de Saint - Domingue*, tome l, Paris, Grangé, 1776, p. 88.
[135] Beauvais LESPINASSE, *Histoire des Affranchis de Saint-Domingue,* tome I, Paris, Imprimerie Joseph Kugelmann, 1882, p. 32.
[136] François BLANCPAIN, *La colonie française de Saint-Domingue : De l'esclavage à l'indépendance, op. cit.,* p. 16.

aux colons. Toutefois, la propriété de la partie française de Saint-Domingue demeurait toujours entre les mains du souverain, qui pouvait révoquer ces compagnies à sa convenance. Ainsi, le 17 avril 1664, il supprima la Compagnie des Isles de l'Amérique pour la remplacer par la Compagnie des Indes Occidentales, chargée d'exploiter les terres de Saint-Domingue conformément à l'édit de 1664. Dix ans plus tard, en 1674, cette compagnie fut à son tour dissoute par décision royale, et un édit plaça directement la colonie sous l'autorité du roi. Un gouverneur et un intendant furent alors envoyés pour administrer Saint-Domingue[137].

À partir de cette période, le gouverneur et l'intendant étaient chargés d'accorder gratuitement des concessions de terres aux colons, toujours au nom du roi. Toutefois, force est de constater que toutes les terres de la colonie n'étaient pas susceptibles d'être concédées. Les concessions portaient sur les parties du domaine qui n'étaient pas encore aliénées, tandis qu'une bande côtière d'une largeur de cinquante pas, dite « cinquante pas du roi », était réservée au souverain. Cette zone, inaliénable et imprescriptible, était destinée à l'édification éventuelle de batteries ou de fortifications, sans indemnisation des propriétaires évincés. Par ailleurs, les autorités coloniales avaient édicté des règlements limitant la superficie des concessions à un maximum de mille pas en carré (1,150 mètres) les concessions pour cultures, et à 1,500 pas en carré celles pour l'élevage[138].

Il est à noter que la procédure pour avoir une concession était compliquée. Pour obtenir une concession en bonne et due forme, la première étape consiste à se procurer un certificat délivré par un arpenteur[139]. Après son obtention, ce certificat doit être affiché trois dimanches consécutifs à la porte de l'église du quartier dont dépend la concession. Ensuite, il était obligatoire de faire viser le certificat par le commandant du quartier ou par un officier. Ce visa donnait le droit de solliciter conjointement auprès du gouverneur et de l'intendant l'octroi du titre de concession. Une fois la concession obtenue, le demandeur avait l'obligation d'enregistrer le

---

[137] Beauvais LESPINASSE, *op. cit.,* p. 33.

[138] Henri BAGET, *Du régime des terres et de la condition des personnes aux Antilles françaises avant 1789*, Paris, Imprimerie Panvert, 1905, p.31.

[139] Ce premier certificat est un certificat prouvant que la propriété n'est pas occupée.

titre au greffe de l'intendance, puis le présenter à l'arpenteur, qui procédait à l'arpentage en présence du public[140].

Certainement, pour éviter la lourdeur de la procédure d'obtention du titre de concession, beaucoup se contentaient de solliciter le certificat d'arpenteur. Une fois ce document obtenu, ils s'adressaient directement au gouverneur afin de recevoir un « permis d'habiter », simple autorisation provisoire et précaire, en attendant de demander une concession régulière. Sur ce, Henri Baget écrit :

> Beaucoup s'en tenaient au permis d'habiter de sorte que, pour la même terre, il n'était pas rare qu'il y ait deux catégories d'ayant-droits ; les uns, qui a la possession, joignaient un simple permis et visa du gouverneur, les autres, qui n'avaient pas la possession, mais qui possédaient par contre les titres réguliers[141].

Pour mettre fin aux différents désordres qu'engendre le permis d'habiter dans la colonie de Saint-Domingue et pour avoir des règles précises et générales, l'ordonnance royale du 22 juillet 1733 a aboli le permis d'habiter pour donner de nouvelle procédure à suivre en matière de concessions[142].

En outre, il est à remarquer que la concession était faite à vie. Toutefois, elle restait soumise à une condition essentielle imposée à tout concessionnaire pour pouvoir en conserver la jouissance. Il s'agissait de la mise en valeur des terres concédées. Cela consiste d'abord à défricher les terres, puis à les mettre en culture grâce à une main-d'œuvre servile[143]. Dans le cas contraire, le Gouverneur et l'Intendant pouvaient reprendre la terre libre en la réunissant au domaine du roi avec le droit de donner cette terre à un autre colon. Ces dispositions d'une concession, du 4 février 1787, faite à Monsieur Pierre Garaud, montrent l'obligation imposée aux concessionnaires :

---

[140] Eric de MARI, « Des devoirs du concessionnaire aux droits du propriétaire : le cas de Saint Domingue (XVIIème-XVIIIème siécle) », dans Eric de MARI et Dominique TAURISSON-MOURET (dir.), *op. cit*., pp. 108-153.
[141] Henri BAGET, *op. cit.,* p. 29.
[142] *Ibid.,* p. 30.
[143] Eric de MARI, « Des devoirs du concessionnaire aux droits du propriétaire : le cas de Saint Domingue (XVIIème-XVIIIème siécle) », dans Eric de MARI et Dominique TAURISSON-MOURET (dir.), *op. cit,* pp. 109-153.

> César Henri, Comte de la Luzerne, Lieutenant Général des Armées du Roi, Gouverneur Lieutenant Général des Iles Françaises de l'Amérique sous le vent, et Inspecteur Général des troupes d'Artilleries, Milices et Fortifications des dites Iles ; Et François Barbé Demarbois, Conseiller du Roi en ses Conseils et en son Parlement de Metz, Intendant de Justice, Police, Finances, de la Guerre et de la Marine des dites Iles.
>
> Nous, en vertu du pouvoir à nous donné par Sa Majesté, avons concédé et concédons à perpétuité au nommé Pierre Garaud Tierceron libre, un terrain pour culture de mille pas en quarré vatéro situé au quartier de Saltrou, juridiction de Jacmel, paroisse des Cayes, borné au Sud du terrain. « Enregistrée au même mois que cette concession, servira au nomme Pierre Garaud à charge par lui de se conformer en tout à l'article premier du titre trois de l'ordonnance du premier Avril 1773, fait défenses à toutes personnes de le troubler dans sa propriété sous les peines de droit. Auquel terrain ne pourra être vendu ni cédé sans notre permission expresse par écrit et ledit Pierre Garaud fera apposer les bornes et autres marques pour le faire reconnaître, à l'effet de quoi les voisins seront, appelés et assisteront, si bon leur semble, au procès-verbal qui en sera fait ; lequel ils signeront ou sera rapport fait de leur refus pour y être ensuite pourvu et être fait droit qui il appartiendra. Le dit procès-verbal ainsi fait sans opposition servira de prise de possession du dit terrain au dit Pierre Garaud, aux siens ou ayants-cause qui en jouiront et disposeront à l'avenir en toute propriété, après toutefois et sous la condition expresse qu'ils formeront un établissement sur le dit terrain et commenceront à le mettre en valeur dans une année de la date des présentes, comme aussi qu'ils défricheront les deux tiers du dit terrain dans les six années suivantes, savoir : le tiers dans les trois premières années et l'autre tiers dans les trois dernières, le tout à peine d'être déchus de la présente concession, et de réunion du dit terrain au domaine du Roi […][144].

Dans ce cas, nous comprenons que la concession était provisoire et conditionnelle. Elle représente une permission obtenue pour occuper une terre. Elle devient définitive après l'avoir mise en valeur dans le délai indiqué. Après le délai, une commission ad hoc était chargée d'évaluer la mise en valeur effective des terres. Selon le résultat de cette évaluation, le concessionnaire pouvait voir son droit provisoire transformé en propriété définitive, assortie d'un titre foncier, à condition que toutes les obligations aient été respectées[145]. Dans le cas où, après évaluation, il est constaté que la propriété n'est pas mise en valeur, le droit de réunion va être appliqué.

---

[144] Raymond RENAUD, *Le régime foncier en Haïti,* Paris, les Editions Domat-Montchrestien, 1934, p. 69-70.

[145] Alain ROCHEGUDE, « La propriété dans la gestion foncière coloniale : un grand mal entendu ». dans Eric de MARI et Dominique TAURISSON-MOURET (dir.), *op. cit.*, pp. 40-52.

De fait, le droit de réunion conférait au Gouverneur et à l'Intendant la faculté de réintégrer dans le domaine royal les concessions de terres qui n'avaient pas été mises en valeur[146]. Donc, la principale condition d'obtention de la concession était son exploitation conformément aux dispositions de l'acte de concession.

De plus, nous avons remarqué que le concessionnaire était limité dans ses choix et ne pouvait disposer librement de sa concession, ce qui l'empêchait d'être un propriétaire à part entière. C'est dans ce contexte que le professeur Eric de Mari écrit :

> La mise en culture est considérée comme la condition d'obtention de la concession : non réalisée après l'expiration des délais fixés dans le contrat de concession, elle provoque la rupture des liens existant entre le concédant et le concessionnaire. Par conséquent le droit de réunion souligne l'inexistence du droit de propriété, au sens actuel du terme, que prétend avoir le concessionnaire sur la concession[147].

Dans ces conditions, il est évident que le droit de réunion développe un sentiment de peur et d'inquiétude chez les colons. Comme preuve, nous avons une lettre, du 13 avril 1786, adressée par le ministre aux administrateurs de la colonie, le gouverneur de la Luzerne et l'intendant Barbé de Marbois, qui est ainsi formulée :

> Vous trouverez, ci-joint, Messieurs, un mémoire par lequel la veuve du sieur Grave expose que la mésintelligence qui existe entre ses frères et sœurs par rapport au partage d'une habitation qui leur est commune, située à Saint-Domingue, lui fait craindre que, faute de culture, elle ne passe en des mains étrangères après avoir été remise au domaine. Vous verrez qu'elle demande que cette habitation lui soit concédée préférablement à tout autre[148].

Cependant, force est de constater qu'il était assez rare que les autorités coloniales prononcent des réunions. À la vérité, seules quelques décisions furent prises, qui sont au nombre de 65 en 1785, 23 en 1786, 79 en 1787 et 65 en 1788[149].

De surcroît, il est à préciser que d'une part, la plupart des réunions n'étaient que des menaces, ou frappaient des colons pauvres qui n'avaient pas les moyens d'y échapper[150] et

---

[146] François BLANCPAIN, *La colonie française de Saint-Domingue, op. cit.,* p. 24.
[147] Eric de MARI, *D'un tribunal l'autre : le tribunal terrier de l'île de France (1766- ?),* p.13
[148] Archives Nationales, Archives nationales d'outre-mer, Colonies B.192.
[149] Archives Nationales, Archives nationales d'outre-mer, Colonies F.3.286.
[150] Henri BAGET, *op. cit.,*p. 42.

d'autre part, c'est généralement les particuliers qui demandent la réunion, soit pour faire une nouvelle demande de concession afin d'éviter de frapper par le délai, soit pour régulariser sa possession sans titre ou soit pour avoir la concession d'un bien d'autrui qui est libre. À titre d'exemple, un jugement de réunion du 17 septembre 1785 montre qu'un acheteur de concession, non exploitée par son vendeur, sollicita la réunion et l'obtint, avec la possibilité de demander ensuite la concession auprès des administrateurs du Roi. De même, un colonel d'infanterie, ayant acquis en 1771 une concession auprès d'une femme libre de couleur, mais ne disposant que de la possession paisible pendant douze ans, poursuivit la réunion avant de solliciter la concession en son nom. Enfin, le comte d'Harambure demanda la réunion de six terrains concédés, expliquant que ses moyens ne lui avaient pas permis de les mettre en culture. La réunion fut prononcée, et il sollicita à nouveau la concession afin d'obtenir un délai supplémentaire pour les exploiter[151].

Hormis le droit de réunion, les colons font face à d'autres cas qui suscitent des conflits dans le cadre de leur concession. Bien évidemment, il y a différentes irrégularités dans les concessions qui sont sources de conflits entre les colons. La première irrégularité relevée résidait dans le fait que certains arpenteurs délivraient des certificats sans avoir une connaissance réelle des lieux. Il en résulte que le titre de concession ne correspondait pas à la situation effective du terrain. Pour corriger cela, l'arpenteur fixait de nouvelles bornes, si bien que le concessionnaire se retrouvait à occuper une parcelle différente de celle qui lui avait été concédée. Parfois même, les arpenteurs, cédant aux demandes des colons, inversaient les mesures ou modifiaient les bornes afin d'éviter les terrains jugés défavorables[152]. Pour limiter les désordres de quelques arpenteurs, une ordonnance des administrateurs de Saint-Domingue, promulguée en 1734, interdit à ces derniers d'apporter la moindre innovation dans leurs pratiques. Voici ce qui est écrit dans ladite ordonnance : « C'est aux habitants qui demanderont de nouveaux terrains, à bien expliquer leurs bornes et gisements dans les certificats sur lesquels les concessions seront expédiées »[153]. De plus, lors des opérations d'arpentage, certains arpenteurs fermaient volontairement les yeux sur la

---

[151] Eric de MARI, *D'un tribunal l'autre : le tribunal terrier de l'île de France*, *op. cit.*, p. 14.
[152] Henri BAGET, *op. cit.*, p. 33.
[153] *Ibid.*, p. 35.

validité des titres de concession, permettant ainsi à des colons de prendre possession de terrains appartenant à autrui[154].

Deuxièmement, près de la moitié de la colonie était laissée aux mains des procureurs d'habitations et des fermiers, tandis que les propriétaires vivaient en France[155]. S'agissant du procureur et du gérant, ils pouvaient, sans craindre de sanction, adopter une gestion malhonnête et bâtir leur fortune aux dépens des planteurs restés en France. En ce qui concerne le fermier, il n'était pas soumis aux obligations du bon père de famille et cherchait à s'enrichir au préjudice du propriétaire par la voie de la corruption. Ainsi, Beaucoup de fermiers et gérants achetaient des habitations grâce aux revenus détournés des domaines qu'ils géraient[156].

Troisièmement, faute de contrôle exercé par les administrateurs de la colonie, il arrivait fréquemment qu'un même terrain soit concédé à plusieurs personnes. À titre d'exemple, voici une illustration présentée par Henri Baget :

> On voulut, en 1769, établir une montagne de la dépendance du Port-au-Prince. Un homme diligent demanda un certificat à un arpenteur du quartier du Mirbalais. Il voulut être borné au nord, d'une crête principale, chassant au sud le long de la ravine, est et ouest, terres non concédées. Le certificat fut visé, publié, la concession délivrée. Un autre se présenta au même arpenteur, qui lui donna un certificat borné du premier. Enfin, il en donna 130, tous bornés l'un de l'autre. Il n'était pas le seul à délivrer des certificats pour le même terrain[157].

Cela nous laisse voir que les concessions étaient source de conflits. Selon M. d'Arquyan, gouverneur, « Les concessions ont de tout temps été mal données, mal expliquées, mal délimitées […]. C'est ce qui explique les troubles et les procès »[158].

---

[154] Pierre de VAISSIÈRE, *Saint-Domingue : la société et la vie créoles, (1629-1789),* Paris, Perrin et Cie Libraires-éditeurs, 1909, p. 65.
[155] Placide DAVID, *op. cit*., p 39.
[156] Pierre de VAISSIÈRE, *Saint-Domingue : la société et la vie créoles (1629-1789),* Paris, Perrin et Cie Libraires-éditeurs, 1909, p. 66.
[157] Henri BAGET, *op. cit.*, p. 36.
[158] Lettre de M. DArquyan du 22 mai 1711.

Dans la colonie de Saint-Domingue, on distinguait trois catégories principales de contentieux fonciers : entre concessionnaires, entre concessionnaires et occupants, et avec l'administration[159].

Afin de régler ces contentieux de toute origine, il convient de juger. C'est ainsi qu'au premier moment et jusqu'en 1766, le gouverneur général et l'intendant étaient les arbitres suprêmes des conflits liés aux concessions. Mais lorsqu'ils déléguaient, certains officiers militaires s'appropriaient abusivement des fonctions judiciaires. Par exemple, le baron de Lange, major du Fort-Dauphin, alla même jusqu'à trancher un différend de succession entre héritiers, dépassant largement son rôle[160].

Il y a deux faiblesses en ce qui concerne la compétence attribuée aux Gouverneur et Intendant pour trancher les conflits fonciers dans la colonie de Saint-Domingue. D'un côté, il est évident qu'un juge devrait posséder une connaissance approfondie de la science juridique, surtout dans une matière aussi spécifique que les questions foncières. Or, le Gouverneur, lieutenant général, était avant tout un militaire, tandis que l'Intendant relevait du domaine des finances[161]. Nous supposons que de par leur position, il y a un manque de compétence de la part de ces deux hommes en matière de juge des contentieux fonciers.

De l'autre, le Gouverneur et l'Intendant sont en même temps juge et partie, cumulant l'octroi des concessions et le juge des règlements des conflits. Cette concentration de pouvoirs illustre la conception de l'administrateur-juge qui dominait au XVIIIe siècle[162].

Pour mettre fin à la pratique Administrateur-juge, il fallut attendre l'ordonnance royale du 18 mars 1766 pour voir la création d'un tribunal spécialisé dans le contentieux des droits fonciers aux colonies. Cette juridiction spéciale, appelée Tribunal terrier, fut désormais compétente pour connaître des litiges relatifs aux concessions de terres. Voici ce qui a été dit à propos de ce Tribunal : « Le gouverneur et l'intendant étaient les seuls juges de toutes contestations de terre. Pour rendre son jugement, le gouverneur devait s'adjoindre trois officiers des conseils

---

[159] Eric de Mari, « Des devoirs du concessionnaire aux droits du propriétaire : le cas de Saint Domingue (XVIIème-XVIIIème siécle) ». dans Eric de Mari et Dominique Taurisson-Mouret (dir.), *op. cit.,* p. 131.
[160] Pierre de VAISSIÈRE, *op. cit.,* p. 113.
[161] Henri BAGET, *op. cit.,* p. 45.
[162] Eric de MARI, *D'un tribunal l'autre : le tribunal terrier de l'île de France*, *op.cit.,* p.4.

souverains. Il n'y avait qu'un tribunal terrier qui se déplaçait avec le gouverneur selon la position des terrains en litige »[163]. Le Tribunal terrier, créé pour juger les litiges fonciers, ne dura pas longtemps. À Saint-Domingue, il fut aboli en 1787, laissant au gouverneur et à l'intendant le soin de reprendre ses fonctions[164].

Par ailleurs, il est à remarquer que la justice coloniale souffrait d'un grave manque de compétence. Faute de Facultés de Droit dans la colonie, nombre de magistrats étaient des hommes sans instruction, ni principes, ni formation juridique. Donc, il n'était pas rare de rencontrer en Amérique française des magistrats totalement dépourvus de formation juridique[165]. Par exemple, des officiers militaires étaient nommés au rang de magistrats sans la moindre formation juridique. Dans ce même ordre d'idées, la justice ordinaire était parfois rendue par les tribunaux militaires, en raison de l'absence de juridictions civiles et criminelles[166].

En outre, parfois c'était des gens qui n'avaient pas de bonne vie et mœurs. Par exemple, en 1746, au Petit-Goâve, le procureur du roi n'était autre qu'un ancien geôlier de prison. La même année, un autre individu fut nommé conseiller assesseur au Conseil du Cap, bien qu'il fût un contumace revenu de Louisiane[167]. Ceci dit, il y avait de la corruption dans l'appareil judiciaire de la colonie. À titre d'exemple, au Cap, un juge du roi osa prêter serment sur une fausse propriété et détourna des biens à son profit lors d'adjudications et de baux judiciaires[168]. Une lettre d'un habitant de Saint-Domingue, rapportée par Hilliard d'Auberteuil, illustre la corruption qui gangrenait l'appareil judiciaire de la colonie :

> J'eus un procès avec mon voisin, il avait obtenu la permission de faire la révision des arpentages de sa terre et de la mienne, dont la date remontait à plus de 20 ans. Le précepteur de mes enfants mulâtres, qui était devenu arpenteur, se chargea de cette révision. Il prétendit que l'emplacement de mon voisin n'avait point été fait dans son local et suivant l'esprit de sa concession. Il traça une lisière d'après laquelle 30.000 pieds de café rapportant, et que j'avais planté, auraient appartenu à mon voisin. Je m'opposais à cette opération, je soutins à l'arpenteur

---

[163] Docteur François DALENCOUR, *Histoire de la Nation haïtienne*, Tome quatrième, Volume premier, Port-au-Prince, 1930, p. 265.
[164] Eric de MARI, *D'un tribunal l'autre : le tribunal terrier de l'île de France, op. cit.,* p.4.
[165] Eric WENZEL, *op. cit.* pp. 152-169.
[166] Éric WENZEL, « Justice et culture militaires au Pays des Illinois au XVIIIe siècle à travers une affaire de désertion (1752)», *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 68, n° 1-2, 2014, pp. 85-100.
[167] Pierre de VAISSIÈRE, *op. cit.*, p.86.
[168] Lettre du marquis de Châteaumorand du 19 mars 1719.

> qu'il entendait fort mal l'esprit de sa concession, et que s'il n'avait pas mieux connu l'alphabet, mes bâtards n'auraient jamais su lire. Mon opposition fut insérée dans le procès-verbal, il fallut plaider an tribunal terrier. Je fis cinquante lieues pour me rendre au Port au-Prince. Mon procès m'inquiétait, je soutenais que la révision d'arpentage était nulle et que l'ancien procès-verbal, qui était régulier en tous points, devait subsister. Mon avocat me dit qu'il n'entendait rien aux arpentages, et que le tribunal ne s'y arrêtait pas parce que toutes ces matières se jugeaient suivant la loi. Je lui demandai quelle était cette loi : il me dit que c'était la coutume de Paris. Le succès de mon affaire me paraissait assez problématique, lorsque j'appris que mon voisin avait obtenu une ordonnance au pied de requête, qui homologuait provisoirement la révision d'arpentage, et tout le monde jugea que je perdrai mon procès. Je donnerais, dis-je un jour à mon avocat, 10.000 francs pour voir la fin de cette affaire. Je trouvai le lendemain, chez lui, un secrétaire qui me promit sa protection. Mon procès ne dura pas longtemps, il m'en coûta 15000 francs et je le gagnai[169].

Évidemment, il est à distinguer deux catégories de contentieux dans la colonie en matière foncière : les contentieux qui embrassaient les concessions, les réunions de terres ainsi que les procès s'élevant à propos de leurs limites, étendue et position, des bornages, des conditions d'irrigation, des constructions ou destructions d'édifices divers, des obligations d'entretien, des injonctions de mise en conformité étaient dévolues au Tribunal terrier et les autres, c'est-à-dire les contestations ayant un caractère purement civil, comme les saisies, partage et successions, restaient de la compétence du juge de droit commun[170].

Il est vrai que c'est le titre foncier qui donnait naissance aux propriétés foncières dans les colonies[171], mais dans les conflits, la justice favorisait les possesseurs de bonne foi, surtout quand leur travail avait rendu fertile une terre vierge. Le roi fut ainsi conduit à reconnaître et légaliser des possessions irrégulières. Une ordonnance royale du 24 décembre 1710 « Maintient les habitants dans la possession de leurs terres habituées »[172].

Pour régler les litiges fonciers, quatre modes de règlement se sont développés. D'abord, entre deux titres « sans jouissance », on retenait le plus ancien. Ensuite, lorsqu'un titre postérieur était accompagné d'une mise en valeur, il primait sur un titre antérieur resté inactif. Le troisième cas, plus complexe, opposait un titre « vicieusement exploité » à un titre antérieur sans

---

[169] Lettre d'un habitant de Saint-Dominique rapportée par Michel-René Hilliard d'AUBERTEUIL, t. I1, *op.cit.*, p. 282.
[170] Henri BAGET, *op. cit.*, p. 44.
[171] ANOM, FM / F3 / 133, P.429.
[172] Moreau de Saint-Mery, *Loix*, tome II, *op. cit.*, p. 231.

jouissance, et la solution variait selon les usages. Enfin, quand un titre antérieur était exploité de manière frauduleuse et qu'un titre postérieur avait été obtenu sur une justification erronée, on parlait respectivement de concessions « obreptices » et « subreptices »[173].

À la veille de 1789, nous pouvions relever à Saint-Domingue trois grandes classes sociales : la classe des blancs qui était considérée comme la classe supérieure, la classe des affranchis qui était la classe moyenne et la classe des esclaves, celle la plus méprisée. Selon des données officielles, la colonie de Saint-Domingue comptait environ 40 000 blancs, 28 000 libres de couleur et 457 000 esclaves vers en 1789[174].

À Saint-Domingue, la propriété foncière était essentiellement concentrée entre les mains des Blancs et des affranchis. De plus, un matérialisme féroce dominait les consciences, transformant chacun en être d'un égoïsme exacerbé et en tyran potentiel[175]. Alors, les différentes classes sociales vivaient dans une hostilité constante. Les préjugés de race et de classe formaient une spirale destructrice au sein de la société. Les grands planteurs et industriels écrasaient les petits blancs, eux-mêmes méprisaient les affranchis. Tandis que les esclaves noirs subissaient le mépris et la cruauté de tous. Ils étaient considérés comme biens meubles attachés au service de leur maître[176].

Par conséquent, chacune de ces classes avait sa revendication. La classe des Blancs, en opposition à l'administration royale, revendiquait l'autonomie de Saint-Domingue. L'insécurité foncière figurait parmi les cinq revendications principales inscrites dans le cahier de doléances des colons[177]. La classe des affranchis voulait l'égalité avec les blancs conformément à l'article 59 du Code noir ainsi disposé : « Octroyons aux affranchis les mêmes droits, privilèges et immunités dont jouissent les personnes nées libres ; voulons qu'ils méritent une liberté acquise, et qu'elle produise en eux, tant pour leurs personnes que leurs biens, les mêmes effets que le

---

[173] Eric de Mari, « Des devoirs du concessionnaire aux droits du propriétaire : le cas de Saint Domingue (XVIIème-XVIIIème siécle) ». dans Eric de Mari et Dominique Taurisson-Mouret (dir.), *op. cit.*, p. 121.
[174] ANOM COL CC9A 52, Mémoire sur la restauration de Saint-Domingue, Paris le 15 mars 1824.
[175] Placide DAVID, *op. cit*., p. 7.
[176] *Ibid.*, p. 8.
[177] Michel HECTOR, Dir, « La Révolution française et Haïti : filiations, ruptures, nouvelles dimensions », *Colloque organisé par la Société haïtienne d'histoire et de géographie et le Comité haïtien du Bicentenaire de la Révolution française*, 5-8 décembre 1989, Tome 2, 1995, p. 149.

bonheur de la liberté naturelle, causée à nos sujets »[178]. Et, la classe des esclaves voulait la liberté.

Les contradictions sociales qui existaient à Saint-Domingue ont engendré une situation de tension ayant abouti à la révolte générale des esclaves d'août 1791. Face à la situation chaotique qui existait dans la colonie, la métropole avait décidé d'envoyer, à Saint-Domingue, des Commissions civiles qui avaient pour mission de restaurer l'ordre et la paix dans la colonie dans l'objectif de rétablir l'esclavage. Contraints par la conjoncture, les commissaires avaient plutôt aboli l'esclavage à Saint-Domingue en août 1793. Cette abolition de l'esclavage à Saint-Domingue ne reste sans conséquence sur la question foncière.

Paragraphe 2. L'abolition de l'esclavage à Saint-Domingue en août 1793 : l'ère de nouveaux enjeux fonciers

À partir de 1789, la colonie de Saint-Domingue est entrée dans une période d'agitations politiques et sociales mettant en cause les fondements mêmes de la société. Cette période de troubles est marquée par des mouvements revendicatifs de toutes les classes sociales. Ainsi, la colonie était plongée dans le chaos, ravagée par les flammes et le sang[179].

Cette situation qui régnait à Saint-Domingue exigeait l'intervention de la métropole. C'est ainsi que la métropole avait décidé d'envoyer à Saint-Domingue la première commission civile composée de Roume, Mirbeck et Saint-Léger ayant pour mission de rétablir l'ordre, la paix et la tranquillité dans la colonie[180]. Les commissaires civils arrivaient à Saint-Domingue le 21 novembre 1791. Mandatés par l'Assemblée nationale pour rétablir la paix, ils trouvaient une colonie en proie au désastre. Les différents partis s'accusaient mutuellement d'avoir provoqué les troubles ou incité les esclaves à la révolte. À leur arrivée, les commissaires cherchaient des négociations avec les insurgés et les hommes de couleur de l'Ouest, prêts à déposer les armes. Mais, l'intransigeance des colons faisait échouer les pourparlers. Incapables de rétablir l'ordre,

---

[178] Article 59 du Code noir ou Edit du roy, donné à Versailles au mois de mars 1685.

[179] Oliver GLIECH, *L'insurrection des esclaves de Saint-Domingue et l'effondrement du pouvoir blanc. Réflexions sur les causes sociales d'une «révolution impensable» (1789-1792)*, pp. 59-61.

[180] Antoine DALMAS, *Histoire de la Révolution de Saint-Domingue : depuis le commencement des troubles jusqu'à la prise de Jérémie et du Môle S. Nicolas pas les Anglais*, suivie d'un Mémoire sur le rétablissement de cette colonie, Paris, Chez Mame Frère, Imprimeurs-Libraires, 1814, p. 222.

les commissaires durent reconnaître leur échec et laissèrent la colonie ravagée au début d'avril 1792[181].

L'échec de la première commission civile a conduit la métropole française à envoyer une deuxième commission civile composée de Sonthonax, Polvérel et Ailhaud. La deuxième commission civile, investie de la même mission que la première, était chargée de rétablir l'ordre et la paix dans la colonie, tout en appliquant la loi du 4 avril 1792 qui reconnaissait des droits politiques aux hommes de couleur[182]. Mais, cette commission avait plus de pouvoirs et elle pouvait compter sur une force de 14.000 hommes pour faire appliquer ses décisions. Elle arrivait à Saint-Domingue le 18 septembre 1792. À peine arrivés, les commissaires passaient à l'action pour pouvoir accomplir leur mission. Ils organisaient une expédition contre les esclaves insurgés, remplaçaient les administrateurs civils et militaires blancs par des hommes de couleur, convoquaient les propriétaires sans distinction de couleur afin de former des assemblées provinciales, et destituaient le gouverneur Blanchelande ainsi que son successeur d'Esparbes, parmi d'autres responsables[183].

En juin 1793, la situation politique internationale se compliquait. La France, confrontée à une coalition anglo-espagnole, vit le conflit s'étendre aux colonies. À Saint-Domingue, Anglais et Espagnols, aidés par des colons mécontents et des esclaves insurgés, occupaient plusieurs villes. La crise s'aggravait avec l'arrivée, le 6 mai 1793, de François Galbaud, nouveau gouverneur, accueilli en sauveur par les colons. Prenant le contre-pied des commissaires, il s'emparait de l'arsenal et marchait sur le Palais. Sonthonax, incapable de résister, faisait appel aux esclaves en leur promettant la liberté. Ceux-ci mettaient Galbaud et ses troupes en déroute. Pour respecter la promesse, le 21 juin 1793, les deux commissaires civils publiaient une proclamation affranchissant les esclaves en accordant la liberté à tous les Africains et descendants

---

[181] Oliver GLIECH, *op. cit*., pp. 59-61.
[182] Archives Nationales, D XXV 4, dossier 32, Copie de la loi du 4 avril 1792, placard imprimé au Cap-Français, de l'imprimerie royale.
[183] Vertus SAINT-LOUIS, « Le surgissement du terme « africain » pendant la révolution de Saint-Domingue », *Ethnologies*, vol 28, n° 1, 2006, pp. 149- 171.

d'Africains qui acceptaient de servir la République française et de lutter pour la protection de Saint-Domingue[184].

En outre, le 29 août 1793, Sonthonax proclamait l'affranchissement général des esclaves dans le Nord, puis confiait à Polverel la mission d'étendre cette mesure aux provinces de l'Ouest et du Sud[185].

Après l'abolition de l'esclavage à Saint-Domingue en 1793, il fallait faire régner l'ordre dans la colonie. D'ailleurs, la guerre quasi incessante qui ravageait Saint-Domingue durant la Révolution, et plus particulièrement depuis l'insurrection des esclaves de 1791, accentuait la fragilité du droit colonial, déjà marqué par une instabilité endémique[186]. Les esclaves insurgés se divisaient en multiples bandes. Certaines s'organisaient à partir des plantations abandonnées par leurs maîtres, tandis que d'autres se réfugiaient dans les mornes pour y défricher des terres et assurer leur subsistance[187].

Cela montre le goût des nouveaux libres pour la propriété foncière. Il apparaît que dans l'imaginaire des anciens esclaves fraîchement libérés de la servitude, la liberté c'est, d'une part, de ne pas travailler et d'autre part, c'est d'avoir sa portion de terre à sa disposition pour pouvoir l'exploiter. Alors, par cette situation, nous comprenons qu'il ne suffisait pas de déclarer l'abolition de l'esclavage, il fallait aussi trouver une solution sur la question foncière.

Sur cette question, il y avait des idées contradictoires entre les commissaires, particulièrement Sonthonax et Polvérel. Pour Sonthonax, les nouveaux libres n'avaient pas droit à la propriété foncière. Il était partisan de la grande propriété et voulait aussi assurer la continuité du système agraire colonial. Cela est confirmé par l'article IX de la proclamation du 29 août 1793 qui est ainsi conçu : « Les nègres actuellement attachés aux habitations de leurs anciens maîtres,

---

[184] Archives Nationales, D XXV 40, registre 400, Proclamation des commissaires civils de Saint-Domingue E. Polverel et L.F. Sonthonax, publiée le 21 juin 1793 au Cap.
[185] Flaurence GAUTHIER, *La Révolution de Saint-Domingue ou la conquête de l'égalité de l'épiderme (1789-1804)*, pp. 34-41.
[186] Eric de MARI, *Notes sur le droit privé dans la pratique notariale à l'Ouest et au Sud de Saint Domingue (an II – an VIII)*, p .6-18.
[187] Flaurence GAUTHIER, *op. cit*., pp. 32-41.

seront tenus d'y rester ; ils seront employés à la culture de la terre »[188]. Alors, Sonthonax voulait instaurer à Saint-Domingue un mode de travail où les anciens esclaves allaient devenir les employés de leurs anciens maîtres, devenus entrepreneurs. Les propriétaires blancs restaient ainsi en place après l'abolition et les cultivateurs nouvellement libres n'avaient pas accès à la terre.

De plus, Sonthonax en proclamant la liberté générale le 29 août 1793, évoquait la nécessité du travail : « Ne croyez pas cependant, disait-il que la liberté est sans prix. En France, tout le monde est libre mais tout le monde travaille. Rentrez dans vos ateliers chez les anciens propriétaires, recevez le salaire de vos peines »[189].

Quant à Polvérel, il souhaitait de profondes transformations dans la structure agraire existante, ainsi qu'une réorientation complète de la politique économique. Il défendait notamment l'idée que les nouveaux libres puissent accéder à la propriété. D'ailleurs, nous pouvons remarquer cette idée dans sa proclamation de liberté dans le Sud et l'Ouest en date du 31 octobre 1793. Essentiellement, cette proclamation indique que :

> Tous les Africains et Africaines descendants et descendantes d'Africains existant actuellement à Saint-Domingue et dans les îles françaises sous le Vent, ceux qui y naîtront à l'avenir ou qui y aborderont sont déclarés libres et égaux à tous les autres hommes, ils jouiront de tous les droits de citoyens français et de tous les droits énoncés dans la Déclaration des droits de l'homme[190].

Par ailleurs, le 3 septembre, voici ce qu'il avait écrit à son collègue Sonthonax :

> Quelle prospérité peut-on espérer sans travail ? Et quel travail peut-on attendre des affranchis devenus libres, si vous n'avez pas commencé par leur faire sentir la nécessité en leur donnant la propriété, en leur créant une puissance qui, jusqu'à présent, leur était inconnue[191].

Pour passer de la parole aux actes, Polvérel reprit la proposition de Richebourg[192] dans le règlement de culture du 31 octobre 1793, complété par celui du 7 février 1794 concernant les

---

[188] Léger-Félicité SONTHONAX, Proclamation du 29 août 1793, Histoire d'Haïti à partir de la période coloniale, BNH, Port-au-Prince, Haïti, le 29 août 1793, l'an deux de la République Française.
[189] Nicolas JEAN-BAPTISTE, *op. cit.*, p. 36.
[190] Revue d'histoire des colonies françaises, « Proclamation de Polvérel du 31 octobre 1793 ». Tome 36 (127-128), 1949, p. 372.
[191] Nicolas JEAN-BAPTISTE, *op. cit.*, p. 39.
[192] En août 1793, le maire du Cap, Richebourg, proposa de substituer à la propriété privée de la terre la propriété collective et de recourir à une association capital-travail intéressant les travailleurs aux résultats. Un système

sucreries. Concrètement, les plantations désertées furent nationalisées et gérées par les municipalités, tandis que deux systèmes coexistaient : la rémunération simple et le système portionnaire. Dans ce dernier, les cultivateurs, hommes et femmes, décidaient collectivement de l'organisation du travail et élisaient leurs responsables. Ces règlements exprimaient la haute conception de la liberté de Polvérel, qu'il liait à la propriété de la terre, principal moyen de production et non seulement à l'absence d'asservissement comme le concevait Sonthonax. Dans l'ordonnance du 28 février 1794 prise par Polvérel, nous lisons :

> De toutes les méthodes qu'il est possible d'adopter pour la culture des colonies, l'association des cultivateurs et des propriétaires, basée sur le principe du partage des produits, est celle qui réunit les plus grands avantages, tant pour les uns que pour les autres ; elle rend à jamais impossible tout retour à l'ancien esclavage ; elle établit l'égalité au plus haut degré qu'on puisse atteindre chez un peuple civilisé, et elle intéresse également toutes les classes à respecter et à protéger la propriété, et à multiplier les produits du sol[193].

Alors, par ces différentes mesures, Polvérel a fait une révolution avec le système portionnaire.

Au début des années 1800, Saint-Domingue a connu la domination d'un personnage important qui est Toussaint Louverture. À cette époque, la question foncière se divisait en deux visions antagonistes : celle de la masse, qui réclamait le morcellement des terres pour en vivre, et celle des élites, qui cherchaient à reconstituer la grande plantation afin de maintenir l'ancien système.

Toussaint était le partisan du second courant, celui de la grande propriété. Il formait une nouvelle aristocratie terrienne composée de chefs militaires, notamment ses généraux proches, récompensés par l'octroi de vastes plantations. Afin de lutter contre la fragmentation des terres, il avait promulgué le décret du 7 mai 1801 interdisant de passer devant notaire des actes de vente concernant des propriétés inférieures à 50 carreaux. Cette mesure visait à empêcher la division des terres et la constitution de petites exploitations[194].

---

portionnaire permettrait de réserver un tiers des revenus aux investissements et aux frais de production, un tiers aux cultivateurs et un tiers à l'impôt. *Cf.* Flaurence GAUTHIER, *ibid.*, pp.35-41.

[193] Gérard BARTHÉLEMY, *op. cit.*, p. 93.

[194] Nicolas JEAN-BAPTISTE, *op. cit.*, p. 41.

Pour faire fructifier la colonie, Toussaint avait pratiqué le caporalisme agraire. De ce fait, il était contre l'oisiveté des nouveaux libres. On croit encore percevoir la colère de Toussaint Louverture reprochant les cultivateurs, le 20 Vendémiaire an 9, de cette manière : « Depuis la révolution, des cultivateurs et cultivatrices qui, parce qu'ils étaient jeunes alors, ne s'occupaient pas encore de la culture, ne veulent pas aujourd'hui s'y livrer, parce que, disent-ils, ils sont libres, et ne passent les journées qu'à courir et vagabonder »[195].

Malgré tout, l'existence de la petite propriété se maintenait, parfois de manière clandestine, en raison de la fuite massive des cultivateurs des grandes habitations. Depuis la révolte générale d'août 1791, de nombreux esclaves insurgés avaient quitté les plantations pour s'installer dans les mornes, où ils défrichaient de nouvelles terres. C'est là qu'ils mettaient en place une forme de petite exploitation familiale indépendante, devenue la norme de la nouvelle société paysanne haïtienne, mêlant pratiques individuelles et collectives[196].

À la fin du règne de Toussaint Louverture, les colons blancs voulaient reprendre le contrôle de la colonie. De là, on assistait à un conflit entre la nouvelle aristocratie foncière et les propriétaires blancs. Il s'agit du problème de la restitution des terres à leurs anciens maîtres. Mais, grâce à l'alliance des noirs et des mulâtres, le pays a pris son indépendance le premier janvier 1804 marquant ainsi la fin de la colonisation et la naissance du nouvel État, Haïti.

---

[195] Gérard BARTHÉLEMY, *op. cit*., p. 47.
[196] Flaurence GAUTHIER, *op. cit*., pp.35-41.

Conclusion du chapitre

Avant la colonisation d'Hispaniola, le paysage foncier du pays était stable. Avec la colonisation, des conflits liés au partage de la terre ont émergé. En effet, la terre, considérée comme un instrument essentiel de production dans les sociétés agricoles, a été au cœur des rivalités qui ont marqué l'histoire de la société de Saint-Domingue.

À Saint-Domingue, pour ne pas perdre le contrôle de la terre, le roi pratiquait la formule de la concession. En effet, une concession ne constituait pas une propriété privée incontestable. Les terres qui n'étaient pas mises en valeur pouvaient être ramenées au domaine royal. Toutefois, les limites des concessions, tout comme les droits liés à l'usage de l'eau, étaient fréquemment imprécis et mal définis[197]. Les chevauchements de terrains nourrissaient sans cesse des querelles de voisinage. L'exemple du vicomte de Fontanges, chargé du commandement du Sud et propriétaire d'une sucrerie aux Gonaïves, montre que même les puissants n'échappaient pas aux rivalités. En fait, il était victime des intrigues d'une famille absente qui, avec la complicité d'un arpenteur corrompu, réussit à lui confisquer une part essentielle de ses droits sur l'eau, compromettant ainsi la survie de sa plantation[198]. Un autre exemple révélateur de la tendance agressive des colons concerne le nombre impressionnant de litiges : en 1786, on recensait 34 409 procès pour une population de 40 000 Blancs[199].

Le problème foncier est à la base même de la révolution de Saint-Domingue et de l'histoire de la République d'Haïti. Aujourd'hui encore, les diverses composantes de la société haïtienne continuent de montrer, à travers leurs diverses positions, l'attachement profond à la propriété de la terre. Les multiples épisodes de la vie nationale mettent en évidence le rôle déterminant de la possession foncière dans les relations entre groupes sociaux.

Certainement, il est à remarquer que depuis la colonisation d'Haïti, les esclaves avaient le goût d'être propriétaires de terre. De 1802 à 1804, ce furent eux qui menèrent la révolution

---

[197] Oliver GLIECH, *op. cit*., pp. 51-61.
[198] Mirbeck [sans prénom], *Mémoire pour le sieur de Fontanges*, Paris: Imprimerie Nyon, 1791.
[199] Pierre PLUCHON, *Histoire de la colonisation française*, vol. 1: Le premier Empire colonial. Des origines à la Restauration. Paris: Fayard, 1991, p. 395.

haïtienne ayant abouti à l'indépendance d'Haïti le premier janvier 1804 et la disparition de la propriété coloniale.

CHAPITRE II.- LA PROCLAMATION DE L'INDÉPENDANCE ET LA DISPARITION DE LA PROPRIÉTÉ COLONIALE

Saint-Domingue était la colonie la plus prospère de l'empire colonial français. Toutefois, la prospérité de Saint-Domingue était fragilisée par l'ère des révolutions. Cette ère révolutionnaire allait transformer durablement son destin, avec l'émergence de mouvements de libération dirigés contre le monopole colonial, l'autorité arbitraire de l'État et l'institution de l'esclavage.

En effet, les affrontements civils et militaires qui secouèrent la colonie finirent par déboucher sur la proclamation de l'indépendance d'Haïti, le 1er janvier 1804[200]. Donc, le premier janvier 1804 est un moment historique marquant la fin de la colonisation française de Saint-Domingue, devenu Haïti.

Depuis la révolte des esclaves déclenchée en 1791 dans le Nord de Saint-Domingue, de nombreux propriétaires, blancs comme gens de couleur, abandonnaient la colonie. Ce phénomène s'accentuait au cours de la guerre d'indépendance.

Par ailleurs, la politique de libération menée par les indigènes conduisait à la destruction de tout le système d'exploitation économique coloniale. Donc, il y a la disparition de la propriété coloniale. En 1804, il ne restait que la terre comme principale ressource à exploiter. C'est dans cette situation extrêmement difficile et avec très peu de ressources que les élites politiques devaient se lancer dans l'entreprise de construction et de consolidation de l'État haïtien.

Après l'indépendance d'Haïti proclamée le 1er janvier 1804, le pays a dû faire face à de nombreux défis, y compris des problèmes liés à la question foncière. En fait, l'un des principaux problèmes qui exigeait une solution dans l'immédiat était celui de la répartition et de la mise en valeur des terres. Les anciens esclaves libérés avaient besoin de terres pour cultiver et survivre alors que les élites cherchaient à s'approprier des terres par tous les moyens. Ainsi, les terres du

---

[200] La guerre de l'indépendance commença véritablement en octobre 1802 et prit fin, à notre avantage, en décembre 1803. Mais la proclamation de cette indépendance est fixée le premier janvier 1804 aux Gonaïves. *Cf.* Emmanuel CHANCY, *L'indépendance Nationale d'Haïti,* Paris : C. Marpon et E. Flammation, 1884, p. 1.

nouvel État allaient être objet de luttes entre les différentes classes sociales au lendemain de l'indépendance (Section I). Les différentes luttes pour la terre après l'indépendance occasionnent un paysage foncier marqué par des disparités significatives tout au cours du XIXe et du XXe siècle (Section II).

Section I. La lutte pour la terre au lendemain de l'indépendance

Après la proclamation de l'indépendance d'Haïti le 1er janvier 1804, il incombe à la classe dirigeante d'organiser le nouvel État, né sur les ruines du système esclavagiste et affaibli par les guerres de libération. Sa mission était de créer les conditions favorables au progrès, tout en assurant la protection, la survie et la reconnaissance internationale de l'État haïtien[201].

Il est important de souligner qu'au lendemain de l'indépendance, l'une des conditions du développement du pays était l'implication de toutes les couches sociales dans la restructuration de l'économie de plantation coloniale. En fait, la terre constituait alors la principale source de richesses.

Pourtant, plutôt que de s'allier à l'effort collectif, les élites haïtiennes ont cherché à monopoliser les richesses, le pouvoir et le savoir, excluant les anciens esclaves noirs, transformés en travailleurs agricoles, de la répartition des biens publics. Ce choix a renforcé une structure sociale dominée par les classes propriétaires face aux classes démunies, comme le modèle du système colonial[202].

En ce temps-là, nous avons assisté à la lutte pour la propriété foncière dans le pays. En fait, au lendemain de l'indépendance d'Haïti, l'accès à la terre, principal moyen de production à l'époque, va générer des conflits socio-politiques dans le pays. Les deux classes sociales, les anciens libres et les nouveaux libres, qui étaient unis pour l'indépendance du pays, se retrouve dans une lutte acharnée pour la propriété foncière. D'un côté, il y a la classe des anciens libres, formée d'anciens affranchis et des hauts gradés de l'armée, qui cherchaient à reconstituer une

---

[201] Eddy MÉSIDOR, *... Il était une fois, Haïti ...* Québec : Éditions Trafford, 2007, p. 55.
[202] Louis Auguste JOINT, *Système éducatif et inégalité scolaire en Haïti : le cas des écoles catholiques*, Paris : Harmattan, 2006, p. 11.

économie de plantation calquée sur le modèle colonial et esclavagiste[203]. Cette classe use de toutes les manœuvres en vue de s'approprier des terres laissées par les colons.

De l'autre côté, les Nouveaux libres rêvaient d'indépendance agricole et réclamaient leur portion de terre. Mais, après l'indépendance, leurs attentes se heurtèrent aux intérêts des élites. De là apparurent des tensions et des luttes de pouvoir, qui firent de la terre le cœur des problèmes sociaux et des rivalités de classes dans la jeune nation haïtienne[204]. Alors, la lutte pour la terre est devenue un enjeu crucial au lendemain de l'indépendance.

Entre les anciens libres qui se croyaient les seuls héritiers des biens laissés par les colons et les nouveaux libres qui voulaient accéder à la propriété, la question de la propriété foncière se trouvait au centre des bouleversements qui allaient secouer le pays au lendemain de son indépendance. Alors, nous comprenons que la société haïtienne est née avec un ensemble de contradictions autour de la question foncière.

Paragraphe 1. Les contradictions pour la terre au lendemain de l'indépendance

Au lendemain de l'indépendance nationale, la question de la propriété a été au cœur des débats politiques. C'est pourquoi, les nouveaux dirigeants haïtiens accordent beaucoup d'importance à la question de la propriété foncière. À titre de preuve, l'article 6 de la déclaration préliminaire à la Constitution du 20 mai 1805 dispose que : « La propriété est sacrée, sa violation sera rigoureusement poursuivie »[205]. De plus, à travers l'article 26 de la Constitution de 1816, il est à remarquer que la propriété est posée comme un élément central dans la nouvelle société : « C'est sur le maintien des propriétés que reposent la culture des terres, toutes les productions, tout moyen de travail et tout l'ordre social »[206]. Nous comprenons que cette importance accordée à la terre était nécessaire puisqu'elle était le principal enjeu socio-économique après l'indépendance.

Toutefois, au sortir de la lutte brutale et sanglante qui a donné lieu à l'indépendance nationale, la question de la terre a été très problématique. Cela peut être compris par les articles 6

---

[203] Jean Ronald AUGUSTIN, *L'esclavage en Haïti : entre croisement des mémoires et enjeux de la patrimonialisation*, Presses de l'Université Laval, Laval, 2020, p. 20.
[204] Actes du IIème congrès national du travail : 21-30 avril 1969, Port-au-Prince : Henri Deschamps, p. 168.
[205] Archive de CIAT. Art 6 de la déclaration préliminaire à la Constitution du 20 mai 1805.
[206] Archive de CIAT. Art. 26 de la Constitution de 1816.

de la Constitution de 1805 et 8 de la Constitution de 1806 qui prévoient des peines sévères contre la violation de la propriété. Par exemple, l'article 8 de la Constitution de 1806 dispose : « La propriété est inviolable et sacrée ; toute personne, soit par elle-même, soit par ses représentants, a la libre disposition de ce qui est reconnu lui appartenir. Quiconque porte atteinte à ce droit se rend criminel envers la personne troublée dans sa propriété »[207]. La rigidité de ces articles nous permet de dégager l'hypothèse que la commission des actes de violation de la propriété, particulièrement de la propriété foncière, était au rendez-vous dans la nouvelle société.

Pour être plus convaincant, nous avançons un ensemble de faits qui peuvent expliquer les contradictions qui existent pour la terre au lendemain de l'indépendance.

Premièrement, au cours des guerres de l'indépendance, certains propriétaires blancs ont fait des ventes ou des donations simulées de propriétés foncières aux Haïtiens dans l'intention qu'ils reviennent pour récupérer ces propriétés à la fin des guerres. Ces transactions fictives leur permettaient de protéger leurs propriétés en évitant leur confiscation par le nouveau gouvernement haïtien. Comprenant cela, Dessalines a dû prendre des mesures pour annuler ces ventes et ces dons. En ce sens, l'article 19 de l'Arrêté du 7 février 1804 qui règle quelques points importants du service militaire et de l'administration est sans équivoque : « Toutes ventes ou donations, soit des meubles, soit d'immeubles, faites par les personnes émigrées en faveur de celles restées dans le pays, sont et demeurent annulées ; bien entendu depuis la prise d'armes de l'armée indigène, pour expulser les français »[208].

Du reste, l'analyse de ces ventes ou donations simulées nous permet de conclure que les Haïtiens qui les avaient obtenues étaient dans une situation complexe et précaire, car ils n'avaient pas de véritable titre de propriété. Donc, cette situation a engendré de nombreux conflits autour de la propriété foncière en Haïti après l'indépendance.

Pour faire coupe court à l'intention des blancs de revenir pour reprendre les terres, Dessalines a fait interdiction à tout étranger de posséder une propriété foncière en Haïti. Cette interdiction a été clairement établie dans la Proclamation annonçant l'extermination des Français

---

[207] Archive de CIAT. Art. 8 de la Constitution de 1806.C'est nous qui le soulignons.
[208] Archive de CIAT. Art. 19 de l'Arrêté qui règle quelques points importants du service militaire et de l'administration du 7 février 1804.

« […]. Jamais aucun colon ni Européen ne mettra le pied sur ce territoire à titre de maître ou de propriétaire »[209]. Cette interdiction ne visait pas seulement l'exclusion des Français, mais de l'ensemble des blancs de la propriété foncière en Haïti. Elle devint la base fondamentale de la Constitution haïtienne et demeura en vigueur jusqu'en 1915.

Malgré cette interdiction, certains Haïtiens avaient entrepris des manœuvres frauduleuses pour permettre à quelques colons de conserver leur propriété dans le pays. C'est ce qui pousse le Grand juge Ignace Fresnel à s'adresser ainsi aux commissaires du gouvernement :

> [...]. Il est à présumer que des personnes auxquelles la loi refuse le droit d'acquérir une propriété foncière en Haïti, trouvent néanmoins des Haïtiens qui consentent à prêter leurs noms pour couvrir ces transactions illégales, on doit quand on en acquiert la preuve, employer les mesures nécessaires pour prouver qu'il n'est pas permis de transgresser la loi impunément[210].

Deuxièmement, ce qui paraît plus grave, certains Haïtiens avaient aussi réalisé des faux papiers qu'ils ont antidatés avant 1802 dans le but de s'accaparer les terres laissées par les colons. Pour leur donner un aspect ancien, ils les passaient sur la fumée ou les arrosaient de café. Face à cette fraude, Dessalines a décidé de créer un organisme chargé de vérifier les titres de propriété. Le 24 juillet 1805, il a pris un décret autorisant les fonctionnaires du domaine national à entamer ces opérations de vérification[211]. L'article premier présente les termes selon lesquels la validation des titres devait être effectuée par l'administration :

> A dater du 1er août prochain, tous les propriétaires, indistinctement, sont tenus de se présenter au secrétariat des finances et de l'intérieur, nantis de leur titres de propriétés ou mises en possession, n'importe par quelle autorité pour être vérifiés, visés et enregistrés pour recours au besoin, et leur être délivrés de nouvelles mises en possession au besoin […][212].

Cette mesure de vérification des titres de propriété visait d'une part à assurer aux véritables propriétaires la jouissance paisible de leurs biens et d'autre part à réprimer les mises en possession illégales pour faire réunir au domaine de l'État les propriétés dont les titres des

---

[209] Linstant PRADINE, « Proclamation de Jean Jacques Dessalines», Quartier général du Cap [Haïtien], le 28 avril 1804, tome 1, *op. cit.*, p. 24-25.
[210] Michel SOUKAR. *Discours et proclamations dans l'histoire d'Haïti 1804-1986*, Port-au-Prince, C3 Editions, 2015, p. 42.
[211] André Vernet, « Arrêté du ministre des finances pour la vérification générale des titres de propriété », le 24 juillet 1805, Gazette Politique et Commerciale d'Haïti, No du 15 août 1805.
[212] *Ibid*.

réclamants étaient faux afin de permettre à l'État de trouver des moyens pour répondre aux dépenses publiques.

Malheureusement, les opérations de vérifications n'ont pas donné de grands résultats, car la majorité des terres obtenues grâce à de faux papiers appartenaient aux grands dignitaires de l'État, bénéficiant des privilèges liés à leur position. De plus, certains vérificateurs eux-mêmes détenaient des titres falsifiés. Les anciens libres faisaient tout pour se mettre en possession des terres laissées par les colons. La déclaration de Dessalines envers le directeur des domaines de l'Ouest, Joseph Balthazar Inginac, un homme de couleur, justifie cela :

> D'après vos rapports de complaisance, les Vastey, les Blanchet auront mis en possession des biens de l'État les fils des colons au préjudice de mes pauvres noirs. Prenez garde à vous, Nègres et Mulâtres, nous avons tous combattu contre les Blancs ; les biens que nous avons conquis en versant notre sang, appartiennent à nous tous ; j'entends qu'ils soient partagés avec équité[213].

De plus, le préambule de l'arrêté pris par le président Pétion, après la mort de Dessalines, en date du 17 mai 1809 portant suspension, jusqu'à la paix intérieure, des mises en possession des propriétés, prouve sans conteste cet état de fait. En substance, on y lit : « Le Président d'Haïti, considérant que plusieurs personnes ayant trouvé les moyens par la facilité des enquêtes supplétives des titres, de se faire mises en possession de propriétés qui ne leur appartiennent pas »[214].

Ce ne furent que des petits paysans qui étaient victimes des vérifications des titres de propriété. Parfois, certains citoyens étaient bel et bien propriétaires, mais ne pouvaient plus justifier leurs titres, perdus ou brûlés durant les guerres de l'indépendance. Ce fut une grave erreur des gouvernements de Dessalines et de Pétion, qui n'avaient pas pris en compte la disparition de ces documents au cours des guerres de la révolution[215]. C'est en ce sens que le président Boyer, qui continuait avec le processus de vérification des titres de propriété, avait écrit, en date du 21 février 1821, une circulaire aux commissions chargées de vérification des

---

[213] Thomas MADIOU, tome 3, *op. cit.,* p. 310. Voir aussi Beaubrun ARDOUIN, *Études sur l'histoire d'Haïti*. tome 6, note 1, Paris, Chez l'auteur, 1856, p. 209.
[214] Archive de CIAT, ARRÊTÉ portant suspension, jusqu'à la paix intérieure, des mises en possession des propriété en date du 17 mai 1809.
[215] Michel SOUKAR, *op. cit.,* p. 30.

titres de propriété pour mener le processus de vérification dans un esprit de justice et d'équité. Laquelle circulaire est ainsi conçue :

> Dans la foule des réclamations que font les uns et les autres des propriétés qui se trouvent sous le séquestre dans la partie du département de l'Ouest et de celui du Nord, il y en a certainement de bien fondées ; mais aussi il y en a beaucoup qui sont erronées et contraires aux lois de la République. Le gouvernement, dont toutes les actions ont pour base la justice et l'équité, et pour guide le plus grand intérêt de la chose publique, ne voudrait pas voir un véritable propriétaire privé de son bien que de malheureux évènements auraient arraché de sa possession ; mais aussi, il ne peut pas souffrir qu'a l'appui d'actes faux, de fausses attestations ou d'insidieuses intrigues, les biens de l'Etat qui sont destinés à lui fournir des ressources, ou à récompenser ses serviteurs, seraient enlevés et accaparés indûment […][216].

Troisièmement, un autre fait non moins important qui montre les contradictions pour la terre au lendemain de l'indépendance est la séquestration des biens des colons émigrés, qui sont reprises par les gérants restés sur place, puis par les hauts gradés de l'armée indigène. En fait, certains anciens libres (affranchis), devenus généraux de l'armée indigène, rêvaient de s'emparer des terres laissées par les colons déchus.

Face à cette situation, Dessalines a déclaré :

> Avant notre prise d'armes contre Leclerc, les hommes de couleur, fils de blancs, ne recueillaient point les successions de leurs pères ; Nous avons fait la guerre pour les autres. Comment se fait-il que depuis nous avons chassé les colons, que leurs enfants réclament leurs biens. Les pauvres noirs dont leurs pères sont en Afrique n'auront donc rien. Je suis sûr qu'il n'y a pas dans tout le Sud cent habitations ou maisons séquestrées. Et cependant, j'en ai fait disparaître toutes les familles des colons. Ah Messieurs, si cela doit continuer ainsi, les affaires iront fort mal. Il n'y a plus de biens domaniaux dans la division militaire de l'Ouest […][217].

Par cette déclaration, les historiens présentent Dessalines comme quelqu'un qui a manifesté la volonté de repartir les terres de manière équitable entre tous les Haïtiens. Cependant, nous avons un avis contraire à cette position. D'une part, il est vrai que Dessalines a fait cette déclaration, mais il a parlé sans agir et d'autre part, Dessalines n'a pris aucune mesure pour la

---

[216] Archives de CIAT, Circulaire du président Boyer aux commissions chargées de vérification des titres de propriété, sur différentes branches de leurs attributions en date 21 février 1821.
[217] Thomas MADIOU, tome 3, *op. cit.* p. 309-310.

répartition des terres aux masses. Au contraire, Dessalines a pris des mesures drastiques envers les paysans. Par exemple, au moment des vérifications de titre de propriété, certains petits propriétaires furent brutalement expulsés de leurs foyers et renvoyés sur les plantations auxquelles ils étaient liés, sans considération pour leur âge ou leur sexe[218].

Par ailleurs, nous constatons que la politique agraire de Dessalines reposait sur la grande propriété. Une politique qui est opposée à l'idée de morcellement des terres. Alors, nous pouvons conclure que par sa politique de grande propriété, il était difficile pour Dessalines de distribuer des terres aux masses.

L'idée première de Dessalines, c'était d'établir la grande propriété foncière de l'Etat qui allait s'emparer des grands domaines coloniaux abandonnés par les colons. C'est cette idée qui a incité Dessalines à prendre des mesures pour le transfert juridique au patrimoine national des plantations laissées par les colons. Par exemple, le 2 janvier 1804, une première mesure avait annulé tous les baux à ferme sans distinction, mettant ainsi toutes les habitations séquestrées depuis le début de la révolution disponibles pour une décision future des nouvelles autorités[219]. De plus, l'article 12 des dispositions générales de la Constitution impériale de 1805 dispose que « Toute propriété qui aura ci-devant appartenu à un blanc français est incontestablement et de droit confisqué au profit de l'Etat »[220]. De plus, la décision d'annulation des donations et des ventes faites par les Français pendant la guerre de l'indépendance visait l'étatisation des terres des colons.

La confiscation par l'État des anciennes habitations coloniales entraînait l'étatisation de la majorité des propriétés du territoire. De ce fait, l'État devient le principal détenteur de la propriété foncière depuis longtemps dans le pays. Cette étatisation de la grande majorité des habitations était un moyen pour permettre à l'État de tirer le maximum de profit de la production des denrées. À titre d'illustration, sur les habitations affermées, l'État percevait une part élevée de

---

[218] Michel SOUKAR, *op.cit.,* p. 30.
[219] Jean Jacques Dessalines, « Arrêté qui résilie les baux à ferme », Gonaïves, le 2 janvier 1804.
[220] Art. 12 des dispositions générales de la Constitution impériale du 20 mai 1805.

la production, soit environ 25 % au titre du fermage et 25 % sous forme d'impôt territorial. En revanche, sur les propriétés privées, il ne prélevait que l'impôt foncier[221].

Pour pouvoir gérer les terres et contrôler la production agricole dans le pays, Dessalines a créé un organisme spécial dénommé « Administration des Domaines de l'État ».

Pour la mise en valeur des terres, Dessalines avait distribué une partie des domaines aux hauts dignitaires du régime, tandis que les autres étaient affermés au plus offrant.

Toutefois, il est à remarquer que la distribution de ces terres et leur affermage étaient mal organisés. Certains officiers cherchaient à obtenir davantage de fermes que celles auxquelles ils avaient droit. Ainsi, vers la fin du mois d'avril 1805, le colonel Raymond adressait une demande d'affermage pour plusieurs habitations. Christophe lui répondait de manière tranchante : « vous devez vous contenter des trois que vous avez obtenu[e]s. Il faut que les officiers de votre corps en trouve aussi pour les aider »[222].

En outre, le 4 mai 1805, Christophe adressait une lettre au chef de bataillon Col Antoine pour lui signifier son mécontentement face à sa demande d'affermage d'une habitation supplémentaire, dépassant le nombre auquel il avait droit :

> Il est bien étonnant, monsieur le commandant que vous ayez écrit à l'administrateur, pour obtenir encore une autre habitation… il m'a fait voir la quantité d'habitations que vous avez obtenues de ferme, qui consistent en deux cafféteries (sic.), une hatte, une sucrerie et une cotonnerie, ce qui fait cinq habitations et malgré cela, vous persistez à demander encore une autre cafféterie ; quand vous cherchez à accaparer toutes les habitations, que voulez-vous que les autres officiers deviennent ? Il faut bien qu'ils en trouvent pour prendre, d'ailleurs il ne vous revient que deux habitations selon votre grade, et j'ai en conséquence donné ordre à l'administrateur principal de vous retirer les habitations que vous aviez de trop, et de ne vous en laisser que deux ; comme il revient aux chefs de bataillon[223].

---

[221] Jean Alix RENÉ, *Le Culte de l'égalité : Une Exploration du processus de formation de l'État et de la politique populaire en Haïti au cours de la première moitié du dix-neuvième siècle (1804-1846),* Thèse présentée au Département d'histoire, Université Concordia Montréal, Québec, Canada, 2014, p. 98.

[222] UFL, CEM/CLGC, Microfilm reel 70, « Le général Henry Christophe au colonel Raymond », le 25 avril 1805.

[223] UFL, CEM/CLGC, Microfilm réel 70, « Le général Henry Christophe au chef de bataillon Col Antoine », le 4 mai 1805. Voir aussi UFL, CEM/CLGC, Microfilm réel 70, « Le général Henry Christophe au chef de bataillon Col Antoine », le 9 mai 1805.

Alors, il y avait une compétition pour la terre par les généraux et ce fut l'une des raisons pour lesquelles la méthode d'allocation des fermes à la criée échoua, laissant la décision finale aux fonctionnaires. En pratique, c'était le directeur du domaine ou un membre de son bureau qui attribuait les fermes. Cette décision pouvait être renversée par l'administrateur des finances de la division, lui-même soumis à l'autorité du général commandant la division. Enfin, la décision de ce dernier restait soumise au droit d'objection du ministre des finances ou de Dessalines[224].

Par conséquent, nombreux étaient ceux qui, pour obtenir une ferme, cherchaient le soutien des autorités supérieures et allaient parfois jusqu'à recourir à la corruption des fonctionnaires responsables de l'attribution[225]. Dans d'autres cas, c'étaient les fonctionnaires eux-mêmes qui réclamaient une somme pour permettre l'octroi d'une ferme. À titre d'exemple, en juin 1805, le lieutenant Léveillé porta plainte contre un employé du bureau des domaines, nommé Lafarge, qui lui avait réclamé la somme de 22 gourdes en échange de l'octroi d'une ferme. Le général Christophe écrivit à l'administrateur pour lui demander de réprimer de tels actes : « Le lieutenant Léveillé n'est pas le seul à qui il a été exigé de pareilles sommes ; en conséquence je vous invite à bien prendre connaissance de cette affaire, et remédier à de semblables abus »[226]. Dans cette requête du général Christophe adressée à l'administrateur principal, nous remarquons que la réclamation de l'argent par les fonctionnaires pour faciliter la ferme d'une habitation était une pratique courante.

Quatrièmement, au lendemain de l'indépendance d'Haïti, bon nombre d'Haïtiens qui habitent les pays étrangers viennent récupérer leurs terres pour les vendre puis retourner au pays de résidence avec le fruit de la vente. Constatant cela, le président Alexandre Pétion a pris un arrêté en date du 31 mai 1814 pour limiter la vente des biens des Haïtiens qui par la suite de leur rentrée dans le pays[227].

Voici le contenu de cet arrêté :

---

[224] Jean Alix RENÉ, *op. cit.* p. 117.
[225] UFL, CEM/CLGC, Microfilm réel 71, « Le général Henry Christophe à Roumage, administrateur principal », le 12 février 1806.
[226] UFL, CEM/CLGC, Microfilm réel 70, « Le général Henry Christophe à l'administrateur principal », le 24 juin 1805.
[227] Archives du CIAT, Arrêté d'Alexandre Pétion concernant des Haïtiens qui, par la suite de leur rentrée dans le pays, ont été envoyés de leur possession de leurs biens, en date du 31 mai 1814.

Alexandre PÉTION, Président d'Haïti,

> Considérant que plusieurs Haïtiens, qui se trouvaient absents de la République, ne sont retournés dans leurs foyers que dans les vues d'obtenir du gouvernement la mise en possession de leurs propriétés, et par suite, les vendre pour se retirer de nouveau dans lesdits pays étrangers et y fixer leur résidence; voulant mettre des bornes à de pareils abus qui ne peuvent qu'être préjudiciables à la chose publique ; A ARRÊTÉ et arrête ce qui suit :
>
> Art. 1er. A partir du jour de la promulgation du présent arrêté, tout Haïtien venant des pays étrangers, qui aurait obtenu, à son arrivée dans le pays, la mise en possession de ses biens, ne pourra les vendre qu'après le terme écoulé de l'an et jour depuis qu'il en aura obtenu la remise […][228].

Cinquièmement, les arpenteurs pratiquent certaines légèretés dans les opérations d'arpentage. En plus de certaines irrégularités constatées dans les opérations d'arpentages, les arpenteurs ont parfois laissé seuls aux élèves arpenteurs de réaliser des opérations d'arpentage. Or, ces élèves arpenteurs n'ont pas vraiment les compétences en la matière. Ce qui a provoqué de nombreux conflits fonciers dans le nouvel État. C'est le président Boyer qui a adressé une circulaire aux commandants d'arrondissement pour mettre fin à cette pratique. La circulaire a pour contenu :

> Je vous donne avis que pour mettre un terme aux nombreuses discussions qui ne cessent de s'élever entre les concessionnaires, et ayant remarqué que la source de ces procès n'est produite, le plus souvent, que par l'inexpérience des élèves auxquels les arpenteurs commissionnés prennent sur eux de confier l'exécution des opérations pour lesquelles ils sont requis, j'ai décidé qu'à l'avenir aucun élève ou aide-arpenteur, qui ne sera point dûment commissionné du gouvernement, ne pourra, sous aucun prétexte, conduire par lui-même une opération d'arpentage, et ne pourra s'y employer qu'en présence et sous la direction immédiate de l'arpenteur commissionné avec lequel il travaille[229].

De tout ce qui précède, il est clair que la question foncière au lendemain de l'indépendance a été problématique. D'ailleurs, elle est l'une des causes de l'assassinat du premier chef d'État haïtien, Dessalines. Les élites politiques chargées d'assumer la direction des affaires de l'État au lendemain de 1804 ont donné des terres aux généraux sans prendre en compte la masse paysanne.

---

[228] *Ibid*.

[229] Archives de CIAT. Circulaire du même, aux commandants d'arrondissement, qui défend aux élèves arpenteurs de procéder seuls à un arpentage en date du 3 septembre 1818.

Paragraphe 2. L'appropriation foncière après l'indépendance : entre généraux propriétaires et micropropriété paysanne

Après la proclamation de l'indépendance d'Haïti le 1er janvier 1804, c'était les généraux qui exerçaient le pouvoir d'État. Ainsi, les militaires étaient les vrais détenteurs de ce pouvoir, dont ils ont confié le commandement au général en chef de l'armée victorieuse, Jean-Jacques Dessalines, comme chef d'État doté d'un pouvoir illimité[230].

Après la prise du pouvoir, la nouvelle classe dirigeante doit prendre des initiatives pour redresser l'économie du pays ravagée par les guerres d'indépendance. Comme il ne reste que la terre, les dirigeants avaient pour devoir d'adopter une politique foncière répondant à la nécessité de l'heure. Alors, l'État a recouru à une politique de donations, de concessions et d'affermage de ces terres. Par exemple, Dessalines a donné des terres aux généraux. Christophe a pratiqué la même méthode en donnant des terres à bail ou en cadeau aux autorités civiles et militaires. Pétion aussi l'a fait. Donc, c'était une méthode en vigueur tout au cours des XIXe et XXe siècles. Cette politique de distribution des terres n'a pas été équitable et a souvent favorisé les élites politiques.

Cette politique pratiquée par la nouvelle classe dirigeante du pays a donné naissance à ce que nous appelons : généraux propriétaires ou politiciens propriétaires. Nous reprenons l'analyse faite par l'historien Gérard Barthélémy pour comprendre cette situation :

> Le pouvoir se trouve concentré dans les mains d'une armée essentiellement créole dont les officiers supérieurs sont, pour la plupart, des anciens affranchis noirs et mulâtres. Ces derniers vont d'ailleurs immédiatement réaffirmer leurs droits de propriété sur la grande partie des terres abandonnées par les Français. Le groupe créole, composé de toutes les catégories nées dans la colonie et qui détient le contrôle de l'État, estime à la fois normal et facile de reconstituer à son profit l'ancien système, celui qu'il a toujours connu, à l'exclusion toutefois de l'esclavage[231].

---

[230] Louis DUBROCA, *La vie de J.J. Dessalines : chef des noirs révoltés de Saint-Domingue*, Paris, Dubroca et Rondonneau, 1804, p. 132.

[231] Gérard BARTHELEMY, cité par Fritz Alphonse JEAN, *Haïti, la fin d'une histoire économique*, Port-au-Prince, Éditions de l'Université d'État d'Haïti, 2014, p. 52.

En fait, les terres restantes, parfois moins fertiles ou situées dans des zones reculées, étaient occupées et réparties entre les anciens esclaves, qui revendiquaient eux aussi leur part de l'héritage colonial[232].

Paul Moral décrit le résultat de ce mouvement aux environs de 1900 :

> « Tel est le petit exploitant qui achève de conquérir, en dépit de toutes les résistances, son autonomie, en somme, sa liberté. Partout, en dehors des plaines, la tenure individuelle l'a emporté sur le grand domaine. Les terres de l'État sont largement entamées, attaquées de toutes parts… Bref, le petit paysan continue, comme par le passé, à ignorer la loi, qui n'est d'ailleurs pas faite pour lui, et à en tirer profit indirectement, au gré des circonstances locales ; par l'intermédiaire des gros concessionnaires ou fermiers, ceci à l'insu ou non des autorités. Le résultat est que, vers 1890, l'imbroglio foncier paralyse l'activité des pouvoirs publics et assure les conquêtes du paysannat »[233].

De plus, le Consul d'Angleterre, M. Charles Mackenzie, avait observé également la division des terres en petites portions dans chacun des quartiers qu'il avait visités : « C'est qu'il est devenu très difficile de former des bandes de cultivateurs, vu que chaque individu trouve, ou a la prétention de trouver, une occupation suffisante sur son petit lot et autour de sa chaumière »[234]. Il nous apprend aussi que « ceux qui travaillaient autrefois par bandes sur les terres des autres, se sont décidés à cultiver leurs propres terres, et que le premier soin sera naturellement d'y faire venir les articles de première nécessité »[235].

Toutefois, il est à remarquer que ce refus du travail collectif par les nouveaux libres, accompagné de la formation de la petite propriété ou de la poursuite de la pratique de production de subsistance sur les terres abandonnées, avait dans son fondement le rejet de l'environnement violent de surveillance, de l'expérience des douleurs de l'esclavage. Cette pratique a donné naissance à la micropropriété individuelle avec le morcellement de la propriété foncière dans le pays.

---

[232] Ethéart BERNARD, Chapitre 7 *Accès à la terre*, In van Vliet G. (ed.), Pressoir G. (ed.), Marzin J. (ed.), Giordano T. (ed.), 2015, Une étude exhaustive et stratégique du secteur agricole/rural haïtien et des investissements publics requis pour son développement, version finale provisoire, 30 novembre, BID, Port-au-Prince, Haïti.
[233] Paul MORAL, *op. cit.*, p. 55.
[234] Gérard BARTHÉLEMY, *Le pays en dehors : essai sur l'univers rural haïtien, op. cit.*, p. 41.
[235] *Ibid.*

Le morcellement des terres avait des conséquences néfastes sur la production agricole. Car, pour assurer une plus grande productivité, il faut le travail collectif. C'est ce qu'a fait savoir Beaubrun Ardouin :

> C'est le travail isolé, individuel, qui a surtout contribué à la diminution des produits dans l'ancien Saint-Domingue, devenu Haïti. Il y a des travaux qui ne peuvent être fructueux dans les campagnes, que lorsqu'ils sont exécutés en commun ; or, presque toutes les cultures des denrées tropicales exigent le concours de beaucoup de bras, pour obtenir de grands produits[236].

Alors, nous pouvons avancer que les Chefs d'État haïtiens n'ont pas soulagé la masse par leur politique foncière. L'aliénation des terres domaniales, qu'elle soit gratuite ou onéreuse, n'a été qu'un instrument de manœuvre pour des dirigeants davantage soucieux de se créer des partisans politiques que de servir une classe paysanne. Jusqu'à l'occupation américaine de 1915, les premiers chefs d'État étaient eux-mêmes des généraux-propriétaires[237]. Aussi, au cours de cette période, la petite propriété a constamment progressé aux dépens de la grande propriété qui s'émiette de plus en plus, tant par la division des héritages que par des ventes tantôt libres tantôt forcées.

Au cours de l'occupation américaine d'Haïti de 1915 à 1934, les Américains ont fait voter une nouvelle Constitution, celle de 1918, abolissant l'interdiction faite aux étrangers d'acquérir la terre depuis l'indépendance[238]. Ces mesures permettaient à des compagnies étrangères d'obtenir de vastes concessions à prix réduit. La Haytian American Sugar Company (HASCO) recevait ainsi près de 10 000 hectares dans la plaine du Cul-de-Sac, non loin de Port-au-Prince. Elle y développait des plantations de canne et cherchait à relancer la production[239]. Ce qui a pour conséquence l'expulsion des paysans des terres durement acquises au cours du siècle antérieur.

---

[236] Beaubrun ARDOUIN, *Études sur l'histoire d'Haïti: suivies de la vie du général J.-M. Borgella*, 11 tomes, Paris, Dézobry et E. Magdeleine, 1853, tome 2, p. 289.

[237] Pierre-Louis NAUD, « La juridicisation de la vie sociopolitique et économique en Haïti : Enjeux et limites », *Droit et société*, vol. 1 n° 65, 2007, pp. 123-151.

[238] François BLANCPAIN, *Haïti et les États-Unis (1915-34) : histoire d'une occupation*, Paris, Harmattan, 1999.

[239] Sandrine FRÉGUIN, *Chronique d'une crise agraire annoncée : Étude comparée des transformations des systèmes agraires et des dynamiques d'échanges transfrontaliers entre Haïti et la République Dominicaine - le cas de la filière banane plantain-*, Discipline : agriculture comparée et développement agricole, Institut National Agronomique de Paris-Grignon, École doctorale *:* ABIES (Agriculture, Alimentation, Biologie, Environnement, Santé), sous la direction de G. Bazin, Thèse de doctorat préparé et soutenu le 17 juin 2005, p. 79.

De plus, on assistait à une véritable dépossession de la paysannerie, provoquée par la corvée brutale et arbitraire, suivie de massacres et de la prolétarisation des campagnes. Incapables de résister, de nombreux paysans émigraient vers Cuba et la République dominicaine. D'ailleurs, durant l'occupation américaine, la taxe sur l'émigration constituait la principale source de recettes intérieures d'Haïti[240].

Évidemment, entre les anciens libres qui se croyaient les vrais propriétaires des biens des colons et la masse des nouveaux libres qui voulaient accéder à la propriété, la structure foncière du pays était marquée par une disparité significative qui allait secouer toute la société haïtienne tout au long du XIXe siècle et du XXe siècle.

Section II. Disparité dans la répartition foncière en Haïti aux XIXe et XXe siècles

Depuis 1804, la question foncière occupe une place centrale dans l'histoire d'Haïti. En effet, depuis cette période, le paysage foncier du pays présente une caractéristique marquée par la disparité. Cette disparité dans la question foncière en Haïti aux XIXe et XXe siècles résulte d'une forte pression foncière et d'une répartition inégalitaire des terres ou de la domination du marché foncier par les élites du pays. D'ailleurs, la législation haïtienne reconnait le principe de la propriété privée des terres avec le droit individuel de disposer en toute liberté. Globalement, la distinction principale est faite entre terres privées et terres d'État[241].

Après l'indépendance du pays, les élites allaient occuper le sommet des différentes hiérarchies : militaires, politiques, économiques, intellectuelles et autres. Ainsi, ces élites jouent un rôle central dans la répartition du pouvoir et en tirent prestige et richesse, au détriment du reste de la population.

Gérard BARTHELEMY décrit cette réalité en ces termes :

> Après 1804, les blancs étant éliminés, seuls restent les noirs ; pourtant ce sera toujours l'effet de ces mêmes pulsions qui se poursuivra dans un monde désormais transformé et figé par la disparition de l'esclavage. Celle-ci en effet, ayant mis fin au processus de créolisation des bossales au sein du système esclavagiste, bloque, dans une sorte de trempe à chaud, ce processus, pour le transformer désormais en un état permanent, en une culture. Il en va de même,

---

[240] Maurice LEMOINE, *Sucre amer : Esclaves d'aujourd'hui dans la Caraïbe,* Paris, Encre, 1981.
[241] Véronique DORNER, *op. cit.*, p. 17.

> d'ailleurs, pour les esclaves créoles qui, bien que libérés, resteront enfermés dans leur rapprochement impossible avec les affranchis qui avaient obtenu, avant eux, leur liberté, non par la force mais par leur application et leur travail. 1804 n'efface donc rien du passé ; la lutte menée par ces différents clans, séparés mais unis dans l'effort commun de libération, affirme au contraire davantage l'ancienne différenciation plus qu'elle n'exerce un encouragement à la fusion[242].

Ces élites formaient l'oligarchie terrienne et considèrent la masse comme des travailleurs agricoles. C'est pourquoi, les élites font tout pour bloquer l'émergence de la masse. À cet effet, le missionnaire anglais Stewart William Hanna a écrit après sa visite en Haïti vers la fin des années 1830 :

> La politique du gouvernement est de décourager l'instruction des classes populaires qui sont dans une situation d'ignorance crasse. Même Borgella, le plus intelligent des autorités locales, semble penser qu'il ne serait pas sage d'instruire ceux dont la fonction dans la vie est le travail agricole et la dépendance[243].

Pour les élites, la masse n'avait pas droit à la propriété. Cette masse n'avait d'autre fonction que le travail agricole. Alors, tout au cours des XIXe et XXe siècles haïtiens, la question foncière reste extrêmement précaire. Elle est secouée par la naissance de deux grands propriétaires terriens (Paragraphe 1) et la lutte des paysans pour la propriété foncière (Paragraphe 2).

Paragraphe 1. Naissance de deux grands propriétaires terriens: l'État et la bourgeoisie terrienne

La révolution haïtienne s'est réalisée autour du principe de l'égalité raciale. Cependant, après la révolution, nous avons assisté à un rétablissement du préjugé de couleur au point de le faire devenir le critère de distribution des positions sociales. Cela se fait remarquer dans la répartition foncière dans le pays après l'indépendance. Cette répartition, caractérisée par une inégalité criante, a donné naissance à deux grands propriétaires terriens qui sont l'État et l'oligarchie terrienne.

En effet, l'État est le principal, le plus grand propriétaire terrien du pays, c'est-à-dire, il possède la plus grande partie du territoire. Qui plus est, nous savons qu'après l'indépendance,

---

[242] Gérard BARTHELEMY, *Le pays en dehors : essai sur l'univers rural haïtien, op. cit.* p. 92.
[243] Stewart William HANNA, *Notes of a Visit to Some Parts of Haiti*, R.B. Seeley & W. Burnside, 1836, 136.

l'État a pris des mesures pour confisquer les terres des colons tués au cours des dernières batailles ou après l'indépendance, celles des absents et les vastes domaines confisqués sous prétexte qu'ils n'étaient pas en conformité avec la valeur des titres de propriété. Sur le plan légal, toute terre, exploitée ou non, dépourvue de titre de propriété valide est considérée comme vacante et sans maître, relevant ainsi du domaine privé de l'État[244]. Ces mesures ont permis à l'État de s'approprier la plus grande quantité de terres dans le pays. Malheureusement, l'État est un propriétaire absentéiste. Il ne met pas les terres en valeur. Pour tirer profit des terres, l'État haïtien utilise la concession et l'affermage depuis l'indépendance.

En outre, la politique de concession et d'affermage des terres pratiquée par l'État au lendemain de l'indépendance avait trois objectifs : avoir des moyens pour le fonctionnement de l'État, récompenser les généraux de la guerre de l'indépendance et consolider le pouvoir.

S'agissant du premier objectif, l'État ne disposait pas de ressources suffisantes, non seulement pour son fonctionnement, mais aussi pour mettre en valeur les terres au lendemain de l'indépendance. L'affermage et les concessions apparaissaient alors comme la solution optimale pour lui permettre d'extraire les ressources indispensables à son fonctionnement. Cette idée est clairement exprimée au deuxième paragraphe du préambule de l'Instruction du Ministre des finances et de l'intérieur du 21 juillet 1805, demandant aux concessionnaires et fermiers de présenter aux administrateurs pour faire enregistrer les mises en possessions, qui dispose que : « Considérant qu'il est urgent de réunir tous les moyens de l'État, épars et d'en former une masse de revenus suffisants pour subvenir aux dépenses publiques et alimenter une armée considérable que notre état de guerre nécessite »[245].

De plus, l'avis du 4 janvier 1816 aux acquéreurs des biens domaniaux, relatif au payement du prix de leurs acquisitions démontre que la politique de concession et d'affermage avait l'objectif de permettre à l'État de trouver des moyens pour subvenir à ses besoins. Le contenu de l'avis est sans équivoque *:*

Alexandre PÉTION, Président d'Haïti,

---

[244] Véronique DORNER, *op. cit.* p. 17.
[245] Archives de CIAT. Instruction du Ministre des Finance et de l'intérieur, Vernet en date du 21 juillet 1805.

> Invite les acquéreurs des biens domaniaux dans l'étendue de la République, dont le second terme des acquisitions se trouve échu, d'avoir à verser à la trésorerie générale le montant dudit terme, afin que l'administration trouve le moyen d'aller au-devant des besoins du service de la guerre. Les acquéreurs qui n'ont pas encore payé le premier terme des biens qu'ils ont soumissionnés, et pour lesquels ils ont pris les ordres de versement, sont invités à le faire dans le premier trimestre de la présente année, sous peine de nullité desdits ordres de versement expédiés en leur faveur jusqu'au 31 décembre dernier[246].

Cet avis permet également d'affirmer que les acquéreurs des biens domaniaux n'ont pas bien payé. Ce sont des membres de l'élite qui profitent de la faiblesse de l'État pour bénéficier des privilèges sans la volonté de s'acquitter de leurs obligations.

En outre, il ne s'agit pas seulement du refus des acquéreurs de payer, un autre problème est celui des individus qui envahissent et occupent illégalement les propriétés de l'État. Alors, Boyer a pris une circulaire aux commandants d'arrondissement relative aux individus qui occupent illégalement la propriété de l'État en vue de les chasser[247].

Par cette circulaire, Boyer a fait remarquer que beaucoup de personnes sans en avoir demandé ni obtenu l'autorisation, se sont emparés d'un grand nombre d'emplacements ou de masures de l'État. Ainsi, il demande au commandant d'empêcher et de réprimer cette situation d'abus qui est préjudiciable aux intérêts de l'État[248].

Toutefois, il est à noter que c'est le gouvernement de Boyer qui permettait aux cultivateurs de légaliser l'occupation de fait des terres domaniales, sans pour autant mettre en place une politique systématique de distribution ni reprendre celle de Pétion. Son objectif était plutôt de freiner l'occupation spontanée. Sa stratégie était de reconnaître légalement les occupations déjà établies, puis d'interdire toute nouvelle prise de terres. Pour y parvenir, il avait adopté une vingtaine de textes réglementaires, allant des arrêtés aux ordonnances et avis

---

[246] Archives de CIAT. Avis aux acquéreurs des biens domaniaux, relatif au payement du prix de leurs acquisitions du 4 janvier 1816.
[247] Archives de CIAT, Circulaire du président Boyer aux commandants d'arrondissement relative aux individus qui occupent illégalement les propriétés de l'État en date du 23 janvier 1821.
[248] *Ibid.*

administratifs[249]. Mais aucune de ces mesures n'avait réussi à donner au gouvernement les résultats poursuivis.

Pour le deuxième objectif, après l'indépendance du pays, l'État n'avait pas de moyens financiers pour payer les généraux de la guerre. Alors, pour les récompenser, l'État a instauré une politique de rémunération en nature. Elle se traduisait par des donations, concessions, affermages de terres et privilèges commerciaux octroyés aux dignitaires, constituant la base de leurs revenus. Étienne Gérin illustre ce système en cumulant les rôles de général de division, ministre de la Guerre, propriétaire foncier et commerçant[250]. En outre, Dessalines possédait 32 sucreries[251] et 33 habitations de canne à sucre[252]. Entre temps, les officiers supérieurs et les proches du gouvernement continuaient leur acquisition de grandes propriétés du domaine. En 1827, Guilhem se vit attribuer le reste de l'habitation Cortade, d'une étendue de 34 carreaux. En 1828, le colonel Dalzon, connu pour sa tentative de coup d'État contre Rivière Hérard en 1843, fit l'acquisition de l'habitation Labarre, d'une superficie de 65 carreaux, dans les Vases à l'Arcahaie. La même année, le président Boyer reçut de l'État l'habitation Prince, d'une contenance de 120 carreaux, située dans le Boucassin à l'Arcahaie. Théodore Saint-Martin, quant à lui, obtint l'habitation

---

[249] Voir : « Circulaire du président aux commandants d'arrondissement relative aux individus qui occupent illégalement les propriétés de l'État », le 23 janvier 1821, dans Linstant PRADINE, Recueil, tome 3, 368 ; « Ordre du jour portant suspension des concessions de terre aux officiers civils et militaires », le 18 juillet 1821, 391-392 ; « Circulaire du président aux généraux Bonnet, Beauvoir et Benjamin Noël concernant les individus qui exploitent sans titres les terres de l'État », le 22 novembre 1822, 563-564 ; « Circulaire du président aux commandants des arrondissement de l'Artibonite et du Nord pour la suspension de toute aliénation de biens domaniaux dans les campagnes », le 22 juillet 1824, t. 4, 52 ; « Avis de la Secrétairerie d'État, concernant la régularisation des titres des détenteurs des terres de l'État », le 4 septembre 1826, 498 ; « Avis de la Secrétairerie d'État, concernant le privilège auquel prétendent ceux qui occupent sans titres les terres de l'État », le 6 mai 1827, t. 5, 43-44 ; « Avis de la Secrétairerie d'État, concernant la suppression provisoire de toute aliénation de biens nationaux », le 24 juin 1832, 418 ; « Avis de la Secrétairerie d'État, concernant les obligations de ceux qui ont soumissionné les biens domaniaux », le 18 novembre 1832, 440-441 ; « Avis de la Secrétairerie d'État pour la reprise de l'aliénation des domaines nationaux », le 17 février 1833, 449 ; « Avis officiel concernant les individus qui occupent sans titres les bien de l'État », le 22 février 1834, t. 6, 3 ; « Avis de la Secrétairerie d'État, concernant un nouveau délai accordé à ceux qui occupent sans titres les biens de l'État, pour faire régulariser leur position », le 19 avril 1834, 8 ; « Avis de la Secrétairerie d'État pour la suspension de toute aliénation de biens ruraux », le 27 septembre 1834, 112 ; « Arrêté qui accorde aux personnes occupant sans titre les biens de l'État, un délai pour régulariser leur possession », le 26 janvier 1835, 131-132 ; « Avis de la Secrétairerie d'État qui continue la suspension de la vente des biens domaniaux », le 25 février 1838, 377-378.

[250] Pierre-Louis NAUD, *op. cit.* pp. 123-151.

[251] Pamphile DE LACROIX, *La Révolution de Haïti - Mémoires pour servir à l'histoire de la révolution de Saint-Domingue (1819)*, Paris, Karthala, p. 275.

[252] Robert Debs HEINL, Nancy Gordon HEINL and Michael HEINL, *Written in Blood : The Story of the Haitian People*, 1492-1995, University Press of America, 2005, p. 90.

Labauderie, couvrant 60 carreaux dans la même région[253]. En outre, la plupart des anciennes plantations coloniales sont envahies par les élites qui deviennent la bourgeoisie terrienne.

Cette pratique mise en place par l'État permet de créer une oligarchie terrienne au préjudicie de la masse dépourvue du droit de propriété foncière.

Parallèlement, s'est développée l'idée de l'État utilisant les donations, concessions et affermages de ses terres comme une arme politique. Cette stratégie est manifeste chez Pétion, qui a utilisé cette politique pour conserver le pouvoir en dominant les masses. À titre d'exemple, nous pouvons prendre le rapport d'Inginac du 17 mai 1809 pris par Pétion pour ordonner la suspension de toute mise en possession des propriétés pour freiner l'appropriation illégale des terres appartenant au domaine de l'État. Ce rapport a pour contenu :

> En désirant faire cesser l'injuste envahissement des propriétés nationales et avant d'arriver au but de mon rapport, il ne me parait point indifférent, citoyen Président, de vous développer mes points de vue sur la nécessité de multiplier les propriétaires dans la République ; comme citoyen, je sens qu'une augmentation dans ce genre ne pourrait contribuer au relief des premiers propriétaires ; comme homme d'État, je vois qu'en augmentant le nombre des habitants fonciers, c'est fixer solidement un avenir heureux pour tous ceux qui composent la nation, c'est procurer à l'État des défenseurs sur lesquels il pourra toujours compter, c'est ouvrir des sources à l'industrie, par conséquent féconder les revenus de la République[*254*].

De plus, selon Madiou, Pétion a fait savoir les raisons pour lesquelles il a pratiqué un système différent pratiqué par Christophe :

> Christophe est noir et moi je suis un homme de couleur ; dans la guerre qu'il nous fait, il se pose comme le défenseur des noirs qu'il opprime cependant ; si j'applique aux masses un système semblable au sien, rigueurs pour rigueurs, elles le préféreront à moi parce qu'il est noir. Pour les conserver à notre cause, il faut être juste et équitable envers elles, et même tolérer quelque licence… Je ne fléchirai pas, et je sauverai, malgré leurs folies politiques la masse des miens. Je donnerai au peuple des terres, de l'instruction, je l'armerai partout […][255].

Un autre exemple significatif justifiant cette idée, c'est quand le gouvernement de Pétion avait distribué des terres aux cultivateurs du Sud, qui avaient renoncé à la révolte paysanne

---

[253] Jean Alix RENÉ, *op. cit*. p. 286.
[254] Thomas MADIOU, tome 4, *op. cit.* p. 186-187.
[255] *Ibid.*, p. 80-81.

menée par Goman entre 1807 et 1819[256]. C'était une stratégie visant à couper court au mouvement insurrectionnel de Goman. Face à l'incapacité militaire de son régime, Pétion cherchait à apaiser les tensions en distribuant des terres aux paysans de la région.

Cette politique des différents chefs d'État permet de former une oligarchie terrienne issue des vétérans de la guerre d'indépendance. D'ailleurs, les grands propriétaires terriens en Haïti portent le nom de « grandon », en référence aux larges donations nationales dont ils ont profité dans le passé[257].

En effet, les terres du domaine de l'État en général constituent le fief des grands propriétaires terriens du pays. Même quand l'État afferme des portions de son domaine à des particuliers, ils finissent très souvent par accéder à la propriété des terres affermées.

La bourgeoisie terrienne, souvent urbaine et absente, devenait propriétaire de domaines pouvant atteindre plusieurs centaines d'hectares. Elle sous-traitait l'exploitation des terres à des paysans par l'intermédiaire de gérants. Le colonat partiaire fut adopté comme mode de travail, perçu par certains anciens esclaves comme la seule voie d'accès à la terre. Ce système maintenait les paysans dans une situation de débiteurs permanents, sous l'illusion de posséder leur propre terre. Toutefois, la paysannerie n'a pas accepté de rester passive. Une partie importante de la paysannerie abandonna les vastes exploitations pour se fixer sur de modestes lopins de terre dans les régions montagneuses[258]. Ils revendiquent leur accès à la terre par des mouvements populaires tout au cours de l'histoire d'Haïti.

Paragraphe 2. L'exclusion de la masse à la terre et les mouvements populaires pour la propriété foncière

Depuis la période coloniale, les esclaves avaient mené différents mouvements pour exprimer leur désaccord avec le système colonial, esclavagiste et raciste qui a créé une société

---

[256] Jean Alix RENÉ, *op. cit.* p. 281.

[257] De façon récurrente dans l'histoire d'Haïti, les hommes au pouvoir s'attachèrent leurs clientèles et/ou rétribuèrent leurs armées par l'octroi individuel des terres du domaine privé de l'État. Ces « dons » pouvaient aller de quelques carreaux, pour un simple soldat, à des surfaces – immenses à l'échelle du pays – de plusieurs centaines de carreaux. *Cf.* Véronique DORNER, *op. cit*. p. 16.

[258] Yves SAINSINÉ, *Mondialisation, développement et paysans en Haïti : proposition d'une approche en termes de résistance*, Thèse pour le grade de docteur en Sciences sociales (Développement-Population-Environnement), sous la direction de Jean Philippe PEEMANS, Université Catholique de Louvain, 2007, p. 12.

très différenciée tant du point de vue social que du point de vue racial. Par exemple, les esclaves ont pratiqué le marronnage, l'empoisonnement, l'incendie des plantations des colons, pour ne citer que ceux-là.

Après l'indépendance d'Haïti proclamée le 1er janvier 1804, les aspirations de la masse paysanne, tout juste sortie de l'esclavage, n'étaient pas satisfaites[259]. La société post-indépendance reproduisit le système colonial, à l'exception de l'esclavage formel. Une minorité privilégiée, intégrée à l'État, accapara les richesses nationales, en particulier les terres, au détriment de la paysannerie. L'inégalité et l'exploitation furent donc indissociables de l'émergence de l'État. La domination de l'élite s'exprima sur les plans économique (grandes propriétés et contrôle du marché), politique (mainmise oligarchique sur l'État) et culturel (suprématie du français sur le créole). La paysannerie fut marginalisée dès l'origine et l'est encore aujourd'hui.

Par conséquent, nous voyons que la misère du paysan haïtien ne découle pas seulement de l'interdiction d'accéder à la propriété foncière, imposée par les lois ou par l'existence d'une aristocratie terrienne, mais aussi de la volonté de l'élite de maintenir la masse dans l'ignorance. Bien qu'affranchi de l'esclavage, le paysan est resté accablé par le poids de l'ignorance, des préjugés et des vices hérités de la colonisation. Il demeure victime du despotisme ou instrument de la démagogie[260].

Alors, les paysans ont pratiqué plusieurs stratégies pour entrer en possession d'une portion de terre. D'abord, ils ont abandonné les ateliers mis en place ou remis en état par les autorités. Puis, ils ont occupé une propriété vacante. Selon le Dr Yves Sainsiné, entre 1804 et 1806, l'invasion et l'occupation des terres abandonnées constituaient la seule voie pour les masses paysannes haïtiennes d'accéder à la propriété foncière[261]. Autrement dit, ce n'était pas une redistribution organisée par l'État, mais une appropriation de fait, née du contexte post-indépendance. Paul Moral a décrit ce mouvement des paysans qui occupent de fait des portions de terres abandonnées. Selon lui :

---

[259] *Ibid..*, p. 9.
[260] Bibliothèque Regina Assumpta du Cap-Haïtien, *La question agraire en Haïti*, 1888, p. 16.
[261] Yves SAINSINÉ, *op. cit*. p. 93.

> La masse des petits cultivateurs indépendants grossit d'un coup. Installés sur des habitations ou des parcelles d'habitations abandonnées, ils s'y taillent des domaines dont il sera bien difficile de les déloger. De tous ces réajustements locaux, contre lesquels le pouvoir politique, inorganisé, est évidemment impuissant, naît la contradiction fondamentale, et qui ne sera dès lors jamais résolue, entre l'état de fait et la loi, entre l'occupation de la terre par initiative individuelle et la propriété éminente de l'État, entre l'exploitation et la concession[262].

À un moment ultime, la masse paysanne a déclenché des révoltes, des insurrections, voire des luttes armées. Donc, le partage équitable de la terre reste un espoir inaccessible qui les pousse à s'insurger violemment. Pendant tout le XIXe siècle et jusqu'à l'Occupation américaine de 1915, l'affrontement armé représente un moyen pour la classe paysanne de revendiquer l'amélioration de son sort, donc, l'accès à la terre.

Il est à remarquer qu'avant l'indépendance, il y avait des révoltes paysannes pour l'accession à la terre. Par exemple, en 1801, une révolte de paysans, connue sous le nom d'Affaire Moïse, éclata dans le Nord du pays contre le règlement du 12 octobre 1800 imposé par Toussaint Louverture. Ce règlement obligeait les anciens esclaves à continuer de travailler de manière forcée sur les plantations, dans la continuité du système mis en place par les commissaires français Sonthonax, Laveaux et Hédouville. Cette révolte, menée par Moïse, neveu de Toussaint et commandant de l'arrondissement de Fort-Liberté, fut écrasée par Toussaint Louverture[263].

De plus, en 1805, sous le gouvernement de Dessalines, plusieurs révoltes paysannes armées éclatèrent dans le pays pour réclamer l'accès à la terre. Parmi elles, celle de Germain Picot, qui prit les armes dans le Sud afin de protester contre les mesures imposées par Dessalines. Il réussit à rallier un grand nombre de paysans victimes de spoliations et de dépossession[264].

En outre, entre 1843 et 1848, le pays a enregistré une révolte populaire sans précédent. C'est la révolte des « Piquets », appelés ainsi en raison des piques en bois qui servaient d'armes aux insurgés, des paysans du Sud, dirigés par Jean-Jacques Acaau. Acaau, dans ses

---

[262] Paul MORAL, *op. cit.* P. 28.
[263] Jean-Louis CLAVIER, Toussaint-Louverture d'après le « Mémoire abrégé des événements de l'île de Saint-Domingue depuis l'année 1789 jusqu'à celle de 1807, *Revue d'histoire Outre-Mers*, n° 228, 1975, pp. 462-504.
[264] Yves SAINSINÉ, *op. cit.* p. 94.

proclamations, revendiquait l'accès universel à l'éducation et la redistribution des terres aux paysans[265].

Parallèlement dans le Nord, c'est l'émergence du mouvement des « Cacos », ainsi nommé parce que les paysans portaient de longues robes appelées en créole « Kako ». Ses principales revendications portaient sur l'accès à la terre, le refus des expulsions de paysans au profit d'entreprises étrangères et la dénonciation du monopole que l'État leur accordait sur certaines cultures, comme la banane. Le mouvement fut violemment réprimé par les Américains à la fin de 1915[266].

Les mouvements des paysans constituent, dans un certain sens, la continuation des différents mouvements, de marronnage ou de révoltes, qui avaient lieu partout dans le pays à partir de l'arrivée des Européens dès 1492, qui avaient rebondi de 1791 à 1803 et de l'indépendance jusqu'à l'occupation américaine. Les mouvements des paysans révèlent donc l'existence d'une guerre menée par les paysans pour de meilleures conditions de vie et pour accéder à la terre.

Ces différents mouvements paysans haïtiens pour la terre montrent l'importance de la terre pour les Haïtiens et leur détermination à lutter pour leurs droits d'accès à la propriété foncière.

Il importe de noter que ces mouvements n'ont pas été pleinement profitables à la masse paysanne pour trois raisons. Premièrement, les leaders négocient souvent l'arrêt des mouvements au profit de leurs intérêts personnels. Ils profitent du mouvement pour bénéficier des avantages auprès des élites, une fois atteint leur objectif, ils écrasent le mouvement. Deuxièmement, c'est que même si on arrive à atteindre l'objectif, les leaders ne voient plus la masse. Par exemple, Acaau n'a jamais mis en œuvre une politique de redistribution des terres. Certaines propriétés appartenant aux expatriés étaient placées sous séquestre ou confiées à des commandants de son

---

[265] Extrait d'un appel d'Acaau cité par Charmant ALCIUS., *Haïti vivra-t-elle ?*, Tome I, 2e éd., Havre imprimerie et Lithographie F. Le Roy, 1905, p. XXXIII-XXXIV.

[266] Plateforme haïtienne de plaidoyer pour un développement alternatif (PAPDA), Les revendications paysannes haïtiennes, *Cahier national de revendications des organisations paysannes haïtiennes*, 2020, p. 4.

armée afin d'assurer l'approvisionnement des troupes. Enfin, la dernière raison tient au fait que les élites cherchaient généralement à détourner les mouvements populaires à leur avantage.

Conclusion du chapitre

Le premier janvier 1804, Haïti a proclamé son indépendance, entraînant la disparition du pouvoir colonial au profit d'un pouvoir national. Cet évènement a chassé le colonisateur et son droit sur la colonie. C'est la disparition de la propriété coloniale pour céder place à la propriété haïtienne. À cet égard, Paul Moral a souligné : « La proclamation de l'indépendance a eu pour effet juridique immédiat la disparition de la propriété coloniale »[267].

Après l'indépendance du pays, le problème qui s'est posé c'est celui de la construction d'un État capable de répondre aux besoins de la population. Sachant que les différentes luttes menées par les révolutionnaires pour aboutir à l'indépendance ont ravagé les moyens de production mis en place par les colons au cours de la période coloniale. Maintenant, il ne reste que la terre. Par conséquent, les autorités politiques du pays devraient prendre une politique foncière pouvant aider le pays à remonter son économie qui est totalement détruite par les guerres.

De plus, nous savons que l'indépendance a eu pour conséquence la nationalisation des terres laissées par les colons. Alors, il faut penser à la gestion des terres ou leur répartition.

Comme l'État n'a pas les moyens pour mettre les terres en valeur et pour récompenser les vétérans de la guerre de l'indépendance, l'État a opté pour la donation, la concession et l'affermage des terres. Il a opté pour le rétablissement de grands domaines dans le but de relancer l'économie haïtienne, ruinée par les guerres de la révolution.

Après l'indépendance, il y a une compétition entre les classes sociales pour la propriété foncière en Haïti. Les anciens libres cherchaient, par tous les moyens, à s'accaparer toutes les terres laissées par les colons au détriment des paysans devenus travailleurs agricoles. Donc, des habitations sont reconstituées, accaparées par une oligarchie formée d'anciens libres, souvent mulâtres, auxquels les anciens colons avaient laissé des biens avant leur départ. À ceux-là, s'ajoutent des militaires et des fonctionnaires qui reçoivent des domaines en guise de récompense militaire ou politique. Par le biais de grandes donations nationales, à l'origine du mot « grandons », ainsi que par affermages et ventes, les gouvernements aliénaient au profit de

[267] Paul MORAL, *op. cit*. p. 28.

l'aristocratie et des hauts responsables de l'État les plus belles habitations des anciens colons, qui avaient été incorporées au domaine national[268].

De cette lutte pour la terre après l'indépendance du pays, l'on assiste à deux grands propriétaires terriens dans le pays. Il s'agit, d'une part, de l'État qui se voit attribuer toutes les terres des colons en vertu du principe général selon lequel les biens sans maître appartiennent au domaine de l'État. D'autre part, il y a la bourgeoisie terrienne formée par des généraux-propriétaires ou politiciens-propriétaires qui ont bénéficié de grandes portions de terres entre les mains de l'État.

Parallèlement, l'objectif était de préserver le système de plantation, en le réorganisant à travers de nouvelles formes de production, mais toujours dans le cadre de pratiques de domination héritées de l'esclavage, restées solidement enracinées dans la mentalité haïtienne.

Face à cette situation, la masse paysanne profitait, de l'absence d'une administration incapable de défendre le domaine, pour s'approprier de fait des parcelles laissées vacantes. Toutefois, il arrivait que ces paysans soient dépossédés ou expulsés par la force de ces parcelles. Cela a engendré des mouvements populaires tout au cours de l'histoire du pays comme ceux des Cacos ou des Piquets aux XIXe et XXe siècles.

---

[268] Yves SAINSINÉ, *op. cit*., p. 10.

Conclusion du titre

Nous avons compris que les bouleversements qui existent dans le pays sur la question foncière ont pris naissance avec la colonisation espagnole et se sont renforcés plus tard au cours de la colonisation française. Concrètement, avant la colonisation d'Haïti par les puissances européennes, le paysage foncier était stable. Avec les colonisations, la terre allait faire l'objet de grands enjeux. D'ailleurs, la question foncière constitue la première et la plus importante source de toute entreprise coloniale. C'est en ce sens que le professeur Auguste Anterrieu déclare : « La mainmise sur la propriété foncière est la base de tout essai de colonisation »[269].

Malgré l'indépendance du pays le premier janvier 1804, l'État haïtien n'arrive pas à apporter une solution durable aux enjeux fonciers dans le pays. En effet, cette structure foncière illustre les défis complexes auxquels Haïti a dû faire face après avoir arraché son indépendance. La situation foncière d'aujourd'hui en Haïti reste en grande partie influencée par ces premières années post-indépendances.

Après l'indépendance, les terres des anciens colons français et les terres vacantes ont été confisquées au profit de l'État et devaient être redistribuées. Cependant, la redistribution des terres était une question complexe. Les mesures prises par les premiers dirigeants n'ont pas toujours été justes et efficaces. La distribution des terres n'était pas équitable et est souvent influencée par le pouvoir militaire et politique. D'où, les terres du domaine de l'État n'ont jamais été réparties aux paysans, qui les considèrent non seulement comme une ressource économique essentielle, mais aussi un symbole de liberté et d'émancipation.

Dans ce contexte, nous assistons à une perpétuelle lutte entre la masse et les élites pour l'accession à la terre après l'indépendance. D'une part, la masse paysanne réclamait des terres pour pouvoir subvenir à ses besoins. D'autre part, les élites, qui sont devenus de grands propriétaires terriens, ont voulu retourner au système de la plantation. La question de la propriété foncière a continué à influencer la société haïtienne, contribuant ainsi à des disparités économiques et sociales durables.

---

[269] Auguste ANTERRIEU, La loi foncière tunisienne, dans *Conférences sur les administrations tunisiennes*, Sousse, Imprimerie française, 1902, p. 227.

Face à ces disparités, la population qui est à la recherche d'espace pour vivre soit dans les centre-ville soit dans les périphériques, s'est obligé de se livrer dans des violences sans pareil dans le but d'accaparer les terres vacantes. Parfois, leur mouvement de résistance les conduisait à se réfugier dans les mornes pour développer un système d'agriculture et d'élevage familial paysan. Généralement, ils sont obligés d'occuper les parcelles de façon anarchique. Ce qui a provoqué la fragilité du droit dans la structure foncière en Haïti.

TITRE II.- LA FRAGILITÉ DU DROIT DE PROPRIÉTÉ FONCIÈRE EN HAÏTI

Le droit de propriété implique que toute personne, physique ou morale, peut jouir et disposer de ses biens à sa convenance, dans le respect des limites fixées par la loi. Ce droit s'applique aussi bien aux biens meubles qu'aux biens immeubles[270].

En Haïti, le droit de propriété est un droit reconnu à tous les citoyens depuis l'indépendance d'Haïti. C'est en ce sens que la première Constitution haïtienne adoptée en 1805 reconnaît, à travers l'article 6, que « La propriété est sacrée, sa violation sera rigoureusement poursuivie »[271]. Et, la dernière Constitution haïtienne en vigueur, celle du 29 mars 1987 amendée le 9 mai 2011, garantit la jouissance du droit de propriété dans le pays. Concrètement, l'article 36 de ladite Constitution dispose que « La propriété privée est reconnue et garantie. La loi en détermine les modalités d'acquisition, de jouissance ainsi que les limites »[272].

Par ces dispositions, nous pouvons avancer que le droit de propriété est non seulement acquis en Haïti, mais également garanti. Ainsi, selon la Constitution haïtienne, toute personne a droit à la propriété et nul ne peut être exproprié ou dépouillé de ses biens par la violence ou la force, sauf en cas d'utilité publique[273]. À noter que le citoyen haïtien ne peut pas posséder tout type de bien. Sachant qu'il y a des biens qui restent et demeurent des biens publics et sont, en même temps, inaliénables.

En Haïti, la propriété foncière est traditionnellement perçue comme l'un des biens les plus précieux. Elle incarne, pour de nombreux citoyens, la forme de richesse par excellence et joue un rôle fondamental dans la réussite sociale, ainsi que dans les dynamiques économiques et politiques du pays. L'agriculture, l'exploitation des ressources naturelles et les activités rurales

---

[270] Pour le droit, est propriétaire celui qui jouit des trois prérogatives de la propriété : l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus*. Alors, le propriétaire a le droit d'user de la chose, d'en remettre l'usage à une personne, le droit de la modifier, de la détruire ou d'en disposer de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

[271] Art. 6 de la Constitution haïtienne de 1805.

[272] Art. 36 de la Constitution de la République d'Haïti du 29 mars 1987 amendée le 09 mai 2011.

[273] *Ibid.,* Art. 36.1.

reposent largement sur l'accès à la terre, qui constitue la principale source de revenus et d'emploi pour une grande partie de la population. Cela nous laisse comprendre que la propriété foncière fait, depuis l'indépendance du pays, l'objet des plus âpres convoitises, témoignant de son importance stratégique.

Dans cette perspective, nous pouvons conclure que la terre n'est pas seulement un bien commercial, mais elle a aussi des fonctions sociales et culturelles fondamentales. La lutte contre la faim et la pauvreté, ainsi que la préservation durable de l'environnement, sont étroitement liées aux conditions d'accès à la terre. Les moyens de vie de la plupart des citoyens, en particulier des paysans pauvres, reposent sur leur capacité à accéder de façon sécurisée et équitable aux terres et à les gérer.

En Haïti, depuis l'indépendance, la terre est reconnue comme propriété privée individuelle et constitue un élément majeur de la culture collective. Ce droit est confirmé par le titre foncier, largement valorisé. L'achat officiel de parcelles est considéré comme la voie la plus sécurisée pour accéder à la terre. De ce fait, chaque propriétaire exerce une plénitude de pouvoirs sur son bien, jouissant de l'ensemble des droits liés à sa possession, ce qui consacre le modèle de la propriété privée.

Cependant, il est à remarquer que le droit de propriété foncière, lié à l'occupation et à l'exploitation du sol, représente un enjeu crucial pour Haïti, dont l'économie repose largement sur l'agriculture. Ce constat s'applique également à de nombreux pays en développement, particulièrement ceux dont la subsistance dépend de l'activité agricole.

En Haïti, cette problématique est d'une importance capitale. Pour une large part de la population, le régime foncier reste précaire, que ce soit en milieu urbain ou rural. Les droits de propriété, souvent flous ou incertains, freinent les initiatives d'investissement. De plus, la forte pression exercée sur les terres peut être source de tensions ou aggraver des conflits en cours. Ainsi, nous comprenons que le droit foncier haïtien présente un caractère fragile. Cette fragilité s'explique par la faiblesse des mécanismes de protection du droit de la propriété foncière dans le pays. La réflexion de Dominique Flaux constitue un apport déterminant à la compréhension de ce phénomène :

> Les pays en voie de développement dorment sur un capital considérable, la première des richesses, celle sur laquelle tout pays prospère a jeté les bases de son développement économique : le foncier. Si donc leur développement est bloqué c'est tout simplement parce qu'ils ne se sont pas dotés d'instruments fiables de protection de la propriété[274].

La fragilité du droit de propriété foncière en Haïti plonge une grande partie de la population dans une insécurité permanente, entraînant des conséquences sociales, économiques et humaines particulièrement graves[275].

Cette fragilité juridique engendre la précarité du droit de la propriété foncière en Haïti où le régime d'occupation de la terre peut être mis en cause à tout moment (Chapitre I). Elle favorise également l'émergence des conflits fonciers à travers le pays (Chapitre II).

---

[274] Dominique FLAUX, , « Le foncier, un obstacle à la croissance des économies émergentes », *Marchés tropicaux*, 2004, pp. 541-543.

[275] Abdoulaye HARISSOU, *La terre, un droit humain, Micropropriété, paix sociale et développement*, Paris, Dunod, 2011, Préface p. XI.

CHAPITRE I.- LA PRÉCARITÉ DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE EN HAÏTI

La façon dont une société définit les règles de propriété foncière, répartit les terres, en assure la protection et la gestion, est un reflet de la manière dont elle se gouverne[276]. Du fait de leur histoire coloniale, la majorité des pays en développement connaissent une instabilité dans la question foncière. Dans ces pays, une part importante de la population occupe, habite et exploite des parcelles de terre sans avoir de droits légalement reconnus sur ces terres ou ne dispose que de statuts précaires.

En effet, d'aucuns n'ignorent la précarité attachée à la question du droit de propriété foncière en Haïti. Ceci dit, le pays est frappé par une instabilité liée à l'occupation et à la gestion des terres.

La crise liée à la précarité foncière en Haïti se manifeste tant dans les modalités d'accès à la terre que dans les conflits et les phénomènes d'invasion. L'accès à la propriété foncière dans le pays repose sur diverses formes et pratiques (Section I).

Depuis l'indépendance, on observe une absence persistante de politique foncière nationale clairement définie. Cette lacune contribue au règne de l'insécurité foncière, où de nombreuses personnes vivent sous la menace constante d'expulsion ou dans une situation incertaine, leur droit d'occupation pouvant être contesté à tout moment par des autorités publiques ou par des acteurs privés (Section II).

Section I. Les modalités d'acquisition de la propriété foncière en Haïti

Au cours de son histoire, la République d'Haïti a adopté, dans sa législation, de nombreuses règles qui déterminent les modalités d'acquisition de la propriété foncière dans le pays. Ces règles qui fixent les procédures formelles se trouvent généralement empiétées par des procédures informelles.

---

[276] Comité technique, « Foncier et Développement », *Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud*, Livre blanc des acteurs français de la Coopération, 2009, p. 9.

Évidemment, les procédures informelles sont très fréquentes en Haïti. La vente, l'achat ou la location de terres s'effectuent fréquemment en marge des dispositions légales, malgré l'existence d'un marché apparent. Ces pratiques échappent aux normes de base régissant les transactions foncières et reposent surtout sur des accords oraux entre les acteurs concernés.

Il suffit qu'acheteur et vendeur s'entendent sur la parcelle concernée et sur le prix pour que la transaction soit conclue. Hormis quelques cas où un acte de vente sous seing privé est signé entre eux ou devant un notable, un CASEC ou un juge de paix, les ventes de terres restent rarement documentées. En général, l'acheteur ne reçoit qu'un simple reçu attestant du paiement, sans mention précise de la description ou de la localisation de la parcelle[277].

Ces formes de régulation informelle prennent d'autant plus d'importance que les instances privées et publiques qui sont chargées de mettre en œuvre la régulation formelle n'ont pas les capacités, les moyens ou la volonté de le faire. Les usages et coutumes exercent alors une influence dominante, surpassant les rares signaux de régulation formelle[278].

Par rapport à cette situation, il est clair que les occupants fonciers se retrouvent alors dans une situation de forte insécurité foncière, le plus souvent, parce qu'ils n'obtiennent pas la reconnaissance légale de leurs droits fonciers. Comme a écrit le professeur émérite Jean-Marie Breton « Le désordre foncier engendre l'insécurité foncière »[279]. En réalité, l'irrespect des procédures formelles représente un désordre dans le régime foncier avec pour conséquence l'insécurité foncière.

Qui pis est, du fait des dysfonctionnements de l'administration, même les détenteurs de titres légaux, ayant suivi les procédures formelles, se retrouvent en situation d'insécurité. Cela peut résulter du non-respect des formalités de transmission, de la perte ou de la destruction des documents, de pressions sociales rendant l'exploitation impossible, ou encore de l'attribution de

---

[277] Agricultural Research For Development (CIRAD), Contribution de Geert Van Vliet et al. *Une étude exhaustive et stratégique du secteur agricole/rural haïtien et des investissements publics requis pour son développement,* Chapitre 7, La problématique foncière en Haïti : Comment le Recensement Général Agricole de 2010 questionne les politiques publiques, 2016, p. 9.

[278] *Ibid.*

[279] Jean-Marie BRETON, Dir, *Tourisme, environnement et aires protégées (Antilles-Guyanes / Haïti / Québec),* Paris, Éditions Karthala, 2004, p. 253.

plusieurs titres pour un même terrain[280]. Il en résulte alors des conflits pour l'appropriation ou l'occupation de terres. L'absence de régulation foncière accentue la compétition entre les acteurs pour la propriété foncière.

Pour les règles formelles, relevant du droit positif, deux formes de propriété foncière sont à distinguer en Haïti. La propriété foncière de l'État, appelée domaine national, divisée, bien entendu, en domaine public de l'État et domaine privé de l'État et la propriété foncière privée[281].

Le domaine public comporte le littoral, les sources, les rivières, les cours d'eau, les mines et carrières. À noter que le droit de propriété ne s'étend pas au domaine public de l'État[282]. Et, le domaine privé de l'Etat, évalué à 10% de la surface du pays[283], est constitué en partie d'anciennes plantations et des terres vacantes ou sans maîtres, mais aussi d'autres terres à vocation agricole ou forestière, confisquées, acquises, ou reçues en donation par l'État depuis l'indépendance le 1er janvier 1804.

La propriété foncière privée est ce type de propriété occupé par les particuliers et validé par un titre foncier. D'où, nous pouvons conclure que l'accès à la propriété foncière privée est garanti en Haïti.

Paragraphe 1. L'accès à la propriété foncière en Haïti

Il est à rappeler qu'au lendemain de l'indépendance d'Haïti, la majeure partie des terres du pays était la propriété de l'État. Au cours de cette période, nous avons assisté à la constitution du domaine privé de l'État à partir des biens des colons émigrés ou chassés du nouvel État.

Au fil des ans, l'État a peu à peu transféré ses droits à des citoyens qui s'y sont installés. L'implantation se faisait par donation, par occupation volontaire ou sous le statut de fermiers de l'État. Plus tard, vers 1900, ces affermages furent convertis en dons nationaux, vendus par l'État ou échangés contre d'autres terres[284]. Le 12 janvier 1934, le législateur a adopté la loi sur le bien

---

[280] Comité technique, « Foncier et Développement », *op. cit.,* p. 20.
[281] Jocelerme PRIVERT, Le patrimoine foncier étatique : un espace d'enjeux économiques individuels et d'expression de la puissance publique ? *Rencontre,* vol 33, n° 32, 2016, pp. 131-140.
[282] Art 36-5 de la Constitution haïtienne du 29 mars 1987 amendée le 09 mai 2011.
[283] Jean-Daniel RAIHORM, Dir, *Haïti, Réinventer l'avenir*, Port-au-Prince, Édition de la Maison des sciences de l'homme, 2012, p. 300.
[284] Michele ORIOL, *op. cit.,* p. 173.

rural de famille en vue de faire des concessions de terres aux familles rurales ayant un affermage régulier pendant dix (10) ans. À l'article premier de cette loi, il est disposé que « Toute portion du domaine privé de l'État n'excédant pas cinq hectares propres à l'exploitation agricole pourra être constituée, en faveur de tout Haïtien, qualifié d'après les dispositions de la présente loi et qui aura rempli les formalités qu'elle prescrit, en une propriété foncière insaisissable appelée bien rural de famille »[285]. C'est l'article 3 de ladite loi qui a fixé la modalité particulière d'accession aux biens ruraux de famille pour les fermiers. Cet article dispose ce qui suit : « Les fermiers de l'État ayant occupé des biens ruraux depuis 10 ans, et ayant acquitté leurs redevances domaniales y afférentes non couvertes par la prescription pendant ces dix ans, seront admis à acquérir ces biens ruraux pendant un bref délai et selon les prévisions de la présente loi »[286]. Ainsi, il apparaît que les personnes occupant légalement des terres appartenant à l'État peuvent, après un certain délai, bénéficier d'un droit de préemption leur permettant d'acquérir les parcelles qu'elles exploitent de manière régulière.

Ce qui a retenu notre attention, c'est le manque de contrôle de l'État sur son propre domaine. D'où, une grande partie des terres publiques a été accaparée sans aucune base légale. Cette réalité est confirmée par le préambule de l'arrêté pris par le président Jean-Pierre Boyer en date du 26 janvier 1835 qui accorde aux personnes occupant sans titre les biens de l'État, un délai pour régulariser leur possession. Il est ainsi disposé :

> Étant informé que, malgré les avertissements de l'administration et particulièrement celui publié par le Secrétaire d'État sous la date du 19 avril 1834, un grand nombre de personnes qui occupent sans titres, des emplacements et terrains appartenant à l'État, soit dans les villes ou bourgs, soit dans la campagne, continuent d'en jouir sans en avoir fait l'acquisition, ni sans en avoir pris les baux à ferme comme cela leur a déjà prescrit […][287].

Envisagé de cette manière, le préambule est sans équivoque et laisse comprendre que les appropriations et occupations illégales des terres de l'État ont été réalisées malgré des avertissements ou des interdictions des autorités de l'État.

---

[285] BN, loi du 12 janvier 1934 sur le bien rural de famille.
[286] *Ibid*.
[287] Archives de CIAT, Arrêté du date du 26 janvier 1835 du président Jean-Pierre Boyer qui accorde aux personnes occupant sans titre les biens de l'État, un délai pour régulariser leur possession.

Ce qui paraît un peu délicat, c'est que l'État avait toléré ces occupations en reconnaissant les occupants comme des fermiers de fait. Pour soutenir cette interprétation, l'article 4 du Décret du 22 septembre 1964 sur le fermage et le loyer des biens de l'État consacre le montant du loyer ou fermage à payer, « par les fermiers ou occupants de toute propriété du domaine »[288]. Cette disposition distingue ainsi deux catégories : d'une part, les fermiers disposant d'un contrat leur conférant un droit d'occupation, et d'autre part, ceux sans contrat, assimilés à des fermiers de fait.

Un autre élément significatif que nous avons observé est le refus du paiement de l'affermage par les fermiers. La façon dont le président Jean-Pierre Boyer a introduit l'Arrêté du 26 janvier 1835, qui accorde aux personnes occupant sans titre les biens de l'État, un délai pour régulariser leur possession, est sans conteste : « Étant informé que, malgré les avertissements de l'administration […] »[289].

Dans d'autres situations, beaucoup de fermiers du domaine privé de l'État se contentent souvent de payer la première ou la deuxième année de fermage et ils arrêtent d'assurer les frais pour les autres années tout en occupant l'espace. Pour lutter contre cette mauvaise pratique, les autorités ont pris, tout au cours de l'histoire d'Haïti, des mesures pour interdire aux fermiers n'ayant pas rempli toutes leurs obligations de continuer à occuper un bien de l'État[290]. Par ailleurs, le principe de tacite reconduction ne s'applique pas dans le cadre de l'affermage des propriétés publiques[291].

Qui pis est, certains fermiers ou occupants de fait cherchent à privatiser les terres de l'État. Pour ce faire, ils ont fait dresser un acte de notoriété publique par un juge de paix en présence de trois témoins sur une simple déclaration suivant laquelle le bien leur appartient mais le titre est égaré. Certains occupants des terres privées arrivent même à faire des actes de notoriété publique pour s'accaparer illégalement ces terres. C'est ce qui pousse les autorités à interdire au juge de paix de dresser l'acte de notoriété sous peine de destitution. Cela est précisé par l'article 90 du Décret du 22 août 1995 relatif à l'organisation judiciaire « Il est expressément

---

[288] Archives de CIAT, Décret du 22 septembre 1964 sur le fermage et le loyer des biens de l'État.
[289] Archives de CIAT, Arrêté du date du 26 janvier 1835 du président Jean-Pierre Boyer qui accorde aux personnes occupant sans titre les biens de l'État, un délai pour régulariser leur possession.
[290] Archives de CIAT, Loi relative à la ferme, l'échange, la concession temporaire et définitive, la vente des biens du domaine national du 29 août 1908, art. 35.
[291] *Ibid.* Art. 33.

défendu aux juges de paix, sous peine de destitution, de dresser enquête ou de recevoir aucune déclaration ayant pour but d'établir la preuve du droit de propriété immobilière »[292].

De plus, il est à remarquer que certains individus, incapables d'exploiter seuls toute la terre affermée, en cèdent une partie par vente, sous-affermage ou métayage à des particuliers. Face à cette pratique, les autorités ont interdit aux fermiers de transférer leurs droits à un tiers sans l'autorisation du Secrétaire d'État de l'Intérieur[293].

Par ailleurs, il convient de signaler qu'il est fréquent, en Haïti, que les terres de l'État prises en affermage sont transmises aux enfants après la mort des parents. Parfois, ces terres deviennent partie du patrimoine successoral et sont partagées au sein de la famille comme des biens privés[294]. Dans certains cas, l'aîné masculin assure la gestion de toutes les terres affermées, bien que le défunt reste inscrit comme fermier dans les registres officiels. Dans d'autres cas, il cultive une partie des terres et distribue les parcelles restantes à ses frères, considérés comme sous-fermiers. Ceux-ci peuvent ensuite transmettre des portions à leurs enfants. Pour mettre un frein à cette pratique, l'article 6 du Décret du 22 septembre 1964 sur le fermage et le loyer des biens de l'État dispose : « En cas de décès du fermier, l'exploitation restera à la disposition des autres membres de la famille pendant toute la durée du contrat. À l'issue de celui-ci, la terre devrait retourner au domaine privé de l'État »[295]. Mais, l'application de cette disposition demeure difficile, en raison du manque de contrôle de l'État sur ses propres terres. Quelquefois, les héritiers ont réparti des parcelles entre eux sans prendre en compte la question du fermage. Dans ce cas, ils exploitent les terres comme s'il s'agissait des terres privées. D'ailleurs, certains héritiers ignorent même l'origine de la terre.

Ce qui est plus grave, certains fonctionnaires réalisent des transactions sur des terres de l'État, à leur profit, sans respecter la loi régissant la matière. Une circulaire du Secrétaire d'État de l'Intérieur en date du 12 janvier 1924 a rappelé aux administrateurs des finances leurs responsabilités quant au comportement de ces fonctionnaires. Cette circulaire est ainsi conçue :

---

[292] Art. 90 du Décret du 22 août 1995 relatif à l'organisation judiciaire.
[293] Archives de CIAT, Loi relative à la ferme, l'échange, la concession temporaire et définitive, la vente des biens du domaine national du 29 août 1908, art 36.
[294] Michele ORIOL, *op. cit*., p. 202.
[295] Archives de CIAT, Décret du 22 septembre 1964 sur le fermage et le loyer des biens de l'État.

> […]. Mon département attire votre attention sur le comportement de certains fonctionnaires qui afferment ou vendent des terres du domaine privé de l'État en dehors du cadre réglementaire de la loi qui est lié à leur fonction. Des mesures devant être prises pour assurer un contrôle plus efficace des propriétés de l'État, il importe de bien définir les devoirs des fonctionnaires […][296].

En outre, pour empêcher les transactions illégales sur les terres de l'État, les autorités ont pris, en date du 22 septembre 1964, un Décret sur le fermage et le loyer des biens de l'État, qui, à travers l'article 18, dispose que « Toute aliénation des biens immeubles du domaine privé de l'État par vente ou échange doit être préalablement autorisée par une loi »[297]. Bien évidemment, ces transactions foncières sont secrètes et les conditions qui les encadrent demeurent floues.

En sus, pour empêcher l'appropriation des terres de l'État, un principe fondamental s'impose à travers le premier alinéa de l'article 3 du Décret du 22 septembre 1964 sur le fermage et le loyer des biens de l'État : « Le domaine privé de l'État est imprescriptible »[298]. Ce principe a pour effet d'interdire la prescription acquisitive sur les biens fonciers de l'État.

Cependant, la Direction Générale des Impôts, chargée par le Ministère des Finances de gérer les terres du domaine privé de l'État, ne dispose pas d'assez de fonctionnaires pour surveiller celles occupées par des particuliers. Ainsi, l'étendue et la localisation de ces terres restent inconnues, aussi bien des institutions nationales que des chercheurs. Les terres domaniales attribuées en fermage sont donc souvent mal identifiées, non délimitées, et échappent au contrôle, tant sur la régularité des versements que sur l'usage qui en est fait. Il en résulte une multiplicité d'activités foncières menées par des fermiers individuels qui agissent comme s'ils étaient propriétaires des terres affermées à l'État.

D'un autre côté, un rôle particulier est dévolu au conseil municipal par l'article 74 de la Constitution haïtienne en vigueur, celui de « Veiller à la gestion des biens fonciers du domaine

---

[296] Archives de CIAT, Circulaire aux Administrateurs des finances du 12 janvier 1924, prise par Luc THÉARD, Secrétaire d'État de l'Intérieur.
[297] Archives de CIAT, Décret du 22 septembre 1964 sur le fermage et le loyer des biens de l'État
[298] *Ibid*.

privé de l'État situés dans les limites de sa commune par les services compétents »[299]. Mais, le Conseil municipal, faute de moyens, ne peut assurer ce rôle.

Pour accéder à la propriété foncière privée en Haïti, il y a deux grandes modalités. Pratiquement, la propriété foncière s'acquiert en Haïti par convention ou transfert qui implique la vente/l'achat, la donation, la succession, la location de terre et le métayage et par prescription acquisitive.

En Haïti, l'achat ou la vente d'une parcelle de terre constitue le principal mode d'acquisition de la propriété foncière. La vente est réputée parfaite dès qu'il y a accord sur l'objet et sur le prix, même avant le paiement. Cette étape de négociation entre l'acheteur et le vendeur traduit la volonté que la transaction ait lieu et fixe des conditions telles que la description de la propriété et le montant convenu[300]. Après cette étape, la procédure légale exige l'intervention d'un notaire qui officialise la transaction par un acte authentique. Elle se conclut par la rédaction et la signature de l'acte de vente, ainsi que par le paiement du prix par l'acheteur. Par la suite, un arpenteur intervient pour procéder au bornage de la propriété.

En matière de donation, il s'agit du transfert volontaire d'un bien par son propriétaire au bénéfice d'un donataire qui en accepte les obligations. Ce procédé d'acquisition foncière est très courant en Haïti, notamment à travers les dispositions adoptées par les premiers gouvernants pour récompenser les soldats de la guerre de l'indépendance.

Pour la succession, elle se fonde sur une conception traditionnelle selon laquelle la terre possède un caractère familial et lignager en Haïti. À la mort d'un parent, les terres sont généralement réparties entre les enfants, conformément à deux principes fondamentaux. Le premier principe est celui du partage égalitaire, qui assure une distribution équitable des biens entre les héritiers. Cette règle, en vigueur dès la période coloniale, a été consolidée en Haïti par l'adoption du Code civil en 1825[301]. Le second principe est celui de l'ambilinéarité de l'héritage,

---

[299] Art. 74 de la Constitution haïtienne de 1987 amendée le 09 mai 2011.
[300] Le Groupe de Travail sur le Droit Foncier en Haïti, Manuel des transactions foncières haïtiennes, *Vente légale de bien foncier en Haïti: un guide pratique*, Vol. 1, 2012, p. 5.
[301] Michèle ORIOL et Véronique DORNER, « L'indivision en Haïti. Droits, temps et arrangements sociaux », *Société Française d'Économie Rurale (SFER)*, n° 330, 2012, pp. 161-174.

selon lequel les enfants sont héritiers à la fois de leur père et de leur mère, ce qui consolide le lien bilatéral dans la transmission des biens fonciers.

Quant à la location de terre et le métayage, ce sont deux stratégies d'accès supplémentaire au foncier. La location, conclue avec l'État ou des propriétaires absents ou locaux, repose sur des contrats informels, précaires et déséquilibrés. Le métayage, autre modalité, oblige le fermier à céder 50 % de sa production au propriétaire, renforçant ainsi la dépendance économique[302].

Pour ce qui est de la prescription acquisitive, il s'agit d'une acquisition de la propriété par l'usage. C'est la conséquence de la possession prolongée, continue et non interrompue d'une propriété foncière. La possession doit être établie de façon paisible, sans équivoque et sans violence. En droit haïtien, on reconnaît deux catégories de prescription acquisitive. La première, qualifiée de petite prescription, s'opère après dix années. La seconde, appelée grande prescription, requiert un délai de vingt ans pour être applicable[303]. Selon l'article 2030 du Code civil haïtien : « 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 »[304].

Un élément important qui a retenu notre attention dans l'accès à la terre en Haïti, c'est la prédominance masculine. Ainsi, les hommes bénéficient généralement de conditions plus favorables, alors que les femmes rencontrent de nombreux obstacles. D'une part, leur accès à la terre est restreint par un niveau d'éducation souvent plus faible et par des moyens financiers limités. D'autre part, les coutumes et traditions sociales accentuent ces difficultés, en limitant l'exercice des droits pourtant garantis par la législation haïtienne. Par exemple, en matière successorale, l'indivision, c'est-à-dire l'absence de partage des biens de manière légale entre plusieurs héritiers, se révèle parfois discriminatoire pour les femmes car les propriétés léguées

---

[302] République d'Haïti, *Plan d'investissement pour la croissance du secteur agricole. Services agricoles et appui institutionnel, op. cit.*, p. 1.

[303] Vosh DATHUS et Bezunesh TAMRU, « La production foncière informelle dans les périphéries de Port-au-Prince *», Les Cahiers d'Outre-Mer, Revue de géographie de Bordeaux*, Presses universitaires de Bordeaux, n° 279, 2019, pp.183-192.

[304] Art. 2030 du Code civil haïtien.

sont souvent exploitées par un ou quelques héritiers et les titres de propriété sont souvent gardés par l'aîné masculin[305].

Cela ne signifie pas que les femmes n'ont pas accès à la terre. D'ailleurs, l'analyse du cadre légal haïtien en lien avec le foncier permet de constater que l'acquisition de la propriété foncière ne comporte aucune discrimination fondée sur le sexe. Sauf qu'il est à constater que le cadre légal en lien avec le foncier n'est pas vraiment appliqué. Ce qui débouche généralement sur le manque d'accomplissement des formalités légales dans l'acquisition de la propriété foncière en Haïti.

Paragraphe 2. Manque de formalité juridique dans l'acquisition de la propriété foncière

En Haïti, le caractère formel de l'acquisition foncière offre une garantie du droit de propriété, bien que de nombreux propriétaires vivent dans une incertitude constante concernant la jouissance effective de leur droit. Cette dimension formelle garantit le statut du propriétaire par un titre reconnu et institutionnellement validé. Donc, le titre foncier est un document reconnaissant le droit de propriété d'une personne sur la portion de terre qu'elle occupe. Dans ce cas, le propriétaire foncier, qui possède un titre bénéficie alors d'une sécurité juridique, car il est reconnu comme titulaire du droit de propriété et dispose des moyens de le démontrer[306].

Il importe de souligner que l'obtention d'un titre de propriété foncière est conditionnée par l'inscription au registre foncier[307] ou plus précisément, par l'inscription des droits de propriété sur ce registre chez un notaire et de la remise au propriétaire du titre qui est lui-même la copie d'une page de ce registre. Chaque inscription entraîne la rédaction par le notaire d'un titre foncier comprenant : l'identité et la résidence du notaire ; l'identité, la qualité et le domicile des parties et des témoins ; la description complète de l'immeuble (superficie, situation, limites,

---

[305] Fédération Canadienne des Municipalités, *Le domaine foncier et l'égalité de genre en Haïti*, consulté sur : https://fcm.ca/fr/ressources/pirfh/le-domaine-foncier-et-legalite-de-genre-en-haiti, le 08 décembre 2023.

[306] Unité de Construction de Logements et Bâtiments Publics (UCLBP) et UNOPS. *Guide pratique sur le foncier*, projet 16/6, 2011, p. 12.

[307] Ce registre, appelé répertoire, doit être visé, coté et paraphé à chaque feuillet, sans frais, par le Doyen du Tribunal de Première Instance dans le ressort de la commune pour laquelle le Notaire a été commissionné. *Cf. Art. 27 de la Loi sur le Notariat du 24 février 1919 et article 47* du Décret-loi du 27 novembre 1969 harmonisant les dispositions de la loi du 24 février 1919 sur le notariat en fonction des exigences nouvelles créées par le statut économique et social du pays.

tenants et aboutissants) ; l'énonciation des sommes en toutes lettres ; la date de l'acte et la signature des parties ainsi que celle du notaire, mentionnée en fin d'acte[308].

Après l'inscription dans son registre, le notaire doit se rendre à la Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière de la DGI dans la commune où se situe le bien pour faire l'enregistrement et la transcription de l'acte dressé par devant lui. L'enregistrement et la transcription de l'acte confèrent une date certaine à l'acte et la conservation de sa copie intégrale. Il convient de souligner que la loi sur l'enregistrement et le timbre, première loi foncière haïtienne, a été adoptée en 1807, trois ans après l'indépendance. C'est à cette occasion que les sept premiers bureaux d'enregistrement du pays ont pris naissance[309].

L'acte dressé par le notaire est soumis à des exigences requises par la loi. Premièrement, pour avoir le contrôle du travail des notaires, il est interdit aux notaires d'instrumenter en dehors de la commune où ils sont commis. Les dispositions de l'article 4 de la loi du 11 mars 1919 sur le Notariat sont claires en ce sens.

> Il est expressément défendu à un notaire d'instrumenter hors de la Commune pour laquelle il est commissionné, à peine de nullité des actes qu'il aura passés, de destitution, et de tous dommages-intérêts envers les parties lésées, à moins que dans des cas graves et pressants, l'autorisation ne soit donnée par le Doyen du Tribunal de première Instance du ressort dudit Notaire, le Ministère public préalablement entendu[310].

Cette interdiction est reprise intégralement par l'article 21 du Décret-loi du 27 novembre 1969 harmonisant les dispositions de la loi du 24 février 1919 sur le notariat en fonction des exigences nouvelles créées par le statut économique et social du pays.

Cependant, force est de constater que des notaires agissent en dehors de cette interdiction. Qui pis est, certains notaires installent leur étude en dehors de la commune pour laquelle ils sont commissionnés, particulièrement dans les communes qui ont beaucoup plus de demande de services notariaux. Par exemple, actuellement dans la ville du Cap-Haïtien, la deuxième ville du

---

[308] Art 30 du Décret-loi du 27 novembre 1969 harmonisant les dispositions de la loi du 24 février 1919 sur le notariat en fonction des exigences nouvelles créées par le statut économique et social du pays.

[309] Fédération Canadienne des Municipalités, *Appuyer la réforme foncière en Haïti*, consulté sur : https://fcm.ca/fr/ressources/pirfh/appuyer-la-reforme-fonciere-en-haiti, le 20 juillet 2023.

[310] Art. 4 de la loi du 11 mars 1919 sur le Notariat.

pays, il y a plus de cinq études notariales qui ont été commissionnées pour une autre commune. Cette délocalisation peut entrainer des problèmes de régulation et de contrôle. C'est pourquoi, le 30 septembre 2020, le Commissaire du Gouvernement près le Tribunal de Première Instance du Cap-Haïtien, Maître Richemond FLORIVAL, a pris un avis selon lequel il a demandé aux notaires, qui n'ont pas été commissionnés pour la commune du Cap-Haïtien, de quitter la commune pour aller s'installer dans la commune pour laquelle ils ont été commissionnés[311].

En outre, les dispositions de l'article 4 de la loi du 11 mars 1919 autorisent à un notaire d'instrumenter hors de sa commune de résidence dans des circonstances graves et pressantes. Cette faculté est subordonnée à l'autorisation du Doyen du Tribunal de Première Instance du ressort concerné, après avis du Ministère public. Toutefois, dans la juridiction du Cap-Haïtien, il a été observé que certains Doyens du Tribunal de Première Instance accordent parfois cette autorisation sans avoir préalablement entendu le Commissaire du Gouvernement, en dérogation aux exigences légales.

Deuxièmement, l'acte dressé par le notaire doit être enregistré à la Direction de l'enregistrement et de la conservation foncière de la DGI dans la commune où le bien est situé. Et, la transcription est réalisée au bureau de la Conservation Foncière de la DGI relevant du Tribunal civil dont dépend la commune où est localisée la propriété[312].

Pourtant, l'un des désordres constatés dans l'enregistrement des titres de propriété, c'est que parfois les notaires vont enregistrer les titres à la DGI dans une autre commune que celle où se situe le bien. Ce qui est illégal et peut invalider l'acte. Généralement, les notaires le font pour accélérer la procédure ou pour ne pas payer le montant exact. D'ailleurs, les vendeurs et acheteurs, et même avec les notaires, s'entendent parfois pour diminuer le coût de la transaction en vue de ne pas payer la vraie valeur de l'enregistrement et de la transcription qui est calculée suivant le montant de la vente.

---

[311] Greffe du Parquet près le Tribunal de Première Instance du Cap-Haïtien, Avis du Commissaire du Gouvernement près le Tribunal de Première Instance du Cap-Haïtien, Me Richemond FLORIVAL, aux notaires en date du 30 septembre 2020.

[312] Le Groupe de Travail sur le Droit Foncier en Haïti, Manuel des transactions foncières haïtiennes, *op. cit.*, p. 2.

Il est vrai que les institutions, particulièrement les bureaux de la Direction Générale des Impôts pour l'enregistrement et les professionnels en charge de l'établissement des titres, comme les notaires et les arpenteurs, existent à travers tout le pays depuis l'indépendance, mais la procédure n'est pas souvent respectée pour l'obtention d'un titre foncier. En effet, les formalités nécessaires à l'établissement d'un nouveau titre lors d'une mutation sont complexes et exigent des frais souvent élevés[313]. Par conséquent, les procédures s'interrompent souvent à l'arpentage. Les propriétaires jugent inutile de consacrer leurs maigres ressources à des démarches qui ne leur procurent pas de bénéfices économiques immédiats. Certains titres n'ont jamais été formalisés auprès de l'arpenteur ou du notaire et demeurent enfouis dans leurs archives. Ainsi, les pratiques informelles, souvent décrites comme sources d'insécurité foncière, traduisent en réalité une capacité d'adaptation du monde paysan haïtien face aux obstacles. Cette capacité d'adaptation s'exprime par l'acceptation de conditions particulièrement difficiles à remplir.

Dans ce contexte, il convient de souligner que la tenure foncière en Haïti se caractérise par une absence de formalisation, tant dans la gestion des terres que dans les transactions foncières. Bien que le Code civil impose l'enregistrement des titres et des mutations, cette obligation est rarement respectée. La plupart des acquisitions et des changements de propriétaires échappent à la procédure. Un tiers des parcelles rurales ne sont pas enregistrées, 19 % ne disposent que d'un simple reçu d'acquisition comme preuve de propriété, et environ 75 % des contrats fonciers reposent encore sur des normes et accords traditionnels[314].

Dans de nombreux cas, les personnes s'entendent souvent pour faire acquisition d'une propriété foncière en Haïti par acte sous-seing privé qui est un accord entre deux personnes sans l'intermédiaire d'un notaire. En principe, l'acte sous seing privé inclut des étapes de la procédure formelle, comme l'enregistrement, la transcription et l'arpentage. En pratique, cependant, ces obligations sont rarement respectées. La plupart de ces actes ne sont ni enregistrés, ni transcrits, ni arpentés. Les propriétaires se limitent à l'occupation des terres sans accomplir les formalités exigées par la loi.

---

[313] Comité technique Foncier & développement, *Les conflits fonciers en Haïti*, Nogent sur Marne, 9-10 novembre 2010, p. 5.
[314] République d'Haïti, *Plan d'investissement pour la croissance du secteur agricole*, *op. cit.*, p. 1.

Il est important de noter que l'acte authentique est préférable car il donne plus de garantie légale que l'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.

De surcroît, il y a un autre élément qui est préoccupant, c'est que certaines personnes se contentent de faire acquisition d'une propriété foncière en Haïti sur le doigt ou sur l'envoi d'une pierre sans arpentage. Ces pratiques peuvent être fragiles et ne garantissent pas la même sécurité juridique qu'un acte authentique

Ces éléments prouvent l'absence de certitude quant à l'efficacité des transferts de la propriété foncière en Haïti et sont à la base des entraves au respect du droit de propriété en Haïti. Ce qui rend les occupants très vulnérables aux expulsions, surtout quand les terres sur lesquelles ils vivent suscitent la convoitise d'autres personnes, particulièrement des investisseurs. Ainsi, même ceux qui avaient mis en valeur des terres pendant des années peuvent être expulsés du jour au lendemain, faute de titre. Il règne alors une situation d'insécurité foncière dans le pays.

Section II. Le règne de l'insécurité foncière en Haïti

Dans les pays développés, l'insécurité foncière ne constitue pas un sujet central des débats publics. Les contestations portant sur les droits de propriété sont rares et, lorsqu'elles surviennent, elles se limitent généralement à des affaires judiciaires ponctuelles. La plupart du temps, il s'agit de litiges mineurs de voisinage, tels qu'un refus de servitude ou une branche d'arbre qui franchit la clôture voisine[315].

La sécurité foncière joue un rôle important dans la paix sociale, car elle diminue les risques de conflits et facilite l'intégration sociale[316]. Elle contribue aussi à la croissance économique d'un pays. Dans cette perspective, Monsieur Ede Ijjasz-Vasquez, directeur principal du pôle développement social, urbain et rural de la Banque mondiale, a fait savoir : « Pour bâtir des sociétés durables, il faut résoudre les problèmes fonciers : les pays, les régions, les villes et

---

[315] Joseph COMBY, « Sécurisation foncière dans les pays du sud : les limites du modèle malgache », *Étude Foncière*, n°158, 2012, p. 1.
[316] Comité technique, *foncier et développement*, 2009, p.71.

les villages ont besoin de droits de propriété bien établis, de frontières claires et de services fonciers accessibles pour pouvoir croître économiquement »[317].

Il y a sécurité foncière lorsque les droits du propriétaire sont juridiquement opposables aux tiers, ne peuvent être remis en cause sans raison valable et bénéficient de la confirmation des instances judiciaires ou d'arbitrage en cas de contestation[318]. Alors, la sécurité foncière suppose l'existence de droits légitimes et la présence d'autorités capables de les garantir de manière effective[319].

Contrairement aux pays développés, la question de l'insécurité foncière est très présente dans l'actualité des pays sous-développés[320], comme c'est le cas de la République d'Haïti.

En fait, le système foncier haïtien a connu des bouleversements importants depuis l'indépendance du pays. Par rapport à ces bouleversements, nous pouvons affirmer que l'insécurité foncière est la première caractéristique de la structure foncière d'Haïti. En d'autres termes, l'insécurité foncière est l'un des éléments qui caractérise le paysage foncier haïtien, une insécurité foncière due aux dysfonctionnements du système colonial étatique, qui a été conservé après l'indépendance du pays.

Si la faiblesse de l'État explique en partie l'insécurité foncière en Haïti, l'exclusion de la majorité des citoyens des politiques foncières en est un facteur aggravant. Cette situation engendre un climat d'incertitude qui décourage l'investissement[321].

Concrètement, l'insécurité foncière est diversifiée et généralisée dans le pays. Elle touche aussi bien les populations urbaines que rurales : possesseurs sans titre, titulaires de titres à la valeur incertaine, indétermination de l'identité des ayants droit avec lesquels un acquéreur doit négocier l'achat d'un terrain, incertitude des délais et des coûts à prévoir pour obtenir

---

[317] Groupe de la Banque mondiale, *Pourquoi la sécurisation des droits fonciers est un enjeu important*, consulté sur : https://www.banquemondiale.org/fr/news/feature/2017/03/24/why-secure-land-rights-matter, le 03 janvier 2024.

[318] Philippe Lavigne DELVILLE, « Sécurité, insécurités et sécurisation foncières : un cadre conceptuel », *Réforme agraire et coopératives*, no 2, 2006, pp. 18-25.

[319] Étienne LE ROY, « Des autorités foncières légitimées, autonomes et gestionnaires », 1996, dans Le Roy E., Karsenty A. et Bertrand A., éd., *La sécurisation foncière en Afrique : pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Paris, Karthala, p. 239-250.

[320] *Ibid.*

[321] Philippe Lavigne DELVILLE, « Sécurisation foncière, formalisation des droits, institutions de régulation foncière et investissements. Pour un cadre conceptuel élargi », *Revue des Questions foncières*, FAO, n° 1, 2010, pp. 5-34.

l'enregistrement d'une acquisition, etc. Et, les différentes politiques foncières mises en œuvre ne répondent pas aux réalités et besoins effectifs de sécurisation des propriétaires fonciers en Haïti.

Par ailleurs, les petits propriétaires sont dans l'insécurité face à l'État et face aux acteurs privés. Face à l'État, les petits propriétaires ou possesseurs, s'ils n'ont pas de titre de propriété, sont sans ressource face à la justice et à l'État, même si leur possession est reconnue par tous et attestée depuis de nombreuses années. En l'absence de titre, la terre en question est présumée domaniale. Et, nous savons que la prescription contre l'État n'est pas possible en Haïti[322].

Face aux acteurs privés, ce sont toujours les différents individus et groupes qui revendiquent la propriété d'une même terre. Il y a dans ce cas des risques de dépossession ou d'expropriation qui naissent de la difficulté d'établir de façon certaine ses droits de propriétés.

L'insécurité foncière est aujourd'hui un véritable fléau en Haïti. Cette insécurité foncière, à travers les éléments qui la soutiennent, constitue une entrave pour la jouissance et le respect du droit de propriété foncière dans le pays.

Paragraphe 1. Les entraves au respect du droit de propriété foncière en Haïti

Les droits de propriété, dont celui de faire usage d'un bien, reposent sur une construction sociale. Ils sont par conséquent contestables, notamment par des groupes ou des institutions qui défendent des conceptions divergentes de l'usage de la terre, de ses objectifs, de ses bénéficiaires légitimes et des groupes à favoriser au nom de l'intérêt collectif[323].

Le droit de propriété foncière en Haïti est aujourd'hui confronté à de nombreux obstacles.

Le premier obstacle rencontré est que de nombreux propriétaires ne possèdent aucun acte justifiant l'attribution des terres sur lesquelles ils vivent ou qu'ils exploitent depuis de nombreuses années. En effet, la tradition orale joue un rôle central dans la transmission des droits de propriété en Haïti. Elle permet d'identifier l'origine des droits, mais rend leur preuve

---

[322] Archives de CIAT, Décret du 22 septembre 1964 sur le fermage et le loyer des biens de l'État.

[323] Éric LÉONARD et Jean-Pierre JACOB. *Les conflits pour la terre : Configurations et trajectoires,* Chapitre 8, Édition scientifique, p. 541-632,

complexe en l'absence d'actes écrits. Ainsi, la majorité des terres sont héritées et transmises oralement d'une génération à l'autre[324].

Selon l'estimation du programme de la Banque mondiale en 1989 : « On estime que, dans les pays en développement, de 20 à 40 pour cent de l'ensemble des ménages urbains occupent des terrains dont la jouissance ne leur est garantie, ni à eux-mêmes ni à leurs propriétaires, par aucun titre juridiquement valable »[325]. Ainsi, le nombre de litiges fonciers devant les tribunaux a considérablement augmenté.

Un autre fait qui engendre des propriétés sans titre est la disparition des titres de propriété au fil du temps, en raison de l'usure, de la vermine ou d'événements tels que les crises politiques, les incendies, les inondations et autres catastrophes. Par exemple, le tremblement de terre de 2010 a détruit une grande quantité de titres de propriété ainsi que de nombreux dossiers du registre foncier[326].

De surcroît, il est important de savoir que des parcelles initialement titrées basculent dans la propriété informelle, lorsque les transactions ne sont pas formalisées[327].

Ce qui entrave aussi le respect du droit de propriété foncière en Haïti est l'indivision. En fait, selon l'article 674 du Code civil haïtien, « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision; et le partage peut être toujours provoqué, nonobstant prohibitions et conventions contraires »[328]. L'indivision est une alternative laissée par la loi aux héritiers. Tout indivisaire peut provoquer, quand il le souhaite, le partage du patrimoine foncier.

Cependant, il existe en Haïti de nombreuses propriétés foncières identifiées comme « indivises », parfois depuis de nombreuses générations. En 1997, les données montrent que, selon

---

[324] HaïtiLibre, Haïti - *Reconstruction : Les problèmes fonciers entravent la reconstruction*, consulté sur : https://www.haitilibre.com/article-544-haiti-reconstruction-les-problemes-fonciers-entravent-la-reconstruction.html, le 20 avril 2024.

[325] Banque Mondiale, Conférence des Nations Unies pour les établissements humains, *Programme de gestion urbaine*, Présentation des activités du programme, 1989.

[326] HaïtiLibre, Haïti - *Reconstruction : Les problèmes fonciers entravent la reconstruction, op. cit.*

[327] Direction Générale des Impôts de la République d'Haïti, Projet d'Informatisation du Registre Foncier en Haïti (PIRFH), *Le domaine foncier et l'égalité de genre en Haïti :* Pour mieux comprendre les enjeux liés à l'accès et à la sécurisation de biens fonciers pour les femmes en Haïti, 2019, p. 15.

[328] Art. 674 du Code civil haïtien du 27 mars 1825, mis à jour et annoté par Patrick PIERRE-LOUIS, Port-au-Prince : Éditions Zémès, 2011.

les régions, entre un quart et plus de la moitié des parcelles étaient détenues sous le régime de l'indivision, couvrant de 13 % à 59 % des terres agricoles[329]. Évidemment, l'indivision des biens fonciers résulte presque exclusivement de l'héritage. La propriété reste juridiquement celle du défunt, tandis que ses héritiers se répartissent informellement l'usage des terres. À chaque génération, les descendants se partagent à leur tour les « sous-parcelles » attribuées oralement, sans qu'un partage légal ne soit jamais effectué[330].

Habituellement, les héritiers délimitent entre eux, sur la parcelle originelle du défunt, des « sous-parcelles » qu'ils utilisent individuellement comme leur propriété, même si la succession n'a pas été réglée légalement. Autrement dit, le partage formel prévu par la loi n'est pas réalisé.

Le coût du partage légal des terres constitue une cause majeure de l'indivision en Haïti. Pour séparer formellement une propriété entre héritiers, il faut payer un arpenteur pour l'ensemble du terrain, puis financer autant d'opérations d'arpentage qu'il y a de bénéficiaires, avant de régler les frais notariés pour chaque acte individuel. Dans certaines régions rurales, cette procédure devient plus chère que l'achat initial de la terre, ce qui décourage les familles de régulariser leur succession[331]. Par conséquent, au lieu de faire un partage formel, les héritiers se contentent de partager la succession en dehors de la procédure légale.

Dans d'autres cas, le problème de titre prouvant l'origine empêche le partage formel. Parfois, les héritiers font face au manque d'informations sur le lieu où se trouve le titre. Et, même lorsque des titres de propriété existent, les héritiers n'en ont généralement connaissance que par transmission orale. Le dossier reste souvent entre les mains d'un proche, d'un notaire ou d'un arpenteur[332].

En outre, l'indivision se perpétue par la volonté des parents qui ont demandé de ne pas partager les biens après leur mort. Ainsi, en mémoire des parents, les héritiers ne partagent par les biens.

---

[329] Véronique DORNER et Alain ROCHEGUDE ; Comité Foncier et Développement, Journée Haïti, Communication, p. 2. Voir aussi, Michèle ORIOL et Véronique DORNER, « L'indivision en Haïti. Droits, temps et arrangements sociaux », *Société Française d'Économie Rurale (SFER)*, n° 330, 2012, pp. 163-174.
[330] *Ibid.*, p. 3.
[331] Michèle ORIOL, *op. cit.*, p. 209.
[332] Michèle ORIOL et Véronique DORNER, « L'indivision en Haïti. Droits, temps et arrangements sociaux », *op. cit.*, pp. 163-174.

Il y a un autre cas important qui permet la tenue de l'indivision en Haïti, il s'agit d'un aspect mystique. En réalité, de nombreux Haïtiens attribuent une valeur mystique à certaines parcelles de terre qu'ils appellent « bitation »[333]. On y trouve généralement des sources ou des arbres, autour desquels sont pratiqués divers rituels mystiques.

Le problème d'indivision est beaucoup plus important dans plusieurs cas. Parfois, lorsqu'on partage une succession, on exclut les absents, particulièrement les femmes et ceux qui vivent en terre étrangère. Dans de nombreuses zones rurales, le droit à l'héritage doit être concrétisé par une présence physique. En d'autres termes, l'héritier qui veut faire valoir ses droits doit être sur place[334].

À cela s'ajoute que certaines pratiques coutumières accordent une portion plus importante aux garçons. D'autres pratiques accordent au premier né, c'est-à-dire, l'aîné de la famille, surtout le garçon, plus de droit que les autres. C'est le droit d'ainesse qui est courant en Haïti. Alors, l'aîné masculin hérite souvent d'une plus grande proportion de terre, généralement celles qui ont plus de valeurs[335].

De plus, lorsque des enfants de plusieurs mères concourent à la succession d'un même père, des pratiques sociales implicites conduisent souvent à écarter les héritiers des foyers secondaires, au profit de ceux du foyer principal[336].

De surcroît, quand la pression foncière est forte et que la valeur des terres augmente, il arrive que des ayants droit cherchent à remettre en cause une vente déjà réalisée. Ils utilisent ainsi les flous entourant la transaction pour renégocier le prix et, parfois, revendent plusieurs fois la même parcelle[337].

---

[333] Ce terme dérive du mot français « habitation ». Dans le langage haïtien, il désigne un espace, considéré comme un patrimoine pour la famille, un lieu mystique et sacré où les membres se réunirent pour faire appel aux loas.

[334] Fédération Canadienne des Municipalités, *Le domaine foncier et l'égalité de genre en Haïti*, consulté sur : https://fcm.ca/fr/ressources/pirfh/le-domaine-foncier-et-legalite-de-genre-en-haiti, le 08 mai 2024.

[335] Hugues FOUCAULT, *Les coutumes successorales en milieu rural haïtien*, Journal le Nouvelliste, 4 décembre 2006.

[336] *Ibid.*

[337] Comité technique « Foncier & développement », *La formalisation des droits sur la terre dans les pays du Sud* : Dépasser les controverses et alimenter les stratégies, Paris, Ministère des Affaires étrangères et du Développement international (Maedi), Agence française de développement (AFD), 2015, p. 38.

Par ailleurs, l'inadaptation du système foncier haïtien est un élément qui entrave le respect de la propriété foncière en Haïti. En effet, des documents juridiques peuvent être un puissant outil de sécurisation foncière, s'ils sont légitimes et donnent une validation juridique à des droits ayant fait l'objet d'une validation sociale préalable. Toutefois, si les registres ne sont pas actualisés, si le titre a été obtenu de façon illégitime, si les institutions de gestion foncière sont inefficaces, alors la sécurité apportée par la formalisation juridique des droits est en partie affaiblie, voire inexistante. En ce sens, Hesseling et Le Roy affirment :

> Tant que les performances des instances juridiques, administratives et judiciaires étatiques n'auront pas apporté l'assurance d'une plus grande efficacité des dispositifs et des formalismes officiels, le plus grand nombre des acteurs continuera à recourir à des formes plus ou moins métissées et coutumières d'encadrement des sociétés[338].

Cela étant, la délivrance de documents juridiques ne suffit pas à assurer la protection du droit de propriété foncière dans le pays. Il faut tout un système solide permettant d'assurer la protection des propriétaires fonciers face aux menaces de toutes sortes.

Cependant, le système foncier haïtien est incapable de garantir le respect des droits des propriétaires. La faiblesse des institutions constitue un obstacle majeur à la réalisation de transactions foncières efficaces. Il y a plusieurs éléments qui expliquent cette faiblesse. D'abord, la procédure de délivrance du titre foncier est très complexe. Par exemple, en milieu rural, les procédures qui devraient permettre l'obtention d'un titre de propriété constituent l'un des obstacles à la sécurité foncière, du fait que les acteurs qui interviennent dans la procédure se trouvent à de très longue distance.

Ensuite, le fait que l'État n'offre pas de dispositif pratique pour formaliser et sécuriser les transactions foncières, elles présentent de grandes complexités. Il y une extrême lenteur dans les procédures de délivrance de nouveaux titres de propriété. La procédure d'obtention d'un titre foncier comporte tellement d'étapes qu'elle décourage les propriétaires[339].

---

[338] Guerti HESSELING et Étienne LE ROY, « Le Droit et ses pratiques », *Politique africaine*, n° 40, 1990, pp. 2-11.

[339] Fédération Canadienne des Municipalités, *Le domaine foncier et l'égalité de genre en Haïti*, *op. cit.*

Par ailleurs, à la complexité des procédures légales se conjugue le coût financier des opérations de délivrance d'un titre foncier qui est relativement élevé par rapport au revenu moyen de la population.

De plus, le système de propriété foncière ne repose pas sur un registre centralisé, mais sur des actes individuels servant de preuve. Ces actes, bien qu'enregistrés auprès de la DGI, sont conservés par des notaires publics. Chaque document s'appuie sur une étude officielle du terrain concerné, mais la cartographie se limite aux parcelles voisines, sans référence à un cadastre global[340]. Alors, l'absence d'un cadastre fonctionnel pour l'identification des terres en Haïti est un obstacle majeur au respect du droit de propriété foncière en Haïti. Le dernier véritable cadastre haïtien remonte à 1794[341] et, tous les efforts pour moderniser le régime foncier en vigueur et pour le maintenir à un véritable système cadastral n'ont guère donné de résultats.

Puis, l'état des infrastructures et les conditions de travail des agents des services fonciers sont très critiques. Les conditions de conservation des registres sont préoccupantes et ne garantissent pas la conservation durable des documents. Ces conditions ont causé la vétusté des archives et des registres fonciers dans le pays.

Un autre obstacle constaté quant à la protection des droits des propriétaires fonciers est lié à la situation socio-politique du pays. En effet, depuis l'indépendance d'Haïti le premier janvier 1804, il y a une instabilité politique quasi permanente qui empêche toute tentative de réforme foncière dans le pays.

Il y a aussi un manque de connaissance de la part de la population qui ignore les lois en matière foncière.

De plus, un autre élément que nous ne pouvons pas ignorer, c'est le cas des personnes prêtes à investir dans des terres malgré des transactions douteuses, espérant que leur pouvoir

---

[340] Simon LEVINE, Sarah BAILEY et Béatrice BOYER. *Faire fi des réalités ! Problématiques foncières, institutions locales et action humanitaire après le tremblement de terre en Haïti*, Humanitarian Policy Group/Working Paper, Overseas Development Institute, 2012, p. 8.

[341] Daniel LATOUCHE, *Appuyer la réforme foncière en Haïti : Les enseignements des expériences québécoises et internationales*, Direction générale des impôts, Fédération canadienne des municipalités, Affaires mondiales Canada, Projet d'informatisation foncier en Haïti, 2019, p. 5.

politique ou économique leur donnera les moyens de régler ou d'écarter les conflits qui pourraient surgir.

En outre, il est à remarquer qu'un autre obstacle au respect du droit de propriété foncière en Haïti 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 légalement reconnus.

Un autre fait tout aussi préoccupant est le manque de capacité des autorités à prendre des mesures sévères contre ceux qui négligent ou ne respectent pas leur devoir de vérification approfondie lors de l'analyse des titres fonciers, ainsi que contre ceux qui cherchent à produire ou utilisent des documents frauduleux.

Il a également été observé que le pays a connu une croissance démographique accélérée qui exerce une forte pression sur les terres en Haïti. Ainsi, la lutte pour l'appropriation des terres devient plus féroce, chacun voulant en avoir autant que possible.

Enfin, il y a une forte inégalité dans la répartition foncière en Haïti. Ce qui entrave le droit de propriété foncière dans le pays. La nature a placé les hommes dans une situation d'égalité, mais ce sont eux-mêmes qui ont instauré des formes d'inégalité entre eux[342]. Depuis la colonisation, la distribution injuste des terres et un système économique inégalitaire ont conduit le pays dans une perpétuelle insécurité foncière. La violence étatique ou privée a largement été à l'origine de l'appropriation privée de la terre par les colons et leurs clientèles, à des degrés très variés selon les colonies. L'accès à la propriété privée était le plus souvent réservé aux colons et à l'État pour ses propres besoins. Les terres cultivables sont détenues par une minorité et la majorité des paysans restait sans terre et le seul moyen d'y accéder était l'occupation clandestine des terres inoccupées ou inexploitées.

---

[342] Jean Jacques ROUSSEAU, *Discours sur l'origine de l'inégalité entre les Hommes*, 1754, p. 4.

Paragraphe 2. Les appropriations clandestines de la terre en Haïti

Le rapport foncier s'inscrit dans une dynamique sociale définie par la manière dont l'espace est approprié et contrôlé[343]. En effet, depuis 1804, le paysage foncier d'Haïti a connu des appropriations par invasions qui sont des appropriations clandestines. À l'origine, ce sont les terres appartenant à l'État qui faisaient l'objet des invasions. Comme les terres de l'État étaient restées inexploitées et sans surveillance, elles étaient envahies, par la force, par des petits occupants. Dans ce cas, nous pouvons prendre l'exemple des Cacos et des Piquets au cours du XXe siècle qui menaient des révoltes pour l'appropriation des terres.

Il ressort également que certains dirigeants, se revendiquant défenseurs de la petite paysannerie ou cherchant à accroître leur popularité, ont encouragé les invasions de terres. De plus, depuis 1986, l'instabilité politique qui règne en Haïti a favorisé ce phénomène. Chaque changement de régime devient une opportunité pour les partisans du pouvoir en place de s'approprier illégalement des terres.

À la fin du XXe siècle, la détérioration des conditions de vie des paysans a entraîné une vague d'exode rural qui a amplifié les invasions de terres. Dans ce contexte, même les terres privées laissées sans surveillance ou mal exploitées en l'absence de leur propriétaire ont été l'objet d'appropriations clandestines.

Au cours de cette même période, plus particulièrement à la fin du régime dictatorial des Duvalier, un nouveau concept est apparu dans le langage haïtien, le *déchoucage*[344] des terres, qui est une nouvelle forme de dépossession faite avec violence ou avec fraude.

Dans le cas de *déchoucage,* ce ne sont généralement pas des familles isolées qui agissent, mais des groupes clandestins ou des responsables d'associations qui orchestrent l'occupation

---

[343] Émile LE BRIS, Étienne LE ROY et Paul MATHIEU. *L'appropriation de la terre en Afrique noire* : *Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière,* Paris, Éditions KARTHALA, p. 11.

[344] Le *déchoucage*, ou « *déchoukaj* » en créole, désigne le déracinement et s'est imposé en Haïti comme une forme de contestation politique. Introduit au début du XXe siècle, il s'est manifesté contre Anténor Firmin, puis en 1915 contre le général Oscar Étienne. Dans les années 1970 et 1980, il s'est intensifié contre les serviteurs du régime Duvalier, notamment les Tontons macoutes, avant de cibler dans les années 1990 les partisans des régimes militaires. Après l'exil d'Aristide en 2004, les Chimères furent à leur tour visées. À chaque changement de pouvoir, le *déchoucage* incarne une explosion populaire contre les élites, où la colère s'exprime par l'attaque des propriétés plutôt que des individus. *Cf.* William ROLLE et Gustavo TORRES, « Le syndrome haïtien dans les Antilles françaises », *Le sujet dans la Cité*, 2005, pp. 155-162.

illégale des terres. Certains de ces leaders se sont ensuite imposés comme des autorités locales de facto, distribuant ou revendant les parcelles selon leurs propres règles.

Aujourd'hui, le *déchoucage* des terres s'est transformé en un vaste marché de transactions foncières clandestines, devenant une activité économique très lucrative en Haïti. Des groupes armés envahissent illégalement les propriétés d'autrui, puis en vendent des parcelles à des personnes économiquement vulnérables. Dans certains cas, une même portion de terre est vendue à plusieurs acheteurs, aggravant les conflits et l'insécurité foncière.

Comme la portion achetée n'est pas garantie, celui qui achète une portion est obligé de marquer la terre dans les quatre angles ou de réaliser des travaux de construction dessus, car celui qui travaille avant bénéficie du privilège. C'est le principe du premier occupant.

Toutefois, il convient de rappeler que le *déchoucage* permet à certaines personnes d'accéder temporairement à la terre, sans pour autant leur conférer de droits de propriété formels. Par l'usage, ces individus peuvent exploiter une parcelle, mais cela ne signifie pas qu'ils en sont légalement propriétaires. En réalité, la terre ne leur appartient pas, et ils restent exposés à une expulsion à tout moment. Ce phénomène a également contribué à l'instabilité socio-politique et à des conflits fonciers dans plusieurs régions du pays. Par exemple, ce phénomène est très répandu dans la zone de Cap-Haïtien et ses environs.

Les propriétaires fonciers sont de plus en plus confrontés à une forme de violence qui tend à s'institutionnaliser. Parfois, la violence est exercée de manière physique sur les propriétaires. Dans certains cas, pour éviter que leur terre ne soit envahie par des *déchouqueurs*, ils se voient contraints de négocier avec ces derniers, en leur cédant une portion de terrain ou en leur versant une somme d'argent. Généralement, les propriétaires fonciers adoptent une attitude passive, et l'État, faute de moyens de surveillance et d'action, demeure impuissant face aux occupations clandestines qui se multiplient dans le pays[345].

En Haïti, l'invasion foncière est devenue une gangrène qui sévit de façon spectaculaire et a des répercussions négatives sur l'État et la garantie des droits des propriétaires.

---

[345] Marie LOMBART, Kevin PIERRAT et Marie REDON, « Port-au-Prince : un « projectorat » haïtien ou l'urbanisme de projets humanitaires en question », *Cahiers des Amériques latines*, n° 75, 2014, pp. 97-124.

Il arrive que, même muni d'un jugement en main, le propriétaire ne puisse pas l'exécuter pour expulser les envahisseurs et reprendre possession de sa terre. Parfois, même après l'exécution d'un jugement ordonnant l'expulsion des lieux des envahisseurs, ils reviennent s'installer plus tard. C'est ainsi qu'un sentiment d'insécurité foncière s'est propagé sur l'ensemble du territoire. Peu de citoyens sont assurés de leurs droits sur la terre et nombreux sont ceux qui craignent une tentative d'invasion de leur propriété foncière.

La dimension politique de la question foncière et les dysfonctionnements d'une partie de l'appareil judiciaire font que la force l'emporte souvent sur l'application de la loi, fragilisant davantage la sécurité foncière.

Conclusion du chapitre

En Haïti, la propriété foncière présente un caractère fragile et complexe. Il y a un manque de clarté concernant la propriété foncière et l'absence de certitude quant à l'efficacité des transferts de terrains.

Les ambiguïtés entourant la propriété foncière sont telles que l'État lui-même ne sait pas exactement ce qu'il possède. Selon divers témoignages, l'État haïtien a, à certaines occasions, recouru à l'acquisition forcée pour obtenir des terrains qu'il détenait en réalité déjà, sans en avoir connaissance. Ce, en raison de l'inefficacité et du manque de coordination des registres fonciers.

Le statut d'occupation des sols de nombreux Haïtiens varie en fonction de la manière dont ils acquièrent des terrains, allant des propriétaires fonciers possédant des titres de propriété aux propriétaires sans titres de propriété et des cas de figure où le propriétaire ne savait pas ce qu'il possédait, comme l'État haïtien lui-même. Il y a aussi des locataires, avec ou sans contrat, disposant de baux émanant de l'État ou de particuliers, mais également de baux délivrés par des gardiens autoproclamés de terrains liés à des figures politiquement contestées.

Faute d'alternatives, de nombreux paysans occupent des terres appartenant à autrui ou à l'État.

Les conditions d'accès à la terre, tant en milieu rural qu'urbain, engendrent de profondes inégalités et une insécurité croissante. Pire encore, les institutions censées garantir la sécurité foncière contribuent elles-mêmes à son affaiblissement.

Comme ailleurs, Haïti dispose de nombreuses règles qui déterminent les modalités d'accès au foncier et son usage. Contrairement à l'adage « nul n'est censé ignorer la loi », ces dispositions sont complètement ignorées des populations, notamment rurales. D'où les accords informels en matière de propriété foncière sont plus fréquents que les titres officiels, qui sont manifestement plus coûteux et moins souples.

L'interaction entre ces modalités de régulation formelle et informelle a produit un paysage foncier complexe dont l'évolution demeure incertaine.

En Haïti, la terre subit une pression croissante liée à la démographie et aux besoins économiques, tandis que les faiblesses institutionnelles structurelles entretiennent une incertitude permanente dans les rapports fonciers[346]. Et, ces incertitudes donnent lieu à de nombreux conflits.

D'une façon générale, lorsque l'on évoque l'insécurité foncière en Haïti, on pense à des conflits qui sont classés en plusieurs types.

[346] Éric LÉONARD et Jean-Pierre JACOB, *op. cit*.

CHAPITRE II.- LA CLASSIFICATION DES CONFLITS FONCIERS EN HAÏTI

Partout dans le monde, la terre est un bien stratégique qui concentre des enjeux économiques, sociaux et symboliques. Elle suscite convoitises et tensions, car elle est au cœur du développement des États, de la sécurité alimentaire des ménages et constitue une source majeure de revenus pour une grande partie de la population[347].

En raison de son importance, elle est également à l'origine de nombreux conflits. Donc, plutôt que de jouer son rôle de garant de stabilité et de paix, la terre se révèle souvent être un enjeu conflictuel, provoquant des rivalités entre individus, familles, clans et jusqu'entre nations[348].

En Haïti, cette problématique prend une dimension particulière. Depuis l'indépendance du pays en 1804, l'accès à la terre est marqué par une compétition croissante, alimentée par des inégalités historiques et des mécanismes d'appropriation souvent contestés. Cette compétition, doublée par la croissance démographique sur une surface foncière finie et le développement des marchés fonciers[349], a engendré une multitude de conflits dans le paysage foncier. La pression sur les terres disponibles s'intensifie, tandis que les institutions chargées de réguler le secteur foncier peinent à garantir la sécurité juridique des occupants.

Par conséquent, la propriété foncière a toujours été à l'origine des crises qui ont secoué le pays de 1804 à nos jours. Cela dit, les conflits sociaux en Haïti comportent fréquemment une dimension foncière, liée aux profondes inégalités dans l'accès à la terre et au logement. Selon Wenky VOLNE « La question foncière en Haïti est depuis longtemps sujette à des rivalités, des contradictions et même des controverses qui mettent en rapport des hommes entre eux et des

---

[347] Groupe interagences des Nations Unies pour les actions préventives, *Terre et conflit, Guide pratique pour la prévention et la gestion des conflits liés à la terre et aux ressources naturelles*, 2012, p.16.

[348] Marcellin KASAGWE SHAMURHO et Alliance FATIMA AVOKI, «Résolution des conflits fonciers persistants dans le territoire de Kabare, Sud-Kivu (RD Congo): l'apport des modes extrajudiciaires dans le groupement de Cirunga», *Revue Internationale du Chercheur*, vol 3, n° 3, 2022, pp. 967-989.

[349] Hadrien DI ROBERTO, *Le marché foncier, une affaire de famille ? : Une analyse institutionnelle des transactions de terres agricoles dans les Hautes Terres à Madagascar*, Thèse pour obtenir le grade de docteur de l'Université de Montpellier, École doctorale EDEG –Économie et Gestion unité de recherche Moisa – UMR, sous la direction de Emmanuelle BOUQUET et Jean-Philippe COLIN, 2020, P. 11.

classes sociales entre elles »[350]. C'est pourquoi la question foncière est l'une des problématiques majeures qui ne cessent d'alimenter les débats dans le pays.

Le problème foncier haïtien ne réside pas uniquement dans la redistribution des terres afin que les plus faibles puissent y accéder, mais également dans la nécessité d'assurer aux occupants la sécurité et la jouissance complète des terrains qu'ils occupent et exploitent[351].

Il est à noter que les conflits fonciers sont une réalité complexe et omniprésente qui découle d'une multitude de facteurs historiques, sociaux, économiques, légaux et institutionnels. La classification des conflits fonciers en Haïti permet d'identifier les types de conflits les plus courants dans le pays (Section I) ainsi que leur nature (Section II).

Section I. Typologie des conflits fonciers en Haïti

Considéré comme un rapport social, le foncier renvoie aux relations qui naissent entre les hommes à propos de l'accès à la terre. Ces relations engendrent de multiples revendications et contradictoires qui sont sources de conflits[352].

Les conflits fonciers, en dépit de leur multiplicité et de leur diversité, n'ont pas les mêmes importances ni les mêmes implications. Ils dépendent avant tout des moments où ils surgissent, mais également des circonstances qui influencent et façonnent les enjeux fonciers[353]. Bien évidemment, les conflits fonciers occasionnent l'insécurité économique en Haïti parce qu'ils précarisent la propriété foncière. Car, c'est la sûreté de cette propriété qui détermine la garantie des transactions économiques dans le domaine du foncier.

Les conflits à propos de la terre prennent des formes variées dans le pays. D'abord, ils peuvent s'exercer directement par l'usage de la force pour le contrôle de la terre. Dans ce cas, les personnes en conflits utilisent de nombreux moyens physiques dans leurs litiges pour contrecarrer leur adversaire. Ainsi, les protagonistes recourent souvent à toutes sortes d'armes, des pierres aux objets disponibles, ce qui entraîne des affrontements violents. De nombreuses disputes autour de

---

[350] Wenky VOLNE, *op. cit.*, p. 6.
[351] Marc DUFUMIER, *Agriculture et paysanneries des Tiers mondes*, Paris, Karthla, 2004, p.483.
[352] Philippe Lavigne DELVILLE et al., *Sécurisation des droits délégués en Afrique de l'ouest,* 2001, p 13.
[353] Mahamadou ZONGO, « Terre d'État, loi des ancêtres ? Les conflits fonciers et leurs procédures de règlement dans l'ouest du Burkina Faso », C*ahiers du Cerleshs*, tome XXIV, n° 33, 2009, pp. 124-145.

la terre dégénèrent en épisodes dramatiques, comme le massacre de Jean Rabel, le 23 juillet 1987, dans le département du Nord-Ouest d'Haïti, où plus de cent paysans ont été tués par un groupe d'hommes armés[354]. Il en résulte que de nombreux conflits civils violents qui ont eu lieu dans le pays relèvent de situations de guerre pour la terre.

Ensuite, les conflits fonciers en Haïti sont parfois influencés par des moyens relationnels et des dynamiques de pouvoir. Dans ce cas, les personnes en litige sollicitent l'appui des autorités locales ou gouvernementales pour renforcer leur position. Ces autorités utilisent leur pouvoir et leurs réseaux pour influencer les décisions judiciaires en faveur de leurs protégés, profitant d'un système judiciaire gangrené par la corruption[355].

Parfois, les conflits surgissent dans une conjoncture politique particulière, soit à l'avènement d'un régime politique. Sur ce point, Michael Levy indique : « Des personnes proches du pouvoir, souvent citadines et bien informées, ont profité de leur position pour s'approprier des terres qui allaient leur rapporter d'importants bénéfices »[356]. Par exemple, au cours de la période dictatoriale des Duvalier, entre 1960 à 1986, des partisans proches du pouvoir, ont accaparé de nombreuses terres dans le pays[357]. De cette manière, dans l'Artibonite, le contrôle des terres a été exercé par Zacharie Delva, un proche du régime duvaliériste[358]. Toutefois, en 1987, peu après l'arrivée au pouvoir du général Namphy, ses partisans cherchaient à s'approprier des terres dans la plaine de l'Artibonite, l'une des principales zones agricoles du pays. Les fermiers de l'État qui les exploitaient furent expulsés et remplacés par des paysans employés comme métayers. Dès lors, les conflits fonciers cessaient d'être de simples luttes de survie pour devenir des enjeux politiques[359].

La conjoncture politique peut, selon les cas, déclencher, faciliter, ou faire ressurgir des conflits pour la terre. Ce qui paraît plus grave, parfois, des autorités appuient des petits occupants

---

[354] Le Monde, *HAITI : le massacre de Jean-Rabel Cinquante paysans au moins auraient été tués*, consulté sur : https://www.lemonde.fr/archives/article/1987/07/28/haiti-le-massacre-de-jean-rabel-cinquante-paysans-au-moins-auraient-ete-tues_4044170_1819218.html.

[355] Wenky VOLNE, *op. cit.* p. 25.

[356] Michael LEVY, « Conflits terriens et réforme agraire dans la plaine de l'Artibonite (Haïti) », *Cahiers des Amériques latines*, n° 36, 2001, pp. 183-206.

[357] Wenky VOLNE, *op. cit.* p. 6.

[358] *Ibid.* p. 27.

[359] Véronique DORNER, *La fabrique des politiques publiques : Les décideurs haïtiens entre environnement international et conceptions locales de l'appropriation foncière, op. cit.,* p. 47.

illégaux face aux grandons en vue de chercher à renforcer leur soutien populaire. À cet égard, des auteurs ont fait savoir que « Depuis 1986, le pays connaît une importante instabilité politique, chaque changement politique étant l'occasion d'une réactivation de conflits fonciers plus ou moins grave, certains des exclus de la période précédente tentant d'inverser la donne et espérant que le nouveau pouvoir les laissera faire »[360]. Cela montre à quel point les conflits fonciers sont interconnectés avec les dynamiques politiques et relationnelles, créant des situations de violence et d'injustice.

Enfin, certains conflits fonciers en Haïti prennent une forme plus indirecte, marquée par le recours à la sorcellerie et aux forces surnaturelles, en raison des croyances profondément enracinées dans la culture haïtienne. Les problèmes auxquels font face le paysan haïtien sont interprétés en fonction de la sorcellerie[361]. Pour beaucoup d'Haïtiens, il est préférable d'aller chez le hougan pour résoudre leur litige foncier au lieu de se rendre au tribunal, perçu comme moins équitable[362]. Ainsi, la sorcellerie et les forces surnaturelles sont bien souvent évoquées, dans le déroulement des conflits fonciers dans le pays.

Il n'est pas rare que des personnes en litige installent des objets supposés chargés de pouvoirs aux carrefours ou sur les terrains en question pour intimider les adversaires. Généralement, elles mettent des *baka*, esprits capables de se manifester sous diverses formes, nains ou animaux (chiens, cochons, etc.), et qui servent à protéger les propriétés et tous les biens[363]. Dans d'autres cas, elles donnent une portion de terre à un hougan pour faire plier les adversaires.

Face à cette réalité, certaines personnes, se présentant comme hougan, cherchent à s'approprier des propriétés foncières par tout moyen chez les personnes vulnérables en quête de protection spirituelle.

---

[360] Wenky VOLNE, *op.cit.* p. 28. Voir aussi Véronique DORNER, *Les conflits fonciers en Haïti, op. cit.*, p. 9.
[361] Laënnec HURBON, « Sorcellerie et pouvoir en Haïti », *Revue Archives des sciences sociales des religions*, vol. 48, n° 1, 1979, pp. 43-52.
[362] Généralement, lorsqu'un paysan haïtien est confronté à un conflit, il affirme préférer consulter un « avoka mòn » (avocat du morne), souvent un hougan, considéré plus impartial que le tribunal haïtien.
[363] *Ibid.*

Il est à noter que les conflits fonciers traversent aussi bien la sphère familiale (Paragraphe 1) que la sphère interfamiliale (Paragraphe 2).

Paragraphe 1. Conflits fonciers intrafamiliaux en Haïti

Les relations familiales et de parenté jouent un rôle central dans la définition des droits fonciers en Haïti, qu'il s'agisse de leur nature, de leur répartition, de leur transmission ou de leur sécurisation. Cette dimension familiale influence directement l'usage productif des terres et alimente les tensions ou conflits fonciers à différentes échelles[364].

Il convient de préciser que les conflits fonciers intrafamiliaux mettent aux prises des membres d'une même famille, des parents et des enfants, des aînés et des cadets ou des époux entre eux, souvent dus à l'indivision. Les conflits intrafamiliaux sont fréquents dans le cadre des héritages fonciers, où héritiers légitimes, oncles et cousins s'affrontent pour s'approprier des portions importantes des terres familiales. Ils s'inscrivent dans les modes traditionnels d'accès à la terre, fondés sur la lignée et le respect de l'ordre de progéniture[365]. Ils constituent des désaccords portant sur une terre ou une maison, nés de la contestation du statut d'héritier, du partage ou de la gestion de l'héritage, ainsi que des divergences d'interprétation concernant des transactions foncières conclues par le défunt de son vivant avec des tiers[366].

Le rejet de l'autre commence à l'intérieur même des familles, à cause des lopins de terres qui font l'objet de discussions. Évidemment, les conflits fonciers intrafamiliaux trouvent leur source dans la gestion du patrimoine. En ce sens, Monsieur Eric BOLOGO a affirmé : « La gestion des terres familiales apparait comme un « lieu » de tensions, de conflits entre parents et enfants, entre aînés et cadets »[367]. En effet, le Comité interministériel d'aménagement du territoire (CIAT), organisme étatique, considère que : « Les conflits fonciers viennent

---

[364] Colin JEAN-PHILIPPE et Charline RANGÉ. « Les dimensions intrafamiliales du rapport à la terre », *Le foncier rural dans les pays du Sud*, édité par Jean-Philippe Colin, Philippe Lavigne Delville, et Éric Léonard. Marseille: IRD Éditions, 2022, consulté sur : https://doi.org/10.4000/books.irdeditions.45716.

[365] Marcellin KASAGWE SHAMURHO et Alliance FATIMA AVOKI, *op. cit*. pp. 972-989.

[366] *Ibid.*

[367] Arzouma Eric. BOLOGO, cité par Fallé Landry YVES, « Stratégies De Gestion Des Conflits Fonciers Intra Familiaux à Douafla Dans La Sous-Préfecture De Sinfra (Centre-Ouest Ivoirien) », *European Scientific Journal*, vol. 14, n° 2, 2018, pp. 25-37.

essentiellement de la contradiction entre les tentatives paysannes de restreindre le partage égalitaire et la nécessité légale de partager entre tous »[368].

Dans la pratique, comme les terres indivises ne sont pas légalement partagées en Haïti, il revient à l'ainé de la famille d'administrer les terres dans l'intérêt de l'ensemble des membres du groupe familial.

Cependant, l'ainé pratique une mauvaise gestion et refuse d'en rendre compte aux autres héritiers. Ces manquements, une fois révélés, déclenchent des conflits intrafamiliaux[369].

À cela s'ajoute que, pour éviter le partage des biens, certains aînés occupant une propriété en indivision font circuler des rumeurs selon lesquelles ils seraient capables de jeter un mauvais sort à quiconque oserait réclamer une portion de l'héritage[370]. Cette stratégie, fondée sur la peur et les croyances populaires, vise à dissuader les autres héritiers de faire valoir leurs droits.

La question est de plus problématique lorsque les terres restent en situation d'indivision après plusieurs années. Les nouvelles générations, parfois sans savoir réellement les enjeux, revendiquent davantage de terres et une répartition plus juste du patrimoine familial. Pourtant, les aînés responsables de leur administration répondent de moins en moins à ces demandes à cause de l'insuffisance des terres disponibles.

Dans un contexte de rareté de terres, certains héritiers cherchent à s'accaparer le patrimoine familial par des pratiques et manœuvres frauduleuses. Ces actions sont réalisées pour enregistrer des parcelles en leur nom personnel ou aux noms de leurs enfants.

Il est à noter que les conflits fonciers intrafamiliaux représentent une part significative des litiges enregistrés dans le pays. S'inscrivant dans cette logique, Véronique Dorner a précisé « L'essentiel des litiges fonciers naît au cœur de l'indivision, de l'opposition entre la règle coutumière qui privilégie la possession sur les droits virtuels des héritiers qui n'exploitent pas

---

[368] CIAT, 18/08/2015.

[369] Ahodan Stéphane DAGBÉ et Kafé Guy Christian KROUBO, « Règles d'héritage et conflits fonciers intra-familiaux chez les Atchan (Ebrie) », *Revue Internationale de la Recherche Scientifique (Revue-IRS)*, vol 1, n° 6, 2023, pp. 1110-1113.

[370] Direction Générale des Impôts de la République d'Haïti, Projet d'Informatisation du Registre Foncier en Haïti (PIRFH), *op. cit.* p. 15.

l'héritage, et la disposition du droit formel qui énonce l'imprescriptibilité du partage et le partage égalitaire »[371].

Les conflits fonciers intrafamiliaux peuvent entraîner des processus d'exclusion, reléguant certains parents au rang « d'étrangers » et redéfinissant de manière plus restrictive ceux qui sont jugés légitimes à revendiquer des droits sur la terre[372]. Dans certains cas, les conflits fonciers se traduisent par de vives tensions qui donnent lieu à des violences entre les différents membres de la famille. Ils se soldent parfois par des atteintes à l'intégrité personnelle, des blessés graves, des convocations au tribunal, des arrestations pour menaces, coups et blessures et autres.

Un fait majeur des conflits fonciers intrafamiliaux dans le pays est la vente illégale des terres familiales par des héritiers qui n'ont pas le droit de vendre[373]. Dans ce cas, le gestionnaire, généralement l'ainé, sans consulter les autres propriétaires, procède clandestinement à la vente des terrains et dispose de l'argent des ventes pour ses affaires personnelles. Ces situations entraînent souvent des tensions graves, allant jusqu'à des affrontements ou des destructions de biens. Les ventes non consensuelles de terres familiales sont donc un motif fréquent de litiges.

Ces conflits intrafamiliaux liés à la vente illégale de terres s'inscrivent dans un cadre plus large de pratiques coutumières relatives à la gestion du patrimoine foncier. En effet, la coutume haïtienne priorise le droit de préemption familial, qui oblige les membres d'une famille souhaitant vendre une propriété de s'adresser d'abord aux autres membres de la famille avant que la propriété soit mise en vente aux personnes étrangères à la famille[374]. Le non-respect de cette règle sociale, notamment, lorsqu'un héritier procède à une vente sans l'accord des autres membres de la famille, constitue une source de conflit.

Certains conflits intrafamiliaux naissent de tentatives de renégociation des transactions foncières conclues entre vifs, dans des contextes où les enjeux fonciers s'intensifient. Ainsi, après

---

[371] Véronique DORNER, *op. cit*. p. 44.
[372] Colin JEAN-PHILIPPE, et Charline RANGE, *op. cit.*
[373] Véronique DORNER, *Les conflits fonciers en Haïti,* Comité technique Foncier & Développement, 2014.
[374] André-Marcel d'ANS, *Haïti; paysage et société,* Paris : Éditions Karthal, *1987,* p. 251.

le décès d'un parent, des revendications peuvent surgir sur une terre ayant déjà fait l'objet d'une transaction de son vivant[375].

Parfois, les héritiers utilisent de la ruse pour revendre une propriété déjà vendue par les parents à cause de la valorisation de la propriété. Ils vont demander aux acquéreurs de racheter le terrain car ils prétendent que leurs parents avaient été trompés donc réclamer une somme d'argent complémentaire.

Par ailleurs, il est à remarquer que les conflits fonciers intrafamiliaux en Haïti naissent majoritairement du manque de formalisme juridique qui est lié à un manque de titre de propriété dans le processus d'acquisition des terres. Les terres sont souvent transmises de génération en génération sans documentation formelle en vertu d'arrangements fonciers coutumiers ou traditionnels[376]. Lorsqu'un patriarche décède, les terres sont généralement réparties de manière informelle entre les héritiers, créant ainsi un terrain fertile pour les disputes.

Un facteur déterminant dans l'émergence des conflits fonciers intrafamiliaux en Haïti est la remise en question du droit d'aînesse et des privilèges qui en découlent, validés par la coutume mais non pris en compte par le droit positif haïtien[377]. Concrètement, l'article 604 du Code civil haïtien dispose : « Les enfants ou leurs descendants succèdent à leurs père et mère, aïeuls et aïeules, sans distinction de sexe ni de primogéniture, même s'ils sont issus de différents mariages »[378]. Et plus loin, l'article 607 du même Code avance : « Les enfants ou leurs descendants succèdent par égales portions et par tête, quand ils sont tous de la même série, au premier degré [...] »[379]. Pourtant, dans la coutume haïtienne, l'ainé de la famille exerce un contrôle sur le foncier familial et est considéré comme privilégié par rapport aux cadets dans la succession. Généralement, c'est l'ainé qui garde les titres de propriété et c'est lui qui gère les terres en indivision. Et, au moment du partage, l'ainé cherche à prendre une plus grande part par rapport au cadet qui revendique parfois un partage égalitaire, conformément au droit positif haïtien. Cela crée souvent des conflits entre aînés et cadets à propos du partage de la succession.

---

[375] Véronique DORNER. *op. cit*.
[376] Cadre environnemental et social pour les opérations de FPI, NES no 5 : *Acquisition de terres, restrictions à l'utilisation de terres et réinstallation involontaire*, 2018, p. 7.
[377] André-Marcel d'ANS, *op. cit*., p. 261.
[378] Art. 604 du Code civil haïtien *op.cit*.
[379] *Ibid.,* Art. 607.

Un autre point de tensions dans la question foncière en Haïti réside dans les conflits successoraux entre les enfants légitimes et les enfants naturels, après le décès des parents. Même si la législation haïtienne, d'abord avec le décret relatif à la filiation des enfants légitimes et naturels du 27 janvier 1959, reconnaît les mêmes droits entre tous les enfants dans la succession. Concrètement, l'article 1er dudit décret dispose : « La filiation naturelle engendre les mêmes droits et les mêmes obligations que ceux dérivant de la filiation légitime »[380]. Et, pratiquement, dans le cas de succession, l'article 608 du Code civil haïtien prévoit : « S'il y a concours de descendants légitimes et de descendants naturels, la part de l'enfant naturel sera égale à celle de l'enfant légitime »[381]. Alors, ces articles détaillent les règles de dévolution successorale, notamment en l'absence de testament, et confirment que les héritiers légaux ont droit à une part égale des biens du défunt. Pourtant, dans la coutume haïtienne, cette égalité juridique peine à s'imposer. L'enfant naturel demeure souvent marginalisé, ne bénéficiant pas pleinement du statut socio-juridique accordé à l'enfant légitime. Il est fréquent que les héritiers légitimes tentent d'exclure les enfants naturels de la succession, ce qui engendre des conflits fonciers récurrents et renforce les dynamiques d'exclusion au sein des familles.

Cette situation est plus critique pour les enfants adultérins puisqu'avant la publication de la loi sur la paternité, la maternité et la filiation, l'enfant adultérin ne portait pas le nom de son père et ne pouvait réclamer sa part à la succession. C'est ainsi que pour éviter des conflits et par souci de contribuer au mieux-être égal de tous leurs enfants, certains hommes mariés qui ont un enfant adultérin achètent souvent les biens au nom de l'enfant[382].

Il faut dire que cette inégalité persiste aussi pour les femmes. Le droit positif haïtien reconnait que les femmes héritent de chacun de leurs parents tout comme leurs frères. Pourtant, dans la pratique, durant le partage de la succession, les femmes se voient parfois écartées du partage ou attribuées les terres ou portions de terres qui ont moins de valeur. Les femmes sont souvent discriminées car l'héritier qui veut faire valoir ses droits doit être sur place. Les femmes sont lésées par le fait qu'une fois en union, elles ne vivent pas nécessairement dans la région où

---

[380] Archive de CIAT. Art.1 du décret relatif à la filiation des enfants légitimes et naturels du 27 janvier 1959.
[381] Art. 608 du Code civil haïtien, *op.cit.*
[382] Direction Générale des Impôts de la République d'Haïti, Projet d'Informatisation du Registre Foncier en Haïti (PIRFH), *op. cit.*, p. 19.

se trouve la succession[383], car selon l'article 198 du Code civil haïtien, la conjointe suit son époux dans son domicile conjugal. Concrètement, cet article dispose : « La femme est obligée d'habiter avec son mari et de le suivre partout où il juge à propos de résider ; [...] »[384].

Dans ce processus d'exclusion des femmes, il existe un autre cas de conflits fonciers dans le pays qui concerne les droits des femmes veuves ou divorcées sur les terres qu'elles ont eu par le mariage. En fait, s'il n'existe pas de clauses contraires, comme c'est généralement le cas en Haïti, les époux ont tous deux une part égale des biens acquis au cours du mariage. Cependant, dans la réalité coutumière haïtienne, certaines épouses sont susceptibles de se voir dépossédées des droits d'usage qui étaient associés à ce statut. Des pratiques coutumières et traditions sociales font que ces femmes ne jouissent pas effectivement de l'ensemble des droits garantis par le cadre légal haïtien en matière foncière[385].

Un autre cas de conflit foncier en Haïti réside dans l'absence de protection juridique accordée aux personnes vivant en concubinage, contrairement aux époux. Dans le cadre du concubinage, les biens achetés par l'un ou l'autre partenaire sont réputés être des biens personnels. Souvent, des concubins achètent des biens au seul nom de l'un d'eux, parfois avec l'argent de l'autre. Lorsqu'une séparation ou un décès survient, l'autre concubin ou ses héritiers ne peuvent faire valoir aucun droit, l'union n'étant pas juridiquement reconnue[386]. Dans ce cas, ce sont les femmes qui sont les plus victimes. Car, selon la norme sociale courante, les femmes délèguent aux hommes la tâche de réaliser les transactions et démarches en lien avec le foncier. Dans le cadre de cette délégation, il arrive que des femmes ou leurs descendants perdent leurs avantages, voire leur accès légitime à la propriété[387]. À titre d'exemple, dans la localité de Sapaterre, Pauline Polyte vivait en union libre avec Belair Morice, qui avait acheté cinq carreaux de terre enregistrés uniquement à son nom. En 1966, ses héritiers poursuivaient ceux de Polyte, les accusant d'occuper illégalement une partie de la propriété sur la base d'un arpentage de 1840. Deux ans plus tard, un nouvel arpentage englobait les terres exploitées par les Polyte, et des

---

[383] *Ibid*., p. 14.
[384] Art. 198 du Code civil haïtien, *op. cit*.
[385] Fédération Canadienne des Municipalités (FCM), *Le domaine foncier et l'égalité de genre en Haïti*, consulté sur : https://fcm.ca/fr/ressources/pirfh/le-domaine-foncier-et-legalite-de-genre-en-haiti.
[386] Direction Générale des Impôts de la République d'Haïti, Projet d'Informatisation du Registre Foncier en Haïti (PIRFH), *op. cit.* P. 15.
[387] *Ibid*., p. 16.

violences s'ensuivaient. Sans preuve écrite, les héritiers Polyte ne pouvaient défendre leurs droits jusqu'en 1971, lorsqu'ils retrouvaient par hasard un acte de donation établi en 1890 par Morice au profit de sa concubine[388].

Dans ce conflit foncier, il y a un élément important qui retient notre attention. En effet, bien que la tradition orale soit souvent utilisée pour retracer l'histoire des terres et des transmissions familiales, elle ne constitue pas une preuve juridique suffisante. Alors, le titre foncier a une grande importance dans la reconnaissance du droit de propriété en Haïti. Cette dépendance aux documents écrits rend les personnes sans preuve formelle particulièrement vulnérables, notamment dans les cas de succession ou de conflits entre héritiers.

De plus, il y a risque de conflits au moment des partages d'héritage, lorsque des terres indivises ont été vendues avant le partage. Les partages d'héritage sont aussi des moments de redéfinition des droits fonciers et sont susceptibles d'engendrer des litiges relatifs aux transactions marchandes. Cela repose sur l'incapacité des vendeurs à déduire la parcelle vendue de leur héritage ou de vendre une part plus importante par rapport à celui qui lui revient au moment du partage. En effet, l'indivision, qui s'étend parfois sur plusieurs générations d'ayants droit, participe à renforcer le flou sur la répartition des terres, notamment pour les jeunes. Par exemple, vers 1980, une fois réglé le différend entre les héritiers Polyte et Morice, un nouveau conflit éclatait parmi les héritiers Morice eux-mêmes. Le litige portait sur le partage des trois carreaux de terre, jusque-là exploités par une seule branche, mais revendiqués par deux autres groupes établis ailleurs. Jean-Baptiste Eloi était soupçonné d'avoir outrepassé ses droits de vente. L'affaire était portée devant le tribunal, qui ordonnait un arpentage en 1984. Le partage entre quatre branches bouleversait la situation. Certains héritiers perdaient des terres améliorées depuis des années, une maison bâtie depuis deux décennies changeait de mains et le cimetière familial était transformé en champ cultivé[389].

Ce cas illustre les conséquences néfastes de l'indivision prolongée et du manque de mécanismes clairs pour encadrer les successions foncières en Haïti. Lorsque les droits des héritiers ne sont pas clairement définis, ils peuvent se retrouver dans une situation précaire même

---

[388] Michèle ORIOL et Véronique DORNER, *op. cit.,* pp. 168-174.
[389] *Ibid.*

après avoir occupé et valorisé les terres pendant plusieurs décennies. De plus, les ventes anticipées, faites sans partage préalable, aggravent les tensions et exposent les acheteurs comme les vendeurs à des litiges. Il convient également de souligner que les conflits fonciers en Haïti ne se limitent pas aux rivalités intrafamiliales, ils peuvent opposer plusieurs familles distinctes.

Paragraphe 2. Conflits fonciers interfamiliaux en Haïti

Parmi les formes les plus récurrentes de conflits fonciers en Haïti, les conflits interfamiliaux occupent une place centrale. Ces différends, qui opposent différentes familles autour de la propriété foncière ou de l'occupation de parcelles, traduisent une profonde fragilité du paysage foncier haïtien. Ils engendrent non seulement des conflits juridiques et attaques physiques, mais compromettent également la cohésion sociale.

En effet, les conflits fonciers interfamiliaux se traduisent souvent en conflits qui coûtent cher et les plus graves ont dégénéré en affrontements parfois meurtriers.

Les conflits fonciers entre familles en Haïti ont plusieurs origines. Les disputes de limites, l'absence de titres de propriété clairs, l'occupation ou la vente de domaine foncier d'autrui et l'injustice sont parmi les principales causes de ces conflits.

L'absence de plan de cadastre définissant sans ambigüité les limites entre les propriétés entraîne des empiétements de terrains ou des champs. Dans les zones rurales haïtiennes, la majorité des conflits fonciers interfamiliaux sont liés à des dépassements de limites territoriales. Les frontières entre les propriétés sont souvent mal définies, contestées ou imprécises, en raison de l'absence de repères clairs et de moyens modernes de délimitation. Dans de nombreux cas, les parcelles sont délimitées par des repères naturels, tels que des pierres, des haies, des bas-fonds, des termitières, des fromagers ou des palmiers à huile, qui disparaissent progressivement avec le temps, rendant les limites encore plus incertaines[390].

Dans ce cas, les disputes de limites sont récurrentes, alimentées par le flou entourant les bornes foncières. Les conflits de limites peuvent être provoqués par des nouveaux acquéreurs qui ont porté ces limites au-delà de ce que le cédant leur a indiqué. Ils peuvent également résulter d'une contestation portant sur la limite de deux ou plusieurs fonds voisins. Il peut s'agir d'une

---

[390] Caroline KNECHT, *op. cit.,* p. 44.

expansion d'un empiétement ou de destruction des limites matérielles[391]. À titre d'exemple, à Montrouis, un conflit de délimitation foncière datant de 1990 entre les propriétés de Piatre et de Délugé a contribué à l'émergence de groupes armés, aggravant l'insécurité dans la commune. Ce litige trouve son origine dans la disparition des repères matériels qui séparaient les deux terrains. Une ancienne route coloniale menant vers le Cap, transformée en Route Nationale Numéro 1 sous le régime de Jean-Claude Duvalier, servait autrefois de ligne de séparation entre les deux propriétés. Or, les travaux d'aménagement réalisés à cette époque ont modifié le tracé initial, effaçant les repères historiques. Comme le souligne la sociologue Michèle Oriol, « Les gens ont perdu le repère matériel qu'ils avaient comme limite entre les deux propriétés »[392]. Par conséquent, cette disparition des limites naturelles provoque une incertitude relative chez les propriétaires, une imprécision totale des limites qui l'étaient déjà partiellement et une confusion des droits caractérisés par des empiètements multiples, des consolidations violentes d'espaces. D'où l'une des causes du conflit.

Ce même problème de délimitation est également source de conflits fonciers dans d'autres régions du pays.

Les opérations de formalisation des droits coutumiers, notamment à travers des projets d'aménagement, donnaient fréquemment lieu à des conflits de limites. Parfois, il y a différends entre voisins qui refusent qu'un exploitant procède à l'immatriculation de ses droits[393].

Qui pis est, certaines personnes utilisent des haies vives, particulièrement des espèces de cactus raquette, pour clôturer leur propriété dans le but d'en étendre progressivement les limites. À intervalles réguliers, elles rasent une partie de ces haies, ce qui entraîne une expansion discrète mais significative de leur terrain au fil du temps.

---

[391] Direction Générale des Impôts de la République d'Haïti, Projet d'Informatisation du Registre Foncier en Haïti (PIRFH), *op. cit.*, p. 22.

[392] Michèle ORIOL, interview avec Jérôme Wendy NORESTYL et Fénel PELISSIER, *Les armes de guerre aggravent un conflit foncier à Montrouis, consulté sur https://ayibopost.com/des-paysans-sarment-pour-regler-un-conflit-foncier-a-montrouis/.*

[393] Éric LEONARD, Jean-Pierre JACOB et Jean-Pierre CHAUVEAU, « Les conflits pour la terre : Configurations et trajectoires », *IRD éditions*, Marseille, 2022, pp. 574-632.

Pire encore, il arrive que des personnes ayant obtenu gain de cause dans un jugement foncier empiètent volontairement sur des propriétés voisines lors de l'exécution de la décision. Cette situation, loin de résoudre le litige initial, en crée de nouveaux, aggravant ainsi les tensions entre familles ou voisins. Afin de prévenir de telles situations, le législateur oblige, à travers l'article 67 du Code de procédure civile haïtien, le demandeur à énoncer pour l'immeuble concerné, sa position et deux, au moins, des tenants et des aboutissants, dans toutes actions en justice en matière réelle ou mixte[394].

En Haïti, l'occupation des terres de manière illégale est très courante[395]. En effet, de nombreuses personnes occupent des propriétés foncières sans droit ni qualité. Cette occupation illégale des terres se fait de plusieurs façons. En premier lieu, des terres laissées libres sont occupées par des personnes qui considèrent que ces terres sont sans propriétaire, du coup, libres d'accès pour l'occupation. Par exemple, il y a certaines personnes, propriétaires des terres en Haïti, qui habitent à l'étranger et ont fait une absence prolongée laissant le champ libre à toute autre exploitation, par un voisin limitrophe qui cherche à mettre la terre en valeur pensant que le propriétaire est mort. À l'arrivée du propriétaire, certains voisins ne veulent pas remettre la terre ou ils demandent de l'argent à titre de dommages. Cela crée donc des conflits[396]. Dans ce cas, nous pouvons prendre l'exemple d'un conflit foncier dans la localité de Bonayd Dugal à Quartier-Morin. Un propriétaire qui vit à l'étranger a laissé sa propriété entre les mains d'un paysan qui l'exploite. À la mort du paysan et ne voyant personne venue sur cette propriété, un voisin a dû prendre la propriété et a même procédé à sa vente après avoir fait un acte de notoriété. Apprenant que sa propriété est vendue, le nommé a constitué un avocat qui a fait apposer des scellés sur le bien[397]. Nous voyons par-là, qu'il y a des ambitions de détournement et d'appropriation de propriété foncière qui débouchent sur des conflits qui peuvent durer plusieurs années.

---

[394] Art. 67 du Code de procédure civile haïtien du 17 janvier 1964.

[395] L'occupation illégale des terres est selon l'UNHABITAT, c'est tout acte d'usage ou de jouissance d'une terre ou des autres ressources naturelles (forêts ou mines) d'une habitation quelconque qui n'a pas son fondement dans la loi, la coutume ou un contrat.

[396] Fallé Landry YVES, « Conflits fonciers et dynamisme des systèmes de gestion dans la localité de Botro village en Côte d'ivoire », *International Journal of Multidisciplinary Research and Development*, vol 5, n°1, 2018, pp. 57-61.

[397] Archives du Tribunal de paix de Quartier-Morin, Registre des constats.

Il convient de noter que certaines personnes s'engagent activement dans la recherche de terrains vacants dans le but de s'en approprier. Ce phénomène conduit à l'occupation illégale de nombreuses superficies foncières.

Plus préoccupant encore, certaines personnes ayant obtenu le droit d'exploiter une portion de terre à titre provisoire refusent de restituer la parcelle une fois le délai écoulé. Au moment de la récupération par le propriétaire légitime, ces occupants temporaires s'y opposent et, dans certains cas, mettent en œuvre des manœuvres frauduleuses pour s'approprier définitivement le terrain.

Un autre cas très grave en Haïti, également source de conflits fonciers, concerne les situations où un vendeur continue d'occuper une propriété qu'il a pourtant déjà cédée. Tant que l'acheteur n'est pas encore entré en possession effective du bien, le vendeur maintient son emprise sur celui-ci. Lorsque l'acheteur vient pour rentrer en possession du bien qu'il a acheté, le vendeur ne veut pas lui céder la chose déjà vendue. Il s'agit de cas d'escroquerie aggravée, où le vendeur agit de manière frauduleuse.

Plus grave encore, c'est quand par ruse, le vendeur vend simultanément le même terrain à plusieurs acheteurs, créant ainsi des conflits. Ce cas est courant dans le pays.

Dans d'autres cas, les conflits ont eu lieu à cause du décès du parent ayant l'occupation du terrain et qui n'a pas déclaré à ses enfants que la propriété ne lui appartient pas. Généralement, ces faits se produisent en cas d'absence prolongée ou d'occupation pendant une longue période. Et, cela se répète même en cas d'affermage d'un bien. C'est pourquoi, pour la majorité de propriétaires fonciers en Haïti, il faut éviter à une personne d'occuper un bien pendant une longue durée pour ne pas consolider l'occupation et éviter d'être victime de dépossession.

En Haïti, nous observons un autre cas de conflits qui opposent agriculteurs et éleveurs à cause des dommages que le bétail inflige aux cultures. Ces dommages peuvent être limités à quelques plantations ou s'étendre à la ruine de champs entiers. Dans ce type de conflit, ce n'est pas le droit de propriété du foncier qui est remis en cause. Les revendications portent plutôt sur les dommages causés par les animaux. Dans certains cas, les agriculteurs capturent les animaux

auteurs des destructions pour faire payer les dégâts. Dans d'autres cas, ils les tuent[398]. Cela soulève la colère des éleveurs et à partir de là, naissent des conflits. Pour éviter ces conflits, l'article 84 du Code rural dispose : « L'élevage libre est aboli sur tout le territoire de la République. Tout pâturage sera clôturé. Les clôtures des pâturages seront faites de haies vives, de pieux en bois accolés ou de ronces métalliques supportées par des pieux ou une haie vive »[399]. Pourtant, partout en Haïti, de nombreux éleveurs pratiquent l'élevage libre.

En outre, nous avons remarqué des cas de conflits fonciers intercommunautaires en Haïti. À titre d'exemple, à la fin de 2013, l'Artibonite a été le théâtre d'un conflit foncier d'envergure, malgré l'existence de sections spécialisées dans les tribunaux. L'INARA avait interdit en 2012 toute culture sur des terres disputées entre Lacouture et Grand-Bérard. En 2013, les habitants de Lacouture cultivaient néanmoins quatre carreaux de riz, déclenchant une attaque le 25 octobre contre Grand-Bérard, suivie d'une riposte le 31 octobre. Les affrontements armés duraient jusqu'au 2 novembre. Le bilan dressé par la MINUSTAH faisait état de centaines de maisons incendiées ou pillées, de centaines de familles déplacées, ainsi que trois morts et deux disparus[400].

Ces différentes typologies de conflits fonciers se manifestent à travers une diversité de situations et de facteurs qui les influencent. Il devient donc indispensable d'analyser leur nature afin de mieux comprendre les dynamiques qui les sous-tendent.

Section II. Nature des conflits fonciers en Haïti

De nos jours, la question foncière se retrouve au centre de toutes les stratégies en matière de sécurité alimentaire, de préservation de l'environnement et de gestion des ressources naturelles. Dans ce contexte, l'accès à la terre fait l'objet d'une compétition permanente entre différents usagers. Une gestion apaisée de la terre constitue un important facteur de stabilisation et de développement.

En fait, les conflits fonciers demeurent une question d'actualité et l'un des problèmes les plus préoccupants qui rongent le pays. Un conflit d'appropriation suppose toujours qu'un bien est

---

[398] Nous sommes témoins des cas où les agriculteurs tuent les animaux. Ils crient « abitan Kabrit yo » (propriétaire des cabris). Ainsi, ils prennent presque un tiers de l'animal tué, généralement : la tête, le cou et trois pattes.
[399] Archive de CIAT. Art 84 du Code rural du 16 mai 1962.
[400] Jean-Étiome DORCENT et NOSTER Taïna, MINUSTAH, 13/01/2014 ; JODHERSON CADET, Le Nouvelliste, 24/03/2014 ; AlterPresse, 13/11/2013 ; JODHERSON CADET, Le Nouvelliste, 08/11/2013.

déjà reconnu comme appartenant à autrui. Les acteurs cherchent alors à défendre ou à légitimer leurs droits fonciers, à convaincre de leur légitimité et à renforcer leurs revendications. Ce type de litige remet en cause les droits établis sur une propriété foncière et s'articule autour de la contestation, des revendications, des oppositions, des velléités et des discordes liées à la terre[401].

Par ailleurs, lorsque les règles de régulation foncière n'évoluent pas assez rapidement pour s'adapter aux dynamiques des rapports sociaux, économiques et politiques, les risques de conflit s'accroissent.

Au bout du compte, les conflits fonciers peuvent avoir des incidences importantes sur la société dans son ensemble. Cette situation apparaît encore plus inquiétante quand on sait que tout conflit foncier qui naît peut dégénérer et dégénère d'ailleurs le plus souvent en conflits sanglants avec des conséquences énormes sur les plans humain, économique et social.

En Haïti, comme dans de nombreux pays du Sud, la question foncière se pose à la fois en termes d'accès à la terre et de sécurisation des droits des différents usagers. Le pays est ainsi menacé par la raréfaction des terres disponibles, aggravée par l'insécurité des droits fonciers, pour la plupart non formalisés en raison de la faiblesse de l'État.

À cet égard, Haïti est le théâtre des conflits récurrents liés à l'occupation et à l'exploitation de la terre. Certes, le phénomène n'est ni nouveau, ni spécifique au pays, mais l'ampleur qu'il prend ces dernières années en fait un sujet préoccupant. Ces conflits fonciers impliquent plusieurs acteurs et se manifestent notamment par des oppositions entre grands et petits propriétaires terriens (Paragraphe 1), portant soit sur le fond du droit (conflits pétitoires), soit sur la possession de fait (conflits possessoires) (Paragraphe 2).

Paragraphe 1: Les conflits fonciers suivant la nature des personnes en cause : conflits entre grands propriétaires et petits propriétaires

Depuis 1804, la question foncière en Haïti est marquée par une profonde inégalité. Les élites ont concentré la terre arable entre leurs mains, laissant les paysans travailler sur de grandes plantations régies par les latifundia. Tout au long du XIXe siècle, les grands propriétaires

---

[401] Serge Armand ZANG NDI, *Conflits fonciers et régulation au Cameroun : Pour une approche psycho-socio-anthropologique de l'expropriation,* Paris, Harmattan, 2020, p.16.

contrôlaient plus de la moitié des terres agricoles, renforcés par des politiques publiques favorables. L'État était dirigé par ces maîtres de la terre, qui utilisaient le pouvoir politique pour s'approprier rapidement les terres du domaine national par donations ou affermages. Les parlementaires, eux, se distribuaient des concessions, réduisant encore le patrimoine foncier de l'État. Ce mécanisme a permis à des politiciens issus de la petite bourgeoisie de rejoindre l'aristocratie foncière en s'alliant aux grands propriétaires[402].

Dès le XIXe siècle, on voyait émerger une classe de gros habitants. Richard Hill la décrivait dans les années 1830 comme une petite bourgeoisie rurale. Les femmes de cette catégorie vendaient sirops, légumes et vivres sur les marchés, tandis que leurs terres étaient exploitées par des métayers[403].

De l'autre côté, on a assisté à un mouvement d'accroissement lent de la petite propriété paysanne par achat ou par invasion des terres que les grands propriétaires avaient pratiquement délaissées[404]. Les terres accaparées peuvent être des propriétés privées, appartenant au domaine public ou des aires non constructibles[405].

Il est évident qu'aux yeux des grands propriétaires, le petit propriétaire n'est pas un véritable propriétaire mais seulement réputé l'être. Privé des pouvoirs indispensables pour défendre ses droits fonciers, il est contraint de trouver des solutions alternatives pour continuer à occuper la terre. Dans cette situation, il ne peut choisir qu'entre la soumission et la révolte, qui peut parfois dégénérer en violence[406].

Dans certains cas, la concurrence pour la terre entre les grands propriétaires et les paysans représente une source directe de violence de grande ampleur, qui pousse à la mobilisation armée. Plus grave encore, certains conflits fonciers entre grands et petits propriétaires durent plusieurs décennies. Selon Michael Levy « La plus importante région agricole du pays, la plaine de l'Artibonite, a été le théâtre, depuis une trentaine d'années, de conflits terriens parfois

---

[402] Benoît JOACHIM, *Les racines du sous-développement en Haïti*, Port-au-Prince, Henri Deschamps, 1982, p. 144.
[403] *Ibid*., p. 128.
[404] Vosh DATHUS et Bezunesh TAMRU, « La production foncière informelle dans les périphéries de Port-au Prince : Cas de Canaan2 (Commune de la Croix des Bouquets) et de Boko (commune de Gressier*)», Les Cahiers d'Outre-Mer, Revue de géographie de Bordeaux*, n° 279, 2019, pp 174-192.
[405] *Ibid*., pp. 175-192.
[406] Benoît JOACHIM, *op. cit.*, p. 143.

extrêmement violents »[407]. Alors, nous pouvons remarquer que cette inégalité dans la question foncière a souvent été associée à la genèse, à l'escalade ou à la persistance de conflits violents dans le pays.

L'histoire foncière d'Haïti est marquée par l'opposition entre la grande exploitation tournée vers les cultures d'exportation et la petite exploitation paysanne axée sur la production vivrière. Cette confrontation historique entre deux modèles agricoles a façonné un paysage foncier complexe, où les tensions autour de la terre se manifestent sous des formes diverses.

Il convient à présent d'examiner les conflits fonciers selon la nature du droit en cause, notamment à travers la distinction entre conflits possessoires et conflits pétitoires.

Paragraphe 2: Les conflits fonciers suivant la nature du droit en cause : conflits possessoires et conflits pétitoires

Les conflits fonciers en Haïti peuvent être classés selon la nature du droit revendiqué par les parties en litige. On distingue principalement les conflits possessoires et les conflits pétitoires.

En fait, les conflits possessoires sont liés à la possession. En pratique, possession et propriété sont fréquemment confondues, alors qu'il s'agit de notions distinctes et juridiquement autonomes. La possession désigne le fait, pour une personne, de détenir matériellement un bien meuble ou immeuble. Elle ne correspond pas nécessairement à un véritable droit de propriété, mais plutôt à une situation de fait[408]. Cela est prouvé par un arrêt rendu par la Cour de cassation en Haïti en date du 24 février 1956. Lequel arrêt dispose :

> Le simple possesseur peut, de son propre chef, intenter une action tendant à obtenir réparation d'un dommage causé par la destruction de ses champs qu'il n'aurait pu établir sur ce terrain s'il n'en avait pas la jouissance et la possession. Une telle action qui n'est pas une action en revendication qui l'obligerait à établir avant toute mesure d'instruction, son droit de propriété par titre ou par prescription[409].

---

[407] Michael LEVY, *op. cit.*, pp. 184-206.
[408] Yaëll EMERICH, « Étude sur la protection possessoire », *Revue du notariat,* vol 115, n° 3, 2013, pp. 485-514.
[409] Archives de la Cour de Cassation, Sections Réunies, Affaire Standard Fruit Company contre Simon Souverain, 24 février 1956.

Cet arrêt nous permet d'avancer que le possesseur a le pouvoir de se défendre même contre le véritable propriétaire. Donc, si une personne est en possession d'une maison depuis deux ans et que le propriétaire le déloge par violence, il pourra exercer une action possessoire et réintégrer les lieux. De manière limpide, Sophie BOUFFLETTE a écrit : « Nul, fut-il le propriétaire, ne peut reprendre par la force un bien qui lui appartient, ni troubler le possesseur de ce bien »[410].

Par contre, la propriété est un droit, un lien moral entre la chose et le propriétaire, lien qui se conserve par la seule intention et qui ne peut se briser sans sa volonté. La possession est l'attribut naturel de la propriété et, le droit de propriété est toujours accompagné du droit de posséder. Pierre-Joseph Proudhon le dit d'ailleurs fort bien :

> La notion la plus exacte de la propriété, c'est le domaine absolu, exclusif, autocratique de l'homme sur la chose ; domaine qui commence par l'usucapion, se continue par la possession et trouve enfin, à l'aide de la prescription, sa sanction dans la loi civile ; domaine qui identifie l'homme et la chose de telle sorte qu'il peut dire : celui qui exploite mon champ est comme celui qui me ferait travailler moi-même, donc il me doit récompense[411].

De là est née une sorte de présomption légale que celui qui est en possession paisible d'une chose depuis un certain temps, a moins d'une preuve contraire, est le propriétaire de la chose.

En conséquence, la possession fait présumer de la propriété ou en crée l'apparence. La possession, lorsqu'elle est paisible, publique, continue et non équivoque, fait naître une présomption de propriété en faveur du possesseur. En d'autres termes, celui qui exerce un contrôle visible et durable sur un bien est réputé en être le propriétaire, sauf preuve contraire. Pour que son existence soit reconnue, il faut donc qu'il s'agisse d'une détention matérielle exercée par un individu pour son propre compte, à titre de propriétaire. Un arrêt rendu par la Cour de cassation en Haïti est sans équivoque :

---

[410] Sophie BOUFFLETTE, « Servitudes du fait de l'homme et servitudes légales. Chroniques de jurisprudence 2001-2008 », *Chroniques de jurisprudence en droit des biens*, P. LECOCQ (dir.), Limal, Anthemis, 2008, p. 278.
[411] Pierre-Joseph PROUDHON, *Deuxième mémoire sur la propriété*, dans Œuvres complètes, Paris, Rivière, 1935 (1840), tome XI, p. 80.

> À la possession, la loi attache des effets juridiques auxquels seuls peuvent faire l'obstacle la précarité, la clandestinité ou la violence ; parce qu'elle laisse supposer toujours la probabilité de la propriété. Les vices de la possession ne se présument pas ; c'est à la partie attaquée par un possesseur et qui conteste la légalité de la possession et prétend détruire la présomption de propriété, à justifier du vice[412].

Même si la loi haïtienne prévoit qu'un possesseur possède à titre de propriétaire, mais cela ne l'oblige pas d'avoir un titre de propriété. Il doit agir dans sa possession comme propriétaire. À cela, l'arrêt du 15 novembre 1922 concernant l'affaire Valmé Contre Agnant clarifie :

> Si la loi exige du demandeur au possessoire qu'il possède à titre de propriétaire, elle n'entend nullement prescrire qu'il ait un titre de propriété régulier, mais uniquement qu'il possède, en fait, comme propriétaire, exclusif et vis-à-vis de tout le monde, qu'il exerce effectivement tous les droits d'un vrai propriétaire[413].

De plus, la possession peut être prouvée par enquête, présomption, expertise, visite des lieux, comparution personnelle et autres moyens de preuves. Ainsi, l'emploi des titres est facultatif et laissé à l'entière discrétion du Juge qui peut et doit en user avec prudence seulement pour caractériser la possession invoquée[414]. Ceci dit, le juge saisi au possessoire n'a pas à chercher à connaitre la valeur du titre de propriété présenté par l'une des parties, c'est cumuler le possessoire et le pétitoire. Or, il est défendu de cumuler le possessoire et le pétitoire[415]. Le juge peut seulement consulter les titres pour y puiser des éléments de conviction afin d'établir la preuve de la possession[416].

À la lumière des éléments précédemment analysés, dans le contexte haïtien, l'occupation constitue souvent le socle initial sur lequel se construit la reconnaissance de la possession foncière. Il apparaît ainsi que les conflits possessoires trouvent leur origine dans l'occupation foncière. Ils reposent souvent sur la revendication du statut de premier occupant, considéré comme la base essentielle de la possession. Dans ces litiges, chaque partie cherche à se prévaloir de ce droit, car il est perçu comme le fondement légitime de l'accès à la terre. Toutefois, pour être

---

412 Archive de la Cour de cassation, Affaire État contre Leroy, 30 mars 1925.
413 *Ibid.* Affaire Valmé contre Agnant, 15 novembre 1922.
414 *Ibid.* Affaire Big G. Ranch S.A. contre Marie Jose Roy et Consorts, 18 janvier 1982.
415 Art. 42 du Code de procédure civile du 17 janvier 1964.
416 Cour de Cassation, section réunie, Affaire Eloi Poulard contre Joseph Poulard, 8 juillet 1966.

reconnu juridiquement, l'occupation doit être annale, paisible, publique, continue, non équivoque et exercée à titre de maître[417].

En Haïti, les conflits possessoires surviennent lorsque des individus tentent de s'approprier des terres en dépossédant un possesseur légitime. Ces intrusions, qu'elles soient violentes ou frauduleuses, portent atteinte à la possession paisible et sont qualifiées de troubles possessoires. Le possesseur de bonne foi peut alors saisir le tribunal de paix par une action possessoire, qui constitue une demande en justice visant à maintenir ou rétablir sa possession, à condition qu'elle soit exercée depuis plus d'un an, de façon continue et non précaire[418].

C'est donc là l'objet et le but de l'action possessoire : reconnaître la possession et la protéger en faisant cesser le trouble ou la dépossession. Comme l'affirme Lareau:

> Les actions possessoires ont été introduites dans le Code pour que le possesseur puisse se faire respecter des tiers. Si le possesseur est attaqué dans sa possession, s'il reçoit des échecs dans sa jouissance, il a une action pour se faire maintenir. Les actions possessoires ont donc pour but de protéger la possession. Il faut pour les intenter que la possession soit menacée, que le possesseur soit troublé dans sa possession[419].

De plus, l'action possessoire jouera un rôle très important quant au fardeau de la preuve au pétitoire. Celui qui a gain de cause au possessoire, devenu défendeur au pétitoire, sera entièrement libéré du fardeau de la preuve et la présomption de propriété sera en sa faveur, à cause de sa possession. Cela a comme conséquence que si le demandeur au pétitoire contre un demandeur vainqueur au possessoire (maintenant défendeur au pétitoire) n'établit pas clairement son droit de propriété, le possesseur restera en possession de l'objet jusqu'à ce qu'il en acquiert la propriété par prescription[420].

L'action possessoire peut être exercée sous diverses formes. Dans le droit romain[421], cette action prenait la forme d'interdits[422]. Il y avait plusieurs sortes d'interdits. Mentionnons, à titre

---

[417] Archive de la Cour de cassation, deuxième section, Affaire Justin L. Déjean contre Elie Pierre Antoine, 27 octobre 1960.
[418] Jacques J. ANCTIL, « Le possessoire et le pétitoire », *Revue de Droit*, n° 5, 1974, pp.28-51.
[419] Edmond LAREAU, « Des actions possessoires », *La Thémis*, 1883, vol 5, pp. 85-97.
[420] Jacques J . ANCTIL, *op. cit.* pp.30-51.
[421] Ernest GLASSON, Albert TISSIER et René MOREL, *Traité théorique et pratique d'organisation judiciaire, de compétence et de procédure civile*, 3e éd., tome 1, Paris, Recueil Sirey, 1925, p. 496 ; Jean-Baptiste-Eugène

d'exemples, l'interdictum de clandestina possessione[423], l'interdictum momentariae possessionis[424], l'interdictum unde vi[425], l'interdictum unde vi armata[426], l'interdictum unde vi cottidiana[427], l'interdictum uti possidetis[428].

En Haïti, il existe trois formes d'action possessoire : la complainte, la réintégrande et la dénonciation de nouvel œuvre[429].

La complainte est une action réelle ouverte à celui qui subit un trouble dans la possession d'un immeuble, dont il a la jouissance depuis plus d'un an, à titre non précaire, afin d'obtenir la cessation du trouble et le maintien de sa possession. Ce trouble pouvait être de fait, par un acte matériel, ou de droit, par un acte juridique ou judiciaire[430].

Pour la réintégrande, il s'agit d'une action réelle ouverte à une personne qui a été dépouillée, par voie de faits ou de violence, de la possession d'un immeuble, dont il avait la jouissance, depuis plus d'un an, à titre non précaire, afin de se faire réintégrer dans sa

---

GARSONNET et Charles CEZAR-BRU, *Traité théorique et pratique de procédure civile et commerciale en justice de paix et devant les conseils de prud'hommes*, 3e éd., tome 1, Paris, Recueil Sirey, 1912, p. 625.

[422] Le mot interdit vient du verbe latin « interdicere » qui dans son sens juridique veut dire « prononcer une décision destinée à mettre fin à un litige entre deux personnes ». L'interdictum (interdicta) peut être défini de la façon suivante: « C'est un ordre de faire quelque chose ou de s'abstenir d'accomplir un acte déterminé, qui est donné par le préteur ou le gouverneur d'une province, en vertu de son imperium, en vue de mettre fin à un différend survenu entre deux personnes: l'interdit est délivré sur la demande de l'un des plaideurs et s'adresse soit au défendeur, soit aux deux parties en cause ». Raymond MONIER, *Vocabulaire de droit romain*, 4e éd. Étitions. Domat MontChrestien, 1948, p. 148.

[423] « Interdit récupératoire délivré contre l'individu qui s'est mis clandestinement en possession d'un immeuble où il a pénétré à l'insu du possesseur ». *Ibid*, p. 149.

[424] « Interdit créé par les empereurs, au Bas-Empire, en vue de permettre à la personne qui a été dépouillée injustement, mais sans violence, de la possession d'un immeuble, d'en obtenir, pendant trente ans, la restitution immédiate ». *Ibid*, p. 149.

[425] « Interdit accordé, dans le droit de Justinien, pendant un an, au possesseur victime d'une dépossession violente, sans que l'on tienne compte du fait que sa possession était vicieuse, vis-à-vis de son adversaire ». Ibid, p. 151.

[426] « Interdit perpétuel accordé, à l'époque classique, au possesseur d'un immeuble, victime d'une dépossession violente due à une troupe d'hommes ou à une ou plusieurs personnes armées, même si sa possession était vicieuse à l'égard de son adversaire ». *Ibid*, p. 151.

[427] « Interdit accordé, à l'époque classique, pendant un an, à celui qui a été privé de la possession d'un immeuble, à la suite d'un acte de violence non accompagné de circonstances aggravantes, accompli par le défendeur, ses esclaves ou son procurateur, pourvu toutefois que la possession du demandeur n'ait pas été vicieuse à l'égard de son adversaire ». *Ibid*, p. 151.

[428] « Interdit double servant à trancher un débat sur la possession d'un immeuble et par lequel le magistrat prescrit de laisser en possession paisible de l'immeuble celui des deux plaideurs qui le possédait au moment de la délivrance de l'interdit, pourvu que sa possession ne soit pas vicieuse vis-à-vis de son adversaire ». *Ibid*, p. 151.

[429] Art. 36 du Code de procédure civile haïtien du 17 janvier 1964.

[430] Jacques J . ANCTIL, *op. cit*. pp. 36-51.

possession[431]. La réintégrande ne s'applique qu'en cas de voies de fait ou de violences physiques ou morales, et le trouble devait être marqué par la gravité des actes.

Quant à la dénonciation de nouvel œuvre, elle constitue une action possessoire par laquelle le possesseur, craignant un trouble futur, sollicite la suspension des travaux entrepris par le défendeur sur son propre terrain[432]. La dénonciation de nouvel œuvre se distingue de la complainte en ce qu'elle ne sanctionne pas un trouble déjà existant, mais un trouble à venir, susceptible de se produire au cours des travaux ou à leur achèvement[433]. L'action en dénonciation de nouvel œuvre est considérée avant tout comme une action préventive.

Cependant, lorsque le litige dépasse la simple atteinte à la possession pour concerner directement la propriété, c'est l'action pétitoire qui s'impose. Contrairement aux actions possessoires, elle vise la reconnaissance et la protection du droit de propriété ou de ses démembrements, permettant au demandeur de revendiquer un bien sur la base d'un titre ou d'un droit réel. Le demandeur doit donc démontrer l'existence de son droit de propriété[434].

L'action pétitoire relève de la compétence du tribunal de première instance en Haïti. Elle peut être intentée à tout moment par un propriétaire. La demande au pétitoire, en plus de conclure à la déclaration du droit de propriété, peut viser le déguerpissement, la restitution des fruits, les dépens, mais aussi une injonction, des dommages-intérêts pour la durée de l'occupation, la démolition, la nullité d'une vente, une reddition de comptes, et d'autres mesures selon les circonstances[435].

En défense, on pourra invoquer la prescription. Toutefois, force est de constater que la prescription acquisitive, pourtant prévue par le droit positif haïtien, est rarement mobilisée dans les conflits fonciers. Par exemple, dans le litige opposant les héritiers de Belair Morice à ceux de Pauline Polyte, déjà évoqué, c'est un acte d'arpentage datant de 1890 qui a permis aux héritiers Polyte de faire valoir leurs droits en 1971, soit 81 ans plus tard. Malgré cette longue période d'occupation paisible, aucune référence à la prescription n'a été faite dans le cadre du conflit. Ce

---

[431] *Ibid.* pp. 36-51.
[432] Ernest GLASSON, Albert TISSIER et René MOREL, *op. cit.*, p. 517.
[433] *Ibid.*, p. 517.
[434] Archive de la Cour de cassation, Affaire Catina Désir contre Sidoine Noël, 11 mars 1948.
[435] Jacques J . ANCTIL, *op. cit.* pp. 46-51.

silence révèle une faiblesse du système foncier haïtien : le manque d'application, voire la méconnaissance, de la question de prescription. Cela contribue à l'insécurité foncière et à la multiplication des conflits, alors que la prescription acquisitive pourrait offrir une voie de stabilisation juridique.

Conclusion du chapitre

En tant que réalité sociale, le foncier incarne l'ensemble des relations humaines qui se tissent autour de l'accès, de l'usage et du contrôle de la terre. Ces interactions, souvent complexes, deviennent des sources fréquentes de tensions, particulièrement dans un contexte où la pression sur les ressources foncières s'intensifie. À mesure que la rivalité pour s'approprier l'espace foncier s'intensifie, les tensions se multiplient et donnent naissance à une cascade de conflits[436]. Cette situation est plus critique dans les pays en développement qui sont dans l'incapacité de réguler les conflits fonciers.

Dans le cas d'Haïti, à côté des enjeux politiques, les conflits fonciers font partie d'une des plus grandes préoccupations tant de la population que des pouvoirs publics. Ils sont au cœur de nombreux litiges dans le pays. Le Ministre de la Justice et de la Sécurité Publique en Haïti, Monsieur Patrick Pélissier, l'a si bien déclaré : « Plus de la moitié des litiges en Haïti sont d'origine foncière, une problématique complexe, enracinée dans une histoire encore marquée par des injustices non réparées »[437].

En Haïti, les conflits fonciers opposent les membres d'une même famille, les familles d'une même collectivité, parfois des communautés entre elles. On se rend compte que les conflits fonciers en Haïti dépassent la sphère familiale ou interfamiliale pour devenir un problème national.

Il convient de préciser que ces conflits peuvent être des conflits possessoires ou des conflits pétitoires. Les premiers concernent la détention matérielle d'une propriété de manière paisible, publique, continue, non équivoque et à titre de propriétaire pendant au moins une année. Tandis que le second se rapporte à la revendication du droit de propriété.

Les conflits fonciers en Haïti sont alimentés par un ensemble de facteurs structurels tels que l'indivision, l'occupation illégale, les ventes non autorisées et l'absence de délimitation claire des parcelles de terrain.

---

[436] Philippe Lavigne DELVILLE et al., *Sécurisation des droits délégués en Afrique de l'ouest*, Programme Zones Arides, IIED, 2001, p. 13.

[437] HL/ HaïtiLibre, *Atelier national sur la résolution des conflits fonciers en Haïti*, du 21 au 23 avril 2025. Consulté sur : https://www.haitilibre.com/article-44749-haiti-flash-atelier-national-sur-la-resolution-des-conflits-fonciers-en-haiti.html.

Face à l'inefficacité des mécanismes institutionnels de régulation des conflits fonciers dans le pays, les individus ont recours à divers moyens pour faire valoir leurs prétentions foncières. Ils font usage de la force, en ce sens, ils utilisent des armes de toutes sortes, des pierres ou tout ce qui leur tombe sur la main. Ce qui fait que parfois les conflits fonciers se transforment en tragédie de violence. De plus, ils utilisent aussi des moyens relationnels. Parfois, ils font appel aux élus ou des proches du pouvoir pour renforcer leur position. En outre, ils utilisent certaines fois des moyens mystiques pour faire plier l'adversaire.

Il convient de préciser que certains de ces conflits se perpétuent au fil des temps sans que les autorités publiques ne puissent rien faire pour les régler de manière définitive. Cette réalité met en lumière l'urgence de réformes en profondeur du système foncier haïtien, tant sur le plan juridique qu'institutionnel, afin de garantir la sécurité des droits, prévenir les litiges et promouvoir la stabilité du paysage foncier.

Conclusion du titre

Le droit de propriété foncière, dont le droit de faire usage de la terre, est toujours une construction sociale. Cela signifie qu'ils sont potentiellement contestables. Les contestations naissent de visions différentes sur l'usage, les fonctions et les bénéficiaires légitimes de la terre.

En Haïti, la question foncière demeure l'une des problématiques les plus sensibles et les plus complexes du paysage juridique et social du pays. En effet, il apparaît clairement que le droit de propriété foncière souffre d'une fragilité en Haïti qui résulte d'un ensemble de dysfonctionnements. L'un des éléments fondamentaux de cette fragilité réside dans la multiplication des appropriations non réglementées. Évidemment, une grande partie des terres en Haïti est occupée sans un fondement légal, souvent sur la base des règles coutumières, de l'envahissement de la propriété d'autrui, de l'héritage oral ou de la simple occupation prolongée. Cette situation, bien que socialement tolérée, entre en contradiction avec les exigences du droit positif haïtien, qui repose sur la preuve écrite, dont le titre de propriété.

Concrètement, la propriété foncière, bien que protégée par la Constitution[438] et par la loi, devient souvent une possession incertaine, sujette à des conflits.

Du point de vue familial, la transmission des terres entre différentes générations, souvent sans le respect des prescrits légaux, contribue à l'indivision chronique qui est source majeure de conflits. Les héritiers, parfois nombreux et dispersés, se disputent des parcelles sans avoir recours à des procédures de partage. Souvent dans l'ignorance de leurs droits ou en l'absence de recours efficaces, ils se livrent à des luttes acharnées pour la possession des parcelles, parfois au mépris des règles établies.

Dans ce contexte, même après plusieurs décennies d'occupation paisible, les individus ne peuvent jouir pleinement de leurs droits fonciers, faute de reconnaissance officielle. Cette incertitude ouvre la voie à des conflits multiples.

Les conflits fonciers en Haïti prennent des formes diverses, que l'on peut regrouper en deux grandes catégories : les conflits possessoires et les conflits pétitoires. Les premiers

---

[438] Conformément à nos Constitutions, la propriété de la terre était garantie et nul ne pouvait en être privé que pour cause d'utilité publique et dans les conditions déterminées par la loi.

concernent la détention matérielle d'un bien, indépendamment de la propriété légale, et sont souvent déclenchés par des actes de trouble ou de dépossession. Les seconds, quant à eux, relèvent de la revendication du droit de propriété, et impliquent une confrontation entre titres ou prétentions juridiques.

À ces deux grandes catégories et en plus des conflits d'indivision, il existe d'autres conflits dans le paysage foncier haïtien. Par exemple, il y a premièrement, les conflits d'empiètement résultant de l'absence de bornage clair et de désignation précise des limites, entraînant des chevauchements entre parcelles voisines. Deuxièmement, il y a les conflits liés à la vente illégale de terres qui sont monnaie courante, notamment lorsque des personnes vendent des terrains dont elles ne sont pas propriétaires, ou lorsque les actes de vente ne sont pas enregistrés conformément à la loi, pour ne citer que ceux-là.

Il est à noter que la fragilité du droit de la propriété foncière en Haïti ne se limite pas à une simple absence de titres ou de documents légaux. Toutefois, elle traduit une crise plus profonde en termes d'accès, de sécurisation des droits sur la terre, d'occupation et de jouissance. Il faut le rappeler, les titres de propriété, lorsqu'ils existent parfois, sont fréquemment faux ou entachés d'irrégularités.

En outre, la fragilité du droit de propriété se manifeste également dans la manière dont les conflits sont gérés. Les institutions judiciaires sont souvent débordées, mal équipées, et parfois influencées par des intérêts politiques ou économiques. De plus, l'exécution des jugements fonciers donne parfois lieu à de nouveaux conflits, notamment lorsque les limites des terrains ne sont pas clairement définies ou que les décisions judiciaires sont instrumentalisées pour empiéter sur les propriétés voisines.

Conclusion de la partie

L'étude des conflits fonciers en Haïti, telle qu'exposée dans cette première partie, met en lumière une réalité historique compliquée. Cette réalité nous permet d'affirmer que la situation actuelle du paysage foncier haïtien puise ses racines dans le passé colonial. En fait, la colonisation des puissances européennes, d'abord espagnole puis française, a bouleversé les structures foncières autochtones qui existaient avant dans le pays. La colonisation a instauré un système de concentration des terres entre les mains d'une minorité, au détriment des populations autochtones et des esclaves africains. C'est pourquoi, la terre a constitué l'enjeu central de toutes les rivalités et contradictions qui ont marqué l'histoire de la colonie de Saint-Domingue[439]. Ce legs historique a façonné un paysage foncier désorganisé, marqué par des inégalités dans l'accès à la terre.

Par ailleurs, après l'indépendance d'Haïti le premier janvier 1804, les Français, anciens propriétaires fonciers et esclavagistes, furent expulsés et les nouvelles élites du pays s'attribuèrent les terres. Dans ce contexte, l'État haïtien, dès sa naissance, s'est trouvé confronté à un dilemme foncier majeur qui est celui de la redistribution des terres sans remettre en cause les intérêts des élites qui avaient accaparé les anciennes plantations coloniales.

Aujourd'hui encore, le problème foncier posé au lendemain même de l'indépendance, reste entier : d'un côté il y a l'État et l'oligarchie possédant la terre et de l'autre, la masse de cultivateurs sans-terre. La propriété foncière devint l'objet d'une collusion entre les détenteurs du pouvoir et les grands propriétaires terriens. La conséquence, toujours visible dans la société haïtienne contemporaine, est que l'espace foncier se trouve monopolisé par une poignée de grandes familles, accentuant les inégalités[440].

Pendant ce temps, pour accéder à la terre, la masse pratique l'invasion des terres vacantes. Ce qui la met dans une situation précaire puisque dans la majorité des cas, elle ne dispose pas de titres légaux. Cette situation l'expose à des expulsions et à des conflits récurrents.

---

[439] Nicolas JEAN-BAPTISTE, *op. cit.*, p. 26.
[440] Simon LEVINE, Sarah BAILEY et Béatrice BOYER, avec la contribution de Cassandre MEHU, *op. cit.*, p.7.

Par conséquent, les conflits fonciers se multiplient, se complexifient et s'enracinent. Ils ne se limitent pas à des querelles de voisinage ou à des litiges familiaux, ils prennent une dimension nationale et peuvent dégénérer en violences ouvertes. Donc, au lieu de s'améliorer, les conflits fonciers continuent de croître au point de prendre l'allure d'un véritable fléau social.

Il convient de noter que les conflits fonciers ne sont pas répartis de manière homogène sur le territoire de la République d'Haïti. Certaines régions, en raison de leur densité démographique, de leur valeur agricole ou de leur attractivité économique, sont particulièrement exposées. D'autres, plus enclavées ou moins peuplées, connaissent des formes de conflits plus latentes. Mais, tous ont des impacts néfastes pour le pays.

C'est dans cette perspective que s'inscrit la seconde partie de ce travail, consacrée à l'étude de l'encadrement et la gestion des conflits fonciers en Haïti. Elle vise à analyser les mécanismes juridiques et institutionnels mis en place pour répondre à cette problématique, tout en évaluant leur efficacité, leurs limites et les perspectives d'amélioration.

SECONDE PARTIE

ENCADREMENT ET GESTION DES CONFLITS FONCIERS EN HAÏTI

En Haïti, la question foncière souffre d'une gestion inadéquate et d'un manque de politique foncière claire et efficace[441]. Cette situation alimente une insécurité foncière généralisée et des conflits récurrents dans le pays. Dans un pays comme Haïti, où la question foncière demeure fragile et précaire, il importe de comprendre les mécanismes d'encadrement et de gestion des conflits liés à la terre afin de renforcer la sécurisation de la propriété foncière. En effet, l'encadrement et la gestion des conflits fonciers apparaissent comme des conditions indispensables à la paix sociale et au développement du pays. Partant de cette même idée, Daniel Latouche écrit :

> La conjugaison d'un régime foncier cohérent, facile d'utilisation et d'un cadastre adapté aux réalités du pays et pouvant être mis en place à un coût raisonnable constitue une condition gagnante. Elle ouvre la voie vers un développement équilibré où les collectivités locales et régionales ont accès à des ressources fiscales autonomes et peuvent ainsi être partie prenante des efforts de mise en valeur des territoires[442].

Depuis l'indépendance d'Haïti en 1804, les autorités, conscientes que la sécurité foncière garantit la stabilité dans le pays, se sont intéressées à l'encadrement et à la gestion des conflits fonciers. De ce fait, elles ont, au fil du temps, tenté de mettre en place des mécanismes juridiques et institutionnels pour encadrer la question foncière et prévenir les litiges.

Il est clair que ces mécanismes se sont souvent révélés inefficaces en raison de multiples faiblesses[443], notamment l'absence de cadastre fiable, la coexistence de pratiques coutumières et de normes juridiques formelles, la lenteur des procédures judiciaires et la faiblesse des institutions chargées de réguler le foncier. Ainsi, ces faiblesses ont contribué à la multiplication

---

[441] Véronique DORNER, *op. cit.,* p. 1.
[442] Daniel LATOUCHE, *op. cit.,* p. 4.
[443] *Ibid.,* p. 5.

des conflits, alimentant une insécurité foncière qui déstabilise le paysage foncier du pays et compromet la stabilité socio-politique et économique d'Haïti.

Dans cette perspective, l'étude de l'encadrement et de la gestion des conflits fonciers en Haïti permet de mettre en lumière les mécanismes juridiques et juridictionnels existants (Titre I), tout en analysant les lacunes qu'il convient de corriger afin d'instaurer la sécurité foncière dans le pays. Elle consiste également à examiner le rôle des institutions administratives ainsi que leurs faiblesses et à envisager les perspectives de réforme nécessaires pour renforcer la sécurisation foncière en Haïti (Titre II).

TITRE I.- MÉCANISMES JURIDIQUES ET JURIDICTIONNELS DE SÉCURISATION FONCIÈRE EN HAÏTI

La sécurisation foncière repose avant tout sur l'existence de règles cohérentes et de juridictions fiables permettant de reconnaître et protéger les droits de propriété de toute personne. Elle est un aspect incontournable de la stabilité nationale et peut favoriser le développement[444].

Il convient toutefois de rappeler que l'efficacité des mécanismes de sécurisation foncière dépend de la capacité des institutions à appliquer la loi de manière équitable, à résoudre les conflits durablement et à offrir aux citoyens la certitude que leurs droits seront respectés quel que soit leur niveau ou leur rang dans la société. Un cadre juridique clair et des instances juridictionnelles solides sont donc essentiels pour réduire l'insécurité foncière et instaurer la confiance des citoyens dans la protection de leurs droits. Ceci dit, la sécurisation foncière ne repose pas uniquement sur des textes de loi, mais sur la capacité réelle des institutions à les appliquer de manière équitable et durable.

Il faut rappeler que le cadre juridique haïtien s'est construit dans le sillage du droit français[445], qui a progressivement coexisté avec les réalités locales. D'un côté, la législation vise à formaliser la propriété, notamment par l'enregistrement des titres et la reconnaissance des droits fonciers. De l'autre, la domination des coutumes dans les zones rurales est très significative. Sous cet angle, nous pouvons comprendre que l'encadrement et la gestion des conflits fonciers reposent sur un mélange de normes légales et coutumières, souvent en tension, avec des défis majeurs liés à l'application effective de la loi, à la formalisation des titres et à la reconnaissance des droits des communautés rurales.

Les juridictions, quant à elles, jouent un rôle central dans la résolution des litiges en Haïti, bien que leur efficacité soit limitée par des contraintes de toutes sortes. Les voies judiciaires et parfois coutumières permettent de trancher les litiges fonciers.

---

[444] Marie REDON, *op. cit.*

[445] Patrick PIERRE-LOUIS, *Le système juridique haïtien entre ordre étatique et ordre coutumier*, communication présentée au « Colloque international sur la place de la coutume dans l'ordre juridique haïtien », tenu à Port-au-Prince, les 29 et 30 novembre 2001, pp. 3-10.

Dans cette orientation, ce titre propose d'étudier la législation foncière haïtienne comme outil de sécurisation foncière (Chapitre I) et les mécanismes juridictionnels de résolution des conflits fonciers en Haïti (Chapitre II).

CHAPITRE I.- LA LÉGISLATION FONCIÈRE HAÏTIENNE COMME OUTIL DE SÉCURISATION FONCIÈRE EN HAÏTI

La fin du Moyen Âge représente une période charnière marquée par les premières tentatives de législation foncière, dans un contexte d'émergence des États centralisés et de développement du capitalisme. Durant cette époque, la terre cesse progressivement d'être uniquement le symbole du pouvoir féodal pour devenir un bien économique, soumis à des règles de plus en plus codifiées[446]. Cette évolution conduit à l'organisation de la propriété foncière dans un cadre juridique.

En Haïti, les premières tentatives de mettre en place une législation foncière date de la fondation même de l'État haïtien en 1804. En raison de l'importance du domaine foncier, l'État haïtien a vu la nécessité d'adopter, dès 1804, un ensemble de règles visant la règlementation des rapports de l'homme à la terre, particulièrement, l'accès à la terre, son usage et sa transmission. C'est pourquoi, Dessalines, comme premier chef d'État, a pris un ensemble de mesures pour réguler la question foncière, comme celle qui interdit aux étrangers de posséder des terres en Haïti[447].

En 1807, soit trois ans après l'indépendance, l'État haïtien promulgua la Loi sur l'enregistrement et le timbre, tout en instituant les sept premiers bureaux d'enregistrement du pays. Pourtant, deux siècles plus tard, le régime foncier haïtien est unanimement critiqué. Il est jugé inadapté, lourd, lent, opaque, inopérant, incohérent et largement inefficace[448].

Depuis l'indépendance, les différentes autorités qui se sont succédé ont apporté de nombreuses modifications à la législation foncière nationale. Toutefois, force est de constater que

---

[446] Philippe Lavigne DELVILLE. *Conceptions des droits fonciers, récits de politique publiques et controverses. Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales*, dirigé par Jean-Pierre Colin, Pierre-Yves Le Meur et Éric Léonard, Karthala, 2009, pp. 69-103.

[447] Jean Jacques DESSALINES, « Proclamation », Quartier général du Cap [Haïtien], le 28 avril 1804, dans Linstant Pradine, Recueil, tome 1, *op. cit.*, p. 24-25.

[448] Daniel LATOUCHE, *op. cit.*, p. 5.

malgré ces réformes, les problèmes liés à la question foncière persistent et continuent de marquer la réalité haïtienne. Cette situation résulte d'un cadre juridique foncier lacunaire (Section I) et confronté à des limites d'application (Section II).

Section I. Un cadre légal lacunaire en Haïti en matière foncière

Au lendemain de l'indépendance d'Haïti, les nouveaux dirigeants haïtiens se sont retrouvés face à un défi majeur auquel il faut apporter une réponse dans l'intérêt de toute la société. Il s'agit de l'édification d'un État stable et légitime, tout en rompant avec l'ordre colonial. Cependant, malgré la volonté des Haïtiens de rompre avec la France, ils ne pouvaient se soustraire entièrement aux institutions et aux cadres socio-économiques hérités de la métropole[449]. En ce sens, le professeur Jean Marie Théodat a écrit : « L'indépendance d'Haïti a marqué une rupture franche et totale avec la France sur le plan politique, mais cette rupture n'a pas entraîné une coupure culturelle »[450].

Dans le domaine juridique, l'héritage culturel français a profondément structuré la formalisation du droit en Haïti. Déjà enraciné dans la colonie, le droit français a servi de socle à l'organisation de la jeune République, encadrant divers domaines, notamment la question foncière, devenue centrale dans une société majoritairement rurale[451]. Donc, l'édification du droit haïtien en général, et du droit foncier en particulier, ne peut être comprise sans référence à l'influence du droit français, héritée de la colonisation et renforcée après l'indépendance.

Dans ce contexte, la jeune République haïtienne s'est appuyée sur le Code civil français de 1804 pour élaborer son propre Code civil en 1826. Les principes fonciers essentiels, comme distinction entre biens meubles et immeubles, de la propriété privée, ainsi que les règles successorales, ont été transposés, comme le montre l'article 425, calqué sur l'article 516 du Code

---

[449] Gusti-Klara GAILLARD-POURCHET, « Haïti-France. Permanences, évolutions et incidences d'une pratique de relations inégales au XIXe siècle », *La Révolution française*, n° 16, 2019, consulté sur : http://journals.openedition.org/lrf/2844.

[450] Jean-Marie THÉODAT, « Haïti, le français en héritage » *Hermès la Revue*, vol. 3 n° 40, Éditions CNRS Éditions, 2004, pp 309-313.

[451] Véronique DORNER et Alain ROCHEGUDE, *op. cit.*, p. 57.

français de 1804, ainsi disposé : « Tous les biens sont meubles ou immeubles »[452]. Un autre exemple concerne la définition de la propriété. L'article 544 du Code civil français dispose : « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements »[453]. Cette définition est reprise *in texto* par l'article 448 du Code civil haïtien. Haïti est le premier État post-colonial, avant les nations sud-américaines, à transposer les codes napoléoniens, au nom d'impératifs politiques et économiques[454].

L'adoption de ces normes a permis à l'État naissant de se doter d'un cadre juridique capable de réguler les transactions foncières, de prévenir les conflits liés à la possession des terres et de renforcer son autorité en tant qu'arbitre légitime. Ainsi, l'intégration du droit français dans le domaine foncier ne relevait pas seulement d'une continuité historique, mais elle constituait également un instrument de légitimation étatique, offrant à la jeune République les moyens juridiques de consolider son contrôle sur un secteur vital, le foncier, pour la stabilité socio-politique et économique du pays. De la Coutume de Paris au Code civil, cet héritage continue de façonner le rapport des Haïtiens à la terre[455].

Ce qu'il importe de comprendre, c'est qu'à la différence de la législation française qui est régulièrement amendée en fonction de l'évolution de la société, la législation haïtienne ne suit pas cette dynamique. Les autorités haïtiennes se sont généralement contentées d'adopter des lois visant à résoudre des problèmes d'ordre structurel dont les effets se prolongent parfois sur un siècle ou davantage.

Depuis l'indépendance, le droit foncier haïtien n'a jamais été systématisé de manière méthodique, articulant clairement les moyens de procédure et les instances juridictionnelles[456]. Cette absence de cohérence institutionnelle et normative explique la persistance de l'insécurité

---

[452] Art. 516 du Code civile des français de 1804, éd. originale et seule officielle, Gallica, Bibliothèque nationale de France, consulté sur : https://data.globalcit.eu/NationalDB/docs/Code%20Civil%201804%20FR.pdf. Repris par l'article 425 du Code civil haïtien de 1826.

[453] Art. 544 du Code civile des français de 1804, éd. originale et seule officielle, Gallica, Bibliothèque nationale de France, consulté sur : https://data.globalcit.eu/NationalDB/docs/Code%20Civil%201804%20FR.pdf. Repris par l'article 425 du Code civil haïtien de 1826.

[454] Patrick PIERRE-LOUIS. *op. cit.* pp.2-10.

[455] Michèle ORIOL et Véronique DORNER, *op. cit.* pp. 161-174.

[456] Jean-Marie BRETON, *op. cit., p*. 252.

foncière, la multiplication des litiges et empêche la mise en place d'un système juridique solide capable de garantir la propriété et de soutenir le développement du pays.

Dans cette condition, les lois sont devenues obsolètes avec l'évolution de la société et l'avènement d'autres besoins qui exigent de nouveaux modes de vie. Une chose est à rappeler, dans ses débuts, la législation haïtienne s'est nourrie non seulement des traditions françaises, mais aussi des urgences du moment relatives à l'économie à redresser, l'autorité de l'État à asseoir et d'une société postcoloniale instable à structurer, encore marquée par les séquelles des guerres d'indépendance et par le rejet des puissances esclavagistes[457].

Par conséquent, le cadre légal haïtien au moment de l'indépendance avait certaines empreintes du régime colonial avec son mode de production, fondé sur la grande propriété terrienne, tout en promouvant la propriété étatique. Le docteur Wilkenson Fleuricour Pierre décrit ce mode de fonctionnement comme « militaro-néopotique », qui place l'armée au centre et favorise les proches du pouvoir[458]. Au lendemain de 1804, les premiers dirigeants haïtiens ont orienté leurs actions selon un tel modèle. Cette dynamique a entraîné la centralisation et la militarisation du régime foncier haïtien, limitant l'accès à la terre pour la majorité et favorisant l'émergence d'une élite militaire-propriétaire.

Au-delà de la tendance militaro-néopotique qui a traversé les premiers dirigeants haïtiens, il faut mentionner aussi la complexité institutionnelle de la nation qui constitue même l'un des facteurs principaux du cadre légal en matière foncière. Rappelons qu'au lendemain de 1804, les pères de l'indépendance haïtienne n'ont pas cherché à consolider les institutions, empêchant ainsi l'État de remplir pleinement ses missions régaliennes[459]. Cette situation s'explique par l'inexistence d'un parlement, institution chargée de l'édiction des lois. Les fonctions législatives étaient exercées par les chefs d'État, assistés parfois de secrétaires et de conseillers issus du haut commandement militaire. Dans un tel cadre administratif, l'idée d'un système foncier cohérent

---

[457] Laënnec HURBON, « La révolution haïtienne: une avancée postcoloniale », *Revue Rue Descartes*, vol 4, no 58, 2007, pp. 56-66, consulté sur : https://classiques.uqam.ca/contemporains/hurbon_laennec/Revolution_haitienne_avancee/Revolution_haitienne_avancee_texte.html.

[458] Wilkenson Fleuricour PIERRE, *op. cit.*

[459] Laurent DUBOIS, *Les vengeurs du Nouveau Monde : Histoire de la Révolution haïtienne*. Traduit de l'anglais par Thomas Van Ruymbeky, Les Perséides, 2005, p. 23.

relevait de l'illusion. Cela a plutôt favorisé le clientélisme et la concentration foncière, à l'origine d'une aristocratie encore influente aujourd'hui[460].

De tout ce qui précède, il est clair que l'absence des institutions ou la faiblesse institutionnelle est l'une des causes du caractère lacunaire du cadre légal dans le domaine foncier. De 1804 à nos jours, il n'existe pas en Haïti un code foncier unique et systématisé pour traiter de la question foncière. Ainsi, les décisions ayant force de loi prenaient la forme de proclamations, arrêtés ou décrets impériaux sans une structure cohérente[461]. Actuellement, le régime foncier haïtien repose plutôt sur un ensemble de lois, décrets et pratiques administratives dispersées, qui ne font que créer des confusions entravant les droits de propriété foncière dans le pays.

En conséquence, en absence d'un cadre légal clair sur la question foncière en Haïti, des communautés rurales s'appuient sur des coutumes pour gérer l'accès à la terre. Ces pratiques, acceptées socialement mais ignorées par le droit civil, creusent un écart entre légalité et légitimité[462]. Ce décalage illustre le retard du cadre légal foncier en Haïti (Paragraphe 1) qui a connu des réformes inachevées (Paragraphe 2).

Paragraphe 1. Un cadre légal foncier en retard en Haïti

Le cadre légal foncier occupe une place essentielle dans l'évolution des sociétés, puisqu'il constitue l'instrument par lequel l'État et les collectivités organisent les rapports à la terre, aux ressources naturelles ainsi qu'aux dimensions socioéconomiques et politiques. Lorsque ce cadre légal est clair et adapté, il favorise la transformation des structures sociales et réduit les inégalités notamment entre les différents groupes sociaux d'où le renforcement de la cohésion.

En fait, le droit foncier haïtien souffre d'un retard considérable dans son actualisation. Les textes hérités du XIXe siècle n'ont pas suivi l'évolution sociale et économique du pays, ce qui crée un déphasage entre les normes juridiques et les réalités contemporaines. Le cadre légal foncier en Haïti est marqué par un retard qui entrave encore aujourd'hui la sécurisation des droits de propriété dans le pays.

---

[460] Wilkenson Fleuricour PIERRE, *op. cit.*, p. 76.
[461] Michel HECTOR, *Genèse de l'État haïtien (1804-1859)*. Éditions de la Maison des sciences de l'homme, 2009, p. 32.
[462] Véronique DORNER et Alain ROCHEGUDE, *op. cit*., p 79.

Les autorités du pays n'ont pas cherché à élaborer des lois solides et cohérentes au renforcement de la sécurité foncière. Il semble que les autorités préfèrent ne pas mettre en place de mécanismes juridiques efficaces pour garantir la sécurité foncière des cultivateurs. Ils donnent l'image de dirigeants qui ne dirigent rien en réalité. Ainsi, tout l'art de contournement des lois qui préexistaient a continué à se développer, amenant la majorité du pays à vivre dans des situations non formalisées. C'est dans ce contexte qu'il faudra situer les complexités de la question foncière en Haïti[463].

De plus, les mises à jour du cadre légal en matière foncière, en fonction des mutations socio-économiques et environnementales, ne sont jamais une priorité de l'État. En ce sens, le cadre légal foncier en Haïti est marqué par des retards normatifs et structurels qui entravent son adaptation aux mutations socio-économiques et environnementales contemporaines. Les bouleversements environnementaux les plus récents témoignent clairement les limites de la législation foncière en Haïti, ce qui rend sa réforme urgente pour ne pas dire indispensable. Le pays fait face à une dégradation accélérée de ses ressources naturelles : déforestation massive, érosion des sols, inondations récurrentes et perte de biodiversité. Alors que le cadre légal foncier haïtien, dépourvu de dispositions précises, ne parvient ni à freiner ces phénomènes ni à encadrer l'exploitation des terres sensibles[464].

En outre, le cadre légal foncier haïtien s'est avéré en retard aux réalités contemporaines haïtiennes caractérisées par des pratiques coutumières, des partages informels et une forte fragmentation des terres[465]. Nous savons que lorsque le cadre légal favorise la reconnaissance des droits coutumiers en assurant des mécanismes de recours efficaces, il ne fait que prévenir d'éventuels conflits terriens.

De plus, le cadre légal foncier haïtien accuse également un retard spectaculaire face à la pression démographique et à l'urbanisation croissante. Cette situation découle de l'incapacité de l'État et des collectivités territoriales à anticiper, encadrer et réguler les dynamiques territoriales contemporaines. Depuis les années 1980, Haïti fait face à une urbanisation galopante, surtout à

---

[463] *Ibid.* p. 6.
[464] *Ibid.*, p. 32.
[465] André CABANIS et Martin MICHEL-LOUIS, « Un exemple de créolisation juridique modulée : le code civil haïtien de 1825 et le Code Napoléon », *Revue internationale de droit comparé*, vol 48, no. 2, 1996, pp. 443-456.

Port-au-Prince et dans des villes comme Cap-Haïtien ou Gonaïves. Faute de régulation par l'État et les collectivités territoriales, cette croissance a engendré des bidonvilles marqués par des constructions anarchiques et des quartiers informels tels que Cité Soleil ou Carrefour-Feuilles. Des centaines de milliers de personnes y vivent dans une insécurité foncière permanente, car le droit haïtien ne reconnaît pas la possession informelle. L'absence de zonage urbain contraignant et de cadre juridique actualisé empêche toute planification territoriale[466].

D'un point vue international, le plus grand retard qu'accuse le cadre légal en matière foncière en Haïti, c'est son retard face aux standards internationaux en particulier ceux de FAO en matière de gouvernance responsable des régimes fonciers[467]. Le cadre légal haïtien est plutôt non conforme aux principes de transparence, d'équité, de participation citoyenne et de reconnaissance des droits des groupes vulnérables, en particulier les femmes et les communautés rurales.

Le cadre légal foncier est aussi en net décalage par rapport aux nouvelles orientations des économies mondiales en particulier celles induites par la globalisation et le développement des multinationaux. Ce retard juridique implique un freinage pour le pays en ce qui concerne son intégration dans les chaînes de valeur mondiales et compromet la sécurisation des investissements étrangers. La mondialisation, compte tenu de ses principes et son objectif, tend à transformer les rapports à la terre ; elle exige en fait des systèmes fonciers transparents et sécurisés et compatibles avec les standards internationaux. Les multinationaux hésitent de s'implanter dans un pays où le système foncier est caduc, les titres sont controversés et les conflits terriens sont nombreux et récurrents ; où les procédures d'expropriation manquent de transparence, car les multinationaux sont très soucieux de la stabilité et de la clarté juridique dans le paysage foncier.

Pourtant, en Haïti, le système foncier est surtout centré sur des procédures bureaucratiques, archaïques et précaires. Par exemple, selon la législation actuelle, les titres de propriété doivent être rédigés à la main et conservés dans des registres officiels. En l'absence

---

[466] Garry LHERISSON, *Principes, règlements et outils opérationnels de la législation haïtienne sur le développement urbain*, Ministère de la Planification et de la Coopération Externe (MPCE), 2015, p. 7.

[467] FAO, *Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale*, 2012, 42 p.

d'un système d'identification unique pour chaque propriété, les transactions foncières se heurtent à de grandes difficultés pour rassembler et consulter les informations relatives aux titres. Cette lacune fragilise considérablement, voire rend inopérantes les tentatives de sécurisation des droits de propriété[468]. Il apparaît nécessaire d'élaborer des textes juridiques adaptés, en harmonie avec la culture foncière haïtienne[469].

Haïti ne dispose à ce jour d'aucun Code foncier et aucune initiative sérieuse n'a été engagée en vue de son élaboration. Les textes actuellement en vigueur, fragmentés, souvent dépassés et contradictoires, demeurent difficiles à appliquer. Ils alimentent l'insécurité juridique, les litiges et les pratiques d'accaparement. Les principales sources du droit foncier haïtien reposent ainsi sur des textes anciens[470]. Ce caractère ancien et souvent inadapté des textes qui constituent les principales sources du droit foncier haïtien met en évidence la nécessité de réformes profondes. Pourtant, les initiatives entreprises au fil du temps pour moderniser ce cadre juridique sont restées inachevées.

Paragraphe 2: Les réformes juridiques foncières inachevées en Haïti

Une réforme foncière est définie comme « une transformation du régime de propriété et de gestion des terres qui vise à redistribuer l'accès au sol pour favoriser l'équité sociale, le développement économique et la sécurité juridique »[471]. Elle désigne, en d'autres termes, l'ensemble des politiques publiques visant à modifier les règles d'accès, de contrôle et de transmission de la terre, dans un objectif de justice sociale, de développement économique ou de résolution des conflits. À cet effet, chaque tentative de l'État de modifier des règles de droit visant la redéfinition des types de propriété peut être considérée comme une réforme foncière. L'enjeu dans tout cela réside dans la nécessité de revoir ces règles en fonction d'une conjoncture ou du moins de l'évolution des sociétés.

---

[468] Daniel LATOUCHE, *op. cit.,* p. 5.
[469] Véronique DORNER et Alain ROCHEGUDE, *op. cit.,* p. 57.
[470] *Ibid.* p. 58.
[471] Éric LÉONARD, et Philippe Lavigne DELVILLE, *Politiques foncières rurales et trajectoires des États. Entre policy, polity et politics*, Le foncier rural dans les pays du Sud. Enjeux et clés d'analyse, IRD Editions/Quae, 2022, p. 259.

Dans le cas d'Haïti, il n'existe pas de grandes réformes en matière foncière. Les quelques tentatives engagées ont toutes échoué et n'ont abouti à aucun résultat. Les premières tentatives remontent à la période post révolutionnaire. En effet, les principales mesures des pères fondateurs de la nation haïtienne s'inscrivent dans une démarche de redéfinition du régime foncier dans le pays. L'adoption d'un système foncier au lendemain de 1804 était obligatoire, car il a fallu nécessairement un autre système pour inaugurer la transformation d'une société coloniale esclavagiste en une société libre et indépendante. Bref, il s'agit d'une nécessité à faire disparaitre le système foncier colonial esclavagiste et à instaurer un régime foncier permettant le développement du pays. Plutôt que de réformer le système foncier, les terres ont fréquemment été attribuées sur la base de relations politiques et de logiques de pouvoir.

Il faut reconnaitre que les principales victimes des politiques foncières post-indépendances, c'étaient les paysans qui étaient écartés de la distribution des terres et réclamaient sans cesse leurs accès à la propriété foncière. À leurs avis, la possession de la terre était l'élément de base qui garantit l'égalité des droits. Donc, déduisons que toute bonne politique foncière devrait nécessairement tenir compte de la position des populations rurales dans le processus de redistribution des terres.

De plus, l'urbanisation rapide, qui atteignait un taux de 60% en 2012[472], a aggravé la situation foncière dans le pays. Cette dynamique génère une pression démographique accrue sur les terres disponibles[473]. Ainsi, nous comprenons pourquoi le pays connaît la bidonvilisation de ses grandes villes, marquée par des constructions anarchiques et l'occupation illégale de terrains par des centaines de milliers de personnes.

Un élément important lorsqu'on parle des reformes foncières en Haïti concerne des initiatives prises par le gouvernement de Jean Bertrand Aristide avec surtout la création de l'Institut National de Réforme Agraire (INARA). Il est vrai que le gouvernement de Jean-Bertrand Aristide n'a pas mené une réforme foncière globale codifiée, mais son gouvernement a marqué un tournant dans la réflexion sur la question foncière en Haïti. Ses initiatives visaient surtout à

---

[472] Jean-Marie THÉODAT, « Port-au-Prince en sept lieues », *Outre-Terre*, vol 1, n° 35-36, 2013, pp. 126-150. pp. 123 à 150.

[473] Michèle ORIOL et Véronique DORNER, *op. cit.*, pp. 163-174.

répondre aux inégalités d'accès à la terre, à moderniser le système foncier et à lutter contre les conflits fonciers dans le pays.

Il est à remarquer que les réflexions lancées sous Aristide ont nourri les débats qui se poursuivent encore aujourd'hui. Ainsi, après le séisme de 2010, des projets de modernisation ont été lancés, notamment le Projet d'informatisation du registre foncier en Haïti (PIRFH). C'est un projet de la fédération canadienne des municipalités qui vise la création d'un système numérique de gestion foncière, comprenant notamment la cartographie des parcelles, la numérisation des titres et la formation des agents locaux. Son principal objectif est de moderniser le système d'enregistrement foncier en Haïti à travers la numérisation des archives, la création d'un cadastre moderne et l'amélioration de l'accès à l'information foncière[474]. Malheureusement, on n'a pas enregistré de profondes transformations au niveau de la gouvernance foncière en Haïti, malgré le caractère ambitieux du projet. Il a été piloté dans certaines régions comme Gressier et Léogane, mais n'a pas couvert toute l'étendue du territoire nationale[475]. Toutefois, il est à remarquer que ce projet a posé les bases techniques d'une éventuelle future réforme, notamment à travers la numérisation partielle des archives et la sensibilisation des acteurs locaux.

En somme, de l'indépendance jusqu'à la création de l'INARA, en passant par le projet PIREH, l'État haïtien, avec souvent l'appui de la communauté internationale, se montre très dévoué à doter le pays d'un régime foncier apte à résoudre les problèmes qui bloquent le développement du pays. Par contre, ces tentatives de réformes restent le plus souvent théoriques et limitées à des zones pilotes ou freinées par des conflits d'intérêts, un manque de coordination institutionnelle, un manque de moyens financiers et une faible volonté politique. En conséquence, aucune réforme globale n'a permis de moderniser durablement le régime foncier. D'où, des limites empêchent l'application du cadre légal haïtien dans le domaine foncier.

Section II. Les limites à l'application du cadre légal haïtien en matière foncière

Malgré les nombreuses tentatives de reformes foncières entreprises depuis l'indépendance, le régime foncier haïtien est marqué par une profonde inertie. Les limites sont de

---

[474] Ce programme s'est déroulé de 2017 à 2020 pour un montant global de 9 millions de dollars canadiens (environ 6 millions d'euros). Pour plus d'information, voir Daniel LATOUCHE, *op. cit.,* 18 p.
[475] *Ibid.*

divers ordres, mais elles résultent en majeure partie des faiblesses institutionnelles, des chevauchements juridiques et surtout des pratiques informelles.

En tout premier lieu, il y a la faiblesse institutionnelle qui fait obstacle à l'application stricte du cadre légal en matière foncière en Haïti. Cette faiblesse se manifeste à travers l'absence de coordination entre les différentes institutions, le manque de ressources humaines et techniques. Donc, le système foncier haïtien souffre d'un déficit de personnel qualifié et d'une faible capacité de collecte de données.

Une autre limite non moins importante réside dans l'incapacité des institutions publiques à combattre la corruption. D'une manière générale, la corruption administrative constitue l'un des grands problèmes qui font obstacle au développement socioéconomique du pays, à la justice sociale et à l'établissement effectif de la démocratie et de l'État de droit. Un rapport du Fond Monétaire International soutient que : « L'actuel cadre juridique de lutte contre la corruption est très en-deçà des normes et bonnes pratiques internationales et il n'offre pas d'outils permettant de lutter efficacement contre la corruption systémique »[476].

Ce problème est devenu plus grave quand cette faiblesse de l'État à combattre la corruption s'associe à l'absence d'autonomie et d'indépendance des institutions de surveillance et de la justice. Les institutions foncières ne font pas exception à cette règle générale. Dans cette perspective, le régime foncier haïtien reste acculé par le pouvoir exécutif dans les procédures de nomination des autorités judiciaires qu'il s'agit de juges, de greffiers, etc. Normalement, c'est l'article 175 de la Constitution de 1987 amendée qui retrace la procédure de nomination des juges. En substance, on y lit :

> Les juges de la Cour de Cassation sont nommés par le Président de la République sur une liste de trois (3) personnes par siège soumise par le Sénat. Ceux des cours d'appel et des tribunaux de première instance le sont sur une liste soumise par l'Assemblée départementale concernée; les juges de paix sur une liste préparée par les Assemblées communales[477].

Cette procédure de nomination des juges implique une sorte de main mise du pouvoir exécutif et du pouvoir législatif sur le pouvoir judiciaire, puisque certains membres de ce dernier

---

[476] Fond monétaire international (FMI*), Rapport diagnostique de gouvernance*, 2023, pp. 26.
[477] Art. 175 de la Constitution haïtienne du 29 mars 1987 amendée le 9 mai 2011.

sont nommés et choisis par les deux autres. Dans ce contexte, la possibilité pour le pouvoir exécutif et le pouvoir législatif d'influencer des décisions de justice en matière foncière est très grande.

En outre, la lenteur dans les procédures administratives et judiciaires est l'une des limites les plus robustes à l'application du cadre légal haïtien en matière foncière. On observe que l'enregistrement des titres de propriété prend parfois plus de vingt-quatre mois[478]. Cette lenteur dans le système foncier peut être considérée comme l'un des facteurs qui pousse de nombreux citoyens à recourir à des actes informels ou à des transactions non enregistrées, augmentant l'insécurité juridique.

Dans l'analyse des limites à l'application du cadre légal en matière foncière en Haïti, la surcharge institutionnelle pèse également très lourd, c'est un facteur qui affecte l'efficacité du système foncier.

Les archives en papiers représentent en général la plus grande part des archives en Haïti. Ce sont des documents manuscrits et des procédures physiques qui constituent les archives à consulter. Donc, la majorité des bureaux d'enregistrement du pays ne disposent pas de systèmes informatiques et les archives foncières sont conservées dans des conditions précaires, souvent sans indexation ni sauvegarde. Qui pis est, même l'ONACA et l'INARA, institutions clés en matière de cadastre, fonctionnent en grande partie sous forme manuscrite[479]. Ce retard technologique favorise la vulnérabilité du système et l'expose à une série de dangers comme la perte de documents, à la falsification et à des délais excessifs.

En dépit du caractère contraignant de la loi, en Haïti la méconnaissance de celle-ci paralyse les procédures judiciaires et constitue une limite à l'application du cadre légal en matière de la propriété foncière. Le faible accès à l'éducation civique et l'absence de campagne d'information sont autant de facteurs à la base de ce problème. Surtout au niveau des zones rurales les droits de propriété sont souvent mal compris, il arrive même que des propriétaires ignorent à quelle institution s'adressent-ils pour régulariser leur situation. Il est certain que la

---

[478] Daniel LATOUCHE, *op. cit.,* p. 5.
[479] Land alliance, Comité interministériel d'aménagement du territoire, *Diagnostic institutionnel de l'ONACA*, 2014, p.16-17.

méconnaissance de la loi a une incidence sur son application effective dans le pays[480], plus particulièrement dans le domaine foncier. Ce déficit d'information juridique empêche l'accès aux mécanismes de recours et renforce la marginalisation des groupes vulnérables, notamment les jeunes, les femmes et les populations rurales.

L'application du cadre légal foncier en Haïti se heurte à de nombreuses limites institutionnelles, notamment le chevauchement des compétences, la surcharge des services publics, la lenteur des procédures, l'absence de numérisation, le manque de sensibilisation juridique et l'urbanisation non planifiée. Ces limites maintiennent le système dans un état archaïque, ce qui le place au bas des classements internationaux.

En somme, il convient de souligner que le caractère archaïque du cadre juridique régissant le foncier en Haïti est largement reconnu et constitue un obstacle majeur à toute tentative de réforme du système[481].

Les faiblesses du cadre légal haïtien se manifestent également dans la coexistence difficile entre des règles écrites héritées de l'époque coloniale et des pratiques coutumières profondément enracinées dans la société haïtienne. C'est précisément cette tension entre droit coutumier et droit écrit qui alimente une grande partie des conflits fonciers dans le pays.

Paragraphe 1. Les conflits entre le droit coutumier et le droit écrit

Même si le droit foncier haïtien s'est largement inspiré du droit français, il n'a jamais été appliqué de façon exclusive. En dépit de l'existence d'un cadre légal, les pratiques coutumières héritées des communautés rurales ont conservé un rôle majeur dans l'organisation et la régulation des rapports fonciers. Ce phénomène a produit une hybridation juridique, où le droit écrit qui est le droit formel entre contradiction avec les coutumes locales qui constituent un droit à la fois plus informel et plus proche des réalités[482].

---

[480] Fritz DORVILIER, « Le non-recours à la Justice : une expression de la crise de régulation juridique de la société haïtienne », *Études caribéennes*, n° 56, 2023, consulté sur : https://doi.org/10.4000/etudescaribeennes.29250.

[481] Daniel LATOUCHE, *op. cit.*, p. 8.

[482] Gilles PAISANT, « De la place de la coutume dans l'ordre juridique haïtien. Bilan et perspectives à la lumière du droit comparé », Actes du colloque des 29 et 30 novembre 2001, *Revue internationale de droit comparé*, vol 55, n° 4, 2013, pp. 1013-1015.

En Haïti, le droit écrit demeure la norme officielle en matière foncière, encadrant théoriquement la propriété, la transmission et la gestion des terres par des textes législatifs, des procédures notariales et des institutions étatiques. Toutefois, dans la pratique, et particulièrement en milieu rural, ce sont les usages coutumiers qui continuent de réguler la gestion foncière. La loi et la coutume se trouvent ainsi en concurrence. D'ailleurs, en zone rurale, le droit foncier formel est largement méconnu. Certes, si la prédominance de la loi est manifeste, la résistance des normes coutumières reste indéniable[483]. Par exemple, le droit haïtien reconnaît officiellement la propriété par titre, mais dans la pratique, une grande partie des terres est détenue sans documents légaux. Dans de nombreuses zones rurales, la terre est transmise de génération en génération sans acte écrit, mais avec une forte reconnaissance sociale. Cependant, il est remarqué que le titre foncier a une grande importance dans la reconnaissance du droit de propriété en Haïti. Concrètement, le propriétaire foncier disposant d'un titre bénéficie d'une situation juridique sécurisée. À l'inverse, les individus dépourvus de documents écrits demeurent vulnérables, notamment dans les cas de conflits fonciers[484].

Ce qui paraît plus important à comprendre, même dans la résolution des conflits fonciers, les pratiques coutumières jouent un grand rôle. Dans ce cas, il s'agit des chefs traditionnels, comme des chefs de section, des notables locaux ou des leaders traditionnels qui, très souvent, arbitrent des conflits fonciers. Ces chefs traditionnels vont jusqu'à organiser des audiences informelles, écoutent des parties, font appel à des témoins et rendent des décisions, le plus souvent respectées et validées par presque tous les membres de la communauté en question. Leur influence est si marquée que l'autorité judiciaire formelle en devient marginalisée. Ils n'ont pas besoin de documents écrits pour rendre leurs décisions. Alors que sans documents officiels, les tribunaux peinent à arbitrer les différends, qui s'éternisent et fragilisent la sécurité foncière[485].

Selon le droit écrit, les notaires et arpenteurs sont les officiers ministériels habilités à régulariser les titres de propriété. Pourtant, dans les zones rurales, les individus se retournent auprès des chefs communautaires pour rédiger des actes de propriété.

---

[483] *Ibid.* pp. 1014-1015.
[484] Unité de Construction de Logements et Bâtiments Publics (UCLBP) et UNOPS. *Guide pratique sur le foncier*, projet 16/6, 2011, p. 12.
[485] Michèle ORIOL, et Véronique DORNER, *op. cit.*, p. 167.

Toujours dans les milieux ruraux, l'occupation prolongée d'une terre est souvent considérée comme un facteur ou une forme légitime de propriété. La logique c'est qu'une personne qui habite ou qui pratique l'agriculture sur une parcelle de manière continue, paisible et sans contestation acquiert un droit sur cette parcelle. Cet occupant considère cette parcelle comme étant sienne après un bon nombre d'années et s'estime légitime pour faire des transactions de vente, de passation ou autres. Pourtant, la législation haïtienne, en ce qui concerne la terre, ne reconnait pas cette pratique comme un moyen d'appropriation de propriété sinon des titres fonciers officiels pour établir la propriété.

En outre, en Haïti, dans certaines régions rurales, la solidarité est l'un des principes de base qui constituent le quotidien de familles et des organisations communautaires. De cette logique est née l'exploitation collective des terres. Des parcelles sont mises en valeur par des familles élargies ou des associations informelles. Dans un tel mode d'occupation du sol, les règles d'usage sont transmises oralement et les décisions concernant la gestion des terres sont prises en concertation avec les membres du groupe ou les chefs locaux. Cependant, cette pratique coutumière entre en opposition avec le droit écrit qui ne reconnait pas la propriété collective des terres.

Il est important de noter que cette problématique met en lumière une difficulté plus profonde : l'inadéquation du régime du droit écrit aux réalités sociales haïtiennes.

Paragraphe 2. Les lacunes tenant à l'inadaptation du régime du droit écrit aux réalités sociales

Le droit écrit haïtien présente certaines lacunes vis-à-vis des réalités sociales. Ces lacunes résident en majeure partie dans son manque d'accessibilité, de flexibilité et de reconnaissance des pratiques coutumières, ce qui engendre une insécurité juridique et une exclusion sociale.

Le droit écrit, inspiré de modèles étrangers, ne parvient pas à intégrer les spécificités sociales et culturelles haïtiennes. Son inadéquation aux réalités rurales limite son efficacité et accentue l'insécurité foncière. Ce qui est important de comprendre, « si les coutumes occupaient une place plus prépondérante dans la pratique du droit positif haïtien, la solution des conflits

aurait moins de conséquences sur les déchirements de notre tissu social, vu que les décisions conviendraient mieux aux litiges »[486].

Toutefois, ces pratiques ne sont pas reconnues par la législation formelle, les occupants sont exposés à des risques d'expropriation et de litiges non résolus. La législation haïtienne en matière foncière présente un caractère un peu trop rigide considérant les réalités sociales des populations. Le niveau de pauvreté des populations des zones rurales et des quartiers défavorisés en particulier ne les permet pas d'appliquer ou de suivre les procédures formelles du régime foncier en ce qui concerne l'accès aux titres de propriété et à leur sécurisation. En effet, l'application du cadre légal en matière foncière en Haïti est quasiment impossible pour la majorité des citoyens compte tenu de leur position géographique et leur niveau de vie.

L'inapplication des normes formelles en matière foncière en Haïti ne découle pas seulement d'un déficit d'information, mais également d'une structure juridique trop rigide et inadaptée au niveau de vie des populations. Le cas du quartier de Canaan illustre bien cette situation. Après le séisme de 2010, des milliers de familles se sont installées à Canaan, au nord de Port-au-Prince, sans titre ni autorisation. Plus de dix ans plus tard, aucune procédure légale n'a permis de sécuriser leur situation. Les exigences du droit écrit, trop lourdes et éloignées des réalités quotidiennes, transforment la régularisation en obstacle insurmontable. En 2015, certaines familles ont même été expulsées sans compensation, preuve que le système juridique formel échoue à protéger les plus fragiles[487].

Cette situation est aussi fréquente dans des zones urbaines informelles comme Martissant et Carrefour-feuille ou des habitants construisent leurs maisons sur des terrains non enregistrés souvent achetés sous base d'un acte sous seing privé. Or, ces actes sous seing privés n'ont aucune force probante et ne peuvent en aucun cas justifier l'occupation des terres. Pendant ce temps, les démarches pour aboutir aux titres formels de propriété ne sont pas accessibles aux populations qui habitent les quartiers défavorisés. Pour une population qui vit en dessous du seuil de la pauvreté, accéder à une procédure qui inclut la vérification cadastrale, des actes notariés, le

---

[486] Gilles PAISANT, *op. cit.,* pp. 1015.

[487] Neptune PRINCE et al.,« Canaan en partage : du domaine privé de l'État aux initiatives habitantes dans la construction des espaces de vie », Journée d'étude, *Calenda*, consulté sur : https://doi.org/10.58079/15jk.

paiement de taxes et la publication dans les journaux représente de vrais obstacles pour les populations.

À cet effet, le droit foncier haïtien, dans sa forme écrite et formelle, est conçu pour une minorité disposant de ressources, de réseaux et de connaissance juridique. Il ignore les réalités sociales de la majorité, qui vit dans l'informalité, la précarité et l'insécurité.

Conclusion du chapitre

Le 18 novembre 1803, à Saint-Domingue, la bataille de Vertières consacre la victoire définitive de l'armée indigène. Cet événement ouvre la voie à la première indépendance d'une colonie française, proclamée solennellement aux Gonaïves, par le général en chef Dessalines, le 1er janvier 1804. Cet événement historique scelle la rupture avec le droit colonial et ouvre la voie à la création d'un droit national haïtien, nécessaire dans la construction d'un nouvel État[488].

Construite au fil du temps depuis l'indépendance, la législation foncière haïtienne ressemble à un édifice fragile, miné par des retards et des insuffisances. Elle peine à protéger efficacement les droits de propriété et à impulser une réforme durable du système foncier[489].

Le constat d'un cadre légal foncier en retard est particulièrement révélateur. Les textes hérités du XIXe siècle, souvent calqués sur le Code Napoléon ou sur des législations coloniales, n'ont pas été adaptés aux réalités locales. Ils traduisent une vision individualiste de la propriété, centrée sur la propriété privée exclusive, alors que les pratiques rurales haïtiennes reposent largement sur des formes collectives et de solidarité paysanne[490]. Il est clair que le droit écrit, inspiré de modèles étrangers, particulièrement du droit français et figé dans des textes anciens, n'a pas su évoluer au rythme de l'évolution de la société haïtienne. Ce manque d'évolution a pour conséquence, une dualité entre les normes juridiques formelles et les pratiques coutumières profondément enracinées dans les communautés rurales.

En outre, les tentatives de réforme, bien qu'elles aient existé, n'ont pas permis de combler les retards et les lacunes de la législation foncière haïtienne. Les gouvernements successifs ont lancé des projets de modernisation, parfois avec l'appui de partenaires internationaux, mais ces initiatives sont restées inachevées.

De plus, le manque de coordination institutionnelle et la faible volonté politique ont empêché l'adoption d'un véritable Code foncier unifié. Ainsi, les réformes juridiques foncières en Haïti demeurent inachevées, laissant le pays dans une situation de blocage où les promesses de

---

[488] Fréderic CHARLIN et al., « L'acculturation du droit français dans les anciennes colonies d'Amérique (Québec, Haïti, Louisiane) », Appel à contribution, *Calenda*, consulté sur, https://doi.org/10.58079/14469.
[489] Daniel LATOUCHE, *op. cit.,* p. 8.
[490] Gilles PAISANT, *op. cit.,* pp. 1014-1015.

modernisation n'ont pas été traduites en actes concrets. Cet inachèvement révèle une incapacité structurelle de l'État à transformer durablement le régime foncier, malgré la reconnaissance de son importance pour le développement économique et social du pays.

Au-delà des retards et des réformes inachevées, l'application du cadre légal haïtien se heurte à des limites profondes. La coexistence du droit coutumier et du droit écrit révèle une dualité qui fragilise la légitimité du système foncier. Ce conflit entre normes formelles et pratiques coutumières creuse un fossé, générant une insécurité foncière persistante. On assiste ainsi à la coexistence de deux univers distincts, presque totalement isolés l'un de l'autre[491].

Par ailleurs, la question de sécurisation foncière doit être aussi abordée en prenant en compte les mécanismes juridictionnels de sécurisation foncière dans le contexte haïtien.

---

[491] *Ibid.*

CHAPITRE II.- MECANISMES JURIDICTIONNELS DE RESOLUTION DES CONFLITS FONCIERS EN HAÏTI

L'homme a toujours vécu en société, d'abord au sein de la famille, du clan ou du village, puis dans le cadre plus organisé de l'État. Les relations qu'il entretient avec ses semblables, qui étaient à l'origine des rapports de force, se transforment progressivement en rapports de droit. En effet, la recherche effrénée de la satisfaction individuelle par la possession, lorsqu'elle ne connaît pas de limites, peut constituer une menace pour autrui et porter atteinte à l'universel social. Comme l'a souligné Marie DESCHAMPS : « Les conflits font partie de toute vie en société »[492]. C'est précisément pour réguler les conflits que le droit et la justice interviennent.

Le droit détermine les règles du jeu social et il permet donc au faible de se défendre contre le fort et interdit à celui-ci d'user sa force pour faire valoir ses droits. Le droit est nécessaire pour protéger la société. Cette nécessité découle de la connexion prévalant entre la société et le droit dans le but de promouvoir un climat de bien-être en son sein. En effet, société et droit sont des concepts indissociables, parce que la société ne peut subsister sans la reconnaissance réciproque des personnes. Le droit, en donnant forme à cette interaction, devient l'expression de la vie sociale. En ce sens, la société elle-même est une création juridique[493].

Dans ce cas, la justice, valeur morale fondamentale qui consiste à rendre à chacun ce qui lui revient, est considérée comme la base de toute société moderne de droit et démocratique. En organisant les relations entre individus et institutions, la justice façonne la société. Elle représente une mission fondamentale de l'État. En ce sens, la justice s'inscrit au cœur de notre quotidien, de notre économie et de nos institutions politiques et sociales[494].

La fonction judiciaire permet donc à l'Etat d'exercer son pouvoir coercitif sur les individus et sur les institutions. Alors, aucun secteur de la vie sociale et aucun contrôle ne doivent échapper au mot du droit. Et, chaque fois que les droits et les intérêts des individus sont violés,

---

[492] Marie DESCHAMPS, « L'accès à la justice, l'affaire de chacun », *Les Cahiers de droit*, vol 50, n° 1, 2009, pp. 249-258.
[493] Solari GIOELE, *Il concetto di società civile in Hegel*. Torino : Fratelli Bocca Editori, 1908, p. 242.
[494] Marie DESCHAMPS, *op. cit.*, pp. 251-258.

c'est vers la justice qu'ils retournent pour ne pas sombrer dans le chaos de la vengeance. Leur assurer une justice indépendante, accueillante et respectée est une des plus anciennes missions dévolues à l'Etat.

En Haïti, les conflits fonciers constituent une problématique récurrente et complexe, profondément ancrée à travers l'histoire du pays. Face à ces enjeux, plusieurs mécanismes juridictionnels sont mobilisés pour résoudre ces litiges, bien qu'ils présentent des limites importantes dans leur application.

En matière foncière, les litiges en Haïti sont d'abord traités par les mécanismes coutumiers. Ce n'est que lorsque ces pratiques locales échouent à apporter une solution durable que le conflit est porté devant les tribunaux de l'État[495]. Pour la première étape, il est d'usage de solliciter l'avis du plus âgé et du plus respecté au sein de la communauté. C'est ainsi que le « tribunal des « Granmoun » [496], composé de notables d'un âge avancé, intervient pour arbitrer les litiges[497]. Il est à noter que les parties prenantes des conflits peuvent mobiliser plusieurs instances afin de les aider à résoudre leur litige. Ces instances organisent des réunions dans lesquelles sont conviées au moins les personnes en litige et quelques témoins et elles parviennent généralement à résoudre le conflit ou à apaiser les tensions.

S'il s'agit des conflits fonciers intrafamiliaux, les personnes du groupe parenté, les plus âgées et celles ayant un niveau d'éducation plus élevé organisent des réunions pour résoudre les conflits fonciers.

Dans les autres conflits, ce sont les notables, les chefs religieux, les autorités locales élues (ASEC et CASEC) ainsi que les personnes âgées qui prennent le relais. Parce qu'ils connaissent l'histoire des terres et jouissent de la confiance de la communauté, ils proposent des arrangements visant avant tout à préserver la cohésion sociale. La justice coutumière repose ainsi sur un ordre

---

[495] Patrick PIERRE-LOUIS, *Le système juridique haïtien : entre ordre étatique et ordre coutumier*. Dans : Gilles PAISANT (dir.), *De la place de la coutume dans l'ordre juridique haïtien : bilan et perspectives à la lumière du droit comparé*. Grenoble : Presses Universitaires de Grenoble (PUG), 2002, p. 105-114.

[496] Expression créole signifiant les vieux.

[497] Patrick PIERRE-LOUIS, *op. cit.,* p. 111-114.

davantage négocié qu'imposé. Elle ne se limite pas à une logique de gagnant et de perdant, mais tend à s'apparenter à un jeu à somme positive, où les deux parties sortent gagnantes[498].

Ce qui est important de noter, parfois, la justice formelle se heurte à un refus catégorique de la population contrairement à la justice coutumière. Dans la section communale de Desdunes, malgré une décision de justice attribuant des terres, les habitants n'ont pas pris possession des parcelles. Pour eux, l'absence du « juge naturel » de la zone rendait la décision illégitime. Malgré l'intervention des pouvoirs publics, les habitants se sont abstenus de cultiver les terres attribuées, révélant ainsi le décalage entre la légitimité formelle et la légitimité coutumière[499].

Pourtant, pour résoudre les conflits fonciers, le juge coutumier ne connait pas généralement la loi en la matière. Il ne s'appuie pas sur les textes de loi, mais sur les valeurs morales de la communauté. Face à des litiges où les preuves légales manquent, il tente de transformer des fragments d'indices en éléments de vérité. Plus orateur que juriste, il apaise les rancunes en rappelant l'importance de la famille, du respect mutuel et de la fraternité. En ce sens, Patrick Pierre-Louis a écrit :

> Dans les jugements réalisés selon des procédures coutumières, les juges naturels des lieux invoquent non pas tant une règle de droit qu'un raisonnement, reflet de quelque sagesse populaire, de sorte qu'au-delà de la décision, c'est l'esprit de la coutume qu'il importe de dégager en montrant que le but recherché est bien l'équilibre du groupe[500].

La seconde étape est celle du tribunal, où une décision exécutoire est censée trancher le conflit. Toutefois, la réalité est plus complexe en Haïti. Il n'est pas rare qu'un jugement soit prononcé sans pouvoir être exécuté, ou qu'il soit exécuté sans pour autant garantir la possession effective de la terre. Cette réalité illustre la complexité de la question foncière en Haïti.

Par-là, nous comprenons que le contexte foncier d'Haïti après l'indépendance exige une juridiction spécialisée. Les tribunaux terriens se positionnent comme des instances spéciales pour traiter les différends liés à la terre (Section I). Toutefois, la création de ces tribunaux avait voué à

---

498 *Ibid.*
499 *Ibid.* P. 6-7.
500 Patrick PIERRE-LOUIS, « Le système coutumier haïtien ». dans *La coutume et les usages dans les sociétés contemporaines*, sous la direction de Gilles Paisant, Paris : Éditions de la Maison des sciences de l'homme, 2002, p. 207-224, consulté sur : https://books.openedition.org/editionsmsh/9758?dir=next.

l'échec. Ainsi, les tribunaux ordinaires exercent toujours de compétence en matière de gestion des conflits fonciers (Section II).

Section I. Le tribunal terrien : une juridiction spéciale en Haïti

Au lendemain de l'indépendance d'Haïti, les pères fondateurs de la patrie se sont voués à la construction du pays. Dans cette optique, ils ont tenté d'apporter une réponse au besoin d'institutionnaliser le droit haïtien et d'établir une organisation du pouvoir judiciaire capable de répondre au besoin du nouvel Etat. Au premier moment, ils ont préconisé la voie de l'arbitrage comme moyen de résoudre les conflits. Ainsi, l'article 45 de la Constitution du 20 mai 1805 dispose : « Nul ne peut porter atteinte au droit qu'a chaque individu de se faire juger à l'amiable par des arbitres à son choix. Leurs décisions seront reconnues légales »[501]. Dans cette optique, de nombreux conflits fonciers ont été traités amiablement.

De même, ils ont créé des tribunaux ordinaires pour traiter les litiges. Dans la même Constitution, l'empereur Dessalines a doté le pays d'une organisation judiciaire comprenant des tribunaux de paix et des tribunaux civils[502].

De ce fait, pour résoudre les conflits fonciers par la voie judiciaire, les personnes avaient recours aux tribunaux ordinaires, le tribunal de paix, présent au niveau des communes et le tribunal civil, situé au niveau des chefs-lieux de départements. Selon l'article 46 : « Il y aura un juge de paix dans chaque commune ; il ne pourra connaître d'une affaire s'élevant au-delà de cent gourdes, et lorsque les parties ne pourront se concilier à son tribunal, elles se pourvoiront par-devant les tribunaux de leur ressort respectif »[503]. Et, l'article 47 avance : « Il y aura six tribunaux séant dans les villes ci-après désignées : A Saint-Marc, au Cap, au Port-au-Prince, aux Cayes, à l'Anse-à-Veau et au Port-de-Paix. L'Empereur détermine leur organisation, leur nombre, leur compétence et le territoire formant le ressort de chacun. Ces tribunaux connaissent de toutes les affaires purement civiles »[504].

---

[501] Art. 45 de la Constitution d'Haïti du 20 mai 1805.
[502] *Ibid.*
[503] *Ibid.* Art. 46.
[504] *Ibid. Art. 47.*

Le tribunal de paix s'occupe des conflits liés à la possession matérielle des terres. Quant au tribunal civil, présent dans chaque chef-lieu de département, il tranche les affaires pétitoires, celles qui visent à établir officiellement les droits de propriété[505].

Bien que ces deux juridictions fonctionnent selon un cadre classique, elles ont montré leurs limites face aux litiges fonciers. Situés dans les villes, les tribunaux sont restés hors de portée des campagnes, là où les conflits de terres sont les plus répandus. L'éloignement et le manque de moyens ont empêché bien des habitants de défendre leurs droits, accentuant l'exclusion des populations rurales.

Par ailleurs, les juges des tribunaux ordinaires devaient trancher des affaires où les preuves reposaient sur la coutume ou sur des témoignages oraux. Cette situation a rendu les décisions juridictionnelles particulièrement vulnérables aux contestations et aux revirements. Elle a contribué à instaurer une certaine instabilité foncière et à favoriser la multiplication des litiges dans le pays.

Pendant plus d'un siècle et demi, malgré l'importance de la terre dans l'économie haïtienne, aucun tribunal spécial n'existait pour régler les litiges fonciers. Ce n'est qu'en 1949 qu'un tournant s'opère avec l'adoption de la loi du 7 septembre 1949 sur le cadastre et les Tribunaux terriens. Cette loi oblige la création d'un Tribunal terrien et d'un bureau cadastral dans chaque arrondissement du pays. En ce sens, l'article 79 de cette loi dispose : « Il y aura un Tribunal Terrien dans chacun des districts cadastraux où seront entreprises les opérations prévues par la loi sur le cadastre et sur l'immatriculation »[506].

Cependant, cette disposition légale, qui voulait garantir une couverture nationale et une gestion uniforme des litiges fonciers, n'a jamais été pleinement appliquée. En pratique, seul le tribunal terrien de l'Artibonite a été effectivement mis en place, laissant les autres juridictions dépourvues de cette juridiction spécialisée[507].

---

[505] Véronique DORNER, *op. cit.,* p. 38.
[506] Art. 79 de la Loi du 7 septembre 1949 sur le cadastre et les tribunaux terriens.
[507] Véronique DORNER, *op. cit., p.* 38.

En fait, la création du tribunal terrien s'inscrit dans une logique de réponse aux nombreux litiges fonciers qui caractérisent la réalité socio-économique du pays. Encadré par des principes légaux, mais aussi influencé par les réalités sociales, ce tribunal constitue un pont entre les pratiques traditionnelles et les exigences formelles du système judiciaire haïtien. D'ailleurs, le préambule de ladite loi l'a bien disposé :

> Considérant que pour donner aux droits réels immobiliers toute la certitude de toute la solidité nécessaire, il importe que la parcelle qui leur sert de base soit débarrassée de toute contestation et de tout litige qui en rendent l'attribution incertaine et que dès lors la CRÉATION des Tribunaux Terriens s'avère indispensable[508].

Dans le préambule, l'accent est mis sur la protection des droits réels immobiliers qui incluent des droits tels que la propriété, l'usufruit, ou encore les servitudes. Sachant que la certitude et la solidité de ces droits reposent sur une base juridique claire et incontestable. L'analyse de ce préambule nous permet d'avancer que la création des tribunaux terriens est vue comme une nécessité de garantir la sécurité juridique des droits réels immobiliers et comme une solution indispensable pour résoudre les litiges fonciers, clarifier les situations de propriété et garantir une attribution légitime des parcelles de terrain.

L'importance de ces tribunaux dans la résolution définitive des conflits fonciers peut être aussi remarquée dans le premier considérant de ce même instrument juridique quand il précise : « Considérant qu'il convient de procéder au dénombrement des propriétés territoriales du pays, de fixer le statut définitif de chaque parcelle de la terre haïtienne en vue de fortifier la base du crédit foncier et du crédit agricole »[509].

Cette disposition du préambule de la loi du 7 septembre 1949 sur le cadastre et les Tribunaux terriens souligne une préoccupation fondamentale liée à la sécurisation et à l'organisation foncière en Haïti. Cette volonté de procéder au dénombrement des propriétés territoriales du pays et de fixer le statut définitif de chaque parcelle de la terre haïtienne reflète une volonté de formaliser et de stabiliser le cadre foncier du pays.

---

[508] Préambule de la Loi du 7 septembre 1949 sur le cadastre et les tribunaux terriens.
[509] *Ibid.* Deuxième considérant du préambule.

Dans cette logique, il a été décidé que les tribunaux fonciers participent à la surveillance des opérations cadastrales et d'immatriculation qui vise à établir une base de données exhaustive, claire et actualisée sur la répartition des terres sur le territoire national.

Il faut comprendre aussi que les autorités visent à attribuer un statut légal clair à chaque parcelle, en précisant si elle est privée, publique, agricole, industrielle ou résidentielle. Ce qui permet de fixer les droits et obligations des propriétaires et les limites d'utilisation des terres et d'éviter les conflits d'attribution et les chevauchements de titres grâce à la définition claire des frontières et des affectations des parcelles.

En outre, il est remarqué que la création des tribunaux terriens s'inscrit dans la protection des plus faibles contre la spoliation et les abus de toutes sortes. Cela est clairement exprimé dans le deuxième considérant de la loi du 1er septembre 1951 créant, au Tribunal Terrien de la Plaine de l'Artibonite, une section spéciale dite « Section de Reconnaissance et de Ratification ». En substance, on y lit :

> Considérant que pour la pleine garantie des grands travaux qui seront incessamment entrepris dans la région, il est du devoir de l'État de prendre toutes dispositions nécessaires à la régularisation de la situation immobilière des paysans de la plaine de l'Artibonite, trop souvent victimes de spoliation et de les protéger contre de nouveaux abus[510].

La création des tribunaux terriens en Haïti apparaît comme une réponse à cette problématique, visant à résoudre les nombreux litiges fonciers qui minent la société haïtienne et limitent son développement économique et social. Ce qui justifie son rôle en Haïti.

Paragraphe 1. Le rôle du tribunal terrien en Haïti

Le Tribunal terrien est chargé de gérer les conflits terriens. Son rôle s'est consolidé dans la résolution des litiges liés aux limites des parcelles, aux droits de propriété et à la transmission familiale des terres. Adapté aux réalités sociales et économiques des zones rurales, il a joué un rôle stabilisateur, bien que son fonctionnement ait souvent été entravé par l'absence d'un cadre légal unifié.

---

[510] 2e considérant de la loi du 1er septembre 1951 créant au Tribunal Terrien de la Plaine de l'Artibonite une section spéciale dite «Section de Reconnaissance et de Ratification ».

En outre, il est à noter que la création d'un tribunal terrien dans chaque district cadastral favorise une approche décentralisée de la justice foncière. Ce qui permet de traiter les affaires foncières plus efficacement et localement. Elle réduit les délais pour les parties impliquées dans les litiges fonciers et garantit une gestion adaptée aux réalités locales du territoire.

En ce qui concerne sa compétence, l'article 80 de la loi de 1949 sur le cadastre et les tribunaux terriens dispose :

> Le Tribunal Terrien connait exclusivement des difficultés relatives aux opérations cadastrales et de l'immatriculation des biens-fonds et des droits immobiliers. Il connait également des différends se rattachant au droit de propriété ou de possession en tant que ces questions se rapportent aux buts poursuivis par les deux lois susdites. En toutes matières, sauf cas de renvoi pour cause de Cassation, la compétence du tribunal Terrien est fixée[511].

Par-là, contrairement aux tribunaux ordinaires, le tribunal terrien est conçu pour traiter les litiges fonciers avec une compétence exclusive. D'une part, il se concentre sur les questions techniques et juridiques relatives au cadastre et à l'immatriculation. D'autre part, il a compétence pour trancher les conflits liés au droit de propriété ou de possession, mais uniquement dans la mesure où ces litiges se rapportent aux objectifs des lois foncières.

Toutefois, cet article demeure imprécis quant aux objectifs que la loi entend poursuivre. Il serait donc nécessaire de fixer des critères explicites permettant de déterminer les situations relevant des « buts poursuivis » par la loi, afin de prévenir toute ambiguïté et d'éviter des interprétations contradictoires.

Il est indiqué que, sauf en cas de renvoi par la Cour de cassation, le Tribunal terrien demeure seul compétent pour statuer sur les litiges fonciers. Cette situation constitue une anomalie, dans la mesure où la Cour de cassation peut conférer aux juridictions ordinaires le pouvoir de trancher un conflit foncier lorsqu'elle procède à un renvoi. La procédure de renvoi est déterminé par l'article 430 du Code de procédure civile haïtien qui dispose que : « Si la Cour de

---

[511] Art. 80 de la Loi du 7 septembre 1949 sur le cadastre et les tribunaux terriens.

cassation annule la décision dénoncée, elle renverra la connaissance de l'affaire à un tribunal voisin de même degré de celui qui a rendu la décision cassée [...] »[512].

La composition du tribunal terrien est simple mais essentielle. Un juge tranche les litiges, assisté d'un représentant du ministère public qui veille au respect de la loi et de l'intérêt collectif. Le greffier consigne les actes et tient les registres, tandis que l'huissier-audiencier assure les notifications et l'exécution des décisions[513].

Les conditions pour être juge ou membre du parquet au tribunal terrien sont fixées par l'article 82 de la Loi sur le cadastre et les tribunaux terriens qui dispose :

> Pour être juge ou membre du Parquet au Tribunal Terrien, il faut être Haïtien, âgé de 30 ans accomplis, jouir de ses droits civils et politiques, être licencié en droit et avoir exercé la profession d'avocat pendant au moins cinq ans. Les appointements du personnel des Tribunaux Terriens seront fixés par la loi[514].

Il est à remarquer, à travers l'article 83 de la même loi, que le tribunal terrien était temporaire. Cet article avance : « Les Juges des Tribunaux Terriens sont inamovibles. Néanmoins, cette inamovibilité cessera dès que seront réalisées les fins de la présente loi. Et dans ce cas leur mandat cessera de plein droit. Ils prêteront serment devant le Tribunal Civil de la Juridiction compétente »[515].

En réalité, cet article pose le principe d'inamovibilité des juges des tribunaux terriens, c'est-à-dire qu'ils ne peuvent être déplacés, révoqués ou mutés arbitrairement pendant la durée de leur mandat. Ce principe est consacré dans le droit interne haïtien. Ainsi, l'article 177 de la Constitution haïtienne en vigueur précise :

> Les juges de la Cour de Cassation, ceux des Cours d'Appel et des tribunaux de première instance sont inamovibles. Ils ne peuvent être destitués que pour forfaiture légalement prononcée ou suspendus qu'à la suite d'une inculpation. Ils ne peuvent être l'objet d'affectation nouvelle, sans leur consentement, même en

---

[512] Art. 430 du Code de procédure civile haïtien du 17 janvier 1964.
[513] *Ibid.*
[514] *Ibid.*
[515] Art. 83 de la Loi du 7 septembre 1949 sur le cadastre et les tribunaux terriens.

> cas de promotion. Il ne peut être mis fin à leur service durant leur mandat qu'en cas d'incapacité physique ou mentale permanente dûment constatée[516].

Ce principe est une garantie d'indépendance judiciaire. Il protège les juges contre les pressions politiques ou administratives et assure que les décisions rendues en matière foncière reposent sur le droit et non sur des influences extérieures.

Toutefois, force est de constater que l'inamovibilité des juges du tribunal terrien n'était pas absolue. Elle cesse dès que les fins de la loi sont réalisées. Une fois la finalité atteinte, le mandat des juges prend fin automatiquement, « de plein droit », sans besoin d'une décision supplémentaire. Ils pourront transiter vers la juridiction civile. Cette clause traduit une logique de juridiction spéciale et transitoire, destinée à disparaître une fois sa mission accomplie[517].

Avec la création du tribunal terrien de la plaine de l'Artibonite, par la loi du 1er septembre 1951 créant ledit tribunal, le législateur a créé une section spéciale dite « Section de Reconnaissance et de Ratification »[518]. Cette section avait pour attributions de :

> a) Recevoir du service du contentieux du Bureau Cadastral de la Plaine de l'Artibonite tous les dossiers contenant des titres présentés à son, examen et qui ont été jugés irréguliers ou insuffisants pour établir les droits de propriété ;
>
> b) Recevoir du même service toutes les déclarations faites conformément à l'article 10 du Décret du 18 Août 1950 sur le cadastre (déclaration à faire par les propriétaires dont les titres auraient été égarés ou détruits) ;
>
> c) Examiner les pièces dont il est question à l'alinéa (a) ci-dessus, procéder dans chaque cas, si c'est nécessaire à une enquête rapide sur les lieux en vue de déterminer si l'occupant a toujours eu la jouissance du bien, le caractère de cette jouissance, et s'il n'y a aucune contestation quant à sa détention ;
>
> d) Prendre connaissance des déclarations mentionnées à l'alinéa- (b) ci-dessus. Enquêter rapidement sur les lieux et partout où besoin sera en vue d'établir la bonne foi du déclarant, la sincérité de ses déclarations et l'absence de toute revendication sur l'immeuble[519].

---

[516] Art. 177 de la Constitution haïtienne de 1987 amendée le 9 mai 2011.
[517] Art. 83 de la Loi du 7 septembre 1949 sur le cadastre et les tribunaux terriens.
[518] Loi du 1er septembre 1951 créant au Tribunal Terrien de la Plaine de l'Artibonite une section spéciale dite «Section de Reconnaissance et de Ratification.
[519] Art. 2 de la loi du 1er septembre 1951 créant au Tribunal Terrien de la Plaine de l'Artibonite une section spéciale dite «Section de Reconnaissance et de Ratification.

En 1986, le Conseil National de Gouvernement, qui a succédé à Jean-Claude Duvalier[520], estima que le Tribunal terrien avait échoué à sa mission et décida d'adopter des mesures pour rétablir la paix dans l'Artibonite et protéger les propriétaires[521].

Le constat amena le nouveau gouvernement qui avait promis la démocratie de publier un nouveau décret en la matière. Il s'agit du décret du 30 juillet 1986 instituant une section spéciale chargée de connaitre des contestations relatives aux terres de la plaine de l'Artibonite. D'une part, ce décret abroge la Loi du 12 juillet 1961 et le Décret du 18 octobre 1961 créant et organisant le Tribunal Terrien d'Haïti, à travers son article premier, qui est ainsi disposé : « La Loi du 12 juillet 1961 et le Décret du 18 octobre 1961 créant et organisant le Tribunal Terrien d'Haïti sont et demeurent abrogés »[522]. Il s'agit là d'une anomalie puisqu'en principe, une loi ne devrait être abrogée que par une autre loi, et non par un décret. Pourtant, en Haïti, il est courant que des décrets adoptés par des gouvernements de transition ou en période d'exception abrogent des lois votées par le Parlement. D'autre part, ce nouveau décret institue, en son article 2, une section spéciale dans chacun des tribunaux civils des Gonaïves et de Saint Marc, chargée de connaître des contestations ayant pour objet les terres situées dans la plaine de l'Artibonite[523].

À la vérité, le tribunal terrien ne pouvait pas donner de résultats à cause d'un ensemble de faiblesses.

Paragraphe 2. Les faiblesses du tribunal terrien haïtien

La création des tribunaux terriens en Haïti vise à combler les lacunes des tribunaux ordinaires, tout en offrant des solutions spécifiques aux conflits fonciers. La mise en place des tribunaux terriens est une réponse directe à ce besoin, en proposant des juridictions adaptées aux particularités des litiges fonciers.

Malgré son importance, le tribunal terrien a présenté un ensemble de faiblesses qui limitent son efficacité.

---

[520] Fred RENO, « Haïti : l'oraison démocratique », *Pouvoirs dans la Caraïbe* : *Revue du CRPLC,* n°10, 1998, pp. 7-24.

[521] 2e considérant du préambule du Décret du 30 juillet 1986 instituant une section spéciale chargée de connaitre des contestations relatives aux terres de la plaine de l'Artibonite.

[522] *Ibid.*, Art 1er.

[523] Art. 2 de la Loi du 7 septembre 1949 sur le cadastre et les tribunaux terriens.

D'abord, l'une des faiblesses relevées tient à l'insuffisance de personnel qualifié au sein du Tribunal terrien dans le domaine foncier. Pour mieux saisir cette problématique, il convient de se référer à l'article 82 de la loi de 1949 sur le cadastre et les tribunaux terriens, lequel définit les conditions requises pour exercer les fonctions de juge ou de membre du parquet auprès du tribunal terrien. Les conditions sont : « être Haïtien, âgé de 30 ans accomplis, jouir de ses droits civils et politiques, être licencié en droit et avoir exercé la profession d'avocat pendant au moins cinq ans »[524]. Il est vrai que le législateur voulait des juges et des membres du parquet expérimentés, compétents et enracinés dans le système juridique haïtien, mais nous avons remarqué qu'il s'agit de magistrats qui ne sont pas spécialisés dans la question foncière, un domaine aussi spécial. Selon Maître Chesnel Pierre, ancien bâtonnier des Gonaïves : « La compétence ou la non-spécialisation des magistrats assis et debout pour ce tribunal spécial contribue à l'augmentation des conflits par des décisions erronées »[525]. Il est clair que le succès du tribunal dépend de la formation des juges et des membres du personnel dans les domaines techniques et juridiques liés au cadastre et à l'immatriculation.

Ensuite, une autre faiblesse concerne l'absence de ce tribunal à travers toute la République. Ainsi, seuls deux tribunaux terriens ont effectivement vu le jour, ce qui a limité l'accès des autres juridictions de la République à cette instance spécialisée. Le premier, dans l'Artibonite en 1950, cédait sa place en 1961 à un tribunal national siégeant à Port-au-Prince. En 1986, celui-ci était remplacé par des sections terriennes dans les tribunaux civils des Gonaïves et de Saint-Marc. La vision nationale disparaissait, laissant une approche fragmentée qui ne prenait pas en compte la complexité du contentieux foncier dans tout le pays[526]. Cette situation a permis à Jean-André Victor de souligner : « La perspective nationale a progressivement disparu au profit d'une approche centrée sur les conflits terriens »[527]. Pourtant, la loi du 7 septembre 1949 sur le

---

[524] Art. 82 de la Loi du 7 septembre 1949 sur le cadastre et les tribunaux terriens.

[525] Forum de professionnels du droit, *Conflits terriens dans la vallée de l'Artibonite: la création du tribunal terrien était-elle la solution ?*, forum sur les problèmes d'application du décret du 30 juillet 1986 ensemble l'arrêté du 19 décembre 1986 sur le fonctionnement du tribunal terrien dans la juridiction de Saint-Marc, consulté sur : https://lenouvelliste.com/article/134409/conflits-terriens-dans-la-vallee-de-lartibonite-la-creation-du-tribunal-terrien-etait-elle-la-solution.

[526] Jean-Marie BRETON, Dir., *op. cit.*, p. 252.

[527] Jean-André VICTOR « La problématique foncière et l'écotourisme en Haïti » dans Jean-Marie Breton (dir.) *Tourisme, environnement et aires protégées* pp. 249-270, Paris, Karthala, 2004, p. 251.

cadastre et les tribunaux terriens prévoyait la création d'un tribunal terrien et d'un bureau cadastral dans chaque arrondissement.

Dans ce même ordre d'idées, il y a un problème d'accessibilité qui se pose. En effet, la centralisation de cette compétence dans un Tribunal unique pourrait poser des défis logistiques aux justiciables situés loin des districts cadastraux.

De plus, en 1961, le président François Duvalier abrogeait le décret de 1950 et instaurait un tribunal terrien provisoire à Port-au-Prince. Ce choix créait un problème d'accès à la justice, car les sections prévues dans l'Artibonite n'étaient pas mises en place. Ce provisoire s'éternisait pendant vingt-cinq ans, jusqu'au 30 juillet 1986, date à laquelle furent créées les sections des tribunaux civils de Saint-Marc et des Gonaïves, entraînant la disparition du tribunal terrien d'Haïti[528].

En outre, les bureaux d'arrondissement du cadastre n'avaient jamais existé dans le pays. L'absence de ces bureaux locaux a empêché l'organisation d'un suivi régulier des opérations cadastrales et a favorisé la multiplication de titres irréguliers et la coexistence de droits concurrents.

Une autre faiblesse relevée est un manque de ressources matérielles. En effet, les magistrats et personnels du tribunal terrien ne disposent pas toujours des outils nécessaires pour mener à bien leurs tâches, comme les instruments de bornage ou l'accès à des experts qualifiés.

Par ailleurs, il y a une autre faiblesse qui se porte sur la lenteur existant au sein du tribunal terrien. Pourtant, pour assurer une célérité dans les affaires foncières, l'article 87 de 1949 sur le cadastre et les tribunaux terriens dispose : « Sont réputées sommaires toutes les affaires introduites devant le Tribunal Terrien. Elles seront instruites et jugées sans remise ni tour de rôle, sans échanges d'écriture, oralement ou sur simples mémoires. Tous les moyens de défense généralement quelconques y seront proposés »[529].

---

[528] Forum de professionnels du droit, *Conflits terriens dans la vallée de l'Artibonite: la création du tribunal terrien était-elle la solution ?, op. cit.*

[529] Art. 87 de la Loi du 7 septembre 1949 sur le cadastre et les tribunaux terriens.

Il convient de souligner que la procédure appliquée devant les tribunaux terriens est trop célère, telle qu'elle compromettait l'équité des décisions relatives au droit de propriété. Le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de Saint-Marc, Maître Willy Dérose a exposé :

> Pas d'échange d'écriture entre les parties, les communications de pièces sont faites à la barre, il y a cumul du possessoire et du pétitoire, les délais ne sont pas francs et sont brefs, les jugements sont exécutoires par provision, pas de recours en appel, en matière de faux incident, c'est le juge terrien qui juge le faux le délai de recours n'est que de trois jours ordinaires pour faire opposition. Juste pour montrer que la procédure est trop célère pour permettre aux paysans de bénéficier d'une saine et équitable justice[530].

En outre, sa coexistence avec les tribunaux judiciaires, davantage alignés sur le droit écrit, a parfois généré des tensions et des chevauchements de compétences, illustrant les défis d'une harmonisation juridique[531]. Donc, le chevauchement des compétences avec les tribunaux de droit commun pose problème. Alors que les litiges simples relèvent du tribunal terrien, les conflits plus complexes, impliquant des successions ou des contrats, nécessitent l'intervention des tribunaux ordinaires. Cette situation peut créer des zones d'ambiguïté et allonger la durée des procédures.

De plus, la coexistence du droit coutumier et du droit écrit engendre des tensions. Si le tribunal terrien valorise les preuves traditionnelles, il manque parfois de rigueur en termes de conformité aux règles établies par le Code civil haïtien, ce qui peut fragiliser la sécurité juridique des décisions rendues.

Une autre faiblesse de ce tribunal, c'est qu'il ne respecte pas les règles du procès équitable. Le principe du double degré de juridiction n'était pas prévu dans le décret portant création du tribunal terrien.

Un autre fait non moins important, c'est que la mission de ces tribunaux devient plus complexe en raison de l'absence de services essentiels devant être fournis par des institutions de

---

[530] Forum de professionnels du droit, *Conflits terriens dans la vallée de l'Artibonite: la création du tribunal terrien était-elle la solution ?, op. cit.*

[531] 3ème considérant de la loi du 1er septembre 1951 créant au Tribunal Terrien de la Plaine de l'Artibonite une section spéciale dite «Section de Reconnaissance et de Ratification ».

soutien telles que le cadastre, l'état civil et la conservation foncière. Les dysfonctionnements de ces services entravent gravement la distribution d'une justice foncière efficace[532].

Par ailleurs, les juges font face à un problème de formalisation. Il y a l'absence d'un registre foncier moderne qui constitue une barrière importante à la résolution des litiges fonciers. Sans documentation officielle fiable, il devient difficile de déterminer les droits de propriété de manière précise et incontestable. Cela favorise les revendications multiples sur les mêmes parcelles, complexifiant ainsi les décisions juridictionnelles. Les juges doivent souvent s'appuyer sur des témoignages oraux, qui peuvent être contradictoires ou peuvent être réalisés pour avoir des écrits. Pour illustrer enfin la complexité de cette question de la formalisation, un ancien directeur de l'Office de développement de la vallée de l'Artibonite (ODVA) a fait savoir que, dans l'Artibonite, il a pu arriver que certains conflits entre paysans soient simulés dans une perspective de production de droit et de « papiers »[533].

En effet, l'intérêt dans ce cas d'une démarche en justice, voire d'un procès, réside dans le fait qu'à son terme, la justice tranche en faveur de l'un ou de l'autre protagoniste et produit une décision officielle sur papier à en-tête de la section terrienne du tribunal civil de Saint-Marc ou des Gonaïves. Bien que ce document ne constitue pas un véritable titre de propriété, il peut néanmoins servir d'argument contre d'éventuels concurrents pour la parcelle. C'est ainsi que deux paysans, en toute complicité, décidaient de simuler un litige foncier afin d'obtenir une telle décision[534]. Les deux paysans n'avaient aucun titre légal sur la terre, comme c'est souvent le cas en Haïti. Ils s'étaient entendus pour l'exploiter ensemble ou à tour de rôle, en partageant les récoltes. Le problème est que la situation peut très bien se compliquer si leurs héritiers, ignorants de cette entente ou refusant de s'y conformer, remettent en cause l'arrangement initial[535].

Une autre faiblesse majeure qui mérite d'être soulignée, c'est que la grande majorité des décisions rendues par les sections terriennes le sont par défaut. Maître Chesnel Pierre affirme qu'environ 80 % des jugements sont prononcés en l'absence des défendeurs[536]. Cette faiblesse

---

[532] Jean-Marie BRETON, *op. cit.*. p. 253.
[533] Véronique DORNER, *op. cit.*, p. 39.
[534] *Ibid.*
[535] *Ibid.* p. 39.
[536] Forum de professionnels du droit, *Conflits terriens dans la vallée de l'Artibonite: la création du tribunal terrien était-elle la solution ?, op. cit.*

s'explique par deux facteurs principaux. D'une part, la pratique haïtienne révèle une réticence des paysans à se présenter devant les tribunaux[537]. D'autre part, il arrive fréquemment que ces derniers ne soient pas informés des actions intentées contre eux. En fait, certains avocats, de connivence avec des huissiers exploitants, omettent volontairement de signifier l'acte à la partie adverse, tout en attestant faussement que la signification a été régulièrement effectuée[538].

Enfin, il faut signaler que depuis près de vingt ans, l'Artibonite connait une insécurité qui limite les actions de la justice[539].

Ces faiblesses ont suscité des critiques quant à la capacité du tribunal terrien à garantir une sécurité juridique suffisante dans les conflits fonciers. C'est en ce sens que le Bâtonnier Chesnel Pierre a signalé : « Les sections terriennes dans leur fonctionnement augmentent davantage les conflits dans la vallée de l'Artibonite au lieu de les résoudre »[540].

Il importe de rappeler que le tribunal terrien n'est pas seulement compétent pour résoudre les litiges fonciers en Haïti. Il existe une autre juridiction, plus traditionnelle et mieux ancrée dans l'organisation judiciaire haïtienne qui joue également un rôle déterminant dans la résolution des conflits fonciers. Il s'agit de la juridiction judiciaire.

Section II. La juridiction judiciaire : une autre juridiction en charge de conflits fonciers en Haïti

En Haïti, la résolution des conflits fonciers ne relève pas exclusivement du tribunal terrien. Les juridictions judiciaires, en tant que juridictions de droit commun, jouent également un rôle déterminant dans la gestion des litiges fonciers. Ces tribunaux, bien que plus formels que les tribunaux terriens, interviennent dans une grande variété de cas liés aux droits de propriété, aux successions et autres. Ils ont la plénitude de juridiction. À titre d'exemple, l'article 94 du décret du 22 août 1995 relatif à l'organisation judiciaire dispose : « Les tribunaux de 1ère instance ont plénitude de juridiction pour toutes les affaires civiles, commerciales, maritimes et criminelles.

---

[537] Pour le paysan haïtien, celui qui l'a esté en justice n'est pas son ami.
[538] Dans la pratique, ce procédé s'appelle « soufle ak », en français « souffler acte ».
[539] Véronique DORNER, *op. cit.*, p. 38.
[540] Forum de professionnels du droit, *Conflits terriens dans la vallée de l'Artibonite: la création du tribunal terrien était-elle la solution ?, op. cit.*

Ils connaissent aussi de l'appel des sentences des justices de paix dans les cas déterminés par la Loi »[541].

Inspirées du droit civil français, les juridictions judiciaires haïtiennes furent créées pour encadrer la résolution des litiges, y compris ceux portant sur la terre.

Contrairement aux tribunaux terriens, les juridictions judiciaires appliquent les règles du droit écrit pour trancher les conflits fonciers, comme ceux impliquant des titres de propriété légaux, des troubles possessoires, des expropriations ou des occupations illégales. Depuis leur création, ils ont joué un rôle important dans le traitement des conflits fonciers.

Paragraphe 1. Le rôle de la juridiction judiciaire dans la résolution des conflits en Haïti

La juridiction judiciaire en Haïti constitue une juridiction de droit commun qui intervient dans la résolution des litiges fonciers dans les juridictions où il n'y a pas de juridictions spécialisées comme la section terrienne.

Dans le domaine foncier, la compétence de la juridiction judiciaire doit être comprise s'il s'agit du tribunal de paix ou du tribunal de première instance (égal au tribunal de grande instance en France). Le tribunal de paix a compétence pour connaître les affaires possessoires. Alors que le tribunal de première instance a compétence pour les affaires pétitoires. Enfin, elle peut intervenir en tant que juridiction de recours contre les décisions des juridictions spécialisées, notamment en cas de cassation[542].

Le fonctionnement du tribunal judiciaire repose sur la procédure civile classique. La première chose à faire, la partie intéressée doit saisir le tribunal. S'il s'agit du tribunal de paix, les parties peuvent le saisir par comparution personnelle, par requête ou par citation[543]. Dans le cas du tribunal de première instance, les parties peuvent le saisir par assignation[544]. Puis, le juge instruit l'affaire en respectant le principe du contradictoire. Les décisions rendues sont motivées, exécutoires et peuvent être contestées par voie d'appel ou de cassation, ce qui confère une garantie supplémentaire de sécurité juridique.

---

[541] Art. 94 du Décret du 22 août 1995 relatif à l'organisation judiciaire.
[542] Art. 80 de la Loi du 7 septembre 1949 sur le cadastre et les tribunaux terriens.
[543] Art 1er et suivants du Code de procédure civile du 17 janvier 1964, annoté par Pierre-Marie MICHEL, 2013.
[544] *Ibid.*, Art 66 et suivants.

Toutefois, il convient de souligner que, tout comme le tribunal terrien, la juridiction judiciaire présente des faiblesses importantes dans le traitement des conflits fonciers.

Paragraphe 2. Les faiblesses de la juridiction judiciaire dans la résolution des conflits fonciers en Haïti

Le tribunal judiciaire souffre des mêmes faiblesses que le tribunal terrien, voire de manière plus criante.

En premier lieu, il y a un manque de spécialisation des juges de la juridiction judiciaire dans le domaine foncier. Contrairement au Tribunal terrien, les juges du tribunal judiciaire ne se consacrent pas uniquement aux litiges fonciers. Ils sont des généralistes qui traitent toutes questions auxquelles la loi confère de compétence audit tribunal. Ainsi, les juges sont appelés à connaître, des affaires commerciales, du travail, pénales, foncières, pour ne citer que celles-là. En ce sens, Jean-André Victor a souligné : « La question agraire ne fait pas l'objet de spécialisation, et aucune formation particulière n'est donnée aux juges des tribunaux ordinaires appelés à rendre la justice agraire »[545]. Cela réduit convenable l'efficacité de la juridiction judiciaire face à la complexité des litiges liés à la terre.

En conséquence, il a été décidé d'enlever la compétence de traitement des conflits fonciers au tribunal judiciaire pour les transférer au tribunal foncier. L'article 101 de la loi du 7 septembre 1949 sur le cadastre et les tribunaux terriens avait prévu le transfert de tous les dossiers fonciers du tribunal judiciaire au tribunal terrien. Voici les dispositions dudit article : « Dès la création du Tribunal Terrien dans un district cadastral, les affaires possessoires ou pétitoires qui ne sont pas en état devant la juridiction compétente seront transférées devant le Tribunal Terrien, à la diligence du Commissaire du Gouvernement près le Tribunal Civil »[546].

En deuxième lieu, il y a l'inaccessibilité des juridictions pour les populations rurales. Cette inaccessibilité est due à des facteurs géographique et financier. Du point de vue géographique, les tribunaux judiciaires sont placés dans des zones éloignées des centres urbains.

---

[545] Jean-André VICTOR, *op. cit.*, p. 251.
[546] Art. 101 de la loi du 7 septembre 1949 sur le cadastre et les tribunaux terriens.

Ce qui engendre un accès limité à la justice foncière et pénalise les communautés rurales, qui sont pourtant les premières concernées par les conflits fonciers.

En ce qui concerne le facteur financier, il convient de préciser que la majorité des actes judiciaires entraînent des coûts élevés. Ainsi, lorsque les paysans évoquent la corruption et parlent de jistis lajan « justice d'argent », ils assimilent à la fois les détournements de fonds réellement pratiqués par certains hommes de loi et le fait que l'État et l'appareil judiciaire privatisent leurs services en les monnayant[547]. Dans les faits, l'argent joue un rôle déterminant dans la justice. Les personnes aisées ont la possibilité de porter l'affaire devant une instance supérieure, sachant que leurs adversaires n'auront pas toujours les moyens de suivre. Elles les obligent à multiplier les dépenses, ce qui finit par les fatiguer. Ainsi, elles peuvent obtenir gain de cause non pas par la force de leurs arguments, mais par l'usure de l'autre partie, ou encore repousser indéfiniment le jugement définitif.

À ce coût élevé de la justice, il faut ajouter que le contraste entre le créole, langue commune du peuple, et le français, langue exclusive de l'institution judiciaire et de l'élite, crée une frontière qui restreint l'accès des citoyens à la justice judiciaire[548].

En troisième lieu, il y a l'impunité qui affaiblit la justice foncière en Haïti. En effet, l'impunité en Haïti ne s'explique pas uniquement par la lenteur de la justice, mais aussi par les manœuvres des accusés, qui réussissent à empêcher les affaires d'atteindre les tribunaux. Parmi les cas les plus emblématiques, signalons le recours collectif contre les grands propriétaires terriens et hommes d'affaires accusés d'être responsables du massacre de paysans le 12 mars 1990 à Piatre, commune de St-Marc. Les grands propriétaires et hommes d'affaires, mis en cause, ont exercé des pressions si fortes que l'instruction a été totalement paralysée. Malgré la nomination d'un avocat de la partie civile comme ministre en 1999 et la mobilisation d'organisations de défense des droits humains, la procédure n'a jamais pu reprendre[549].

---

[547] Véronique DORNER, *op. cit.*, p. 39.
[548] *Ibid.*
[549] Louis Naud PIERRE, « La juridicisation de la vie sociopolitique et économique en Haïti. Enjeux et limites », *Droit et Société*, n° 65, 2007, pp. 123-151.

En quatrième lieu, il y a la corruption qui gangrène la justice haïtienne et qui la limite dans le traitement des litiges fonciers. En effet, il semble que la corruption est institutionnalisée dans le pays. Beaucoup de magistrats sont soupçonnés de favoritisme, de corruption, ou pire encore, de lien direct avec des gangs armés, ce qui sape la confiance des citoyens et neutralise tout espoir de justice équitable. On rapporte des cas où des mandats ont été marchandés, des affaires classées sans suites, des dossiers égarés et des criminels relâchés sous la pression de l'argent[550].

En cinquième lieu, il y a la lenteur des tribunaux dans leur décision. Les retards dans la résolution des affaires foncières, souvent causés par l'engorgement des tribunaux, exacerbent les tensions entre les parties concernées. En Haïti, les affaires liées à la terre peuvent prendre plusieurs années avant d'être tranchées, compromettant ainsi la confiance des citoyens dans le système judiciaire.

En sixième lieu, il faut mettre en évidence que les juges chargés des affaires foncières travaillent dans un environnement institutionnel fragilisé. Sans institutions fiables comme le cadastre ou l'état civil, les juges peinent à travailler et leurs décisions perdent en efficacité. Dans ce contexte, Jean-André Victor a avancé : « La tâche de ces juges [juges terriens] se complique en l'absence de support comme le cadastre, l'état civil, la conservation foncière et les services d'aménagement du territoire. Les dysfonctionnements observés au niveau de ces dernières institutions paralysent la distribution de la justice agraire »[551].

Par ailleurs, les influences politiques et sociales pèsent sur les juges, qui voient certaines affaires traitées sous contrainte. Cela fragilise la légitimité des décisions et nourrit le sentiment d'injustice. Plusieurs magistrats qui traitent des dossiers dans lesquels sont impliqués certains membres du pouvoir exécutif n'ont pas leur mandat renouvelé. Par exemple, en septembre 2012, le magistrat Jean R. Sénatus a affirmé avoir été révoqué pour avoir refusé de céder aux pressions

---

[550] Organisation Mondiale de Sécurité Anti-Corruption & Criminalité (OMSAC), Analyse OMSAC – *Justice haïtienne : Un système gangrené par la corruption interne*, consulté sur : https://www.omsac.org/post/analyse-omsac-justice-ha%C3%AFtienne-un-syst%C3%A8me-gangren%C3%A9-par-la-corruption-interne.

[551] Jean-André, VICTOR « La problématique foncière et l'écotourisme en Haïti », dans Jean-Marie BRETON, *op. cit.* p. 251.

du Ministre de la justice et du président du Conseil électoral provisoire, qui voulaient orienter des dossiers à caractère politique.[552].

Il est à constater aussi que le système judiciaire fait face à des problèmes financiers contrairement aux deux autres pouvoirs de l'État. Par exemple, suivant la répartition du budget 2012-2013, le pouvoir exécutif consomme à lui seul environ 96% du budget soit un montant de 126 milliards de gourdes ; le montant alloué au pouvoir législatif est estimé à plus de 2.5 milliards de gourdes soit 1.92% du budget et au pouvoir judiciaire 785 millions de gourdes, soit 0.6% du budget. Les organismes indépendants ont à leur disposition environ 1.5% du budget, soit plus 1.9 milliards de gourdes[553].

Pour le budget 2017-2018, le pouvoir exécutif gère un montant de 76.047.071.228 gourdes soit 89 % du budget national ; le pouvoir législatif gère 5.662.643.489 gourdes soit 7 %; les organismes indépendants 4% ; alors que le pouvoir judiciaire a une enveloppe de 1.107.648.803 de gourdes soit 1% du budget national[554].

Il faut savoir aussi que les populations, parfois mal informées de leurs droits, n'exploitent pas toujours les mécanismes existant pour défendre leurs revendications.

En général, le régime foncier d'un pays est un système complexe qui nécessite l'existence d'institutions spéciales et d'autorités spéciales qui agissent en fonction de l'évolution de la société en question. Dans de nombreux pays, des tribunaux spéciaux sont créées pour normaliser le processus d'accès aux titres fonciers et garantir la sécurité foncière de tous les propriétaires, ce sont des tribunaux terriens. En Haïti, ces tribunaux n'existent pas, mis à part les sections terriennes des Gonaïves et de Saint-Marc dans le département de l'Artibonite. Ainsi, ce sont les tribunaux de droit commun qui traitent les affaires relevant du régime foncier.

Or, les tribunaux de droit commun, déjà surchargés, se montrent peu enclins à traiter les affaires foncières, qui demandent patience et rigueur. Si l'aggravation des conflits terriens dans la vallée de l'Artibonite a justifié la création des tribunaux terriens, il faut souligner que ce type de

---

[552] RNDDH, *Observations sur le fonctionnement de l'appareil judiciaire haïtien au cours 2011-2012*, 2012, p. 32.
[553] Loi de finances de la République d'Haïti pour l'exercice 2012-2013.
[554] Loi de finances de la République d'Haïti pour l'exercice 2017-2018.

contentieux existe également dans d'autres régions du pays, notamment dans le Sud (Jacmel) et dans le Nord (Cap-Haïtien). Ces régions, comme d'autres, auraient besoin de tribunaux spécialisés pour encadrer plus efficacement les procédures et les contentieux fonciers.

Conclusion du chapitre

Pratiquement, les mécanismes juridictionnels de sécurisation foncière en Haïti sont défaillants. C'est l'une des causes du désordre foncier dans le pays. Dans un environnement institutionnel fragile, la prédominance des intérêts privés dans la sphère publique bloque l'institutionnalisation du pouvoir. L'historien Thomas Madiou fait état de la lutte qui existe en Haïti depuis l'indépendance : « Chacun s'efforçait d'obtenir des richesses, par n'importe quel moyen […], l'empire ressemblait à une ville prise d'assaut et livrée au pillage […], ceux qui auraient dû le soutenir le trahissaient et le rendaient odieux aux populations »[555].

Généralement, les chefs d'État font tout pour déstabiliser les autres sources de contre-pouvoir au sein de l'appareil étatique, notamment l'institution judiciaire en contrôlant les nominations. Par exemple, Voltaire[556], nommé provisoirement en 1827 par Boyer à la tête de la Cour de cassation, y restera jusqu'à la chute de ce dernier en 1843. L'objectif est de prévenir toute velléité d'indépendance de la part des magistrats de rang inférieur, eux-mêmes révocables à volonté[557].

Dans ce contexte, la résolution des conflits fonciers en Haïti reste confrontée à plusieurs défis majeurs, comme l'absence de registres fonciers fiables, les chevauchements de compétences entre les juridictions et les pressions politiques ou sociales compromettent souvent l'efficacité des décisions rendues. De plus, les populations rurales, qui sont les plus affectées par ces litiges, ont un accès limité aux mécanismes juridictionnels, tant en raison de leur éloignement géographique que des coûts élevés des procédures. Ces faiblesses soulignent la nécessité de réformes profondes et coordonnées pour renforcer la sécurité foncière et promouvoir une gestion plus équitable des terres.

---

[555] Thomas MADIOU, cité par Ernst A. BERNARDIN*, Histoire économique et sociale d'Haïti de 1804 à nos jours : l'État complice et la faillite d'un système*, Port-au-Prince, Imprimatur, 2000, p. 48.

[556] Voltaire est l'une des grandes figures qui ont marqué la magistrature haïtienne entre 1804 et 1843. L'historien haïtien Thomas Madiou, qui en dresse le portrait, ne mentionne pas son prénom. *Cf.* Thomas MADIOU, tome 7, *op. cit.*, p. 95 et suiv.

[557] *Ibid.*

Conclusion du titre

L'histoire foncière d'Haïti est marquée par une forte dichotomie entre les pratiques coutumières locales, héritées de traditions ancestrales, et le droit écrit, inspiré des principes juridiques du Code civil français. Cette coexistence, souvent conflictuelle, engendre une dualité dans la gestion foncière, notamment dans les zones rurales où les terres sont rarement enregistrées officiellement.

Le droit formel est généralement perçu comme l'instrument de concrétisation de la volonté de l'État. Toutefois, les tentatives visant à l'instaurer se heurtent à de multiples contraintes économiques et financières, ouvrant ainsi la voie à l'émergence et à la prédominance d'institutions sociales spontanées. Ainsi, le nouvel ordre juridique se voit supplanté par un ensemble d'institutions traditionnelles issues de la société.

Les tribunaux terriens et judiciaires, principaux dispositifs juridictionnels, cherchent à concilier ces deux approches afin de garantir une certaine équité dans la résolution des litiges, tout en respectant les principes juridiques fondamentaux.

Toutefois, dans les faits, la justice publique, organisée sur le modèle français, se trouve marginalisée. Elle subit une dévaluation du principe de légalité, laissant apparaître la corruption, l'impunité, la violence et la force brute comme des principes de régulation sociale acceptés.

Structurés autour d'un rapport de dépendance mutuelle et de l'autorité incontestée d'un patriarche ou d'un notable local, les groupes sociaux exercent sur leurs membres un pouvoir de contrôle absolu. Ce type d'organisation leur permet de substituer leur propre justice à la justice publique, d'autant plus que l'essentiel des transactions, marchandes ou non marchandes, s'effectue entre les membres du groupe.

Face aux limites du système judiciaire et à la prédominance des pratiques coutumières, il devient nécessaire d'examiner le rôle des institutions administratives et d'envisager des perspectives de sécurisation foncière en Haïti.

TITRE II.- CADRE INSTITUTIONEL ET PISTES DE SÉCURISATION FONCIÈRE EN HAÏTI

Dans le but de pallier aux divers problèmes liés à la question de la sécurisation foncière dans le monde, les États ont créé divers institutions administratives. Celles-ci jouent un rôle fondamental dans la sécurisation des droits de propriété. Lorsqu'un système administratif fonctionne correctement, il permet de suivre les droits et de renforcer la stabilité sociale et économique. C'est pourquoi la sécurité foncière est étroitement liée à la présence d'institutions efficaces, conçues en fonction des réalités nationales[558]. Dans ce cas, nous pouvons affirmer que le faible niveau de sécurité foncière observé dans les pays en voie de développement découle surtout de la faiblesse des institutions administratives liées au foncier[559]. En Haïti, à cause des faiblesses des institutions, on observe de nombreuses insuffisances. Par exemple, beaucoup de transactions foncières se déroulent dans l'informel, ce qui fragilise la sécurité juridique et expose les propriétaires à des contestations permanentes. Ainsi, les conflits fonciers en Haïti trouvent souvent leur origine dans la fragilité des mécanismes administratifs.

En délivrant des documents officiels, les institutions administratives réduisent les zones d'incertitude et facilitent la résolution des litiges. Ainsi, la sécurité foncière apparaît avant tout comme une problématique institutionnelle, dépendante de la solidité et de l'efficacité des structures administratives[560]. Par exemple, un cadastre fonctionnel et une conservation foncière bien organisée permettent de limiter les chevauchements de titres et les occupations illégales.

Un autre cas important à savoir, c'est que les tribunaux dépendent en grande partie des institutions administratives pour trancher les litiges fonciers. Les juges ne peuvent statuer équitablement sans documents fiables issus du cadastre, de l'état civil ou de la conservation foncière. Ainsi, lorsque ces institutions sont défaillantes, la justice se trouve paralysée et ses

---

[558] Guinin ASSO et al., « Place de la sécurisation dans les dispositifs juridique et institutionnel fonciers béninois », *Agronomie Africaine*, Vol 34, n° 3, 2022, pp. 403 - 418.

[559] *Ibid.*

[560] Philippe Lavigne DELVILLE, « Sécurisation foncière, formalisation des droits, institutions de régulation foncière et investissements : Pour un cadre conceptuel élargi », *Revue des questions foncières*, vol 1, n° 10, pp. 12-33.

décisions sont fragiles, souvent contestées. Les institutions administratives constituent donc un support indispensable à la justice agraire, en lui fournissant les preuves nécessaires pour garantir l'équité et la légitimité des jugements.

De plus, les institutions administratives jouent un rôle préventif, en évitant que les différends ne dégénèrent en affrontements violents.

En assumant leur rôle dans la question foncière en Haïti, les institutions administratives apparaissent comme des acteurs incontournables dans la régulation des rapports fonciers. Leur intervention, bien que limitée par un ensemble de facteurs, constitue un premier rempart contre l'insécurité et la violence liées aux conflits terriens. Il importe donc d'examiner leur place dans la question foncière en Haïti afin de mieux comprendre leur contribution ainsi que leurs faiblesses à la sécurisation foncière en Haïti (chapitre I).

À la vérité, les institutions administratives ne sont pas les seules responsables de l'état critique de la question foncière en Haïti. Cette situation met en évidence la nécessité d'aller au-delà du simple constat pour envisager de nouvelles orientations capables de répondre aux défis persistants. Ainsi, nous envisageons des perspectives de sécurisation foncière en Haïti (Chapitre II).

CHAPITRE I.- LES INSTITUTIONS ADMINISTRATIVES DE SÉCURISATION FONCIÈRE EN HAÏTI

La question foncière en Haïti ne se résume pas aux tribunaux. Elle implique des institutions administratives capables de garantir les droits de propriété et de réguler les relations sociales autour de la terre. Lorsque ces institutions fonctionnent efficacement, elles réduisent les conflits, apportent de la stabilité et contribuent à bâtir des sociétés plus pacifiques et inclusives[561].

De ce fait, les autorités haïtiennes ont mis sur pied diverses institutions à divers niveaux afin de tenter de sécuriser la question foncière dans le pays. Cependant, ces institutions souffrent de dysfonctionnements structurels et de nombreuses faiblesses les empêchant de remplir convenablement leur mission.

Dans ce contexte, l'étude des institutions administratives de gestion et de sécurisation foncière apparaît important (Section I) afin de mieux comprendre leurs faiblesses (Section II).

Section I. Les institutions administratives de gestion et de sécurisation foncière en Haïti

Depuis l'époque de la colonisation française de Saint-Domingue, l'administration des terres a toujours été influencée par les autorités de l'État, lesquelles jouaient un rôle central dans la gestion foncière et la régulation des conflits liés à la propriété[562]. Ainsi, la question foncière était encadrée par un appareil administratif colonial dominé par le Gouverneur et l'Intendant, appuyés par les conseils supérieurs et les bureaux du domaine du Roi. Ces institutions garantissaient l'attribution et l'enregistrement des terres, tout en régulant les conflits dans une

---

[561] Groupe d'experts sur la gestion et l'administration des biens fonciers, *Cadre pour une administration efficace des biens fonciers : Une référence pour développer, réformer, renouveler, renforcer, moderniser et contrôler l'administration foncière,* 2020, p. 14.

[562] Michel HECTOR et Claude MOÏSE, *Colonisation et esclavage en Haïti: le régime colonial français à Saint-Domingue (1625-1789)*, Port-au-Prince, H. Deschamps, 1990, p. 43.

logique de domination royale et de soutien au système de plantation. L'administration coloniale se présentait alors comme une structure robuste et solidement implantée[563].

Au lendemain de l'indépendance, on assiste à la disparition des institutions administratives coloniales (gouverneur, intendant, conseils supérieurs, domaine du roi) et l'apparition de nouvelles structures étatiques pour gérer la question foncière. Mais, la nouvelle classe dirigeante d'Haïti a repris le même modèle d'administration des terres et la gestion des conflits fonciers de l'époque coloniale. La gestion foncière est passée sous le contrôle direct de l'État haïtien, à travers le domaine national et les administrations locales. Durant cette période, un organisme appelé « Administration des Domaines » était chargé de percevoir les taxes d'affermage sur les biens laissés par les colons[564].

Par ailleurs, l'État a créé des bureaux d'enregistrement. Il y avait sept bureaux d'enregistrement dans le pays. Ces bureaux avaient pour mission de recevoir, enregistrer et conserver les actes de propriété et de concession.

Il est à remarquer qu'au lendemain de l'indépendance, les premiers chefs d'États haïtiens interviennent aussi directement dans la distribution des terres aux généraux militaires.

Après la chute de l'empire dessalinien, les deux chefs d'État qui ont partagé le territoire, avaient des politiques foncières un peu différentes, mais l'administration des terres restait une question d'État. Dans le Royaume du Nord, l'administration des terres repose en fait sur une forme de caporalisme agraire qui nous rappelle les agissements de l'empereur Dessalines. Cette politique foncière a été conçue à l'avis du Roi pour le renforcement de l'économie et l'encouragement de l'agriculture. En 1812, il a fait promulguer un ensemble de lois détaillées qui règlementent non seulement la vie du royaume, mais aussi pour encourager les petits agriculteurs à cultiver la terre tout en limitant la concentration des terres entre les mains de quelques grands propriétaires[565]. Cette politique visait à réduire les inégalités foncières et à favoriser une économie agricole plus équilibrée. Notre objectif dans ce cas précis consiste à montrer que durant

---

[563] Zélie NAVARRO-ANDRAUD, « Fin d'empire – fin de « classe » les administrateurs coloniaux de Saint-Domingue et la Révolution haïtienne », *Dix-huitième siècle*, vol 1, n° 43, 2011, pp. 369-385.

[564] François SÉRANT, *Autour de l'histoire et des missions de la DGI*, consulté sur : https://lenouvelliste.com/article/30349/autour-de-lhistoire-et-des-missions-de-la-dgi.

[565] Thomas MADIOU, tome 1, *op. cit.*, p. 98.

son gouvernement, la distribution de terre était à la charge des autorités étatiques et pour la mise en œuvre de cette politique foncière, un système ou les terres étaient divisées en section sous la haute surveillance des militaires.

Au niveau de la République de l'Ouest, la politique foncière était plus ou moins libérale. Cette politique était conçue même pour contrebalancer celle de Christophe afin de se montrer diffèrent de ce dernier. La distribution des terres se fait d'une manière plus ou moins libérale pour ne pas dire anarchique, mais toujours sous le contrôle exclusif des autorités.

À la mort de Christophe le royaume du nord n'a pas survécu et la réunification du pays était effective avec le président Jean Pierre Boyer qui régnait pendant environ vingt-cinq ans. Avec lui il n'y avait pas de grandes modifications sinon le code rural qui constituait plutôt des règlements de culture dans la paysannerie haïtienne. L'article premier du code rural de 1826 pose déjà les bases d'une institution étatique de gestion des terres : « L'agriculture étant la source principale de la prospérité d'État sera essentiellement protégée et encouragée par les autorités civiles et militaire »[566]. Cet article du code rural de 1826 explique clairement la volonté du gouvernement de Boyer d'avoir le contrôle des terres. Mais jusque-là, ce code rural ne fait pas mention d'une institution spécifique chargée de la gestion des terres.

Après la chute du régime de Boyer, la question de gestion des terres et de leur distribution pose encore de graves problèmes dans la société haïtienne débouchant le plus souvent à des conflits entre les différents groupes sociaux. Tous ces problèmes sont dus, en partie, à l'absence des institutions chargées d'élaborer des politiques foncières adaptées aux besoins de la société. Ce vide institutionnel est à la base de nombreux problèmes dans le paysage foncier du pays.

Dans cette perspective, plusieurs institutions ont vu le jour au fil du temps : la Direction générale des impôts (Paragraphe 1), l'Office national du Cadastre (Paragraphe 2), l'Institut national de la réforme agraire (Paragraphe 3) et la Brigade d'intervention contre l'insécurité foncière (Paragraphe 4).

---

[566] Art. 1er du Code rural de 1826.

Paragraphe 1. La Direction générale des impôts (DGI)

D'une manière légale, la Direction Générale des impôts est une institution fondée sous le gouvernement de Louis Borno en 1924. Au départ, elle s'appelait Direction Générale des Contributions (DGC) avec l'objectif bien sûr de pallier l'insuffisance des moyen de recouvrement des impôts. En accordant cette fonction à une institution à part entière, le gouvernement de Borno entend réglementer le système financier du pays pour l'adapter aux besoins du moment qui était crucial pour renforcer la perception des impôts et assurer une gestion plus efficace des finances publiques.

En effet, depuis sa création en 1924, la Direction Générale des contributions fait objet de plusieurs modifications en ce qui concerne sa mission et ses pouvoirs en tant qu'institution d'État. Ce n'est qu'en 1987 une réorganisation majeure conféra à l'administration fiscale sa nouvelle dénomination : Direction Générale de Impôts. Cette transformation a été réalisée par le Décret du 28 septembre 1987[567] qui confia à la DGI de nouvelles fonctions sans pour autant éliminer celles qui lui ont été confié par la loi de Juin 1924. Ces nouvelles fonctions se divisent en deux catégories : les missions fiscales et les missions non fiscales[568].

Parmi les missions à caractère fiscal, citons entre autres la perception des impôts d'État et les impôts locaux. Les impôts d'État reposent sur le revenu des personnes physiques (Impôt sur le revenu), le revenu des personnes morales (Impôt sur les sociétés), la consommation (Taxe sur le chiffre d'affaires/ TCA et les droits d'accise), le capital (les droits de succession), la masse salariale (la taxe sur la masse salariale/TMS) et autres. Les impôts locaux sont la Contribution foncière des propriétés bâties (CFPB), la Patente dite taxe professionnelle, le droit d'alignement, la taxe d'étalonnage et autres[569].

Les missions non fiscales désignent celles qui ne relèvent pas de la vocation première de l'Administration fiscale, à savoir la collecte des impôts, droits et taxes pour le compte du Trésor public. Ces missions non fiscales englobent notamment la représentation de l'État en justice,

---

[567] Décret du 28 septembre 1987 modifiant les structures actuelles de la Direction Générale des Impôts de manière qu'elle puisse remplir efficacement le rôle qui lui est dévolu au sein de l'Administration Publique.
[568] OMRH-CRA, Direction Générale des Impôts, consulté sur : http://www.servicespublics.gouv.ht/site/rsmo/DGI.
[569] François SÉRANT, *op.cit.*

l'administration des séquestres, des faillites et des successions vacantes, la gestion des biens du domaine privé de l'État ainsi que la gestion de la Caisse des Dépôts et Consignations[570].

Par rapport aux différentes missions non fiscales, nous voyons que la DGI intervient d'abord dans la question foncière, par l'administration du séquestre, de la faillite et des successions vacantes. Pour ce qui est du séquestre, la DGI sert d'intermédiaire entre les parties et administre les biens de manière responsable jusqu'à l'application des décisions de justice[571]. Dans le cadre des procédures de faillite, la Direction Générale des Impôts est chargée de garantir le respect des droits des créanciers et des associés. Elle est également compétente pour l'administration des successions vacantes, assimilées à des biens en déshérence. En vertu de décisions judiciaires, elle assure la gestion des biens des absents, des interdits ainsi que des biens de communauté en instance de partage.

Les biens du domaine privé de l'État comprennent les terrains issus du littoral, les propriétés acquises par divers moyens, ainsi que les biens utilisés par les services publics. L'article 39 du décret du 28 septembre 1987, modifiant les structures actuelles de la Direction Générale des Impôts de manière qu'elle puisse remplir efficacement le rôle qui lui est dévolu au sein de l'Administration publique, attribue à la Direction Générale des Impôts la responsabilité de leur contrôle et de leur évaluation. Elle peut recommander leur vente ou leur acquisition, réaliser des opérations cadastrales pour délimiter les terrains, surveiller les revenus provenant des baux et loyers, effectuer des arpentages et gérer les procédures liées aux biens vacants et aux successions[572].

Les biens privés de l'État sont gérés par la direction Générale des Impôts[573] alors que le domaine public est sous la surveillance du Département de l'intérieur et de la défense nationale[574]. Ainsi, les fermiers de l'État ont une redevance directe vis-à-vis de la DGI.

---

[570] OMRH-CRA, *op. cit.*
[571] Art. 38 du Décret du 28 septembre 1987 modifiant les structures actuelles de la Direction Générale des Impôts de manière qu'elle puisse remplir efficacement le rôle qui lui est dévolu au sein de l'Administration publique.
[572] *Ibid.* Art. 39.
[573] 6ème alinéa du Décret du 28 septembre 1987 modifiant les structures actuelles de la Direction Générale des Impôts de manière qu'elle puisse remplir efficacement le rôle qui lui est dévolu au sein de l'Administration publique.
[574] 2èmealinéa de l'article 4 du Décret du 22 Septembre 1964 adoptant une base plus équitable et plus rationnelle pour la fixation des loyer et fermage des biens du domaine privé de l'État.

En effet, c'est le Décret du 22 septembre 1964 adoptant une base plus équitable et plus rationnelle pour la fixation des loyers et fermage des biens du domaine privé de l'État, qui a institué une base considérée comme plus équitable et rationnelle pour la fixation des loyers et des fermages relatifs aux biens du domaine privé de l'État. Ce texte réglementaire détermine les conditions d'accès au statut de fermier de l'État et fixe les règles applicables à l'acquisition et à l'exploitation des terres relevant du domaine privé[575]. Toutefois, il convient de relever que ce décret a été adopté dans un contexte de concentration absolue du pouvoir exécutif, marqué par la dissolution du Parlement et l'absence de contrôle législatif. En conséquence, les prérogatives conférées à la Direction Générale des Impôts par ce décret procèdent d'une décision unilatérale du pouvoir exécutif, sans validation parlementaire, et s'inscrivent dans le cadre d'une modification constitutionnelle préalable, soit en 1961, ainsi que de la proclamation du président à vie en juin 1964[576].

S'agissant des terres du domaine national, il convient de souligner l'existence d'un problème majeur. C'est qu'il arrive souvent que des terres soient revendiquées à la fois par l'État et par des acteurs privés, ce qui entraîne des conflits fonciers complexes. Parfois, des agents de la Direction générale des impôts (DGI) procèdent à l'inscription sur la clôture des terrains qu'ils prétendent appartenir à l'État : « *Voir DGI, DGI l'État* »[577]. En effet, l'absence d'un système de cadastre fiable et les nombreux titres trop anciens, incomplet et incertains rendent difficile la détermination des propriétés avec précision, ce qui fait naître de nombreux conflits entre l'État, représenté par la DGI et les propriétaires fonciers du secteur privé.

Il est constaté que des particuliers, notamment des paysans, procèdent à l'occupation de terres relevant du domaine privé de l'État, en s'y installant de manière illégale et en se comportant comme propriétaires. Ces occupations s'accompagnent de travaux et d'investissements significatifs, susceptibles de créer une apparence de droit et de possession durable. Une telle situation laisse apparaître un désintérêt manifeste de l'État pour la protection et la gestion effective de son domaine privé, ce qui soulève la question de la régularité des

---

[575] Décret du 22 septembre 1964 adoptant une base plus équitable et plus rationnelle pour la fixation des loyers et fermage des biens du domaine privé de l'État.

[576] Collectif contre l'impunité et Avocats sans frontières Canada, *Affaire Duvalier : La décision de la Cour d'appel de Port-au-Prince de 2014, une étape importante pour la justice en Haïti,* 2014, p. 8.

[577] Voir photos en annexes (annexe VI, VII, VIII et IX).

occupations et de la responsabilité de l'administration dans la préservation de son patrimoine foncier.

Il faut souligner que l'article 74 de la Constitution du 29 mars 1987 amendée fait de l'Administration communale le gestionnaire privilégié des biens de l'État situés dans la commune[578]. En pratique, la DGI conserve une autorité sur les biens de l'État et sur la fiscalité foncière, ce qui entre en tension avec les prérogatives des communes.

Enfin, pour la conservation foncière, la DGI détient dans ses archives les actes civils et judiciaires qu'elle a enregistrés[579]. Sachant que la conservation foncière occupe une place centrale dans la sécurisation foncière puisqu'elle constitue le mécanisme par lequel sont enregistrés, conservés et authentifiés les actes relatifs aux droits de propriété, garantissant ainsi la sécurité juridique des transactions et la traçabilité des titres.

Toutefois, la mission de la DGI, dans la conservation foncière, ne suffit pas à assurer une véritable sécurisation foncière. En effet, la question foncière exige non seulement la conservation des titres, mais également une connaissance précise et actualisée de la configuration des terres et de leur occupation. C'est dans cette optique qu'intervient l'Office National du Cadastre (ONACA) en Haïti.

Paragraphe 2. Office National du Cadastre

L'ONACA est une institution créée en 1984 grâce à la coopération allemande, qui a pour mission principale la réalisation du cadastre du territoire national de la République d'établir le cadastre général de la République d'Haïti[580]. L'ONACA est une institution autonome, qui est juridiquement placé sous la tutelle du Ministère des Travaux Publics, Transports et Communications (MTPTC)[581].

La mission de l'ONACA consiste à établir le Cadastre Général de la République, à exécuter, contrôler, et superviser toutes les opérations cadastrales, à garder et conserver tous les

---

[578] Art. 74 de la Constitution du 29 mars 1987 amendée le 9 mai 2011.
[579] Art. 46 du Décret du 28 septembre 1987 modifiant les structures actuelles de la Direction Générale des Impôts de manière qu'elle puisse remplir efficacement le rôle qui lui est dévolu au sein de l'Administration publique.
[580] Décret du 23 novembre 1984 créant un organisme autonome dénommé : Office National du Cadastre (ONACA).
[581] Décret du 28 août 1986 plaçant l'Office National du Cadastre (ONACA) sous la tutelle du Ministre des Travaux Publics, Transports et Communications.

documents relatifs au cadastre et à superviser et coordonner les travaux d'évaluation des Parcelles[582]. Par cette mission, les autorités visent à créer un système de gestion foncière complet sécurisé, intégré et rentable pour soutenir les plans de reconstruction immédiats ainsi que le développement à long terme d'Haïti.

Pour arriver à bout de sa mission, l'ONACA établit un mode opératoire en deux étapes successives. La première consiste en l'arpentage et les levés fonciers. Par cette étape, l'ONACA se donne le droit de supervision et règlemente les activités d'arpentage consistant à délimiter et à mesurer les parcelles de terrain. La seconde étape consiste en l'intégration des données dans la base des données cadastrales. En fait, après les travaux des arpenteurs-géomètres, les données recueillies doivent être intégrées.

Les attributions de l'ONACA sont beaucoup plus complexes que celles des autres institutions foncières en Haïti vu que la question du Cadastre en soi est très complexe. Le cadastre est défini comme un ensemble de documents permettant l'identification et la description des propriétés foncières d'un territoire. Il se compose de plans détaillés et de registres recensant les informations relatives à chaque parcelle[583]. Sur le plan de la fiscalité, le cadastre sert de base pour les calculs fonciers. Sur le plan juridique, il est utile à garantir les droits de propriété et facilite les transactions immobilières et en terme d'aménagement du territoire, il aide à fournir des informations essentielles pour la planification urbaine et rurale.

Le système de cadastre s'intéresse à la localisation, les limites et les superficies des parcelles. Il s'intéresse également aux noms et adresses des propriétaires ainsi que la nature des terrains, leurs usages et leurs valeurs.

En ce sens, le processus du cadastre est très complexe et implique forcément un système d'arpentage fiable. À cet effet, les tâches de l'ONACA sont très lourdes et réclament une modernisation du système et l'implication directe des autorités compétentes en la matière. Au sens moderne du terme, il est difficile de donner avec précision la date du premier cadastre haïtien en raison de la complexité de l'histoire foncière en Haïti marquée par des périodes de

---

[582] Décret du 23 novembre 1984 créant un organisme autonome dénommé : Office National du Cadastre (ONACA)
[583] Éric CHARMES, *La ville émiettée: essai sur la banlieue pavillonnaire*. Presses Universitaires de France, 2011, p. 12.

colonisation, d'indépendance et de bouleversements sociopolitiques. Au temps de la colonisation française de Saint Domingue, des tentatives d'enregistrement ont été faites, mais elles étaient principalement basées sur le contrôle des plantations et de fiscalité[584].

Après l'indépendance, les enjeux fonciers étaient si nombreux que l'établissement d'un système de cadastre était difficile. C'est un pays qui est marqué par de fortes inégalités agraires et une pression sociale constante autour de l'accès à la terre. Face à cette situation, les autorités ont créé une institution chargée de mettre en œuvre une politique de réforme agraire visant à corriger les déséquilibres historiques et à promouvoir une gestion plus juste et inclusive du patrimoine foncier national. Il s'agit de l'Institut National de la Réforme Agraire (INARA).

Paragraphe 3. L'Institut National de la Réforme Agraire

L'INARA est une institution administrative créée en Haïti en 1995, conformément à l'article 248 de Constitution de 1987, amendée le 9 mai 2011 qui dispose :

> Il est créé un Organisme Spécial dénommé INSTITUT NATIONAL DE LA REFORME AGRAIRE en vue d'organiser la refonte des structures foncières et mettre en œuvre une réforme agraire au bénéfice des réels exploitants de la terre. Cet Institut élabore une politique agraire axée sur l'optimisation de la productivité au moyen de la mise en place d'infrastructure visant la protection de l'aménagement de la terre[585].

C'est un organisme public qui jouit de l'autonomie administrative et possède sa personnalité juridique propre. Il est placé en fait sous la tutelle du Ministère de l'agriculture, des ressources naturelles et du développement rural (MARNDR)[586].

La mission de l'INARA s'inscrit dans une approche intégrée visant à résoudre les problématiques foncières dans une perspective de développement agricole, de préservation des ressources naturelles et de protection de l'environnement. Elle consiste également à réorganiser les structures foncières nationales, à mettre en œuvre une réforme agraire au profit des véritables exploitants, à élaborer une politique agraire axée sur l'optimisation de la productivité grâce à des

---

[584] Robert DAUVERGNE, « Les anciens plans ruraux des colonies françaises », *Revue d'histoire des colonies*, tome 35, n°123-124, 1948, pp. 231-269.

[585] Art. 248 de la Constitution de la République d'Haïti du 29 mars 1987 amendée le 9 mai 2011.

[586] Art. 2 du Décret du 4 mai 1995 réglementant l'organisation et le fonctionnement de l'Institut National de la Réforme Agraire.

infrastructures adaptées, et à garantir la participation active des intéressés, notamment des petits exploitants, à toutes les étapes du processus[587].

C'est dans la Plaine de l'Artibonite que l'État haïtien a mis en œuvre, en 1996, la réforme agraire prévue par la Constitution de 1987. Cette zone est devenue le centre de la production rizicole nationale grâce aux ouvrages d'irrigation entrepris dans les années 1950. Si ces travaux ont permis de rendre exploitables des terres jusque-là infertiles, ils ont également déclenché des conflits fonciers particulièrement violents[588].

D'un point de vue général, l'INARA est apparu au moment du retour de Jean-Bertrand Aristide au pouvoir, dans une période où la démocratie et la réforme agraire étaient des enjeux majeurs. La reprise de cette réforme s'expliquait par la nécessité de valoriser l'agriculture, afin de garantir la stabilité économique et d'assurer la subsistance des populations qui avaient souffert de la faim durant l'embargo imposé entre 1991 et 1994[589].

Cette question de réforme agraire trouve sa raison d'être également suite à la gravité des conflits entre l'État et les paysans ; entre les paysans eux même, enfin entre les paysans et *les grands dons.* À cet effet, une intervention de l'État s'avère nécessaire dans les milieux ruraux. Ainsi, en 1995, le président Aristide se lançait démesurément dans des démarches afin d'apaiser les conflits et réorienter la production nationale conformément aux besoins de la nation et aux exigences du moment.

Dans le cadre de ses engagements politiques, le président Aristide a consenti à octroyer des titres de propriété foncière à diverses organisations paysannes. Les bénéficiaires incluent notamment les planteurs de la plantation Dauphin, dans le Nord-Est, qui ont reçu 7 000 hectares, ainsi que le mouvement des paysans de Papaye, auquel 2 000 hectares ont été attribués[590]. Par cette action, le président Aristide voulait avoir un soutien populaire.

En réalité, l'INARA exerce une mission spécifique dans le domaine foncier, qu'il n'est pas la seule institution impliquée dans la régulation de cette question en Haïti. D'autres

---

[587] *Ibid.*, Art. 3.
[588] Nouvelles images d'Haïti, Bulletin mensuel du collectif Haïti de France, numéro 16, 2003, p. 1.
[589] Véronique DORNER et Alain ROCHEGUDE. *Op. cit.*
[590] *Ibid.*

institutions ont également été créées pour intervenir dans la sécurisation foncière, comme c'est le cas de la Brigade d'Intervention Contre l'Insécurité Foncière (BRICIF).

Paragraphe 4. Brigade d'Intervention Contre l'Insécurité Foncière

La Brigade d'intervention contre l'insécurité foncière (BRICIF) est une unité spécialisée de la Police nationale d'Haïti. Elle a été instituée par arrêté en date du 12 juillet 2017, sous l'administration du président Jovenel Moïse et du Premier ministre Guy Lafontant[591]. Elle est placée sous la tutelle du ministère de la justice et de la sécurité publique et est composée du Secrétaire d'État à la Sécurité publique agissant comme représentant du ministre, du Commissaire du Gouvernement près le Tribunal de Première Instance de Port-au-Prince ou un substitut, du Commissaire du Gouvernement près le Tribunal de Première Instance de la Croix-des-Bouquets ou un substitut, du Responsable de la Direction Centrale de la Police Judiciaire (DCPJ) ou son représentant et des agents de différentes unités spécialisées de la Police Nationale d'Haïti (PNH)[592].

La BRICIF est créée dans un contexte où l'insécurité foncière a pris une ampleur considérable avec l'invasion des bandes armées sur la propriété d'autrui. Le premier considérant du préambule de l'arrêté portant sa création l'a si bien affirmé :

> Considérant que l'irruption en bandes armées et organisées pendant des décennies sur des propriétés touchant la sécurité foncière a provoqué des troubles dans plusieurs points du territoire de la République, notamment dans les juridictions des Tribunaux de Première Instance de Port-au-Prince et de Croix-des-Bouquets[593].

En fait, la question d'irruption des bandes armées est de mise dans toute la République d'Haïti. Mais, du point de vue territorial, la BRICIF a son siège social à Port au Prince au Ministère de la justice et de la sécurité publique. Toutefois, l'arrêté portant sa création ne fait pas mention des modalités de localisation de cette unité de la police dans les différents juridictions et commissariats du pays.

---

[591] Arrêté du 12 juillet 2017 créant une Brigade d'Intervention Contre l'Insécurité Foncière, ci-après dénommée: «BRICIF».
[592] *Ibid.*, Art. 5.
[593] *Ibid.*, 1er considérant du préambule.

La mission de la BRICIF consiste en la réception des plaintes des victimes de dépossession ou de spoliation, l'intervention sur les lieux de crimes fonciers, l'arrestation de tous contrevenants et leur défèrement, si besoin est, dans le délai légal, par-devant la juridiction compétente et la facilitation de toutes exécutions de décisions passées en force de chose souverainement jugée[594].

Toutefois, malgré la diversité des missions confiées aux institutions administratives, qu'il s'agisse de la DGI, de l'ONACA, de l'INARA ou encore de la BRICIF, force est de constater que leur action demeure marquée par de nombreuses insuffisances.

Section II. Les limites des institutions administratives à la sécurisation foncière en Haïti

Malgré l'existence des toutes ces institutions foncières en Haïti, de nombreux problèmes continuent d'exister dans le système foncier du pays, ce qui paralyse en quelque sorte le développement économique du pays et sape la stabilité socio-politique. Généralement, toute bonne gestion foncière nécessite des moyens et outils disponibles pour faire fonctionner les institutions administratives de gestion et de sécurisation foncière. Par ailleurs le plus souvent les institutions foncières en Haïti se trouvent acculer par certaines conjonctures qui les empêchent d'arriver à bout de leurs missions, mais aussi et surtout ces institutions font preuve de beaucoup de faiblesses qui entrainent leurs incapacité à promouvoir la sécurisation foncière dans le pays. En effet le régime foncier haïtien présente toutes les caractéristiques d'un système médiocre, tardif et inadapté.

Il est à remarquer que des efforts étaient consentis pour moderniser le régime foncier haïtien notamment avec l'appui de la communauté internationale. Par contre, jusqu'à présent tous ces efforts n'ont point donné de résultat et les véritables causes doivent être recherchées dans la manière même que fonctionne le système et également le caractère rudimentaire de la législation haïtienne. Selon cette législation les titres de propriété doivent être rédigé à la main et conservé dans des registres officiels[595] et par conséquent consulter tous les registres officiels pour doter le régime d'un système d'identification unique est quasiment impossible.

---

[594] *Ibid.*, Art. 4.
[595] Article 1102 du code civil Haïtiens.

Un autre cas concerne la lenteur dans les processus de mutations. En effet, il existe en permanence une lenteur extrême dans l'acquisition de nouvelles propriétés ce qui est à la base de nombreux conflits entre des propriétaires du secteur privé ou entre l'État même et des particuliers. Selon la classification Doing Business de la Banque mondiale, Haïti serait à la 180e place en ce qui concerne la lenteur[596].

L'une des limites à la sécurisation foncière en Haïti consiste en l'absence de volonté politique des autorités de l'État. Ce qui se traduit par un manque de politiques publiques cohérentes et durables dans ce domaine essentiel pour la stabilité et le développement du pays. Pour mieux comprendre cette complexité, il faut remonter à la période postcoloniale dominée entre autre par l'héritage colonial et la concentration des domaines entre les mains d'une élite qui ne fait rien pour une bonne distribution des terres.

Par ailleurs, il y a des conflits entre les différentes institutions administratives de gestion et de sécurisation foncière en Haïti.

De plus, d'autres limites à caractère social, économique, politique et même culturelle constituent également de véritables obstacles pour ces institutions dans l'application des règles de droit régissant leurs fonctionnements et dans l'accomplissement des tâches qui leur sont attribuées.

Sur le plan social, surtout il faut prendre en compte la dynamique des classes sociales en Haïti. Historiquement les élites politiques et économiques ont toujours été les principaux privilégiés en ce qui concerne l'accès à la terre. Les prorogatives accordées à ces élites causent le plus souvent de préjudices aux masses rurales et aux petits agriculteurs locaux. En conséquence, l'intervention de l'État via des institutions administratives de gestion et de sécurisation foncière parait évidente, par contre ces élites, le plus souvent emporte sur ces institutions et étouffent toute velléité d'une gestion des domaines qui aurait favorisé l'équilibre entre les différents groupements sociaux[597].

---

[596] Daniel LATOUCHE, *op. cit.*, p. 5.

[597] Estimation et prévision de la pauvreté et des inégalités de revenus en Haïti - Publications. *Publications*, Inter-American Development Bank, consulté sur : https://publications.iadb.org/publications/french/document/Estimation-

En effet, il semble que les élites aient érigé de véritables obstacles afin d'empêcher la majorité de la population d'accéder à la propriété foncière. Par exemple, les procédures d'obtention des titres de propriété sont si lentes et coûteuses que les masses rurales et les petits agriculteurs n'ont pas les moyens d'y parvenir facilement. L'octroi des titres de propriété a, depuis longtemps, été réservé aux élites économiques. Les institutions responsables de la gestion et de la sécurisation foncière, insuffisamment robustes, n'ont pu contrer les pratiques de ces élites, lesquelles ont contribué à maintenir un déséquilibre structurel de la société haïtienne depuis la fondation de l'État, comme l'indique Laennec Hurbon[598].

Sur le plan économique, Haïti figure parmi les pays les plus pauvres du monde. Les estimations indiquent que plus de six millions de citoyens haïtiens vivent en dessous du seuil de pauvreté, disposant de moins de 2,41 dollars américains par jour. Par ailleurs, environ 2,5 millions de personnes se trouvent dans une situation de pauvreté extrême, ne survivant qu'avec moins de 1,23 dollar par jour[599]. Dans ce contexte d'extrême pauvreté, la majorité de la population n'a pas la capacité d'acquérir une propriété foncière, d'autant plus que le marché foncier en Haïti demeure particulièrement coûteux.

De plus, Haïti se trouve sur la liste des pays qui après la deuxième guerre mondiale ont été victimes par l'influence de la libéralisation des échanges commerciales et les avancées technologiques en matière de la communication et du transport ainsi que la dérèglementation financière. Cette dérèglementation ne fait qu'accélérer l'ouverture des économies nationales aux grands investissements étrangers, donc des firmes transnationales. Or, d'une manière générale, ces firmes transnationales ont besoins de grands espaces pour l'implantation de leurs industries de sous-traitance, ce qui exige l'accroissement des demandes en terrains[600]. Une fois les contrats conclus entre l'État haïtien et les multinationales, plus aucun obstacle ne s'oppose à leur installation. L'expropriation pour cause d'utilité publique est alors déclenchée, entraînant la dépossession des anciens propriétaires. Il convient toutefois de reconnaître que ces derniers, bien

---

et-prevision-de-la-pauvrete-et-des-inegalites-de-revenus-en-Haiti-en-utilisant-limagerie-satellite-et-les-donnees-du-telephone-mobile.pdf.

598 Laënnec HURBON, *Religions et lien social : l'Église et l'État moderne en Haïti,* Paris, Éditions du Cerf, 2004, p. 43.

599 PNUD, *Un développement qui ne laisse personne de côté*, consulté sur : https://www.undp.org/fr/haiti/reduction-de-la-pauvrete.

600 Grataloup CHRISTIAN, *Géohistoire de la mondialisation : Le temps long du monde*. Armand Colin, 2015, p. 32.

qu'expulsés, disposent le plus souvent de titres de propriété légaux, délivrés par l'une ou l'autre des institutions administratives chargées de la gestion et de la sécurisation foncière en Haïti.

Par ailleurs, il est évident que les institutions administratives de gestion et de sécurisation foncière bien qu'elles disposent pour la majorité d'un cadre légal, mais ne disposent pas d'assez de moyens financiers pour remplir leur mission.

Sur le plan politique, ces institutions foncières sont très limitées dans l'exercice de leurs fonctions également. Une autre limite imposée aux institutions administratives de gestion et de sécurisation foncière résulte des troubles politiques manifestés par la succession hâtée des gouvernements provisoires. Les limites commencent avec la question de l'instabilité politique elle-même. Généralement, dans un pays où règne l'instabilité politique, ce sont toutes les institutions qui sont affectées et du coup c'est le processus de développement même qui est ralenti et cause de graves problèmes au progrès dans tous les domaines.

En Haïti la notion d'alternance politique n'est pas toujours une priorité des élites politiques. La lutte acharnée pour la prise du pouvoir apparait à chaque maintes reprises comme une solution rapide aux problèmes que confronte le peuple haïtien. Ainsi, des gouvernements ne parviennent pas à terminer leur mandat que ce soit un mandat constitutionnel ou pas. Et pour remédier à cette situation, on est bien obligé de recourir à des gouvernements provisoires ayant pour mission de résoudre les crises et de doter le pays d'un gouvernement légitime. Les gouvernements provisoires qui se succèdent n'ont pas toujours les mêmes objectifs et ne sont pas tous issus d'une même tendance idéologique. Certains d'entre eux ont le plus souvent tendance à révoquer des décisions extérieures au profit des leurs sous prétexte d'améliorer les choses. Un tel comportement met en danger l'existence de certaines institutions foncières et limites leurs champs d'action. Dans cet optique, l'INARA qui a vu le jour durant la présidence de Jean Bertrand Aristide se trouva en difficulté d'œuvrer comme cela était prévu des que son gouvernement a perdu son influence[601].

En effet, l'INARA qui était créé dans l'objectif de restructurer le système foncier en Haïti au profit des paysans comme il est décrit par le président lui-même se trouve dans l'incapacité de

---

[601] Michael LEVY, *op. cit.*

mener à bien sa mission après le départ du président en 2004 qui fait suite à une crise politique qui remet totalement l'INARA sous le banc d'assistance.

Outre que les contraintes conjoncturelles et les contraintes structurelles qui rendent les institutions de sécurisation foncière en Haïti très limitées dans leurs fonctions, l'absence de véritables politiques foncières liées aux problèmes du pays est un fait à analyser également et ceci sous plusieurs angles. En effet, les politiques foncières sont indispensables au développement d'un pays, car elles recouvrent un ensemble de domaines allant de la gestion des titres de propriété à la planification de l'aménagement du territoire. L'absence des politiques foncières dans un pays peut entrainer des prises de décisions aléatoires de la part des dirigeants et la multiplication des conflits autour de la terre.

En dehors des problèmes d'ordre général qui affectent les institutions de sécurisation foncière en Haïti, il est important d'étudier les limites des différentes institutions présentées : la Direction général des impôts (Paragraphe 1), l'Office national du cadastre (Paragraphe 2), l'Institut national de la réforme agraire (Paragraphe 3) et la Brigade d'intervention contre l'insécurité foncière (Paragraphe 4).

Paragraphe 1. Les limites de Direction générale des impôts

Les principales limites de la Direction Générale des Impôts (DGI) en matière foncière concernent d'abord son manque de moyens techniques. En effet, l'état de conservation foncière est très critique. Depuis près de deux siècles, le bureau central accumule un registre de 2 500 ouvrages. Or, aucune initiative de numérisation n'a été entreprise, ce qui limite la possibilité de simplifier et de moderniser la gestion des archives[602]. Les documents sont conservés dans des registres physiques dans un état de délabrements et déchirés.

Ensuite, les titres enregistrés ne correspondent pas toujours à une réalité géographique précise, faute de cadastre.

Les agissements de la DGI sont parfois contestés par d'autres organes de l'Etat notamment l'INARA qui est, à son tour, muni de grands pouvoirs de décision conféré bien sûr par le décret présidentiel faisant de lui le véritable décideur dans le processus de réforme agraire,

[602] Bertrand JOSEPH, *La numérisation des registres de propriété foncière en Haïti,* Haïti priorise, 2017, p. 4.

donc dans la redéfinition du système foncier haïtien. Il existe également des conflits liés au cadre juridique. En effet, l'article 2 alinéa 6 du Décret du 28 septembre 1987 modifiant les structures actuelles de la Direction Générale des Impôts de manière qu'elle puisse remplir efficacement le rôle qui lui est dévolu au sein de l'Administration publique, lequel confie à la Direction générale des impôts (DGI) la gestion des biens du domaine privé de l'État[603], entre en contradiction avec la Constitution haïtienne amendée de 1987. Celle-ci, à travers son article 74, fait de l'Administration communale le gestionnaire privilégié des biens de l'État situés dans la commune[604]. Les insuffisances de la DGI en matière foncière démontrent que cette administration ne parvient pas à assurer une véritable sécurisation des droits de propriété. Dans cette perspective, l'Office national du cadastre révèle lui aussi de limites qui compromettent son efficacité.

Paragraphe 2. Les limites de l'Office National du Cadastre

La réalisation du cadastre national nécessite de grands besoins. Dans cette optique, la mission de l'ONACA est à analyser afin de mieux comprendre ses limites en tant qu'institution qui intervient dans la gestion et la sécurisation foncière dans le pays.

En fait, la réalisation d'un cadastre est une opération complexe qui mobilise des compétences dans divers domaines et recourt à des technologies nouvelles, dont le coût est élevé. Par exemple, le cadastre de la commune de Bahon, d'une superficie d'environ 7 000 hectares, a représenté une dépense de près de trois millions de dollars américains[605]. Alors que l'État ne met pas de budget suffisant à l'ONACA même pour couvrir ses dépenses de salaires.

De plus, historiquement, il y a deux grands problèmes qui rendent encore difficile la réalisation du cadastre en Haïti. Premièrement, ce sont les propriétaires absents. Deuxièmement, il y a l'indivision. Beaucoup de terres, laissées en héritage, n'ont jamais été séparées formellement entre les héritiers. Au fil du temps, le nombre d'héritiers devient si élevé que la

---

[603] Art. 2 alinéa 6 du Décret du 28 septembre 1987 modifiant les structures actuelles de la Direction Générale des Impôts de manière qu'elle puisse remplir efficacement le rôle qui lui est dévolu au sein de l'Administration publique.
[604] Art. 74 de la Constitution haïtienne du 29 mars 1987 amendée le 9 mai 2011.
[605] Jameson FRANCISQUE, *Peut-on résoudre le casse-tête du cadastre en Haïti?*, 2019, consulté sur : https://ayibopost.com/peut-on-resoudre-le-casse-tete-du-cadastre-en-haiti/.

répartition de l'héritage et l'identification des propriétaires s'avèrent pratiquement impossibles [606].

Une autre limite constatée réside dans le manque de confiance des propriétaires, qui assimilent parfois le cadastre à une réforme agraire, c'est-à-dire à une redistribution des terres. Par conséquent, ils refusent de présenter leurs titres de propriété[607]. Dans la première expérience, les dépôts de dossiers n'ont concerné qu'une infime partie des parcelles, ce qui a bloqué la poursuite du processus[608].

En outre, il y a controverse sur le rôle de l'ONACA et du cadastre. Pour une partie de la population haïtienne, cette institution est perçue comme une transposition du modèle allemand, jugé incompatible avec les pratiques locales de gestion des droits fonciers[609].

L'ONACA fait aussi face non seulement à un manque de ressources humaines qualifiées et de moyens logistiques. Par conséquent, faute de moyens, les services techniques et les bureaux cadastraux affichent une productivité très faible, parfois nulle[610].

En général, le décret portant sur la création de l'Office National du Cadastre date de 1984 qui coïncide avec la crise politique marquée par la dictature du président à vie d'Haïti, Jean Claude Duvalier qui allait s'effondrer deux ans plus tard soit en février 1986. En ce sens, l'ONACA se trouvait dans des difficultés énormes d'accomplir sa mission qu'est la modernisation du cadastre haïtien.

La période post duvalierienne est aussi marquée par l'instabilité politique et la succession hâtée des gouvernements provisoires qui rend les tâches de l'ONACA encore plus difficiles. En effet, l'instabilité politique de l'époque ajoutée au changement fréquent des gouvernements provisoires a eu un impact négatif sur la capacité de l'État au niveau des politiques publiques y compris la gestion des cadastres.

---

606 *Ibid.*
607 *Ibid.*
608 USAID, *Nouvelle vision pour la gestion du Cadastre d'Haïti*, ONACA, 2014, p. 6.
609 *Ibid.*, p. 7.
610 *Ibid.*, p.13.

Au-delà de la complexité de sa mission, l'ONACA se trouve confronté à une dépendance vis-à-vis d'autres institutions dont elle ne contrôle pas les ressources. Pour constituer sa base de données, elle doit notamment s'appuyer sur les informations fournies par la DGI et l'INARA. Cette nécessité d'harmonisation interinstitutionnelle reste problématique, car elle n'est pas encadrée par la loi. Ce vide juridique favorise les conflits de compétences et la duplication des responsabilités. Par exemple, les données cadastrales utilisées par l'ONACA pour analyser les titres de propriété sont également exploitées par la DGI pour calculer les impôts fonciers. Pour réduire ces difficultés, l'ONACA a mis en place en 2013 une section d'évaluation foncière et immobilière afin de fournir des informations fiables aux services fiscaux et aux mairies[611].

L'interdépendance entre l'ONACA et d'autres institutions illustre la complexité de gouvernance en matière foncière faute d'un cadre légal qui fixe les limites et les redevances de l'une envers l'autre. Or, les enjeux qui découlent de cette interdépendance touchent à la sécurisation foncière, à la durabilité environnementale, à la fiscalité et à la planification du développement rural.

Une dernière limite de l'Office National du Cadastre (ONACA) réside dans le fait qu'il ne dispose pas d'une couverture nationale effective. Les activités de l'ONACA restent limitées à quelques zones pilotes, ce qui prive une grande partie du territoire, notamment les campagnes, de relevés cadastraux fiables. Par exemple, sur les 140 communes du pays, seules 13 sont concernées par ses interventions. Dans Dessalines, les plans parcellaires ont été finalisés, mais ailleurs, les travaux sont soit suspendus, soit en cours. À l'Île-à-Vache, le cadastre établi ne concerne qu'une portion de la commune[612].

La question de la sécurisation foncière ne se réduit pas seulement à la dimension technique du cadastre. Elle implique également une redistribution équitable des terres et une réforme agraire capable de corriger les déséquilibres historiques. C'est dans cette optique que l'élite politique du pays a créé l'Institut national de la réforme agraire qui, comme la DGI et l'ONACA, fait face à des limites qui l'empêchent de réaliser pleinement sa mission.

---

[611] Ministère des Travaux Publics, Transports et Communications. *Office National du Cadastre – Rapport d'activités Janvier-Mars 2013*. ONACA, Mars 2013, consulté sur : https://www.mtptc.gouv.ht/media/upload/doc/publications/OFFICE%20NATIONAL%20DU%20CADASTRIE.pdf.

[612] USAID, *op. cit.*, p. 6.

Paragraphe 3. Les limites de l'Institut National de la Réforme Agraire

L'Institut National de la Réforme Agraire (INARA) est l'organisme préposé aux questions de tenure foncière dans le pays. Cependant, depuis sa création, l'Institut n'a pas été en mesure jusqu'à présent de remplir son rôle en ce qui concerne le foncier et les nécessités du pays en matière d'accès à la terre. Le problème, c'est que l'INARA doit faire face à un ensemble de problèmes d'ordre structurels et politiques qui l'entravent dans l'atteinte de ses objectifs.

L'institut quoi que né dans un contexte de retour du président Aristide qui coïncide avec la volonté populaire d'une réforme agraire, force est de constater que quelques années plus tard les résultats sont largement jugés insuffisant ou même contraires à l'attente populaire.

En plus de cela, depuis la fin du gouvernement de Jean-Bertrand Aristide, l'INARA n'a pas bénéficié d'un appui institutionnel constant. Les gouvernements successifs ont choisi de donner la priorité aux politiques de libéralisation économique, dans l'objectif d'attirer des capitaux étrangers[613].

Le projet de réforme foncière de l'INARA est également entravé par un manque de planification, comme l'a souligné Samuel Madistin. Selon lui : « L'expérience menée sous la présidence de René Garcia Préval au niveau de la plaine de l'Artibonite n'était pas bien pensée et a abouti à un échec certain »[614]. Donc, à cause du manque de planification, il ne pourra pas donner de résultats concrets.

Mentionnons aussi que l'INARA a fait face à une la faiblesse en ressource financières. L'INARA en tant qu'institution fait face, depuis sa création, à un manque de ressource pour financer ses projets afin de parvenir à bout de sa mission. Ce manque de ressources ne fait que limiter sa capacité à mettre en œuvre ses politiques et programmes. Ce déficit de ressources entrave non seulement la réalisation d'études et de diagnostics précis sur l'état des terres, mais également la mise en œuvre de mesures adaptées de gestion durable. Le décret constitutif de l'INARA ne précise aucune source de financement. En tant qu'organisme autonome placé sous la

---

[613] Nouvelles images d'Haïti, *Bulletin mensuel du collectif Haïti de France, op. cit.,* p. 3.

[614] Samuel MADISTIN, *La Réforme agraire en Haïti : L'expérience de René Garcia Préval dans la vallée de l'Artibonite : Bilan et Perspectives*, Association des étudiants haïtiens de l'Université de Laval (AEHUL), conférence-débat, Port-au-Prince, 18 octobre 2023.

tutelle du Ministère de l'Agriculture, des Ressources naturelles et du Développement rural, l'INARA demeure dépendant des fonds de ce dernier[615]. En conséquence, des études restent inachevées et des projets sont abandonnés. L'INARA, confronté à de multiples obstacles, se trouve dans l'incapacité d'exécuter ses tâches, ce qui compromet sérieusement le fonctionnement du système foncier national.

Il faut souligner également la confrontation de l'INARA avec d'autres institutions en ce qui concerne leurs attributions et les pouvoirs qui leur sont dévolus. Le champ d'action de l'INARA est très large via son attribution de promoteur de la réforme agraire. En effet, l'INARA détient d'énormes pouvoirs, qui constituent de véritables chevauchements avec ceux d'autres institutions, la DGI par exemple. Ainsi, l'INARA se trouve souvent en conflit avec d'autres institutions, comme la DGI. Dans la Plaine du Nord et particulièrement dans le département du Nord-Est, Véronique Dorner a souligné une situation de conflit entre ces deux institutions :

> Dans les années 2000, un certain nombre d'associations locales d'éleveurs de bovins avaient monté avec le soutien de l'ONG haïtienne Veterimed, un projet d'amélioration de l'élevage laitier traditionnel en lien avec une coopérative de production de fromages et yaourts. Le projet fut adressé formellement par des organisations d'éleveurs, à la direction générale des impôts, qui n'a pas réagi pendant plusieurs années. Considérant qu'il était nécessaire d'anticiper sur des conflits potentiels sur ces terres, l'INARA a pris en charge, après plusieurs années de blocage l'arpentage nécessaire à cette distribution de terres du domaine privé de l'Etat. Des contrats ont été signés avec les paysans en 2005 pour les permettre d'utiliser des parcelles sur une étendue de plus de 1000 hectares. Cette initiative a été bloquée par la DGI, qui a refusé d'encaisser les droits de fermage apportés par les intéressés, reprochant à l'INARA de ne pas avoir suivi la voie légale qui prévoit que seuls les services de la DGI sont légitimes pour prendre des décisions et réaliser des arpentages sur des terres de l'État[616].

Un autre facteur à considérer est le caractère centralisé du fonctionnement de l'INARA, qui ne mobilise ni les collectivités territoriales ni les organisations paysannes. De ce fait, ses actions ne tiennent pas compte des réalités coutumières haïtiennes. Rapidement, l'institution a adopté des décisions contraires aux usages traditionnels, ce qui a contribué à multiplier les

---

[615] Geert Van VLIET, *op. cit.*, p. 6.

[616] Dieupuissant FLORIDA, *Les territoires agricoles haïtiens entre dérégulation des marchés, crise politique et résistance paysanne. Les cas de la Vallée de l'Artibonite et de la Plaine du Nord*, Thèse préparée en vue du Doctorat de Géographie et aménagement, Université Sorbonne Paris Nord /Paris 13, dir. Frédéric ALEXANDRE et Marie REDON, 2023, p. 241-242.

conflits entre l'État et les paysans. Les paysans étaient méfiants vis-à-vis des actions de l'INARA et avaient une crainte de dépossession. Tout se lit à travers leurs discours : « Il faut travailler les terres quel que soit les difficultés ; Si on ne travaille pas, l'Etat va donner les terres aux étrangers ; Nous ne sommes pas habitués á acheter la nourriture au marché, tout ce que nous faisons, c'est grâce à nos terres… »[617]. Cela révèle une perception selon laquelle l'État privilégie les investisseurs étrangers au détriment des communautés locales et illustre les conflits entre actions de l'État et pratiques paysannes. Concrètement, les agissements de l'INARA dans le département de l'Artibonite ont soulevé la colère de nombreux propriétaires qui se voient dépossédés de leurs lopins de terres au profit des organisations locales mandatées par l'institut dans le cadre de la réalisation de ses projets de réformes agraires. Les conflits naissant de la redistribution des terres dans ce département étaient si violents qu'ils ont entravé le processus pendant des années.

Comme pour presque toutes les institutions étatiques, les contraintes budgétaires avaient limité les actions de l'INARA. En effet, en 1996, l'INARA n'opérait que dans l'Artibonite avec un budget de 5 000 000 gourdes par mois. En 2021, elle couvrait tous les départements mais ne disposait que de 60 000 000 gourdes par an, soit le même budget annuel qu'entre 1996-99 pour un seul département[618].

L'État, par l'intermédiaire de l'INARA, mène des actions qui manquent de continuité et ne sont jamais pleinement réalisées[619], mais tout le monde s'accorde sur le fait que les affrontements ont diminué avec la réforme agraire qu'il a entreprise. Toutefois, les limites de l'INARA n'impliquent pas pour autant un abandon de la part de l'État haïtien dans le processus de sécurisation du régime foncier national. C'est pourquoi, l'État haïtien, toujours en quête de la sécurisation foncière a créé la Brigade d'Intervention Contre l'Insécurité Foncière (BRICIF) qui occupe une place particulière dans le paysage foncier d'Haïti, puisqu'elle est directement chargée de traiter les plaintes des victimes, d'intervenir sur les lieux de conflits et d'assurer l'application des décisions judiciaires. Néanmoins, cette institution présente elle aussi des limites qui compromettent son efficacité.

---

617 *Ibid.*, p. 299.
618 *Ibid.*, p. 264.
619 *Ibid.*, p. 299.

Paragraphe 4. Les limites de la Brigade d'Intervention contre l'Insécurité Foncière

La BRICIF étant une unité spéciale de la police nationale d'Haïti créée pour appuyer la justice dans la lutte contre l'insécurité foncière à un moment où la dépossession violente, la spoliation font monnaie courante. Par la création de cette unité, l'État haïtien entend incarner une tentative institutionnelle de réguler le secteur foncier historiquement marqué par l'anarchie. Pourtant, comme toutes les institutions intervenant dans la question foncière en Haïti, la BRICIF fait face à des limites importantes dans l'exercice de sa fonction.

D'abord, il y a une limite géographique. La BRICIF n'est pas présente dans toutes les juridictions du pays, encore moins dans tous les commissariats. Les sources à notre disposition ne mentionnent que la juridiction de Port-au-Prince et celle de Croix des Bouquets. Alors que les conflits fonciers ou du moins l'insécurité foncière est partout dans le pays. Ainsi dirait-on qu'elle s'échappe au contrôle et aux opérations de la BRICIF. Par ailleurs, la BRICIF est née en 2017 sous la présidence de Moise Jovenel, au moment même où l'insécurité foncière faisait rage en Haïti plus précisément dans les espaces ruraux avec l'intensification du phénomène de *déchoucage*. Or, la BICIF est fort absente dans la majorité de ces zones. Les tribunaux de paix avec le concours des policiers cantonnés dans les commissariats à proximité se montrent de plus en plus incapables à résoudre les problèmes, qui remet en question l'existence de la BRICIF et son absence dans les différentes juridictions du pays. Donc, la BRICIF n'est pas présente dans toutes les juridictions du pays contrairement aux conflits qui gagnent toute l'étendue du territoire national et qui nécessite une action concrète et pressée des autorités policière et judiciaires.

Ensuite, en ce qui concerne son effectif, le nombre de policiers faisant partie de la BRICIF n'a pas été communiqué par des autorités. Mais, une chose est sure c'est que cette unité de la police n'existe qu'au niveau de la métropole de Port-au-Prince et ne compte pas beaucoup d'agents. D'ailleurs, même la PNH ne dispose pas d'agents suffisants pour la population. Par exemple, au 30 juin 2024, les forces de police comptaient 12 931 agents. Le nombre d'officiers effectivement en service était toutefois moindre. Le ratio police/population s'établit à 1,30 pour 1 000 habitants, soit un niveau largement inférieur à la norme internationale de 2,2[620].

---

[620] Programme des Nations Unies pour le Développement, *Programme conjoint d'appui à la Police nationale d'Haïti*, Rapport de progrès, Janvier -Juin 2024, 2024, p. 7.

Puis, l'État ne fournit pas assez de formation et de moyen à cette unité de la police nationale d'Haïti, ce qui réduit sa capacité à impliquer convenablement dans l'insécurité foncière. À titre d'exemple, dans la localité de Bleck, commune de Thiotte, les habitants ont pris à partie les agents de la PNH et de la BRICIF qui accompagnaient Jacques Bleck, lequel revendiquait la possession de 317 carreaux de terres dans la zone. Ils ont en outre mis le feu à deux véhicules des forces de l'ordre[621]. Cet exemple prouve la déficience logistique et des insuffisances de la BRICIF à mener à bien sa mission.

De plus, il apparaît que cette unité de la PNH soit souvent victime de l'influence des intérêts politiques et économiques. En effet, des pressions sont exercées sur la BRICIF dans le but de protéger certaines personnalités, et il arrive que ses interventions soient détournées au profit d'acteurs politiquement influents[622]. Par exemple, en 2018, l'affaire de Thiotte a provoqué des doutes, lorsqu'un membre du cabinet de la Secrétairerie d'État à la Sécurité publique a été accusé d'intervenir dans le dossier. Le 24 avril de la même année, à Juvénat, des agents de la BRICIF et un juge ont tenté de réinstaller la Confédération nationale des éducateurs haïtiens (CNEH) dans une propriété de Jacques Henry Siméon, sur la base d'un simple ordre de mission du ministère de la Justice. Cette action contredisait une décision judiciaire de mai 2016 qui avait confirmé les droits de Siméon, après un litige initié par la confédération en 2015[623]. Ledit ordre, dénué de valeur juridique, illustre ainsi les dérives et les pressions politiques auxquelles la BRICIF est soumise. Pour de nombreux observateurs, la BRICIF n'agit pas dans le sens des intérêts des populations impliquées dans des litiges fonciers vis-à-vis d'une minorité aisée.

En outre, la BRICIF est confrontée à un sérieux déficit de moyens financiers. Jusqu'à présent, la provenance de ses fonds ou subventions demeure incertaine. En réalité, les ressources de la BRICIF ne figurent pas explicitement dans le budget de l'État haïtien. Or, la responsabilité qui lui incombe est si considérable qu'il serait illusoire de la faire reposer uniquement sur le budget de la Police nationale qui est déjà insuffisant, surtout face à la complexité des conflits fonciers qui se manifestent à tous les niveaux.

---

621 Danio DARIUS, *La BRICIF supplante la justice et exécute des décisions qui n'ont aucune valeur légale*, journal Le Nouvelliste, consulté sur : https://lenouvelliste.com/article/186797/la-bricif-supplante-la-justice-et-execute-des-decisions-qui-nont-aucune-valeur-legale.

622 Alter presse, *Justice : La BRICIF tente d'aggraver le problème de l'insécurité foncière en Haïti*, selon RNDDH, mai 2018.

623 Danio DARIUS, *op.cit.*

En dehors des manquements de la BRICIF, les faiblesses de la police nationale d'Haïti sont autant d'obstacle qui constituent de véritables blocages à la modernisation du régime foncier haïtien.

En plus des faiblesses de la police notamment le manque de formation, d'effectifs et d'équipement, il est important de souligner aussi que beaucoup d'espace sont désormais sous le contrôle des gangs armés, échappant totalement au contrôle policier. Ce phénomène s'étend principalement à Port-au-Prince et dans l'Artibonite, mais touche aussi certaines villes de province comme Jacmel et le Cap-Haïtien. La présence constante de ces groupes crée des espaces de non-droit où les litiges fonciers échappent à l'autorité de l'État, révélant sa plus grande faiblesse face à l'insécurité foncière.

À ce niveau, l'insuffisance des moyens à combattre l'insécurité foncière réside dans l'incapacité des autorités à intervenir dans des zones qui sont désormais sous le contrôle des groupes armés. L'occupation de vastes zones par des groupes armés traduit l'effondrement de l'autorité publique et l'incapacité des institutions à garantir la sécurité des biens et des personnes. Cette fragmentation territoriale entraîne la paralysie des services publics, la fermeture d'écoles et d'hôpitaux, et surtout, l'impossibilité pour les citoyens de jouir de leurs droits fonciers. À ce niveau la perte du contrôle territoriale ne doit pas être interprétée uniquement comme un problème sécuritaire, elle révèle également une insuffisance accrue au niveau des institutions judiciaires et policière, pour lutter efficacement contre l'insécurité foncière. En conséquence, sans reprise de ces territoires et renforcement des capacités de l'État, toute réforme foncière demeure vaine.

Conclusion du chapitre

Notre analyse sur les institutions administratives impliquées dans la gestion et la sécurisation foncière en Haïti met en évidence, à la fois, l'importance de leurs missions et l'ampleur de leurs limites.

En effet, les institutions de gestion et de sécurisation foncière, telles que la DGI, l'ONACA, l'INARA et la BRICIF, constituent des piliers essentiels dans la régulation des terres, la redistribution agraire, la lutte contre l'insécurité foncière et l'enregistrement des titres de propriété et autres.

Toutefois, force est de constater que la mission de ces institutions demeure entravée par des obstacles majeurs : absence de volonté politique, chevauchement de compétences, lenteur et coût des procédures, manque de moyens financiers et techniques, ainsi qu'un manque de coordination institutionnelle. À cela s'ajoute l'emprise de la politique sur ces structures, ce qui réduit considérablement leur autonomie et les expose à des actions partisanes.

Ces insuffisances démontrent que la gouvernance foncière ne peut se limiter à des ajustements ponctuels, mais exige une réforme en profondeur. C'est ainsi qu'il convient désormais d'examiner les perspectives de sécurisation foncière en Haïti.

CHAPITRE II.- PERSPECTIVES DE SÉCURISATION FONCIÈRE EN HAÏTI

Le contexte actuel, caractérisé par la diversité des règles foncières, la commercialisation accrue des terres, la pression sans précédent sur les ressources naturelles et la profonde mutation des systèmes d'activité, place la problématique foncière au cœur des préoccupations des décideurs publics[624]. Afin de lutter contre l'insécurité foncière et les conflits pour la terre, beaucoup de gouvernements ont engagé des politiques de sécurisation des droits de propriété[625].

En Haïti, l'émergence de nouvelles politiques de sécurisation foncière est un processus complexe, marqué par l'insécurité actuelle, un cadre juridique archaïque, une multiplicité de régimes de propriété et l'absence d'un cadastre fiable. Une spécificité du contexte haïtien est l'incertitude chronique de la question foncière, qui concerne à la fois les acteurs liés aux usages coutumiers et ceux qui se réfèrent aux lois en vigueur[626]. Cette situation représente une source de conflits. Pour ainsi dire, la question foncière demeure l'un des secteurs les plus fragiles et les plus conflictuels du territoire national.

Pourtant, il est à savoir que la sécurisation foncière en Haïti est un enjeu fondamental pour le développement économique, la cohésion sociale et la stabilité politique. En ce sens, Ede Ijjasz-Vasquez, directeur principal du pôle Développement social, urbain et rural de la Banque mondiale, a souligné : « Pour bâtir des sociétés durables, il faut résoudre les problèmes fonciers : les pays, les régions, les villes et les villages ont besoin de droits de propriété bien établis, de frontières claires et de services fonciers accessibles pour pouvoir croître économiquement »[627]. Cette déclaration s'inscrit dans les principes énoncés par la Commission des Nations Unies pour

---

[624] Jean-Philippe COLIN, Pierre-Yves LE MEUR et Éric LÉONARD, *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers : Du cadre légal aux pratiques locales*, Paris, Karthala, 2009, p. 1.

[625] Emmanuelle BOUQUET, Ward ANSEEUW et Perrine BURNOD, « La formalisation des droits fonciers en discours », *Économie rurale*, n° 353-354, 2016, pp. 102-111.

[626] Véronique DORNER, *op. cit.*, p. 7.

[627] Banque Mondiale, *Pourquoi la sécurisation des droits fonciers est un enjeu important*, 2017, consulté sur : https://www.banquemondiale.org/fr/news/feature/2017/03/24/why-secure-land-rights-matter.

le développement durable, qui recommande la reconnaissance des droits fonciers comme levier de lutte contre la pauvreté et de promotion de la gouvernance territoriale.

Marie Redon a fait remarquer aussi que « rien de sérieux ne pourra se réaliser sans une prise en compte de l'enjeu foncier qui est au cœur de la reconstruction territoriale et de l'intégration économique »[628]. Cette remarque de Redon souligne que la question foncière constitue un préalable incontournable à toute dynamique de reconstruction territoriale et d'intégration économique dans tout pays, comme en Haïti. En effet, sans une gestion claire et sécurisée des terres, les projets de développement risquent d'être fragilisés par des conflits, une insécurité juridique et une méfiance des acteurs locaux. En ce sens, une bonne politique foncière conditionne l'accès à la terre, la stabilité des investissements, la planification urbaine et rurale, ainsi que la paix sociale. Elle peut également contribuer à la résilience face aux catastrophes naturelles, en permettant une meilleure gestion des sols et des zones à risque.

Face aux risques d'insécurité foncière et aux dysfonctionnements de la régulation foncière en Haïti, il ne faut pas rester inactifs. Donc, nous voyons qu'il est important de développer de nouvelles politiques foncières en vue de répondre à des conflits fonciers récurrents, souvent très violents en Haïti. Bien évidemment, pour être efficaces, ces politiques doivent être inclusives, transparentes et adaptées aux réalités locales. Ainsi, elles reposent sur deux piliers : la sécurisation des droits fonciers (Section I) et le renforcement des dispositifs juridiques et institutionnels (Section II).

Section I. La sécurisation des droits fonciers

La question de la propriété foncière revêt une importance cruciale en Haïti, pays dont plus de la moitié de la population vit encore en milieu rural, tandis que les habitants des campagnes poursuivent leur migration vers les centres urbains[629]. Cette dynamique démographique accentue la pression sur les terres disponibles, tant en milieu rural qu'urbain et révèle les failles d'un système foncier déjà fragile. Ainsi, l'accès sécurisé à la propriété foncière demeure un privilège pour une minorité, tandis que la majorité de la population vit dans une précarité foncière

---

[628] Marie REDON, *op. cit.*

[629] Lucie COUET, *La reconstruction de Port-au-Prince après le séisme de 2010 : un problème foncier ?*, Ritimo, 2020, consulté sur : https://www.ritimo.org/La-reconstruction-de-Port-au-Prince-apres-le-seisme-de-2010-un-probleme-foncier.

chronique, exposée aux conflits et aux expulsions. La grande majorité n'est totalement à l'abri de cette précarité dans l'occupation du foncier. Donc, les plus marginalisés et les plus pauvres sont clairement ceux qui en paient le prix fort.

Face à cette situation, la sécurisation des droits fonciers est nécessaire pour réduire les risques de spoliation, de litiges ou d'expulsion arbitraire. Cette logique est conforme aux principes énoncés à travers les dispositions constitutionnelles et dans les articles 448 et suivants du Code Civil haïtien, qui consacrent le droit de propriété comme un droit inviolable et absolu, sous réserve des limites fixées par la loi[630].

Il est à noter que, contrairement à ce que l'on pense, la sécurisation des droits fonciers n'exige pas forcément l'existence de la propriété privée. Car, il ne faut pas confondre les notions de sécurité et de propriété privée. Ce qui importe, c'est la formalisation des droits et la certitude qu'ils seront protégés et validés par les institutions en cas de contestation. Par exemple, une personne peut avoir un titre foncier, mais elle peut demeurer en situation d'insécurité si elle n'a pas la possibilité d'exploiter sa parcelle, si le terrain est déjà enregistré au nom d'un autre individu, ou encore si l'acquisition s'est faite de manière irrégulière et que la propriété est occupée par ceux qui estiment avoir été lésés[631]. Le problème est encore pire quand la justice est corrompue et choisit toujours le camp du plus riche ou du plus influent, en violation du principe d'égalité devant la loi consacré par l'article 18 de la Constitution haïtienne de 1987 amendée[632].

La sécurisation des droits fonciers s'inscrit dans une logique de justice sociale. Elle garantit la protection des catégories vulnérables, souvent exclues des mécanismes formels, et favorise une redistribution équitable des ressources foncières, dans le but de remédier aux inégalités historiques d'accès à la terre.

En effet, les acteurs ruraux ont besoin de garanties foncières afin de pouvoir exploiter leurs terres sans craindre que leurs efforts soient anéantis, de récolter le fruit de leur travail sans

---

[630] Art. 36 et suivants de la Constitution haïtienne du 29 mars 1987 amendée le 9 mai 2011. Voir aussi les articles 448 et suivants du Code civil haïtien.

[631] Philippe Lavigne DELVILLE, *Qu'est-ce que la sécurité foncière et comment la renforcer ?*, Comité technique « Foncier & développement », 2017, p. 1.

[632] L'article 18 dispose : « Les Haïtiens sont égaux devant loi sous réserve des avantages conférés aux Haïtiens d'origine qui n'ont jamais renoncé à leur nationalité ». *Cf.* Constitution haïtienne de 1987 amendée le 9 mai 2011.

risque d'expulsion avant la moisson, de cultiver suffisamment longtemps pour amortir leurs investissements et de ne pas voir leurs droits remis en cause par l'État ou par des individus influents[633]. Donc, la sécurité foncière est considérée comme : « la base et le présupposé de tous les instruments de développement pour le secteur rural »[634].

La sécurisation des droits fonciers est également un enjeu de gouvernance. Elle suppose la transparence dans l'attribution des terres publiques, la lutte contre la corruption dans les transactions foncières et le respect des procédures légales. Elle implique aussi une réforme du droit foncier, pour intégrer les droits coutumiers et garantir l'égalité d'accès à la terre.

Il convient important de rappeler qu'en Haïti, cette sécurisation est rendue difficile par la coexistence de plusieurs régimes fonciers, tels que ; légal, coutumier et informel. Les pratiques traditionnelles de transmission familiale, souvent orales, ne sont pas toujours reconnues par les institutions officielles, ce qui crée un décalage entre la réalité vécue par la population, particulièrement celle rurale et le cadre juridique en vigueur.

Dans cette logique, la présente section se propose d'examiner les perspectives juridiques de sécurisation des droits fonciers en Haïti, en mettant en évidence, d'une part, la nécessité de régulariser les titres de propriété afin de garantir la stabilité des droits fonciers (Paragraphe 1) et, d'autre part, les mécanismes de luttes contre les inégalités foncières et l'invasion des terres dans le pays (Paragraphe 2).

Paragraphe 1. Nécessité de régulariser les titres de propriété

En Haïti, la propriété privée titrée coexiste avec d'autres régimes de propriété foncière, non reconnus par le cadre légal, en dehors des formes d'enregistrement officielles, et articulant sous diverses modalités des droits individuels et collectifs. Ces régimes, souvent informels ou coutumiers, engendrent une insécurité persistante, où la propriété privée titrée ne représente qu'une minorité, tandis que la majorité des terres sont régies par des droits non formalisés, sans valeur juridique opposable. Cette situation est d'autant plus préoccupante que la législation foncière haïtienne ne prévoit pas de mécanismes adaptés à la reconnaissance des droits coutumiers ou informels.

---

633 Philippe Lavigne DELVILLE, *op. cit.,* p. 1.
634 Emmanuelle BOUQUET, Ward ANSEEUW et Perrine BURNOD, *op. cit.,* pp. 105-111.

Il est clair que les efforts récents d'Haïti en matière de réforme foncière surviennent à un moment où les régimes de gestion des terres, tant dans les pays du Nord que du Sud, connaissent une « véritable cure de rajeunissement conceptuel pour s'adapter aux préoccupations sociétales contemporaines et aux nouvelles possibilités offertes par les technologies de l'information »[635]. Ce qui veut dire qu'il ne s'agit pas simplement de moderniser les outils techniques, mais de repenser les fondements intellectuels et juridiques du système foncier afin de les rendre plus pertinents, plus efficaces et plus adaptés aux réalités actuelles. Alors, cette cure porte à la fois sur les régimes fonciers, c'est-à-dire sur l'ensemble des normes, des règles, des coutumes et des technologies qui permettent de codifier l'accès des individus aux ressources de la terre, que sur les cadastres conçus pour représenter l'ensemble des parcelles d'un territoire, ce qui facilite l'enregistrement des titres.

Dans ce cas, la régularisation des titres de propriété constitue une exigence fondamentale dans le processus de sécurisation foncière en Haïti. La régularisation des titres apparaît donc comme une priorité nationale. Elle permettrait de clarifier les droits de propriété, de sécuriser les transactions, de réduire les conflits et de faciliter la planification territoriale. Une politique nationale de titrisation inclusive, accessible et juridiquement encadrée est indispensable pour garantir l'équité et la transparence dans l'accès à la terre. En attestant de l'existence de droits, ou de la transaction par laquelle ils ont été acquis, des documents écrits peuvent fortement contribuer à la sécurité foncière.

La sécurité foncière ne saurait se limiter à l'existence de titres écrits. Elle requiert que ces documents soient validés par les instances foncières et judiciaires, qu'ils soient fiables, légitimes et régulièrement actualisés afin de correspondre aux droits effectifs. En ce sens, la sécurisation foncière n'est effective que lorsque les transferts sont enregistrés et donnent lieu à de nouveaux certificats, assurant une superposition durable du droit formel sur la réalité[636].

Par ailleurs, la reconnaissance des droits coutumiers existants est essentielle. Outre le titre foncier, il convient de mettre en avant des mécanismes tels que le Plan Foncier (PF), qui procède à l'identification et à la cartographie des droits fonciers locaux. Ce dispositif vise à établir une

---

635 Francis ROY et Alain A. VIAU, « Les systèmes cadastraux : des instruments de base pour la gouvernance des territoires en Amérique latine ? », *Norois,* vol 4, n°209, 2008, pp. 147-166.

636 Jean-Philippe COLIN, Pierre-Yves LE MEUR et Éric LÉONARD, *Op. cit.,* p. 84.

photographie des droits existants et à produire des documents juridiques attestant leur validité, leur conférant ainsi une existence légale et reconnue[637]. Cette orientation est soutenue par les Directives volontaires sur la gouvernance responsable des régimes fonciers adoptées par la FAO en 2012, qui recommandent aux États de reconnaître les droits fonciers coutumiers et informels dans le respect des droits humains. Concrètement, elles disposent : « Les États devraient reconnaître et respecter les droits fonciers légitimes, qu'ils soient formels ou informels, individuels ou collectifs »[638]. Dans ce contexte, le Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT), appelle à une articulation plus étroite entre les pratiques foncières locales et les politiques nationales, considérant que cette intégration est indispensable pour garantir une sécurisation effective des droits fonciers. « La sécurisation foncière passe par la reconnaissance des pratiques locales [...] »[639]. Dans ces cas, l'État haïtien doit chercher à donner aux occupants, un certificat foncier en vue de leur formalisation juridique.

Nous savons que l'absence d'un cadastre national constitue un obstacle majeur, car le cadastre sera utile pour le Plan Foncier (PF). En droit, le cadastre est un instrument juridique qui permet de repérer, identifier et consigner les biens immobiliers, garantissant la transparence des opérations et la traçabilité des droits. Il contribue à la sécurisation foncière, à l'instauration d'une fiscalité foncière équitable et transparente, à l'appui de l'aménagement et de la gestion des terres, ainsi qu'à la prévention des litiges fonciers[640]. Le cadastre en Haïti demeure lacunaire, obsolète et non disponible au public, créant un terrain propice aux conflits fonciers et aux irrégularités frauduleuses. Par conséquent, l'État haïtien doit réaliser un cadastre national en vue d'avoir une cartographie précise des parcelles et des propriétaires. Comme le souligne Ede Ijjasz-Vasquez, ancien directeur principal du pôle Développement social, urbain et rural de la Banque mondiale : « Les autorités doivent disposer d'informations géographiques précises pour pouvoir planifier la construction de routes, le développement de services publics et d'infrastructures, et, ce faisant, créer des emplois »[641].

---

637 *Ibid.*, p. 70.
638 FAO. *Directives volontaires sur la gouvernance responsable des régimes fonciers*, Rome, 2012, p. 4.
639 CIAT., *Rapport sur la réforme foncière en Haïti*, Port-au-Prince, 2010, p. 12.
640 Gouvernement d'Haïti et Organisation des États Américains, *Foncier Haïti: Modernisation du cadastre et de l'infrastructure des droits fonciers,* p. 9.
641 Banque Mondiale, *Pourquoi la sécurisation des droits fonciers est un enjeu important*, 2017, https://www.banquemondiale.org/fr/news/feature/2017/03/24/why-secure-land-rights-matter.

Aujourd'hui en Haïti, les papiers de propriété sont écrits à la main et gardés dans des registres. Cela rend leur consultation difficile et peu sûre. Le système est lent et coûteux. Une modernisation s'impose, notamment par la numérisation des archives et la simplification des procédures, afin que la sécurisation foncière repose sur un dispositif informatisé et durable. Cette réforme est en cohérence avec les orientations de la Loi sur la modernisation des entreprises publiques du 10 octobre 1996[642], qui encourage l'informatisation des services publics.

Cette modernisation s'inscrit dans une dynamique mondiale de réforme foncière, où les systèmes de gestion des terres évoluent pour répondre aux enjeux contemporains et tirer parti des technologies de l'information. Elle ouvre la voie à des systèmes d'information cadastrale et foncière capables de soutenir la fiscalité, la protection des droits, mais aussi la gouvernance territoriale, l'urbanisme, la gestion des risques et le développement durable.

Pour atteindre cette modernisation, l'État doit concevoir un plan pour permettre d'enregistrer et d'indexer électroniquement les transactions foncières à partir du moment de la mise en œuvre du nouveau système d'enregistrement. Ce plan doit d'abord viser à sécuriser les titres fonciers existants inscrits aux registres fonciers manuscrits présentement à la DGI. Cela se réalisera par une opération de restauration des registres et de numérisation pour l'implantation d'un registre informatisé permettant l'abandon progressif de la transcription des titres.

Éventuellement, le registre informatisé pourra enregistrer légalement tous les actes de propriété émis par les notaires et les arpenteurs. Ce plan est pour faciliter la procédure d'enregistrement afin de rendre accessibles le plus largement possible les informations foncières générées chaque jour, en plus de faciliter les recherches dans les registres, que l'on entend aussi numériser et indexer.

De plus, l'État haïtien doit mettre en place un système intégré d'information foncière et territoriale, incluant un processus d'identification unique pour chaque propriété. L'absence d'un système d'identification unique pour chaque propriété rend difficile la consultation et la vérification des titres lors des transactions, ce qui affaiblit considérablement toute tentative de sécurisation foncière.

---

[642] Loi sur la modernisation des entreprises publiques du 10 octobre 1996.

Pour réaliser tout cela, il faut envisager la participation communautaire. Ceci dit, les populations locales doivent être impliquées dans la reconnaissance et la formalisation de leurs droits, à travers des démarches inclusives et transparentes. Pour bien gérer la terre, il faut que les droits coutumiers soient officiellement reconnus et que les décisions soient prises de façon claire, avec la participation de tous, afin d'éviter les disputes[643]. Bien évidemment, cela permet de renforcer la légitimité des politiques foncières et d'assurer leur appropriation par les bénéficiaires.

Toutefois, au-delà de la question de la régularisation des titres fonciers, il est urgent de lutter contre les inégalités foncières et l'invasion des terres en Haïti.

Paragraphe 2. Lutter contre les inégalités foncières et l'invasion des terres en Haïti

Compte tenu de ses caractéristiques distinctes, la terre, un bien limité qui ne peut être fabriqué, qu'on ne peut faire pousser et dont la gestion a des conséquences directes pour l'être humain et l'environnement, n'est pas une marchandise comme une autre. Bien que la terre soit susceptible de transactions, les marchés fonciers ne peuvent s'autoréguler. En l'absence de régulation, ils évoluent presque inévitablement vers des structures d'exclusion et de concentration, entraînant une aggravation des inégalités dans l'accès et la répartition des terres[644].

En effet, les inégalités en matière de propriété foncière et les conflits qui en découlent constituent des sources majeures d'insécurité, notamment pour les femmes et les jeunes, souvent exclues des mécanismes formels de reconnaissance foncière.

La lutte contre les inégalités foncières et l'invasion des terres constituent des enjeux fondamentaux dans le processus de sécurisation des droits fonciers en Haïti. À cet égard, l'État doit mettre en œuvre des politiques foncières transparentes, inclusives et non-discriminatoires permettant une redistribution plus ou moins équitable de la terre.

---

643 Jérôme PENNEC, *La rénovation des cadres juridiques de gouvernance foncière dans les pays en développement. Étude de cas croisée du Niger, d'Haïti et de l'Afrique du Sud,* Thèse préparée en vue du Doctorat de Droit public, Université de Bretagne Occidentale, dir. Alan HERV, 2023, p. 24.

644 *Des solutions aux inégalités foncières pour des sociétés résilientes, durables et équitables,* consulté sur : https://www.landcoalition.org/fr/uneven-ground/land-inequality-solutions-resilient-sustainable-and-equitable-societies/.

Il est vrai qu'au cours de l'histoire d'Haïti, les autorités politiques ont entrepris des réformes agraires redistributives. Mais, ces réformes agraires échouent généralement parce que les politiques et programmes poursuivent des buts politiques à court terme et ne tiennent pas compte des nombreux facteurs influençant les inégalités foncières, sans aspirer à une transformation radicale des structures agraires. Elles ne tiennent pas non plus compte des besoins socioéconomiques généraux des bénéficiaires ciblés, tels que l'accès au crédit, aux services d'appui et aux infrastructures.

Les Directives volontaires de la FAO insistent sur la protection des droits fonciers des catégories vulnérables, notamment les femmes, les jeunes et les groupes marginalisés, en garantissant un accès équitable et non discriminatoire à la terre pour tous les utilisateurs[645]. Ainsi, il est nécessaire de mettre en place des dispositifs garantissant que les acquisitions, les transferts, le remembrement et l'usage des terres respectent et protègent les droits ainsi que les intérêts des groupes les plus vulnérables de la société.

Par ailleurs, il convient de souligner que les inégalités foncières doivent être analysées en lien avec les mouvements migratoires internes. L'absence de services essentiels en milieu rural contraint une partie importante de la population à migrer vers les centres urbains[646] comme Port-au-Prince et Cap-Haïtien, créant ainsi une pression accrue sur les terres urbaines et périurbaines. Cette pression aggrave la compétition pour l'accès au foncier et accentue les risques de conflits. Dans ce contexte, l'État doit créer des conditions pour permettre l'amélioration des conditions de vie des populations rurales en vue d'éviter l'exode rural. Il faut aussi assurer la sécurisation des droits fonciers des ruraux pour une stabilité sociale et le développement durable. Les petits paysans ne peuvent pas vraiment entreprendre s'ils n'ont pas de papiers prouvant qu'ils possèdent leurs terres. Ces documents leur permettent de demander des prêts et de recevoir le soutien financier dont ils ont besoin[647].

Nous l'avons aussi souligné que les inégalités foncières conduisent à l'invasion des terres dans le pays. Ce phénomène, qui traduit une appropriation illégale ou abusive des terres, est très

---

[645] FAO, *Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale*, *op. cit.*

[646] Lucie COUET, *op. cit.*

[647] Gouvernement d'Haïti et Organisation des États Américains, *Foncier Haïti: Modernisation du cadastre et de l'infrastructure des droits fonciers, op. cit.,* p. 7.

préoccupant. Ce que nous appelons l'invasion foncière se manifeste par l'appropriation illégale de terres, souvent au détriment des populations vulnérables, et parfois avec la complicité d'acteurs institutionnels puissants.

Dans la question d'invasion foncière, nous avons remarqué deux formes en Haïti : l'envahissement foncier, appelé dans le langage haïtien *déchoukay* qui se manifeste par l'occupation non autorisée de terres privées ou publiques, en marge des procédures légales et la spoliation qui est une expropriation opérée de manière frauduleuse ou coercitive, visant des terres appartenant à des individus ou des communautés vulnérables, et intervenant à la suite d'un jugement [648]. Ces pratiques violent les principes de sécurité juridique et de protection de la propriété, tels que reconnus dans le Décret du 22 août 1995 sur l'organisation judiciaire[649], qui impose aux tribunaux de garantir l'équité et la légalité dans le traitement des litiges fonciers.

Face à cette situation, il est impératif de renforcer les dispositifs juridiques et institutionnels de sécurisation foncière en Haïti.

Section II. Renforcement des mécanismes de sécurisation foncière en Haïti

La sécurisation foncière en Haïti ne peut être envisagée sans une réforme profonde des instruments juridiques et des structures institutionnelles chargées de leur mise en œuvre.

Le droit foncier haïtien s'est historiquement constitué dans un environnement de pluralisme normatif, caractérisé par la coexistence du droit formel et des usages coutumiers solidement implantés[650]. Cette dualité, combinée à une faiblesse chronique des institutions, a engendré la multiplication des contentieux fonciers dans le pays.

Parce que le système foncier en Haïti n'est pas clair, les conflits durent longtemps. Plus un conflit est ancien, plus il s'encombre de demi-solutions, de violences et de dépenses qui ruinent les familles.

Cette complexité, aggravée par l'instabilité politique et les revirements fréquents dans les politiques foncières, crée une insécurité foncière récurrente, avec toutes les conséquences que

---

[648] Décret du 30 novembre 1983 réprimant le délit de spoliation.
[649] Décret du 22 août 1995 sur l'organisation judiciaire.
[650] Patrick PIERRE-LOUIS, *op. cit.*

cela peut avoir sur la production agricole d'une part, la protection du sol de l'autre. Comme le souligne madame Véronique DORNER : « Dans le chaos actuel, on n'est pas dans la légalité mais dans le « de fait » : on n'est pas dans une situation politique où l'État soit fort et en mesure de régler ça. (…) Dans la situation d'insécurité globale, il y a des gens qui ne vont pas investir dans l'agriculture, surtout dans les zones proches des centres urbains »[651].

Face à cette insécurité foncière chronique, marquée par la coexistence de régimes coutumiers, informels et légaux, le renforcement des mécanismes de sécurisation est une priorité nationale. Toute réforme doit prendre en compte non seulement la reconnaissance juridique des droits fonciers, mais aussi les dispositifs institutionnels qui permettent leur mise en œuvre. Les politiques de sécurisation foncière sont élaborées et adaptées par différentes autorités sociales, à travers des dispositions formelles et informelles. Ainsi, il est important de comprendre les efforts entrepris et ceux qui restent à accomplir pour renforcer les mécanismes permettant de garantir la sécurisation des droits fonciers dans le pays.

Le renforcement des mécanismes de sécurisation foncière en Haït concerne, d'une part, le renforcement des mécanismes juridiques et d'autre part, la consolidation des institutions chargées de la gestion foncière.

Paragraphe 1. Renforcement des mécanismes juridiques

Le renforcement des mécanismes juridiques constitue une étape incontournable dans la sécurisation foncière en Haïti. En effet, historiquement, le droit foncier haïtien s'est construit sur une base coloniale, puis a évolué par ajouts successifs de décrets, lois et règlements, souvent sans cohérence d'ensemble. Bien évidemment, le caractère archaïque du cadre juridique régissant le foncier en Haïti est unanimement constaté et considéré comme un frein majeur à l'élaboration et à la mise en œuvre de réformes foncières[652]. Par conséquent, le manque de clarté des dispositions légales relatives aux droits fonciers en Haïti entraîne une insécurité persistante. Donc, Il faut des règles simples et acceptées par tout le monde pour régler ce problème[653].

---

651 Véronique DORNER, *op. cit.,* p. 42.
652 Daniel LATOUCHE, *op. cit.,* p. 8.
653 Philippe Lavigne DELVILLE, *op. cit.,* p. 2.

Dans ce cas, le renforcement des mécanismes juridiques passe par l'adoption d'une loi foncière moderne, cohérente et inclusive. Ainsi, nous proposons d'adopter un Code foncier en Haïti. Ce Code doit, entre autres, harmoniser les règles existantes pour un cadre légal unifié, intégrer les pratiques coutumières, simplifier les procédures de titrisation, encadrer les transactions foncières, garantir l'accès équitable à la propriété, intégrer les formes de possession paisible et les usages communautaires et définir clairement les responsabilités des acteurs impliqués.

Il faut noter que le renforcement des mécanismes juridiques permettra aux détenteurs coutumiers d'obtenir des titres reconnus par l'État.

Il est opportun d'indiquer que le renforcement des mécanismes institutionnels est aussi nécessaire pour la sécurisation foncière en Haïti.

Paragraphe 2. Renforcement des mécanismes institutionnels

Au-delà du cadre juridique, la sécurisation foncière nécessite des institutions solides, coordonnées et transparentes. La consolidation des institutions chargées de la gestion foncière suppose une clarification des compétences et une coordination interinstitutionnelle. Lorsque l'État échoue ou refuse d'organiser la coexistence des instances, de hiérarchiser les pouvoirs et de préciser les modalités de saisine, chaque protagoniste d'un conflit cherche l'appui de l'autorité qu'il estime la plus favorable. L'insécurité foncière découle ainsi fréquemment des rivalités entre instances d'arbitrage. La fragmentation institutionnelle, qui répartit la responsabilité foncière entre de nombreuses institutions gouvernementales mal coordonnées, engendre un décalage considérable entre les dispositions juridiques et leur application concrète[654].

Alors, la sécurisation foncière requiert des autorités capables de la garantir de manière effective. Ce qui incite un agriculteur à exploiter une terre et à y investir travail et capital, c'est le sentiment de sécurité foncière, fondé sur la confiance dans les règles et les institutions. La sécurité foncière apparaît ainsi avant tout comme une question institutionnelle[655].

---

[654] Banque Mondiale, *Cadre d'analyse de la gouvernance foncière* : Manuel de mise en œuvre, 2013, p. 6.
[655] Philippe Lavigne DELVILLE, *op. cit.*, p. 2.

Le renforcement des mécanismes institutionnels implique la création d'une autorité centrale dédiée à la gestion foncière, dotée de moyens techniques, financiers et humains suffisants. Par conséquent, nous proposons de créer l'Agence national du foncier.

La création de l'agence nationale du foncier permettra de centraliser, coordonner et moderniser la gestion foncière, jusque-là fragmentée entre plusieurs institutions, telles que la Direction Générale des Impôts (DGI), l'Office National du Cadastre (ONACA) et l'Institut National de la Réforme Agraire (INRA). Elle devra aussi procéder au cadastre national.

Il est également indispensable d'investir dans la numérisation des archives foncières, la formation des agents et la mise en place d'un système intégré d'information foncière (SIIF), afin de faciliter l'identification unique des propriétés et d'améliorer la gestion foncière[656].

De plus, il faut mettre en place des mécanismes pour lutter contre la lenteur qui existe dans le système foncier en Haïti.

En outre, il faut le renforcement des institutions judiciaires. En ce sens, il faut mettre en place de chambres foncières dans tous les tribunaux civils du pays. Ces chambres seront chargées de trancher les litiges fonciers avec toute équité en vue d'éviter la répétition des conflits fonciers dans le pays. Pour que les gens se sentent en sécurité avec leurs terres, il faut des institutions solides, qui prennent des décisions justes et qui défendent les droits des vrais propriétaires quand il y a des contentieux[657]. Cette réforme implique une formation spécialisée des magistrats et autres personnels en droit foncier.

Cette nécessité de renforcement institutionnel vaut également pour les autorités locales, compte tenu de l'importance que revêt la décentralisation dans la sécurisation foncière dans les États décentralisés. Donc, la sécurisation foncière exige l'intégration des acteurs de proximité dans la gestion foncière. Dans cette intégration, il faut premièrement, définir clairement les compétences des CASEC, ASEC et conseil municipal dans la gestion foncière. Deuxièmement, il faut la coordination entre les autorités locales et les services centraux.

---

656 Daniel LATOUCHE, *op. cit.,* p. 13.
657 Philippe Lavigne DELVILLE, *op. cit*., p. 2.

Par ailleurs, il est important de responsabiliser les arpenteurs et les notaires afin d'exercer un contrôle rigoureux de leur ministère. Il faut prévoir la création d'écoles spéciales pour ces professionnels.

Le dernier élément, et non des moindres, dans le renforcement des institutions en matière de sécurisation foncière en Haïti, est la lutte contre la corruption. Comme pour tous les secteurs en Haïti, le secteur foncier est particulièrement vulnérable aux pratiques frauduleuses : falsification de titres, double vente de parcelles, manipulation des registres, favoritisme dans l'attribution des terres publiques et autres. La corruption généralisée mine les institutions, entretient les conflits fonciers et freine les investissements. Elle s'inscrit dans un système solidement établi de corruption et d'abus de droit, qui se nourrit fréquemment de l'insécurité foncière[658]. En ce sens, il faut lutter contre la corruption dans le système foncier et assurer la transparence dans la gestion foncière pour restaurer la confiance et prévenir les abus de pouvoir.

Concrètement, l'Agence nationale du foncier, que nous avons demandé de créer, ne pourra remplir ses missions que si elle est dotée d'un système de gouvernance rigoureux, avec des procédures claires, des registres accessibles au public et des sanctions effectives contre les pratiques frauduleuses. Ceci dit, sans la lutte contre la corruption, toute tentative de sécurisation foncière est vouée à l'échec.

---

[658] Daniel LATOUCHE, *op. cit.,* p. 5.

Conclusion du chapitre

La problématique de la question foncière en Haïti exige la mise en place de nouvelles perspectives de sécurisation foncière en Haïti. D'abord, il faut chercher à sécuriser les droits fonciers. Cela exige d'une part de régulariser les titres et de lutter contre l'invasion foncière en Haïti sous toutes ses formes. Dans ce cas, il faut penser aussi à la mise en place d'un cadastre moderne.

Ensuite, il faut cherche à renforcer les mécanismes juridiques et institutionnels en Haïti. En fait, le renforcement des mécanismes juridiques et institutionnels constitue un levier essentiel pour assurer une gouvernance foncière efficace, capable de réduire les conflits fonciers et de promouvoir une gestion équitable des ressources foncières. Pour le renforcement des mécanismes juridiques, il faut l'adoption d'un Code foncier en Haïti et l'intégration des pratiques coutumières dans le droit formel. Il est aussi obligatoire de reformer la justice foncière en Haïti. De ce fait, il faut intégrer une chambre foncière dans les tribunaux ordinaires du pays et donner une formation en la matière aux différents corps de ce tribunal.

En outre, l'État haïtien doit créer une agence nationale du foncier destiné à coiffer la politique de l'État haïtien en matière foncière, à moderniser le système foncier haïtien et à réaliser le cadastre national.

Par ailleurs, il faut lutter contre la lenteur et la corruption qui existent dans le paysage foncier d'Haïti.

Il est à savoir que la sécurisation foncière doit s'inscrire dans une véritable politique publique, fondée sur la transparence, l'équité et la modernisation des institutions. Seule une telle démarche permettra à l'État haïtien de transformer le foncier en un instrument de développement économique, de la consolidation de l'État de droit et de la stabilité sociopolitique.

Conclusion du titre

En vue de lutter contre les conflits fonciers en Haïti et l'insécurité foncière qui l'accompagne, l'État haïtien a créé différentes institutions, telles que la DGI, l'ONACA, l'INARA et la BRICIF avec chacune des compétences spécifiques. Il convient de rappeler que ces institutions interviennent dans la sécurisation foncière en Haïti.

Cependant, la performance de ces institutions de sécurisation foncière en Haïti demeure problématique. Elles font face à de nombreuses limites les empêchant de répondre convenablement à leur mission.

Un premier obstacle réside dans la fragmentation institutionnelle. En effet, la coexistence de ces institutions entraîne des chevauchements de compétences et une absence de coordination.

Un deuxième problème est lié au manque de ressources humaines et matérielles. Les institutions souffrent d'un déficit de formation spécialisée, d'un personnel insuffisant et d'équipements inadaptés pour mener à bien leurs missions.

Par ailleurs, la méfiance de population envers les institutions de l'État haïtien constitue un frein majeur à la performance des institutions foncières haïtienne. Les paysans et communautés locales perçoivent souvent les institutions foncières comme des instruments de dépossession plutôt que de protection. L'absence de transparence dans les procédures, combinée à la lenteur administrative et à la corruption, alimente cette méfiance et pousse certains acteurs à recourir à des pratiques informelles ou à la violence pour défendre leurs droits sur la terre.

Dans ce contexte, il revient aux autorités haïtiennes de procéder à une réforme foncière dans le pays pour garantir le respect des droits de propriété, la stabilité sociopolitique et le développement du pays.

Conclusion de la partie

Depuis l'indépendance d'Haïti le 1er janvier 1804, le pays est confronté à une insécurité foncière récurrente. En effet, le mode d'occupation des terres apparaît comme l'une des causes des conflits fonciers dans le pays. Mais, ces conflits ne cessent de s'intensifier, révélant l'incapacité du cadre juridique et des institutions à vider les contentieux.

En fait, le cadre juridique s'avère incapable de réorganiser le régime foncier et réduire le nombre possible de litiges fonciers possible. Si on admet que les lois sont faites pour les sociétés, elles doivent être en conséquence modifiées ou même remplacées en fonction des besoins de la société. Chaque problème qui nait dans une société implique l'élaboration de lois qui y sont relatives. Ce qui n'est pas fait en Haïti dans le domaine foncier. Nous pouvons prendre l'exemple du phénomène de *dechoukay,* qui est devenu un phénomène très courant avec ses conséquences désastreuses pour le pays, tant du point de vue, sociopolitique qu'économique. Pourtant, les autorités ne prennent pas des mesures drastiques pour combattre ce phénomène. Il semble que tout le monde accepte ce phénomène, car il est actuellement le moyen le plus pratiqué pour accéder à la terre en Haïti.

Quant au système judiciaire haïtien, organe chargé de trancher les contentieux fonciers dans le pays, il est dépourvu de techniques modernes qui seraient utile de mettre en place pour accélérer les dossiers qui lui sont soumis. Les tribunaux sont très encombrés comme des supermarchés. Les juges débordés, travaillent dans des conditions inacceptables. Des copies de procédure et d'enquête tardent à être délivrées, des affaires mettant des années à être évoquées, des pièces égarées, des jugements rendus après des semaines de délibéré, des greffes où règne parfois un indescriptible désordre, tout cela les justiciables le constatent, en souffrent et s'en indignent.

Les procédures y sont souvent longues et complexes, ce qui retarde la sécurisation des droits de propriété. Les dossiers fonciers eux-mêmes sont difficiles à instruire, car ils impliquent fréquemment des titres irréguliers, des pratiques coutumières ou des situations sociales qui échappent au droit écrit.

À cela s'ajoute des institutions qui, bien qu'existent, mais ne peuvent rien faire dans le contexte actuel.

Sachant que la terre est une ressource stratégique et source de tensions sociales, les autorités doivent chercher à sécuriser les droits de la propriété foncière en Haïti afin d'éviter les conflits fonciers dans le pays.

CONCLUSION GÉNÉRALE

L'étude menée sur la question foncière en Haïti révèle que les conflits liés à la terre s'inscrivent dans une longue histoire. La question foncière a toujours occupé une place centrale dans l'histoire d'Haïti, héritant d'un passé colonial marqué par un système de plantation reposant sur l'esclavage et caractérisé par une forte inégalité[659]. Cette réalité nous permet d'affirmer que la situation actuelle du paysage foncier haïtien puise ses racines dans le passé colonial. En fait, la colonisation des puissances européennes, d'abord espagnole puis française, a bouleversé les structures foncières autochtones qui existaient avant dans le pays. La colonisation a instauré un système de concentration des terres entre les mains d'une minorité, au détriment des populations autochtones et des esclaves africains arrachés de leur terre natale pour faire fructifier la colonie.

En effet, la colonie française de Saint-Domingue, considérée comme la plus riche des Antilles au XVIIIe siècle, reposait sur un système de plantations où la terre représentait la principale source de richesse et de pouvoir. Natacha Bonnet nous fait savoir que Saint-Domingue est la seule colonie dont les revenus suffisent à payer ses charges[660]. Alors, l'on comprend pourquoi des familles en quête de richesse ont privilégié Saint-Domingue, contrairement aux autres colonies, qui jusque-là accueillaient surtout des gens modestes[661].

Dans ce contexte, la propriété foncière représentait à la fois un instrument de production agricole rentable et un vecteur d'ascension sociale. Cette situation a engendré une véritable conquête foncière, impliquant les colons européens avides d'expansion, les affranchis cherchant à consolider leur autonomie et à accéder aux privilèges des planteurs libres, ainsi que les esclaves aspirant à une transformation radicale de la production pour obtenir leur liberté et une autarcie alimentaire par le biais du système de contre-plantation[662]. En fait, les esclaves voulaient un lopin de terre pour assurer leur subsistance. D'où, les rivalités autour de la question foncière à Saint-Domingue ont vite provoqué des désordres et des affrontements entre classes sociales.

---

[659] Natacha BONNET, *L'investissement colonial au XVIIIe siècle : approche méthodologique à partir de l'étude des comptes de quatre plantations sucrières à Saint-Domingue*, Docteur, CRHIA, Université de Nantes, p. 12.
[660] *Ibid.*
[661] *Ibid.*
[662] Joël CASSEUS, « Représentations antagonistes de la valeur de la terre et échec des réformes agraires après la Révolution haïtienne », *Revue des Sciences Sociales*, n° 50, *Malentendus*, 2013, pp. 150-155.

Malgré les rivalités foncières, nul ne pouvait se prévaloir d'une véritable propriété dans la colonie. Les terres relevaient exclusivement du domaine royal et n'étaient concédées qu'à titre de privilèges ou de concessions, par l'entremise des compagnies foncières, puis du gouverneur et de l'intendant. Les soi-disant propriétaires jouissaient d'un droit d'exploitation précaire, conditionné par l'autorité souveraine du roi.

De plus, les concessions royales, qui ne conféraient qu'un droit d'usage précaire, accentuaient l'instabilité et nourrissaient les tensions sociales Les concessions n'étaient pas définitives, car elles exigeaient la mise en valeur de la propriété reçue sous peine de la perdre suivant le droit de réunion.

Au moment de la colonisation française de Saint-Domingue, la propriété foncière a été cœur des tensions sociales et politiques. La multiplication des luttes pour l'appropriation des terres a engendré un climat d'insécurité et de contestation, qui a influencé durablement l'évolution du régime foncier. La terre a été ainsi le fondement des rivalités et contradictions caractérisant la société coloniale[663].

Au lendemain de l'indépendance proclamée le 1er janvier 1804, les élites politiques haïtiennes ont, dans une large mesure, reproduit le modèle hérité du système colonial, marqué par de profondes inégalités. Bien que la révolution a consacré la liberté des anciens esclaves, mais la structure foncière était dominée par une minorité de grands propriétaires et de dirigeants militaires. Sur le plan agraire, les indépendances en Amérique latine et dans les Caraïbes ont entraîné la perpétuation et la réorganisation des structures foncières coloniales, au profit des nouvelles classes dominantes qui avaient conduit les luttes de libération. Ce processus a favorisé l'émergence d'oligarchies créoles, lesquelles ont constitué de vastes latifundia d'élevage ou de plantations, au détriment des droits fonciers des populations indigènes[664].

Dans le cas d'Haïti, les deux groupes sociaux, les Anciens et les nouveaux libres, qui s'étaient unis pour chassés les Français, se retrouvent après l'indépendance dans une lutte intense pour la question foncière. D'un côté, les anciens libres étaient pour la majorité des propriétaires

---

[663] Nicolas JEAN-BAPTISTE, *op. cit.*, p. 26.

[664] Jacques CHONCHOL, « Les réformes agraires en Amérique latine », *Recherches Internationales*, n° 58, 1999, pp. 35-43.

qui ne veulent en aucun cas liquider leurs statut de propriétaires pour promouvoir l'égalité telle que conçue par les pères fondateurs de la nation haïtienne, mais qui au contraire à tout prix voulaient garder leurs titres et même augmenter leurs propriétés. Ainsi, la terre a été le cœur des conflits, nourrissant les rivalités entre classes sociales [665]. Certains profitaient des terres laissées par leurs parents partis à cause de la révolution, d'autres utilisaient des moyens illégaux pour prendre des terres libres, surtout dans le Sud. De leur côté, les anciens esclaves libérés voulaient juste avoir un petit bout de terre[666].

Cette complexité liée à la terre était si aigue qu'elle aurait mis les premiers dirigeants haïtiens dans une perplexité, puisqu'ils devraient satisfaire toutes les couches sociales sans distinction. C'est dans ce contexte que le premier chef d'État a fait choix de rendre justice à la nouvelle société en ne favorisant point ni l'un ni l'autre de ces groupes rivaux. Ainsi, il voulait recourir à l'étatisme économique, par le biais duquel il cherchait à nationaliser tous les bien sans titre ou ayant des faux titres.

En effet, le régime foncier de Dessalines, malgré tout, a jeté les bases d'un régime étatique et nationaliste de la terre en Haïti. Mais, en dépit de toutes les dispositions de Dessalines, il ne parvenait pas à imposer un système de redistribution des terres de manière à satisfaire toutes les couches. Ceci est dû à la centralisation et la militarisation qui ont limité l'accès à la terre par tous, mais qui ont favorisé plutôt l'émergence d'une élite militaire-propriétaire. Ce que le Docteur Wilkenson Fleuricour a appelé militaro-néopotique[667]. Et, c'est ce qui a dominé l'histoire foncière du pays tout au long des XIXe et XXe siècles.

Il faut rappeler que le problème foncier posé dès l'indépendance d'Haïti est l'un des motifs de l'assassinat de l'empereur Dessalines le 17 octobre 1806[668]. En effet, la politique agraire instaurée par Jean-Jacques Dessalines, premier chef d'État haïtien, visait à maintenir un système de grandes plantations étatiques exploitées par les anciens esclaves, afin de préserver la productivité nationale et d'assurer la stabilité économique. Cette orientation fut cependant

---

[665] Actes du IIème congrès national du travail : 21-30 avril 1969, *op. cit.*, p. 168.
[666] Nicholls DAVID, « Race, couleur et indépendance en Haïti (1804-1825) », *Revue d'histoire moderne et contemporaine*, tome 25 n°2, 1978. pp. 182-212.
[667] Wilkenson Fleuricour PIERRE, *op. cit.*, 602 p.
[668] Nicholls DAVID, *op. cit.*, pp. 182-212.

interprétée par les élites comme une atteinte à leurs intérêts fonciers et à leur autonomie sociale[669].

Après l'assassinat de Dessalines en 1806, les gouvernements qui lui sont succédés n'apportèrent guère de changements significatifs dans la gestion foncière du pays. En pratique, ils reproduisaient les mêmes logiques d'exclusion héritées du système colonial, en favorisant une minorité de propriétaires et de notables au détriment de la grande masse paysanne. D'où, nous assistons à l'émergence de deux grands propriétaires fonciers en Haïti. D'une part, l'État, qui s'est approprié l'ensemble des terres laissées par les colons ainsi que celles considérées comme sans maître. Toutefois, malgré l'ampleur de ce patrimoine foncier, l'État n'exerçait pas un contrôle réel et efficace sur la totalité de ces terres. D'autre part, les élites foncières, qualifiées de « grands dons », consolidèrent leur pouvoir grâce aux redistributions opérées par l'État, sous forme de dons et de privilèges. La conséquence, encore manifeste en Haïti, est une concentration foncière disproportionnée au profit de quelques familles. À l'instar de nombreux pays d'Amérique latine, Haïti connut diverses tentatives de réformes agraires. Toutefois, la persistance de cette concentration demeure une caractéristique structurelle du régime foncier haïtien[670].

Par conséquent, il apparaît clairement que la terre, loin de devenir un instrument de justice sociale et de redistribution équitable, demeura concentrée entre les mains d'un groupe restreint. Ce monopole foncier renforça le pouvoir des élites politiques et économiques, qui utilisèrent la propriété comme un moyen de domination et de distinction sociale. En revanche, la grande majorité de la population, composée essentiellement de paysans, resta marginalisée et privée d'un véritable accès à la propriété. Cette exclusion systématique contribua à maintenir des inégalités profondes et à alimenter un climat de frustration et de tensions sociales autour de la terre en Haïti.

Les anciens esclaves et leurs enfants ne voulaient pas retourner travailler dans les grandes plantations, même libres. Ils ont préféré développer une agriculture de subsistance, ce qui a fini par remplacer le système des plantations d'exportation. Il s'agit d'un système de « contre-plantation »[671] que la paysannerie haïtienne a réussi à mettre en place. .

---

669 *Ibid.*
670 Jacques CHONCHOL, *op. cit.*, pp. 35-43.
671 Joël CASSEUS, *op. cit.*, 150-155.

Dans cette logique, Haïti a connu, dès les premières décennies de son indépendance, de vives luttes pour la terre. Ces tensions ont alimenté des conflits sociaux persistants, opposant les grands propriétaires aux cultivateurs, et ont contribué à façonner un paysage politique marqué par l'instabilité et les divisions internes. Ainsi, le paysage foncier haïtien fut marqué par l'invasion des terres laissées vacantes après le départ des colons ou l'abandon des exploitations. Ces espaces, considérés comme sans maître, furent occupés de manière informelle par des individus ou des groupes cherchant à assurer leur subsistance[672]. Cette appropriation illégale, souvent tolérée par l'absence de contrôle effectif de l'État, engendra de nouveaux désordres fonciers et accentua l'insécurité juridique.

En conséquence, les masses qui occupent des terres de manière illégitime se retrouvent dans une situation particulièrement précaire. Dépourvues de titres légaux et de reconnaissance officielle, elles vivent dans une insécurité permanente, exposées au risque d'expulsion par l'État et les élites foncières[673].

Cette précarité s'est également manifestée par une multiplication des conflits intrafamiliaux, interfamiliaux et collectifs. L'absence de formalisation juridique des droits fonciers, combinée à la persistance de pratiques coutumières, a favorisé l'émergence de litiges récurrents autour de la possession et de la transmission des terres. Les héritages non réglés, les chevauchements de titres, le dépassement des limites et les occupations informelles ont alimenté des tensions au sein des familles, mais aussi entre familles ou communautés voisines.

Il convient de souligner que les conflits fonciers ont engendré un climat de tension généralisé dans le pays. Loin d'être de simples litiges locaux, ces affrontements autour de la terre ont eu des répercussions profondes sur la stabilité nationale. En fragilisant la cohésion sociale et en accentuant les inégalités entre les élites propriétaires et les masses paysannes marginalisées, ils ont contribué à alimenter un climat d'instabilité politique et économique. Il est important de faire savoir que les conflits fonciers ne sont pas répartis de manière homogène sur le territoire. Certaines régions, en raison de leur densité démographique, de leur valeur agricole ou de leur attractivité économique, sont particulièrement exposées. D'autres, plus enclavées ou moins

---

672 Paul MORAL, op. cit., p. 55.
673 *Ibid.*

peuplées, connaissent des formes de conflits plus latentes. Aussi, parfois les conflits fonciers sont très violents. Comme c'est le cas de celui de la commune de Jean Rabel, dans le département du Nord-Ouest d'Haïti, en date du 23 juillet 1987, qui a causé la mort de plus de cent (100) paysans par un groupe d'hommes armés[674].

Toutefois, il est à rappeler que depuis l'indépendance d'Haïti le premier janvier 1804, les autorités ont tenté de lutter contre la problématique foncière qui existe dans le pays. Ainsi, au fil du temps, elles ont tenté de mettre en place des mécanismes juridiques et institutionnels afin de réguler la question foncière et de prévenir l'émergence de litiges qui augmentent l'insécurité foncière dans le pays.

Pourtant, force est de constater que ces efforts se sont souvent heurtés à des obstacles majeurs. Du point de vue juridique, le cadre légal haïtien en matière de propriété foncière se révèle lacunaire, incohérent et inadapté aux réalités sociales. Les textes, hérités du droit français, ne répondent pas aux besoins des communautés rurales et urbaines, où les pratiques coutumières continuent de prévaloir[675].

En effet, les contradictions entre le droit écrit et les usages coutumiers créent un vide normatif qui favorise la multiplication des litiges et l'occupation illégale des terres. Cette dualité a rendu difficile l'application uniforme des règles foncières et a contribué à maintenir une insécurité juridique persistante, freinant ainsi l'efficacité des politiques agraires[676].

En ce qui concerne les mécanismes juridictionnels mis en place pour traiter les conflits fonciers, ils souffrent aussi de nombreuses faiblesses. Le pouvoir judiciaire est sous l'emprise de l'exécutif. Des magistrats sont nommés sans compétence en la matière. C'est un héritage qui nous a légué la colonisation. Rappelons qu'au cours de la colonisation, on nommait parfois des marchands ou des négociants comme juges ou assesseurs dans les petites juridictions[677].

Les institutions en charge de la gestion du foncier, quant à elles, souffrent globalement d'un manque de personnel, de compétences et de moyens matériels, pour mener à bien leurs

---

[674] Le Monde, *HAITI : le massacre de Jean-Rabel Cinquante paysans au moins auraient été tués*, *op. cit.*
[675] Jean-Marie BRETON, *op. cit., p*. 252.
[676] Gilles PAISANT, *op. cit.*, pp. 1013-1015.
[677] Éric WENZEL, *La justice criminelle en Nouvelle-France. Le Grand Arrangement*, Dijon, EUD, 2012, p. 34.

missions. Par exemple, la DGI ne dispose pas de registre national centralisant les informations foncières collectées au niveau communal. Aussi, plus de 40 ans après la mise en place de l'Office National du Cadastre (ONACA), il n'a réussi à mener à bien sa mission que sur des petits fragments du territoire. De plus, le manque de coordination entre les organismes administratifs et juridictionnels crée un chevauchement de compétences et une dispersion des responsabilités. Cette situation fragilise la gouvernance foncière et renforce la méfiance des citoyens envers les institutions publiques.

Quant aux professions d'arpenteurs et de notaires, la formation juridique et technique de ces professionnels demeure aujourd'hui faible, puisqu'il n'existe pas vraiment d'écoles spécialisées pour les former en Haïti. Les arpenteurs proviennent généralement de filières telles que le génie civil et les mathématiques, tandis que les notaires ont suivi des études de droit. la faible rentabilité de ces professions incite leurs titulaires à migrer vers les centres urbains. À défaut, les populations doivent se satisfaire d'interventions sporadiques ou de la gestion des études par des clercs dépourvus de formation adéquate. De surcroît, ces fonctions se transmettent fréquemment de manière héréditaire. Ainsi, à la mort du père, le fils le plus instruit reprend l'étude, souvent sans reconnaissance officielle de l'État, ou un ancien clerc se substitue au notaire disparu[678].

De plus, on constate en Haïti une absence de politique publique cohérente en matière foncière, ce qui constitue l'un des principaux obstacles à la sécurisation des droits de propriété. Et, les réformes juridiques entreprises au fil du temps sont restées inachevées. Ce qui limite leur portée réelle.

Eu égard à cette situation, notre travail ouvre des perspectives de sécurisation foncière en Haïti. Ainsi, la régularisation des titres, la lutte contre l'invasion et la spoliation, le renforcement des mécanismes juridiques et institutionnels ainsi que la mise en place de politique publique cohérente et adaptée apparaissent donc indispensable pour instaurer une véritable sécurité foncière et éviter les conflits fonciers dans le pays.

---

[678] Comité technique, Foncier et développement, *La politique foncière haïtienne : état d'avancement, enjeux et défis,* Note de synthèse, n°24, 2017, p. 4.

En définitive, il convient de souligner que la question foncière haïtienne ne peut être dissociée des autres dimensions de la gouvernance. Elle est intimement liée à la faiblesse de l'État de droit, à la corruption, à l'exclusion sociale, à la pauvreté et à la faiblesse des mécanismes juridico-légaux. Elle reflète les limites d'un système juridico-politique qui peine à garantir l'égalité devant la loi, à protéger les droits fondamentaux et à assurer une justice accessible et impartiale.

BIBLIOGRAPHIE

Sources d'archives

André Vernet, « Arrêté du ministre des finances pour la vérification générale des titres de propriété », le 24 juillet 1805, Gazette Politique et Commerciale d'Haïti, No du 15 août 1805.

ANOM, FM / F3 / 133, P.429.

Archive de CIAT. ARRÊTÉ *portant suspension, jusqu'à la paix intérieure, des mises en possession des propriétés en date du 17 mai 1809.*

Archive de CIAT. Art 6 de la déclaration préliminaire à la Constitution du 20 mai 1805.

Archive de CIAT. Art. 19 de l'Arrêté qui règle quelques points importants du service militaire et de l'administration du 7 février 1804.

Archive de CIAT. Art. 26 de la Constitution de 1816.

Archive de CIAT. Art. 8 de la Constitution de 1806.

Archive de CIAT. Code rural du 16 mai 1962.

Archive de CIAT. Décret relatif à la filiation des enfants légitimes et naturels du 27 janvier 1959.

Archive de la Cour de cassation, Affaire Big G. Ranch S.A. contre Marie Jose Roy et Consorts, 18 janvier 1982.

Archive de la Cour de cassation, Affaire Catina Désir contre Sidoine Noël, 11 mars 1948.

Archive de la Cour de cassation, Affaire État contre Leroy, 30 mars 1925.

Archive de la Cour de cassation, Affaire Valmé contre Agnant, 15 novembre 1922.

Archive de la Cour de cassation, deuxième section, Affaire Justin L. Déjean contre Elie Pierre Antoine, 27 octobre 1960.

Archive de la Cour de cassation, section réunie, Affaire Eloi Poulard contre Joseph Poulard, 8 juillet 1966.

Archives de CIAT, Arrêté du date du 26 janvier 1835 du président Jean-Pierre Boyer qui accorde aux personnes occupant sans titre les biens de l'État, un délai pour régulariser leur possession.

Archives de CIAT, Arrêté du date du 26 janvier 1835 du président Jean-Pierre Boyer qui accorde aux personnes occupant sans titre les biens de l'État, un délai pour régulariser leur possession.

Archives de CIAT, Circulaire aux Administrateurs des finances du 12 janvier 1924, prise par Luc THÉARD, Secrétaire d'État de l'Intérieur.

Archives de CIAT, Circulaire du président Boyer aux commandants d'arrondissement relative aux individus qui occupent illégalement les propriétés de l'État en date du 23 janvier 1821.

Archives de CIAT, Circulaire du président Boyer aux commissions chargées de vérification des titres de propriété, sur différentes branches de leurs attributions en date 21 février 1821.

Archives de CIAT, Décret du 22 septembre 1964 sur le fermage et le loyer des biens de l'État.

Archives de CIAT, Décret du 22 septembre 1964 sur le fermage et le loyer des biens de l'État.

Archives de CIAT, Loi relative à la ferme, l'échange, la concession temporaire et définitive, la vente des biens du domaine national du 29 août 1908.

Archives de CIAT. Avis *aux acquéreurs des biens domaniaux, relatif au payement du prix de leurs acquisitions du* 4 janvier 1816.

Archives de CIAT. Circulaire du même, aux commandants d'arrondissement, qui défend aux élèves arpenteurs de procéder seuls à un arpentage en date du 3 septembre 1818.

Archives de CIAT. Instruction du Ministre des Finance et de l'intérieur, Vernet en date du 21 juillet 1805.

Archives de la Cour de Cassation, Sections Réunies, Affaire Standard Fruit Company contre Simon Souverain, 24 février 1956.

Archives du CIAT, Arrêté d'Alexandre Pétion concernant des Haïtiens qui, par la suite de leur rentrée dans le pays, ont été envoyés de leur possession de leurs biens, en date du 31 mai 1814.

Archives du Tribunal de paix de Quartier-Morin, Registre des constats.

Archives Nationales d'Outre-Mer, Colonies B.192.

Archives Nationales d'Outre-Mer, Colonies F.3.286.

Archives Nationales d'Outre-Mer, D XXV 40, registre 400, Proclamation des commissaires civils de Saint-Domingue E. Polverel et L.F. Sonthonax, publiée le 21 juin 1793 au Cap.

Archives Nationales, Paris, D XXV 4, dossier 32, Copie de la loi du 4 avril 1792, placard imprimé au Cap-Français, de l'imprimerie royale.

Béhague, 1790, « Mémoire sur les colonies de l'Amérique par le comte de Behague, Maréchal des camps, ci-devant commandant en Amérique. Renvoyé au comité des rapports par décret du 2 mars et renvoyé au lundi 8 ». F12 1653.

Bibliothèque Regina Assumpta du Cap-Haïtien, *La question agraire en Haïti*, 1888, 49 p.

Bibliothèque Nationale d'Haïti, loi du 12 janvier 1934 sur le bien rural de famille.

Bibliothèque Nationale d'Haïti, Constitution impériale du 20 mai 1805.

Greffe du Parquet près le Tribunal de Première Instance du Cap-Haïtien, Avis du Commissaire du Gouvernement près le Tribunal de Première Instance du Cap-Haïtien, Me Richemond FLORIVAL, aux notaires en date du 30 septembre 2020.

Bibliothèque Nationale d'Haïti, Jean Jacques Dessalines, « Arrêté qui résilie les baux à ferme », Gonaïves, le 2 janvier 1804.

Jean Jacques Dessalines, « Proclamation », Quartier général du Cap [Haïtien], le 28 avril 1804, dans Linstant Pradine, Recueil, t. 1, 24-25.

Laveaux, Étienne, 1794, « Proclamation du 4 mai 1794 ». Collection Moreau de Saint-Méry, série 2, vol. 2, Règlements et proclamations, p. 104.

Laveaux, Étienne, 1798, « Opinion de Laveaux en la séance du 12 nivôse an VI ». Collection Moreau de Saint-Méry, série 1, vol. 115, no 21.

Lettre d'un habitant de Saint-Dominique rapportée par Michel-René Hilliard d'AUBERTEUIL, t. I1-282.

Lettre de M. DArquyan du 22 mai 1711.

Lettre du marquis de Châteaumorand du 19 mars 1719.

Mirbeck [sans prénom], Mémoire pour le sieur de Fontanges. Paris: Imprimerie Nyon, 1791.

Revue d'histoire des colonies françaises, 1949, « Proclamation de Polvérel du 31 octobre 1793 ». Tome 36 (127-128) : 372-387.

Rochambeau, 1796, « Extrait de la correspondance du général Rochambeau avec le ministre de la marine. Lettre confidentielle du 11 messidor an IV ». Collection Moreau de Saint-Méry, série 2, volume 2.

SONTHONAX Léger-Félicité, Proclamation du 29 août 1793, Histoire d'Haïti à partir de la période coloniale, Bibliothèque Nationale d'Haïti, Port-au-Prince, Haïti, le 29 août 1793, l'an deux de la République Française.

UFL, CEM/CLGC, Microfilm reel 70, « Le général Henry Christophe au colonel Raymond », le 25 avril 1805.

UFL, CEM/CLGC, Microfilm réel 70, « Le général Henry Christophe au chef de bataillon Col Antoine », le 4 mai 1805.

UFL, CEM/CLGC, Microfilm réel 70, « Le général Henry Christophe au chef de bataillon Col Antoine », le 9 mai 1805.

UFL, CEM/CLGC, Microfilm réel 70, « Le général Henry Christophe à l'administrateur principal », le 24 juin 1805.

UFL, CEM/CLGC, Microfilm réel 71, « Le général Henry Christophe à Roumage, administrateur principal », le 12 février 1806.

Documents juridiques et officiels

Arrêté du 12 juillet 2017 créant une Brigade d'Intervention Contre l'Insécurité Foncière, ci-après dénommée: «BRICIF».

Bulle Inter caetera du 4 mai 1493, Donné à Rome, à Saint-Pierre.

Code civil haïtien de 1826.

Code civile des français de 1804, éd. originale et seule officielle, Gallica, Bibliothèque nationale de France, consulté sur : https://data.globalcit.eu/NationalDB/docs/Code%20Civil%201804%20FR.pdf.

Code de procédure civile du 17 janvier 1964, annoté par Pierre-Marie MICHEL, 2013.

Code noir ou Edit du roy, donné à Versailles au mois de mars 1685.

Code rural de 1826.

Code rural de François Duvalier préparé par le Ministère de la justice en 1984.

Constitution de la République d'Haïti du 29 mars 1987 amendée le 09 mai 2011.

Déclaration universelle des droits de l'homme du 10 décembre 1948.

Décret du 22 août 1995 sur l'organisation judiciaire.

Décret du 22 Septembre 1964 adoptant une base plus équitable et plus rationnelle pour la fixation des loyer et fermage des biens du domaine privé de l'État.

Décret du 23 novembre 1984 créant un organisme autonome dénommé : Office National du Cadastre (ONACA).

Décret du 28 août 1986 plaçant l'Office National du Cadastre (ONACA) sous la tutelle du Ministre des Travaux Publics, Transports et Communications.

Décret du 28 septembre 1987 modifiant les structures actuelles de la Direction Générale des Impôts de manière qu'elle puisse remplir efficacement le rôle qui lui est dévolu au sein de l'Administration Publique

Décret du 30 juillet 1986 instituant une section spéciale chargée de connaitre des contestations relatives aux terres de la plaine de l'Artibonite.

Décret du 30 septembre 1983 érigeant les actes de spoliation en délit.

Décret du 4 mai 1995 réglementant l'organisation et le fonctionnement de l'Institut National de la Réforme Agraire.

Décret-loi du 27 novembre 1969 harmonisant les dispositions de la loi du 24 février 1919 sur le notariat en fonction des exigences nouvelles créées par le statut économique et social du pays.

Loi de finances de la République d'Haïti pour l'exercice 2012-2013.

Loi de finances de la République d'Haïti pour l'exercice 2017-2018.

Loi du 11 mars 1919 sur le Notariat.

Loi du 1er septembre 1951 créant au Tribunal Terrien de la Plaine de l'Artibonite une section spéciale dite «Section de Reconnaissance et de Ratification ».

Loi du 7 septembre 1949 sur le cadastre et les tribunaux terriens.

Loi sur la modernisation des entreprises publiques du 10 octobre 1996.

Loi sur le Notariat du 24 février 1919.

Ouvres imprimés

ALCIUS Charmant, *Haïti vivra-t-elle ?*, Tome I, 2e éd., Havre imprimerie et Lithographie F. Le Roy, 1905, 377 p.

ALLAN Greer, *Brève histoire des peuples de la Nouvelle-France*, Paris, Boréal, 1998, 165 p.

ARDOUIN Beaubrun, *Études sur l'histoire d'Haïti: suivies de la vie du général J.-M. Borgella*, tome 2, Paris : Dézobry et E. Magdeleine, 1853, 388 p.

- *Études sur l'histoire d'Haïti*, tome 6, Paris, Chez l'auteur, 1856, 524 p.

AUBIN David, *Les conceptions de la propriété foncière à l'épreuve des revendications autochtones : possession, propriété et leurs avatars*, Marseille, Pacific-credo Publications, 2018, 306 p.

AUGUSTIN Jean Ronald, *L'esclavage en Haïti : entre croisement des mémoires et enjeux de la patrimonialisation*, Presses de l'Université Laval, Laval, 2020, 550 p.

BAGET Henri, *Du régime des terres et de la condition des personnes aux Antilles françaises avant 1789*, Paris, Imprimerie Panvert, 1905, 229 P.

BARROS Jacques, *Haïti de 1804 à nos jours*, Paris, Éditions l'Harmattan, 1984, 486p.

BARTHÉLEMY Denis, *Propriété foncière et fonds-entreprise: la production du capital foncier en agriculture*, Paris, Economica, 1982, 190 p.

BARTHELEMY, Gérard, *Le pays en dehors. Essai sur l'univers rural haïtien*, Paris, L'Harmattan, 1991, 189 p.

- *Dans la splendeur d'un après-midi d'histoire*, Port-au-Prince, Editions Henri Deschamps, 1996, 428 p.

- *Créoles, Bossales : conflit en Haïti*, Petit Bourg-Guadeloupe, Édition Ibis rouge, 2000, 390 p.

BEAUCHET Ludovic, *Histoire de la propriété foncière en Suède*, Paris, L. Larose, 1904, 728 p.

BELLEGARDE Dantès, *Haïti et ses problèmes*, Montréal, Éditions Bernard Valiquette, S.d., 297 p.

- *La Nation haïtienne*, Paris, J. de Gigord, 1938, 361 p.

- *Haïti et son peuple*, Paris, Nouvelles éditions Latines, 1953, 121 p.

- *Histoire du peuple Haïtien (1492- 1952)*, Port-au-Prince, S.e., 1953, 356 p.

BERNADIN Ersnst A., *Histoire économique et sociale d'Haïti de 1804 à nos jours: l'État complice et la faillite d'un système*, Port-au-Prince, Éditions Imprimatur, 2006, 239 p.

BLANCPAIN François, *Haïti et les États-Unis (1915-34) : histoire d'une occupation*, Paris : Harmattan, 1999, 381 p.

- *La condition des paysans haïtiens : Du Code noir aux Codes ruraux*, Paris, Karthala, 2003, 204 p.

- *La colonie française de Saint-Domingue : De l'esclavage à l'indépendance,* Paris, Karthala, 2004, 244 p.

BLANC-PAMARD Chantal et CABREZY Luc, *Dynamique des systèmes agraires : terre, terroir, territoire. Les tensions foncières*, Paris, ORSTOM Éditions, 1995, 472 p.

BOUSTANY Elie J., *Code de la propriété foncière : avec l'exposé des motifs des principaux textes législatifs,* Beyrouth, Éditions Librairies Antoine, 1983, 361.

BRETON Jean-Marie, Dir, *Tourisme, environnement et aires protégées (Antilles-Guyanes / Haïti / Québec),* Paris, Éditions Karthala, 2004, 525 p.

CAPRASSE Jean, *Les formes de la propriété foncière dans la société féodale chinoise: problèmes de méthode : une controverse entre historiens chinois (1954-1963),* S.l. Institut d'Étude des Pays en Développement, 1974, 194 p.

CARDON Louis, *Le régime de la propriété foncière en Syrie et au Liban*, Paris, Librarie du Recueil Sirey (Société anonyme), 1932, 315 p.

CASTEIGTS Michel, *L'aménagement de l'espace*, Paris, LGDJ, 1999, 116 p.

CASTOR Suzy, *Occupation américaine d'Haïti*, Port-au-Prince, Imprimerie Résopresse, 1988, 317 p.

- *Les origines de la structure agraire en Haïti*, Port-au-Prince, CRESFED (Centre de recherche et de formation économique et sociale pour le développement), 1998, 62 p.

CHANCY Emmanuel, *L'indépendance Nationale d'Haïti,* Paris : C. Marpon et E. Flammation, 1884, 336 p.

CHARMES Éric. *La ville émiettée: essai sur la banlieue pavillonnaire*. Presses Universitaires de France, 2011, 288 p.

CHRISTIAN Grataloup, *Géohistoire de la mondialisation : Le temps long du monde*. Armand Colin, 2015, 344 p.

COLIN Jean-Philippe, LE MEUR Pierre-Yves et LÉONARD Éric, *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers : Du cadre légal aux pratiques locales*, Paris, Karthala, 2009, 540 p.

COLOMB Fernand, *Histoire de la vie et des découvertes de Colomb*, Paris, Maurice Dreyfous Editeur, 1879, 302 P.

D'ANS André-Marcel, *Haïti; paysage et société, Paris : Éditions Karthal, 1987*, 341 P.

D'AUBERTEUIL Michel-René Hilliard, *Considérations sur l'état présent de la colonie française de Saint -Domingue*, tome l, Paris, Grangé, 1776.

DACHUNHA, Antonio et al. *Enjeux du développement urbain et durable : transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance*, Lausanne, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, 2005, 473 p.

DALENCOUR Docteur François, *Histoire de la Nation haïtienne*, Tome quatrième, Volume premier, Port-au-Prince, Chez l'Auteur, 1930, 461 P.

DALMAS Antoine, *Histoire de la Révolution de Saint-Domingue : depuis le commencement des troubles jusqu'à la prise de Jérémie et du Môle S. Nicolas pas les Anglais*, suivie d'un Mémoire sur le rétablissement de cette colonie, Paris, Chez Mame Frère, Imprimeurs-Libraires, 1814, 352 p.

De BELLOY Auguste, *Christophe Colomb et la découverte du Nouveau Monde*, Paris, Librairie DUCROCQ, 1889, 252 p.

De GHARLEVOIX Pierre-François Xavier, *Histoire de l'Isle espagnole ou de S. Domingue*. Tome I, Paris, Chez Hyppolite-Louis Gerin, 1733, 482 p.

DE LACROIX Pamphile, *La Révolution de Haïti - Mémoires pour servir à l'histoire de la révolution de Saint- Domingue (1819),* Paris, Karthala, 416 p.

De MARI Eric et TAURISSON-MOURET Dominique (dir.) *L'Empire de la propriété, L'impact environnemental de la norme en milieu contraint. Exemples de doit colonial et analogies contemporaines*, tome III, Paris, Victoire Editions, 2016, 299 p.

De SAINT-MÉRY Médéric Louis Élie Moreau, *Loix et constitutions des colonies françaises de l'Amérique sous le vent (1550 – 1703)*, Tome 1, Paris, Chez l'Auteur, S.d., 770 P.

- *Description topographique et politique, de la partie espagnole de l'isle de Saint-Domingue*, Tome I, Philadelphie, L'AUTEUR, 1796, 307 P.

DE SCHRYNMAKERS A., *Le Mexique : Histoire de l'établissement et de la chute de l'empire de Maximilien*, Bruxelles, Librairie Alfred Castaigne, 1885, 358 P.

De VAISSIÈRE Pierre, *Saint-Domingue : la société et la vie créoles, (1629-1789),* Paris, Perrin et Cie Libraires-éditeurs, 1909, 384 P.

DELVILLE Lavigne Philippe, Conceptions des droits fonciers, récits de politique publiques et controverses . *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques*

locales, dirigé par Jean-Pierre Colin, Pierre-Yves Le Meur et Éric Léonard, Karthala, 2009, pp. 69-103.

DJIRÉ Moussa, *Les paysans maliens exclus de la propriété foncière*? Les avatars de l'appropriation par le titre français, Mali, S.e. 2007, 22 p.

DORNER Véronique, *La fabrique des politiques publiques : Les décideurs haïtiens entre environnement international et conceptions locales de l'appropriation foncière*, Étude réalisée dans le cadre du volet recherche du projet mobilisateur « Appui à l'élaboration des politiques foncières », Laboratoire d'Anthropologie juridique de Paris, 2010, 116 p.

DUBOIS Laurent, *Les vengeurs du Nouveau Monde : Histoire de la Révolution haïtienne*. Traduit de l'anglais par Thomas Van Ruymbeky, Les Perséides, 2005.

DUBOŸS Pélage-Marie, s.d., *Précis historique des annales de la colonie française de Saint-Domingue depuis 1789*. Bibliothèque des Frères de Saint-Louis, Port-au-Prince, Texte dactylographié, 2 vol.

DUBROCA Louis, *La vie de J.J. Dessalines : chef des noirs révoltés de Saint-Domingue*, Paris : Dubroca et Rondonneau, 1804, 142 p.

DUFUMIER Marc, *Agriculture et paysanneries des Tiers mondes*, Paris, Karthla, 2004, 601 p.

DUVIVIER Ulrick, *Bibliographie générale méthodique d'Haïti*, Tome 3, Port-au-Prince, Imprimerie de l'État, 1941, 318 P.

ÉTIENNE Sauveur Pierre, *L'énigme haïtienne : échec de l'État moderne en Haïti*, Montréal, Presses de l'Université de Montréal / Mémoire d'Encrier, 2007, 360 p

FOURNIER Alain, *Histoire de la vie et des voyages de l'amiral Christophe Colomb, d'après des documents de l'époque et notamment suivant l'histoire véridique de l'amiral, écrite par son fils don Fernando Colon*, Librairie de Firmin-Didot et Cie, Paris, 1894, 739 P.

FRÉGUIN Sandrine, *Chronique d'une crise agraire annoncée : Étude comparée des transformations des systèmes agraires et des dynamiques d'échanges transfrontaliers entre Haïti*

et la République Dominicaine - le cas de la filière banane plantain-, Discipline : agriculture comparée et développement agricole, Institut National Agronomique de Paris-Grignon, École doctorale *:* ABIES (Agriculture, Alimentation, Biologie, Environnement, Santé), sous la direction de G. Bazin, Thèse de doctorat préparé et soutenu le 17 juin 2005, 403 p.

GARAUD, Marcel, *La révolution et la propriété foncière*, Paris, Recueil Sirey, 1958, 404 p.

GARRAN COULON Jean-Philippe , *Rapport sur les troubles de Saint-Domingue*, fait au nom de la Commission des colonies, des Comités de salut public, de législation et de marine, impr. par ordre de la Convention nationale, tome I, Paris : Imprimerie Nationale, an V de la République, 372 p.

GARSONNET Jean-Baptiste-Eugène et Charles CEZAR-BRU, *Traité théorique et pratique de procédure civile et commerciale en justice de paix et devant les conseils de prud'hommes*, 3e id., tome , Paris, Recueil Sirey, 1912, 919 p.

GIOELE Solari, *Il concetto di società civile in Hegel*. Torino : Fratelli Bocca Editori, 1908, 328 p.

GIRARDIN Jules, *Vie et voyages de Christophe Colomb*, Paris, Librairie Hachette et Cie, Quatrième édition, 1891, 191 p.

GLASSON Ernest, TISSIER Albert et MOREL René, *Traité théorique et pratique d'organisation judiciaire, de compétence et de procédure civile*, tome 1, 3e éd., Paris, Recueil Sirey, 1925, 904 p.

GRANELLE Jean-Jacques, *La valeur du sol urbain et la propriété foncière : le marché des terrains à Paris*, Paris, Les Éditions Mouton, 1975, 240 p.

GRESLE François, MICHEL Panoff et MICHEL Perrin, *Dictionnaire des sciences humaines ; Anthropologie/Sociologie*, 1994, 469 p.

HANNA Stewart William, *Notes of a Visit to Some Parts of Haiti*, R.B. Seeley & W. Burnside, 1836, 153 p.

HARISSOU Abdoulaye, *La terre, un droit humain, Micropropriété, paix sociale et développement*, Dunod, Paris, 2011, 214 p.

HARRISSE Henry, *Christophe Colomb Son Origine, Sa Vie, Ses Voyages, Sa Famille & Ses Descendants*, Paris Ernest * Leroux Éditeur, 1885, 605 P.

HECTOR Michel (Dir), *La Révolution française et Haïti : filiations, ruptures, nouvelles dimensions* / Colloque organisé par la Société haïtienne d'histoire et de géographie et le Comité haïtien du Bicentenaire de la Révolution française, 5-8 décembre 1989, Tome 2, Port-au-Prince, Henri Deschamps, 1995, 436 P.

HECTOR Michel et MOÏSE Claude, *Colonisation et esclavage en Haïti: le régime colonial français à Saint-Domingue (1625-1789)*, Port-au-Prince, H. Deschamps, 1990, 173 p.

HECTOR Michel, *Genèse de l'État haïtien (1804-1859)*, Port-au-Prince, Maison des sciences de l'homme, 2009, 365 p.

- *Crises et mouvements populaires en Haïti*, Montréal, Les Éditions du CIDIHCA, 2000, 206 p.

HEINL Robert Debs, HEINL Nancy Gordon and HEINL Michael, *Written in Blood : The Story of the Haitian People*, 1492-1995, University Press of America, 2005, 882 p.

HENRI JEAN BAPTISTE Dard, *Observations sur le droit de souveraineté de la France sur Saint-Domingue et sur les droits des colons propriétaires de cette île*, Paris, Gide fils, 1823, 107 P.

HOFFMANN, Léon François, *Haïti : regards*, Paris, L'Harmattan, Coll. Autrement mêmes, 2010, 251 p.

HURBON Laënnec, *Religions et lien social : l'Église et l'État moderne en Haïti,* Paris, Éditions du Cerf, 2004, 317 p.

- *Comprendre Haïti: Essai sur l'État, la nation, la culture*, Paris, Karthala, 1987, 174 p.

JEAN Fritz Alphonse, *Haïti, la fin d'une histoire économique*, Port-au-Prince: Éditions de l'Université d'État d'Haïti, 2014.

JEAN-BAPTISTE Nicolas, *Le problème agraire et la situation socio juridique du paysan haïtien à travers l'histoire d'Haïti (1697-1992)*, Port-au-Prince, Éditions Thelusco, 2000, 124 p.

JOACHIM Benoît, *Les racines du sous-développement en Haïti*, Port-au-Prince, Henri Deschamps, 1982, 252 p.

JOINT Louis Auguste, *Système éducatif et inégalité scolaire en Haïti : le cas des écoles catholiques*, Paris : Harmattan, 2006, 525 p.

KERNISAN Clovis, *Les étrangers et le droit de propriété immobilière: l'article 6 de la Constitution haïtienne de 1889 et ses conséquences en droit privé*, Paris, Éditions de la Vie universitaire, 1922, 154 p.

KOUASSIGAN ADJETE Guy, *L'homme et la terre : Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale*, Paris, O.R.S.T.O.M ,1996, 283 p.

KOUBI Geneviève, *Propriété et révolution*, Paris, ed. du CNRS, 1990, 319 p.

LA SELVE Edgar, *Le pays des nègres : voyage à Haïti ancienne partie française de Saint-Domingue*, Paris, Librairie Hachette et Cie, 1881, 376 P.

LABOULAYE Édouard, *Histoire du droit de propriété foncière en Occident*, Paris, Hachette BNF, 2016, 548 p.

LE BRIS Émile, LE ROY Étienne et MATHIEU Paul, *L'appropriation de la terre en Afrique noire* : *Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière*, Paris, Éditions KARTHALA, 359 p.

LÉGITIME François Dénis, *Considérations sociologiques: la propriété foncière en Haïti*, S.l., Mme. Byron-Chapotin, 1887, 43 p.

LEMOINE Maurice, *Sucre amer : Esclaves d'aujourd'hui dans la Caraïbe,* Paris : Encre, 1981, 291 p.

LÉONARD Éric et DELVILLE Philippe Lavigne, *Politiques foncières rurales et trajectoires des États. Entre policy, polity et politics*, Le foncier rural dans les pays du Sud. Enjeux et clés d'analyse, IRD Editions/Quae, 2022.

LEPAGE Henri, *Pourquoi la propriété*, S.l. Hachette, 1985, 467 p.

LESPINASSE Beauvais, *Histoire des Affranchis de Saint-Domingue*, tome I, Paris, Imprimerie Joseph Kugelmann, 1882, 367 P.

LHERISSON Garry, *Principes, règlements et outils opérationnels de la législation haïtienne sur le développement urbain*, Ministère de la Planification et de la Coopération Externe (MPCE), 2015, 131 p.

MADIOU Thomas, *Histoire d'Haïti* , tome 1 (1492-1799), Port-au-Prince, Deschamps, 1989, 557 p.

- *Histoire d'Haïti*, tome 2 (1799-1803), Port-au-Prince, Deschamps, 1988, 558 p.

- *Histoire d'Haïti*, tome 3 (1803-1807), Port-au-Prince, Deschamps, 1989, 589 p.

- *Histoire d'Haïti*, tome 4 (1806-1811), Port-au-Prince, Deschamps, 1987, 411 p.

- *Histoire d'Haïti*, tome 5 (1811-1818), Port-au-Prince, Deschamps, 1988, 532 p.

- *Histoire d'Haïti*, tome 6 (1819-1826), Port-au-Prince, Deschamps, 1988, 546 p.

- *Histoire d'Haïti*, tome 7 (1827-1843), Port-au-Prince, Deschamps, 1988, 536 p.

MALAURIE Philippe et AYNES Laurent, *Les biens, la publicité foncière*, Paris Cujas, 4e ed., 1998.

MANDESSI BELL Evelyn, *Droit foncier (Étude théorique et pratique)* ouvrage polycopie, t.1 et 2, 1985.

MÉSIDOR Eddy, *... Il était une fois, Haïti ...* Québec : Éditions Trafford, 2007, 261 p.

MILLET Kéthly, *Les paysans haïtiens et l'occupation américaine (1915-1930),* Québec, Collectifs Paroles, 1978, 157 p.

MOISE Claude, *Constitution et luttes de pouvoir en Haïti (1915-1987)*, Tome II, Montréal, Éditions du CIDIHCA, 1990, 570p.

MONIER Raymond, *Vocabulaire de droit romain*, 4e éd., 1948, S.L. Éditions. Domat Montchrestien, 319 P.

MORAL Paul, *Le paysan haïtien : étude sur la vie rurale en Haïti,* Port-au-Prince, Éditions Fardin, 1978, 375 p.

MOSES I. Finley, *The Ancient Economy,* California: University of California Press, 1973, 222 p.

NAU Emile, *Histoire des Caciques d'Haïti*, Port-au-Prince, Presses Nationales d'Haïti, 2003, 365 p.

PAQUIN Lyonel, *Les Haïtiens : politique de classe et de couleur*, Port-au-Prince, Presses de l'Imprimerie le Natal, 1988, 324 p.

PLUCHON Pierre, *Histoire de la colonisation française,* vol. 1: Le premier Empire colonial. Des origines à la Restauration. Paris: Fayard, 1991, 607 p.

PRADINE Linstant, *Recueil général des lois et actes du gouvernement d'Haïti depuis la proclamation de son indépendance jusqu'à nos jours,* tome 1 (1804-1808), Paris, Imprimerie A. Durand - Pédone. -Lauriel, 1886, 526 p.

PROUDHON Pierre-Joseph, *Deuxième mémoire sur la propriété*, in Œuvres complètes, Paris, Rivière, 1935 (1840), tome XI.

RAIHORM Jean-Daniel, Dir, *Haïti, Réinventer l'avenir*, Port-au-Prince, Édition de la Maison des sciences de l'homme, 2012, 350 p.

RENAUD Raymond, *Le régime foncier en Haïti,* Paris, les Editions Domat-Montchrestien, 1934, 462 p.

RIOU Annie, *Propriété foncière et processus d'urbanisation*, Volume 1, Paris, Centre de sociologie urbaine, 1973, 300 p.

ROUPERT Catherine Eve, *Histoire d'Haïti : La première République Noire*, Paris, Éditions Perrin, 2010, 396 p.

ROUSSEAU Jean Jacques, *Discours sur l'origine de l'inégalité entre les Hommes*, 1754, 87 p.

RUDEL Christian, *La République Dominicaine*. Paris : Éditions Karthala, 2001, 219 p.

SAINSINÉ Yves, *Mondialisation, développement et paysans en Haïti : proposition d'une approche en termes de résistance,* Thèse pour le grade de docteur en Sciences sociales (Développement-Population-Environnement), sous la direction de Jean Philippe PEEMANS, Université Catholique de Louvain, 2007, 339 p.

SOUKAR Michel, *Discours et proclamations dans l'histoire d'Haïti 1804-1986*, Port-au-Prince, C3 Editions, 2015, 273 p.

THEODAT Jean-Marie, *Haïti/ République Dominicaine* : *Une île pour deux 1804-1916,* Paris, Éditions Karthala, 2003, 377 p.

TOPALOV Christian, *Capital et propriété foncière: introduction à l'étude des politiques foncières urbaines*, Paris, Centre de sociologie urbaine, 1973, 264 p.

VERNE Jules, *Histoire des grands voyages et des grands voyageurs*, Troisième édition, Paris, J. HETZEL ET CIE, 1870, 339 p.

WENZEL Éric, *La justice criminelle en Nouvelle-France. Le Grand Arrangement*, Dijon, EUD, 2012, 168 p.

YACONO Xavier, *Histoire de la colonisation française*, Sixième édition, Paris, Presses Universitaires de France, 1969, 127 p.

YACOU Alain (dir), *Saint-Domingue espagnol et la révolution nègre d'Haïti*, Paris, Karthala, 2007, 683 p.

ZANG NDI Serge Armand, *Conflits fonciers et régulation au Cameroun : Pour une approche psycho-socio-anthropologique de l'expropriation,* Paris, Harmattan, 2020, 130 p.

Mémoires et thèses

CHARLES Emmanuel, *Conflits fonciers et sécurisation des acteurs en Haïti*, thèse en droit privé, dir. Camille Kuyu MWISSA, Paris 1, 2006.

DI ROBERTO Hadrien, *Le marché foncier, une affaire de famille ? : Une analyse institutionnelle des transactions de terres agricoles dans les Hautes Terres à Madagascar,* Thèse pour obtenir le grade de docteur de l'Université de Montpellier, École doctorale EDEG –Économie et Gestion unité de recherche Moisa – UMR, sous la direction de Emmanuelle BOUQUET et Jean-Philippe COLIN, 2020, 417 P.

FLORIDA Dieupuissant, *Les territoires agricoles haïtiens entre dérégulation des marchés, crise politique et résistance paysanne. Les cas de la Vallée de l'Artibonite et de la Plaine du Nord*, Thèse préparée en vue du Doctorat de Géographie et aménagement, Université Sorbonne Paris Nord /Paris 13, dir. Frédéric ALEXANDRE et Marie REDON, 2023, 469 p.

KNECHT Caroline, *la propriété à l'épreuve des dispositifs de sécurisation foncière études de cas au Burundi et en Haïti*, Thèse en vue de l'obtention du grade de docteure en Droit, sous la direction de : M. le Professeur Jean MATRINGE, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne École doctorale de droit de la Sorbonne Département de droit comparé, 425 P.

ORIOL Michèle, *Structure foncière et système agraire dans le Sud d'Haïti : éléments pour une réforme agraire*, thèse en sociologie, dir. André-Macel D'ANS, 1992, 692 p.

PENNEC Jérôme, *La rénovation des cadres juridiques de gouvernance foncière dans les pays en développement. Étude de cas croisée du Niger, d'Haïti et de l'Afrique du Sud,* Thèse préparée en vue du Doctorat de Droit public, Université de Bretagne Occidentale, dir. Alan HERV, 2023, 573 p.

PIERRE Wilkenson Fleuricour, *La conception de la propriété foncière en Haïti de 1804 à 1986*, thèse en histoire du droit, dir. Jacques Poumarède, Toulouse I, 2010, 602 p.

RENÉ Jean Alix, *Le Culte de l'égalité : Une Exploration du processus de formation de l'État et de la politique populaire en Haïti au cours de la première moitié du dix-neuvième siècle (1804-1846),* Thèse présentée au Département d'histoire, Université Concordia Montréal, Québec, Canada, 2014, 423 p.

VOLNE Wenky, *Mobilisation de l'Advocacy coalition framework dans la politique foncière en Haiti-cas de la vallée de l'Artibonite*, Sous la direction de Stéphane MOYSON, Mémoire de Master à UCLouvain, Faculté des sciences économiques, sociales, politiques et de communication, 2018-2019, 70 p.

Articles scientifiques

ANCTIL Jacques J., Le possessoire et le pétitoire, *Revue de Droit*, No 5/1974, PP. 27-51.

ANTERRIEU Auguste, « La loi foncière tunisienne », dans *Conférences sur les administrations tunisiennes*, Sousse, Imprimerie française, 1902, p. 227-282.

ASSO Guinin et al., « Place de la sécurisation dans les dispositifs juridique et institutionnel fonciers béninois », *Agronomie Africaine,* vol 34, n° 3, 2022, pp. 403 - 418.

BARTHELEMY Gérard, « Le rôle des Bossales dans l'émergence d'une culture de marronnage en Haïti », *Cahiers d'études africaines* vol 148, n° 4, 1997, pp. 839-862.

BERTHOUD Arnaud, « La Terre, notre bien commun », *Développement durable et territoires*, Points de vue (2003-2010), 2008, pp. 1-11.

BOLOGO Arzouma Eric., cité par Fallé Landry YVES, « Stratégies De Gestion Des Conflits Fonciers Intra Familiaux à Douafla Dans La Sous-Préfecture De Sinfra (Centre-Ouest Ivoirien) », *European Scientific Journal*, vol. 14, n° 2, 2018, pp. 25-37.

BONNET Natacha, *L'investissement colonial au XVIIIe siècle : approche méthodologique à partir de l'étude des comptes de quatre plantations sucrières à Saint-Domingue*, Docteur, CRHIA, Université de Nantes, 22 p.

BOUDREAU-OUELLET Andréa, « Aspects conceptuels et juridiques du droit de propriété », *Revue générale de droit,* vol 21, n° 1, 1990, pp. 169-180.

BOUFFLETTE Sophie, « Servitudes du fait de l'homme et servitudes légales. Chroniques de jurisprudence 2001-2008 », *Chroniques de jurisprudence en droit des biens*, P. LECOCQ (dir.), Limal, Anthemis, 2008, pp. 243-336.

BOUQUET Emmanuelle, ANSEEUW Ward et BURNOD Perrine, « La formalisation des droits fonciers en discours », *Économie rurale*, n° 353-354, 2016, pp. 95-111.

CABANIS André et MICHEL-LOUIS Martin, « Un exemple de créolisation juridique modulée : le code civil haïtien de 1825 et le Code Napoléon », *Revue internationale de droit comparé*, vol 48, n° 2, 1996, pp. 443-456.

CASSEUS Joël, « Représentations antagonistes de la valeur de la terre et échec des réformes agraires après la Révolution haïtienne », *Revue des Sciences Sociales*, n° 50, *Malentendus*, 2013, pp. 148-155.

CHALEARD Jean-Louis, MESCLIER Évelyne, « Introduction. Question foncière et dynamiques territoriales dans les pays du sud : nouveaux liens, nouvelles approches », *Annales de géographie*, vol 6, n°676, 2010, pp. 587-596.

CHARLIN Fréderic et al., « L'acculturation du droit français dans les anciennes colonies d'Amérique (Québec, Haïti, Louisiane) », Appel à contribution, *Calenda*, consulté sur, https://doi.org/10.58079/14469.

CHAUVEAU Jean-Pierre, GRAJALES Jacobo et LEONARD Éric, Introduction : foncier et violences politiques en Afrique Pour une approche continuiste et processuelle, *Revue internationale des études du développement*, Éditions de la Sorbonne, 2020/3 N° 243, pp.7 à 35.

CHONCHOL Jacques, « Les réformes agraires en Amérique latine », *Recherches Internationales,* n° 58, 1999, pp. 35-43.

CLAVIER Jean-Louis, « Toussaint-Louverture d'après le Mémoire abrégé des événements de l'île de Saint-Domingue depuis l'année 1789 jusqu'à celle de 1807 », *Outre-Mers. Revue d'histoire*, n° 228, 1975, pp. 462-504.

COMBY Joseph, « Sécurisation foncière dans les pays du sud : les limites du modèle malgache », *Étude Foncière*, Juillet- Août, n°158, 2012, pp.1-36.

DAGBÉ Ahodan Stéphane et KROUBO Kafé Guy Christian, « Règles d'héritage et conflits fonciers intra-familiaux chez les Atchan (Ebrie) », *Revue Internationale de la Recherche Scientifique (Revue-IRS)*, vol 1, no 6 / 2023, pp.1099-1113.

DATHUS Vosh et TAMRU Bezunesh, « La production foncière informelle dans les périphéries de Port-au Prince : Cas de Canaan2 (Commune de la Croix des Bouquets) et de Boko (commune de Gressier*)», Les Cahiers d'Outre-Mer, Revue de géographie de Bordeaux*, No 279/2019, pp.167 -192

DAUVERGNE Robert, « Les anciens plans ruraux des colonies françaises », *Revue d'histoire des colonies*, tome 35, n°123-124, 1948, pp. 231-269.

DAVID Nicholls, « Race, couleur et indépendance en Haïti (1804-1825) », *Revue d'histoire moderne et contemporaine*, tome 25 n°2, 1978, pp. 177-212.

De MARI Eric, *D'un tribunal l'autre : le tribunal terrier de l'île de France* (1766- ?), 23 p.

De MARI Eric, *Notes sur le droit privé dans la pratique notariale à l'Ouest et au Sud, de Saint Domingue (an II – an VIII)*, pp. 6-18.

DELVILLE Lavigne Philippe, « Sécurité, insécurités et sécurisation foncières : un cadre conceptuel », *Réforme agraire et coopératives*, no 2, 2006, pp. 18-25.

- « Sécurisation foncière, formalisation des droits, institutions de régulation foncière et investissements : Pour un cadre conceptuel élargi », *Revue des questions foncières,* vol 1, n° 10, pp. 5-33.

- « Sécurisation foncière, formalisation des droits, institutions de régulation foncière et investissements. Pour un cadre conceptuel élargi », *Revue des Questions foncières,* FAO, n° 1, 2010, pp.5-34.

- *Qu'est-ce que la sécurité foncière et comment la renforcer ?,* Comité technique « Foncier & développement », 2017, 4 p.

DESCHAMPS Marie, « L'accès à la justice, l'affaire de chacun », *Les Cahiers de droit*, vol 50, n° 1, 2009, pp. 245-258.

DORNER Véronique, *La fabrique des politiques publiques Les décideurs haïtiens entre environnement international et conceptions locales de l'appropriation foncière*, Comité technique « Foncier et Développement », Laboratoire d'Anthropologie juridique de Paris, 2010, 116 p.

DORVILIER Fritz, « Le non-recours à la Justice : une expression de la crise de régulation juridique de la société haïtienne », *Études caribéennes*, n° 56, 2023, consulté sur : https://doi.org/10.4000/etudescaribeennes.29250.

EMERICH Yaëll, « Étude sur la protection possessoire », *Revue du notariat*, vol 115, n° 3, 2013, pp. 483–514.

FLAUX Dominique, « Le foncier, un obstacle à la croissance des économies émergentes », *Marchés tropicaux,* 2004, pp. 541-543.

GAILLARD-POURCHET Gusti-Klara , « Haïti-France. Permanences, évolutions et incidences d'une pratique de relations inégales au XIXe siècle », *La Révolution française*, n° 16, 2019, consulté sur : http://journals.openedition.org/lrf/2844.

GAUTHIER Flaurence, *La Révolution de Saint-Domingue ou la conquête de l'égalité de l'épiderme (1789-1804)*, pp. 21-41.

GLIECH Oliver, *L'insurrection des esclaves de Saint-Domingue et l'effondrement du pouvoir blanc. Réflexions sur les causes sociales d'une «révolution impensable (1789-1792)*, pp. 43-61.

GRELLEY Pierre « ... en contrepoint – L'invention de la copropriété », *Revue Informations sociales*, vol 3, n° 123, 2005, pp 121-122.

HESSELING Guerti et LE ROY Étienne, « Le Droit et ses pratiques » *Politique africaine*, n° 40, 1990, pp. 2-11.

HURBON Laënnec, « La révolution haïtienne: une avancée postcoloniale », *Revue Rue Descartes*, vol 4, n° 58, 2007, pp. 56-66, consulté sur : https://classiques.uqam.ca/contemporains/hurbon_laennec/Revolution_haitienne_avancee/Revolution_haitienne_avancee_texte.html.

HURBON Laënnec, « Sorcellerie et pouvoir en Haïti », *Revue Archives des sciences sociales des religions*, vol. 48, n° 1, 1979. pp. 43-52.

JEAN-PHILIPPE Colin, et RANGE Charline. « Les dimensions intrafamiliales du rapport à la terre ». In *Le foncier rural dans les pays du Sud*, édité par Jean-Philippe Colin, Philippe Lavigne Delville, et Éric Léonard. Marseille: IRD Éditions, 2022, https://doi.org/10.4000/books.irdeditions.45716., consulté le 8 mai 2024.

JOSEPH Bertrand, *La numérisation des registres de propriété foncière en Haïti*, Haïti priorise, 2017, 17 p.

KASAGWE SHAMURHO Marcellin et FATIMA AVOKI Alliance, « Résolution des conflits fonciers persistants dans le territoire de Kabare, Sud-Kivu (RD Congo) : l'apport des modes extrajudiciaires dans le groupement de Cirunga », *Revue Internationale du Chercheur*, vol 3, n° 3, 2022, pp. 965 – 989.

LAREAU Edmond, « Des actions possessoires », *La Thémis*, 1883, *vol* 5, pp. 83-97.

LATOUCHE Daniel, *Appuyer la réforme foncière en Haïti : Les enseignements des expériences québécoises et internationales*, Direction générale des impôts, Fédération canadienne des municipalités, Affaires mondiales Canada, Projet d'informatisation foncier en Haïti, 2019, 18 p.

LAWIN Kotchikpa Gabriel et TAMINI D. Lota, « Droits de propriété foncière et performance des petits producteurs agricoles des pays en développement : une synthèse de la littérature empirique », *Cahier Scientifique du CIRANO*, Montréal : CIRANO, n° 2018s-05, 2018, pp. 1-34.

LE ROY Étienne, « Des autorités foncières légitimées, autonomes et gestionnaires », 1996, dans Le Roy E., Karsenty A. et Bertrand A., éd., *La sécurisation foncière en Afrique : pour une gestion viable des ressources renouvelables,* Paris, Karthala, p. 239-250.

LEBRUN Claire Nicole et GOULET Lucie, *Le domaine foncier et l'égalité de genre en Haïti*, AIMF / Fédération canadienne des municipalités, 2019, 41 p.

LEONARD Éric, JACOB Jean-Pierre et CHAUVEAU Jean-Pierre, « Les conflits pour la terre : Configurations et trajectoires », Marseille : *IRD éditions*, 2022, pp 541-632.

LEVY Michael, « Conflits terriens et réforme agraire dans la plaine de l'Artibonite (Haïti) », *Cahiers des Amériques latines,* n° 36, 2001, pp183-206.

LOMBART Marie, Kevin PIERRAT et Marie REDON, « Port-au-Prince : un « projectorat » haïtien ou l'urbanisme de projets humanitaires en question », *Cahiers des Amériques latines*, n° 75, 2014, pp. 97-124.

MADISTIN Samuel, *La Réforme agraire en Haïti : L'expérience de René Garcia Préval dans la vallée de l'Artibonite : Bilan et Perspectives*, Association des étudiants haïtiens de l'Université de Laval (AEHUL), conférence-débat, Port-au-Prince, 18 octobre 2023.

MURRAY LI Tania, « Qu'est-ce que la terre ? Assemblage d'une ressource et investissement mondial », *Tracés. Revue de Sciences humaines*, vol 33, 2017, pp. 19-48. Consulté sur : https://journals.openedition.org/traces/6978.

NACCARATO Mario, « La fiducie de protection d'actifs : un mirage ? » *Les Cahiers de droit*, vol 60, n° 1, 2019, pp. 283–308.

NAVARRO-ANDRAUD Zélie, « Fin d'empire – fin de « classe » les administrateurs coloniaux de Saint-Domingue et la Révolution haïtienne », *Dix-huitième siècle,* vol 1, n° 43, 2011, pp. 369-385.

ORIOL Michèle et DORNER Véronique, « L'indivision en Haïti. Droits, temps et arrangements sociaux », *Société Française d'Économie Rurale (SFER)*, n° 330, 2012, pp. 161-174.

ORIOL Michèle, « *Un crédit foncier et une "carte des risques" pour permettre aux Haïtiens d'entamer la (re)construction* », Interview, Signal FM, 18 mars 2010.

PAISANT Gilles, « De la place de la coutume dans l'ordre juridique haïtien. Bilan et perspectives à la lumière du droit comparé », Actes du colloque des 29 et 30 novembre 2001, *Revue internationale de droit comparé*, vol 55, n° 4, 2013, pp. 1013-1015.

PIERRE, Louis Naud, « La juridicisation de la vie sociopolitique et économique en Haïti. Enjeux et limites », *Droit et Société*, vol 1, n° 65, 2007, pp. 123-151.

PIERRE-LOUIS Patrick, « Le système coutumier haïtien ». dans *La coutume et les usages dans les sociétés contemporaines*, sous la direction de Gilles Paisant, Paris : Éditions de la Maison des sciences de l'homme, 2002, p. 207-224, consulté sur : https://books.openedition.org/editionsmsh/9758?dir=next.

-. *Le système juridique haïtien : entre ordre étatique et ordre coutumier*. Dans : Gilles PAISANT (dir.), *De la place de la coutume dans l'ordre juridique haïtien : bilan et perspectives à la lumière du droit comparé*. Grenoble : Presses Universitaires de Grenoble (PUG), 2002, p. 105-114.

-. *Le système juridique haïtien entre ordre étatique et ordre coutumier*, communication présentée au « Colloque international sur la place de la coutume dans l'ordre juridique haïtien », tenu à Port-au-Prince, les 29 et 30 novembre 2001, pp. 1-10.

PLANÇON Caroline, « Droit, foncier et développement : les enjeux de la notion de propriété étude de cas au Sénégal », *Revue Tiers Monde*, vol 4, n° 200, 2009, pp. 837-851.

PRINCE Neptune et al.,« Canaan en partage : du domaine privé de l'État aux initiatives habitantes dans la construction des espaces de vie », Journée d'étude, *Calenda*, consulté sur : https://doi.org/10.58079/15jk.

PRIVERT Jocelerme, « Le patrimoine foncier étatique : un espace d'enjeux économiques individuels et d'expression de la puissance publique ? » *Rencontre*, n° 32 – 33, 2016, pp.131-140.

PROPHETE Jean M., « Les habitations rurales dans l'optique de la décentralisation et de l'aménagement spatial », *Cybergeo: Revue européenne de géographie*, Space, Society, Territory, n° 113, 1999. Consulté en ligne sur : http://journals.openedition.org/cybergeo/1853.

REDON Marie, « La question foncière : un aspect de la reconstruction qui ne peut être sous-estimé », *Haïti, réinventer l'avenir*, *Éditions de la Maison des sciences de l'homme*, 2012, pp. 297–307. Consulté sur : https://books.openedition.org/editionsmsh/8369.

RENO Fred, « Haïti : l'oraison démocratique », *Pouvoirs dans la Caraïbe* : *Revue du CRPLC*, n°10, 1998, pp. 7-24.

ROLLE William et TORRES Gustavo, « Le syndrome haïtien dans les Antilles françaises », *Le sujet dans la Cité*, 2005, pp.152-162.

ROPA Denis L., « La société coloniale de Santo-Domingo à la veille de française », *Revue française d'histoire d'Outre Mer*, t. XLVI, no 163-164-165, 1959, pp. 155-198.

ROY Francis et VIAU Alain A., « Les systèmes cadastraux : des instruments de base pour la gouvernance des territoires en Amérique latine ? », *Norois*, vol 4, n° 209, 2008, pp. 147-166.

SAINT-LOUIS Vertus, « Relations internationales et classe politique en Haïti (1784-1814) », *Outre-mers*, tome 90, n°340-341, *Haïti Première République noire*, 2003, pp. 155-175.

- « Le surgissement du terme « africain » pendant la révolution de Saint-Domingue », *Ethnologies*, 28(1), 2006, pp. 147–171.

THÉODAT Jean-Marie, « Haïti, le français en héritage » *Hermès la Revue*, vol 3, n° 40, Éditions CNRS Éditions, 2004, pp 309-313.

- « Port-au-Prince en sept lieues », *Outre-Terre*, vol 1, n° 35-36, 2013, pp. 123 -150.

VICTOR Jean-André, « La problématique foncière et l'écotourisme en Haïti » dans Jean-Marie Breton (dir.) *Tourisme, environnement et aires protégées* Paris, Karthala, 2004, pp. 249-270,

VLIET Geert Van, *La problématique foncière en Haïti : Comment le Recensement Général Agricole de 2010 questionne les politiques publiques,* Une étude exhaustive et stratégique du

secteur agricole/rural haïtien et des investissements publics requis pour son développement, Cirad, 2016, 37 p.

WENZEL Éric, « Justice et culture militaires au Pays des Illinois au XVIIIe siècle à travers une affaire de désertion (1752) », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 68, no 1-2, 2014, p. 85-100.

WENZEL Éric, « Intégrer la magistrature coloniale à l'époque de l'Ancien Régime : conditions normatives et réalités ultra-marines », *Outre-Mers*, vol 1, n° 398-399, 2018, pp. 145 – 169.

YVES Fallé Landry, Conflits fonciers et dynamisme des systèmes de gestion dans la localité de Botro village en Côte d'ivoire, *International Journal of Multidisciplinary Research and Development*, vol 5, n[o]1, 2018, pp. 55-61.

ZONGO Mahamadou, Terre d'État, loi des ancêtres ? Les conflits fonciers et leurs procédures de règlement dans l'ouest du Burkina Faso, C*ahiers du Cerleshs*, TOME XXIV, n° 33, 2009, pp. 119-145.

Actes de congrès, rapports et articles généralistes

Actes du IIème congrès national du travail : 21-30 avril 1969, Port-au-Prince, Henri Deschamps, 494 p.

Agricultural Research For Development (CIRAD), Contribution de Geert Van Vliet et al. *Une étude exhaustive et stratégique du secteur agricole/rural haïtien et des investissements publics requis pour son développement*, Chapitre 7, La problématique foncière en Haïti : Comment le Recensement Général Agricole de 2010 questionne les politiques publiques, 2016, 37 p.

Alter presse, Justice : La BRICIF tente d'aggraver le problème de l'insécurité foncière en Haïti, selon RNDDH, mai 2018.

Banque Mondiale, *Cadre d'analyse de la gouvernance foncière* : Manuel de mise en œuvre, 2013, 78 p.

Banque Mondiale, Conférence des Nations Unies pour les établissements humains, *Programme de gestion urbaine*, Présentation des activités du programme, 1989.

Banque Mondiale, *Pourquoi la sécurisation des droits fonciers est un enjeu important*, 2017, consulté sur : https://www.banquemondiale.org/fr/news/feature/2017/03/24/why-secure-land-rights-matter.

BERNARD Ethéart, Chapitre 7, *Accès à la terre*, In van Vliet G. (ed.), Pressoir G. (ed.), Marzin J. (ed.), Giordano T. (ed.), 2015, Une étude exhaustive et stratégique du secteur agricole/rural haïtien et des investissements publics requis pour son développement, version finale provisoire, 30 novembre, BID, Port-au-Prince, Haïti.

Cadre environnemental et social pour les opérations de FPI, NES no 5 : Acquisition de terres, restrictions à l'utilisation de terres et réinstallation involontaire, 2018, 28 P.

CIAT, 18/08/2015.

CIAT, *Pourquoi et comment cadastrer le littoral*, 12 p.

CIAT., *Rapport sur la réforme foncière en Haïti*, Port-au-Prince, 2010, p. 12.

Collectif contre l'impunité et Avocats sans frontières Canada, *Affaire Duvalier : La décision de la Cour d'appel de Port-au-Prince de 2014, une étape importante pour la justice en Haïti*, 2014, 27 p.

Comité technique « Foncier & développement », *La formalisation des droits sur la terre dans les pays du Sud* : Dépasser les controverses et alimenter les stratégies, Paris, Ministère des Affaires étrangères et du Développement international (Maedi), Agence française de développement (AFD), 2015, 86 p.

Comité technique Foncier & développement, *Les conflits fonciers en Haïti*, Nogent sur Marne, 9-10 novembre 2010, 14 p.

Comité technique, « Foncier et Développement », *Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud*, Livre blanc des acteurs français de la Coopération, 2009, 125 p.

Comité technique, Foncier et développement, *La politique foncière haïtienne : état d'avancement, enjeux et défis*, Note de synthèse, n°24, 2017, 10 p.

COUET Lucie, *La reconstruction de Port-au-Prince après le séisme de 2010 : un problème foncier ?*, Ritimo, 2020, consulté sur : https://www.ritimo.org/La-reconstruction-de-Port-au-Prince-apres-le-seisme-de-2010-un-probleme-foncier.

DARIUS Danio, La BRICIF supplante la justice et exécute des décisions qui n'ont aucune valeur légale, journal Le Nouvelliste, consulté sur : https://lenouvelliste.com/article/186797/la-bricif-supplante-la-justice-et-execute-des-decisions-qui-nont-aucune-valeur-legale.

Des solutions aux inégalités foncières pour des sociétés résilientes, durables et équitables, consulté sur : https://www.landcoalition.org/fr/uneven-ground/land-inequality-solutions-resilient-sustainable-and-equitable-societies/.

Deswarte Avocats, *Les contentieux fonciers : types de litiges et solutions*, consulté en ligne sur : https://www.deswarte-avocats.com/les-contentieux-fonciers-les-types-de-litiges-et-les-solutions-329/.

Direction Générale des Impôts de la République d'Haïti, Projet d'Informatisation du Registre Foncier en Haïti (PIRFH), *Le domaine foncier et l'égalité de genre en Haïti* : Pour mieux comprendre les enjeux liés à l'accès et à la sécurisation de biens fonciers pour les femmes en Haïti, 2019, 41 P.

DORCENT Jean-Étiome et NOSTER Taïna, MINUSTAH, 13/01/2014 ; JODHERSON CADET, Le Nouvelliste, 24/03/2014 ; AlterPresse, 13/11/2013 ; JODHERSON CADET, Le Nouvelliste, 08/11/2013.

DORNER Véronique et ROCHEGUDE Alain, Comité Foncier et Développement, Journée Haïti, Communication.

DORNER Véronique, *La fabrique des politiques publiques : Les décideurs haïtiens entre environnement international et conceptions locales de l'appropriation foncière,* Comité technique « Foncier et Développement », Étude réalisée dans le cadre du volet recherche du projet mobilisateur « Appui à l'élaboration des politiques foncières », 2010, 116 p.

Estimation et prévision de la pauvreté et des inégalités de revenus en Haïti - Publications." *Publications*, Inter-American Development Bank, consulté sur :

https://publications.iadb.org/publications/french/document/Estimation-et-prevision-de-la-pauvrete-et-des-inegalites-de-revenus-en-Haiti-en-utilisant-limagerie-satellite-et-les-donnees-du-telephone-mobile.pdf.

Extrait d'un appel d'Acaau cité par Charmant ALCIUS., *Haïti vivra-t-elle ?*, Tome I, 2e éd., Havre imprimerie et Lithographie F. Le Roy, 1905, p. XXXIII-XXXIV.

FAO, *Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale*, 2012, 42 p.

FAO, Étude *sur les régimes fonciers, Bonne gouvernance des régimes fonciers et de l'administration des terres*, Rome, 2007, 72 p.

FAO, Manuel du foncier, *Précis de vocabulaire juridique*, p. 58. 108 p.

FAO, *Thésaurus multilingue du foncier*, Version française, Rome, 2005, 91 p.

Fédération Canadienne des Municipalités (FCM), *Le domaine foncier et l'égalité de genre en Haïti*, consulté sur : https://fcm.ca/fr/ressources/pirfh/le-domaine-foncier-et-legalite-de-genre-en-haiti.

Fédération Canadienne des Municipalités, *Appuyer la réforme foncière en Haïti*, consulté sur : https://fcm.ca/fr/ressources/pirfh/appuyer-la-reforme-fonciere-en-haiti.

Fond monétaire international (FMI*), Rapport diagnostique de gouvernance*, 2023, 26 p.

Forum de professionnels du droit, *Conflits terriens dans la vallée de l'Artibonite: la création du tribunal terrien était-elle la solution ?*, forum sur les problèmes d'application du décret du 30 juillet 1986 ensemble l'arrêté du 19 décembre 1986 sur le fonctionnement du tribunal terrien dans la juridiction de Saint-Marc, consulté sur : https://lenouvelliste.com/article/134409/conflits-terriens-dans-la-vallee-de-lartibonite-la-creation-du-tribunal-terrien-etait-elle-la-solution.

FOUCAULT Hugues, *Les coutumes successorales en milieu rural haïtien*, Journal le Nouvelliste, 4 décembre 2006.

FRANCISQUE Jameson, *Peut-on résoudre le casse-tête du cadastre en Haïti?*, 2019, consulté sur : https://ayibopost.com/peut-on-resoudre-le-casse-tete-du-cadastre-en-haiti/.

Gouvernement d'Haïti et Organisation des États Américains, *Foncier Haïti: Modernisation du cadastre et de l'infrastructure des droits fonciers,* 44 p.

Groupe d'experts sur la gestion et l'administration des biens fonciers, *Cadre pour une administration efficace des biens fonciers : Une référence pour développer, réformer, renouveler, renforcer, moderniser et contrôler l'administration foncière,* 2020, 32 p.

Groupe de la Banque Mondiale, *Financement agricole en Haïti Diagnostic et recommandations,* Washington, 2019, 90 p.

Groupe de la Banque mondiale, *Pourquoi la sécurisation des droits fonciers est un enjeu important*, consulté sur : https://www.banquemondiale.org/fr/news/feature/2017/03/24/why-secure-land-rights-matter, le 03 janvier 2024.

Groupe interagences des Nations Unies pour les actions préventives, *Terre et conflit, Guide pratique pour la prévention et la gestion des conflits liés à la terre et aux ressources naturelles*, 2012, 96 P.

Haïti, Plan d'investissement pour la croissance du secteur agricole, services agricoles et appui institutionnel, Annexe 12, Élément : accès à la terre et sécurité de la tenure, 8 p.

HaïtiLibre, *Haïti - Reconstruction : Les problèmes fonciers entravent la reconstruction*, consulté sur : https://www.haitilibre.com/article-544-haiti-reconstruction-les-problemes-fonciers-entravent-la-reconstruction.html, le 20 avril 2024.

HL/ HaïtiLibre, *Atelier national sur la résolution des conflits fonciers en Haïti*, du 21 au 23 avril 2025. Consulté sur https://www.haitilibre.com/article-44749-haiti-flash-atelier-national-sur-la-resolution-des-conflits-fonciers-en-haiti.html.

https://www.lemonde.fr/archives/article/1987/07/28/haiti-le-massacre-de-jean-rabel-cinquante-paysans-au-moins-auraient-ete-tues_4044170_1819218.html, consulté le 7 juin 2024 à 7 heures 48 minutes.

Land alliance, Comité interministériel d'aménagement du territoire, *Diagnostic institutionnel de l'ONACA*, 2014, 66 p.

DELVILLE Lavigne Philippe, et al., *Sécurisation des droits délégués en Afrique de l'ouest,* Dossier 107, Programme Zones Arides, IIED, 2001, 30 P.

Le Groupe de Travail sur le Droit Foncier en Haïti, Manuel des transactions foncières haïtiennes, *Vente légale de bien foncier en Haïti: un guide pratique*, Vol. 1, 2012, 41 p.

LEVINE Simon, BAILEY Sarah et BOYER Béatrice, *Faire fi des réalités ! Problématiques foncières, institutions locales et action humanitaire après le tremblement de terre en Haïti*, Humanitarian Policy Group/Working Paper, Overseas Development Institute, 2012, 42 p.

Ministère de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et du Développement Rural (MARNDR), *Accès à la terre : Contraintes liées au foncier*, consulté sur : https://agriculture.gouv.ht/view/01/IMG/pdf/annexe_11.pdf.

Ministère des Travaux Publics, Transports et Communications. *Office National du Cadastre – Rapport d'activités Janvier-Mars 2013*. ONACA, Mars 2013, consulté sur : https://www.mtptc.gouv.ht/media/upload/doc/publications/OFFICE%20NATIONAL%20DU%20CADASTRIE.pdf.

NORESTYL Jérôme Wendy et PELISSIER Fénel, *Les armes de guerre aggravent un conflit foncier à Montrouis*, consulté sur https://ayibopost.com/des-paysans-sarment-pour-regler-un-conflit-foncier-a-montrouis/, le 2 avril 2025.

Nouvelles images d'Haïti, *Bulletin mensuel du collectif Haïti de France*, numéro 16, 2003, 4 p.

OFPRA, *Haïti: les conflits fonciers*, 2017, 12 p.

OMRH-CRA, *Direction Générale des Impôts,* consulté sur : http://www.servicespublics.gouv.ht/site/rsmo/DGI.

Organisation Mondiale de Sécurité Anti-Corruption & Criminalité (OMSAC), Analyse OMSAC – *Justice haïtienne : Un système gangrené par la corruption interne,* consulté sur : https://www.omsac.org/post/analyse-omsac-justice-ha%C3%AFtienne-un-syst%C3%A8me-gangren%C3%A9-par-la-corruption-interne.

Plateforme haïtienne de plaidoyer pour un développement alternatif (PAPDA), Les revendications paysannes Haïtiennes, *Cahier national de revendications des organisations paysannes haïtiennes*, 2020, 36 p.

PNUD, *Un développement qui ne laisse personne de côté,* consulté sur : https://www.undp.org/fr/haiti/reduction-de-la-pauvrete.

Programme des Nations Unies pour le Développement, *Programme conjoint d'appui à la Police nationale d'Haïti*, Rapport de progrès, Janvier -Juin 2024, 2024, 16 p.

République d'Haïti, *Plan d'investissement pour la croissance du secteur agricole. Services agricoles et appui institutionnel,* Annexe 12 : « Accès à la terre et sécurité de la tenure », p. 1.

RNDDH, Observations sur le fonctionnement de l'appareil judiciaire haïtien au cours 2011-2012, 2012, p. 32.

SÉRANT François, *Autour de l'histoire et des missions de la DGI*, consulté sur : https://lenouvelliste.com/article/30349/autour-de-lhistoire-et-des-missions-de-la-dgi.

Unité de Construction de Logements et Bâtiments Publics (UCLBP) et UNOPS. Guide pratique sur le foncier, projet 16/6, 2011, 28 p.

USAID, *Nouvelle vision pour la gestion du Cadastre d'Haïti*, ONACA, 2014, 20 p.

ANNEXES

Annexe I. Carte de la République d'Haïti



Source : https://www.shutterstock.com/image-vector/haiti-regions-map-vector-illustration-260nw-2069311148.jpg

Annexe II. Plaine de l'Artibonite



Source : https://www.gettyimages.fr/photos/artibonite

Annexe III. Photo d'une propriété à Plaine-du-Nord envahie par des *déchouqueurs*



Source : Photo prise par nous.

Annexe IV. Photo d'une propriété avec écriture jugement exécuté à Limonade



Source : Photo prise par nous.

Annexe V. Photo d'une propriété endommagée au cours d'exécution d'un jugement sur un terrain envahi à Quartier-Morin



Source : Photo prise par nous.

Annexe VI. Quand le propriétaire efface l'écriture de la DGI à Milot



Source : Photo prise par nous.

Annexe VII. Quand le propriétaire efface l'écriture de la DGI à Milot



Source : Photo prise par nous.

Annexe VIII. Quand la DGI s'inscrit sur les murs à Quartier-Morin



Source : Photo prise par nous.

Annexe IX. Quand la DGI s'inscrit sur les murs à Quartier-Morin



Source : Photo prise par nous.

Annexe X. Scellés apposés sur une propriété foncière à Quartier-Morin par le tribunal de paix, puis levés par le Doyen du Tribunal de Première Instance



Source : Photo prise par nous.

Annexe XI. Propriétés clôturées avec haies vives à Limbé



Source : Photo prise par nous.

Annexe XII. Photo de constructions anarchiques à Cité Soleil



Source : https://www.sakala-haiti.org/cite-soleil

TABLE DES MATIÈRES

RÉSUMÉ....1
ABSTRACT....2
REMERCIEMENTS....3
SIGLES, ACRONYMES ET ABRÉVIATION....5
SOMMAIRE....6
INTRODUCTION GÉNÉRALE....7
I. Contexte de l'étude....9
II. Intérêt de la thèse....11
III. Définition et analyse des concepts clés du sujet....12
A. Propriété foncière....12
B. Droit foncier....13
C. Contentieux fonciers....14
D. Sécurité foncière....14
E. Politique foncière....15
IV. État de l'art....16
V. Originalité et contribution de la recherche....20
VI. Problématique de la recherche....22
VII. Approche méthodologique de la recherche....27
VIII. Structure de la thèse....28
PREMIÈRE PARTIE....30
HAÏTI : UN ÉTAT EN CONFLIT FONCIER....30
TITRE I.- L'HISTOIRE DES CONFLITS FONCIERS EN HAÏTI....32
CHAPITRE I.- LES CONFLITS FONCIERS EN HAÏTI: UNE ORIGINE COLONIALE....33
Section I. La découverte d'Hispaniola et la naissance des luttes pour la propriété foncière....35
Paragraphe 1. Un système foncier stable avant l'avènement des espagnols....35
Paragraphe 2. La colonisation espagnole et le repartimiento à Hispaniola: le début d'un système foncier instable....37
Section II. L'avènement des Français et la lutte pour le contrôle de l'espace....44
Paragraphe 1. La lutte pour la propriété foncière dans la colonie de Saint-Domingue....45
Paragraphe 2. L'abolition de l'esclavage à Saint-Domingue en août 1793 : l'ère de nouveaux

enjeux fonciers 58
Conclusion du chapitre 64
CHAPITRE II.- LA PROCLAMATION DE L'INDÉPENDANCE ET LA DISPARITION DE LA PROPRIÉTÉ COLONIALE 66
Section I. La lutte pour la terre au lendemain de l'indépendance 67
Paragraphe 1. Les contradictions pour la terre au lendemain de l'indépendance 68
Paragraphe 2. L'appropriation foncière après l'indépendance : entre généraux propriétaires et micropropriété paysanne 77
Section II. Disparité dans la répartition foncière en Haïti aux XIXe et XXe siècles 80
Paragraphe 1. Naissance de deux grands propriétaires terriens: l'État et la bourgeoisie terrienne 81
Paragraphe 2. L'exclusion de la masse à la terre et les mouvements populaires pour la propriété foncière 86
Conclusion du chapitre 91
Conclusion du titre 93
TITRE II.- LA FRAGILITÉ DU DROIT DE PROPRIÉTÉ FONCIÈRE EN HAÏTI 95
CHAPITRE I.- LA PRÉCARITÉ DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE EN HAÏTI 98
Section I. Les modalités d'acquisition de la propriété foncière en Haïti 98
Paragraphe 1. L'accès à la propriété foncière en Haïti 100
Paragraphe 2. Manque de formalité juridique dans l'acquisition de la propriété foncière 107
Section II. Le règne de l'insécurité foncière en Haïti 111
Paragraphe 1. Les entraves au respect du droit de propriété foncière en Haïti 113
Paragraphe 2. Les appropriations clandestines de la terre en Haïti 120
Conclusion du chapitre 123
CHAPITRE II.- LA CLASSIFICATION DES CONFLITS FONCIERS EN HAÏTI 125
Section I. Typologie des conflits fonciers en Haïti 126
Paragraphe 1. Conflits fonciers intrafamiliaux en Haïti 129
Paragraphe 2. Conflits fonciers interfamiliaux en Haïti 136
Section II. Nature des conflits fonciers en Haïti 140
Paragraphe 1: Les conflits fonciers suivant la nature des personnes en cause : conflits entre grands propriétaires et petits propriétaires 141

Paragraphe 2: Les conflits fonciers suivant la nature du droit en cause : conflits possessoires et conflits pétitoires 143
Conclusion du chapitre 150
Conclusion du titre 152
Conclusion de la partie 154
SECONDE PARTIE 156
ENCADREMENT ET GESTION DES CONFLITS FONCIERS EN HAÏTI 156
TITRE I.- MÉCANISMES JURIDIQUES ET JURIDICTIONNELS DE SÉCURISATION FONCIÈRE EN HAÏTI 158
CHAPITRE I.- LA LÉGISLATION FONCIÈRE HAÏTIENNE COMME OUTIL DE SÉCURISATION FONCIÈRE EN HAÏTI 160
Section I. Un cadre légal lacunaire en Haïti en matière foncière 160
Paragraphe 1. Un cadre légal foncier en retard en Haïti 161
Paragraphe 2: Les réformes juridiques foncières inachevées en Haïti 164
Section II. Les limites à l'application du cadre légal haïtien en matière foncière 167
Paragraphe 1. Les conflits entre le droit coutumier et le droit écrit 169
Paragraphe 2. Les lacunes tenant à l'inadaptation du régime du droit écrit aux réalités sociales 172
Conclusion du chapitre 177
CHAPITRE II.- MECANISMES JURIDICTIONNELS DE RESOLUTION DES CONFLITS FONCIERS EN HAÏTI 179
Section I. Le tribunal terrien: une juridiction spéciale en Haïti 182
Paragraphe 1. Le rôle du tribunal terrien en Haïti 185
Paragraphe 2. Les faiblesses du tribunal terrien haïtien 189
Section II. La juridiction judiciaire: une autre juridiction en charge de conflits fonciers en Haïti 194
Paragraphe 1. Le rôle de la juridiction judiciaire dans la résolution des conflits en Haïti 195
Paragraphe 2. Les faiblesses de la juridiction judiciaire dans la résolution des conflits fonciers en Haïti 196
Conclusion du chapitre 201
Conclusion du titre 202

TITRE II.- LES INSTITUTIONS ADMINISTRATIVES ET PERSPECTIVES DE LA SÉCURISATION FONCIÈRE EN HAÏTI 203
CHAPITRE I.- LES INSTITUTIONS ADMINISTRATIVES DE SÉCURISATION FONCIÈRE EN HAÏTI 205
Section I. Les institutions administratives de gestion et de sécurisation foncière en Haïti 205
Paragraphe 1. La Direction générale des impôts (DGI) 208
Paragraphe 2. Office National du Cadastre 211
Paragraphe 3. L'Institut National de la Réforme Agraire 213
Paragraphe 4. Brigade d'Intervention Contre l'Insécurité Foncière.....215
Section II. Les limites des institutions administratives à la sécurisation foncière en Haïti.....216
Paragraphe 1. Les limites de Direction générale des impôts.....220
Paragraphe 2. Les limites de l'Office National du Cadastre 221
Paragraphe 3. Les limites de l'Institut National de la Réforme Agraire 224
Paragraphe 4. Les limites de la Brigade d'Intervention contre l'Insécurité Foncière.....227
Conclusion du chapitre 230
CHAPITRE II.- PERSPECTIVES DE SÉCURISATION FONCIÈRE EN HAÏTI 231
Section I. La sécurisation des droits fonciers 232
Paragraphe 1. Nécessité de régulariser les titres de propriété 234
Paragraphe 2. Lutter contre les inégalités foncières et l'invasion des terres en Haïti.....238
Section II. Renforcement des mécanismes de sécurisation foncière en Haïti 240
Paragraphe 1. Renforcement des mécanismes juridiques 241
Paragraphe 2. Renforcement des mécanismes institutionnels.....242
Conclusion du chapitre 245
Conclusion du titre 246
Conclusion de la partie 247
CONCLUSION GÉNÉRALE 249
BIBLIOGRAPHIE 257
ANNEXES 290
TABLE DES MATIÈRES 302