



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

**Les dynamiques sociales
autour de l'accès à la terre en Haïti
et leurs implications pour la sécurité foncière**

*The social dynamics of land tenure in Haiti
and implications for tenure security*

Module 5 – 2^e partie
Véronique Dorner



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Processus d'« informalisation » croissante ?

OU

**perception croissante des limites
d'un système de validation légale des droits sur la terre
qui n'est souvent plus possible ?**

Contexte d'augmentation de la pression

- sur les terres rurales (dégradation des sols...)
- sur les terres urbaines et péri-urbaines (« demande de ville »...)

Ce qui pose des problèmes

- Pour les interventions de soutien à l'agriculture, de protection des sols...
- Mais aussi pour la reconstruction, l'équipement des villes et les infrastructures



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Quelques cas fréquents

- La formalisation partielle des mutations lors des ventes
- La question des *tè eritaj*, *tè eritye* (les terres héritées)
- La dissociation de la propriété du sol et du bâti
- Les terres d'Etat terres de tous / les terres non titrées « vacantes et sans maîtres » ?



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Formalisation partielle des mutations

- *Resi* du notaire souvent considéré comme suffisant ?
 - les ventes se font souvent dans l'urgence
 - Le coût de la formalisation paraît disproportionné relativement à la garantie qu'elle offre
 - La formalisation n'est pas possible car les titres nécessaires pour l'entreprendre n'existent pas ou n'existent plus
- Vente sous seing privé, enregistré ou non à la DGI...
- ...

La confiance entre l'acheteur et le vendeur est souvent un élément essentiel dans une transaction donnée, toute demande de formalisation pouvant être comprise comme mettant en cause cette confiance



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Une vision partagée de la transmission des terres familiales ?

- **Les terres « familiales », transmises par héritage, ont un statut différent des terres achetées.**

Elles restent dans la famille de fait, au moins sur trois ou quatre générations : ce que recouvre le terme français « indivision ».

- La « bonne entente » familiale ne peut être mise en question
- Le partage formel peut impliquer une redistribution des parcelles
- Les conflits potentiels sont plus facilement gérés quand il reste possible de jouer avec le temps

Il faudrait explorer les demande de sortie d'« indivision » (quand et/ou pourquoi ?)

La possibilité existant de vendre ses « droits et prétentions » le partage n'est pas indispensable...



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Une vision des choses partagée par la justice ?

- Un partage formalisé pourra toujours être remis en cause après-coup par un cohéritier s'estimant lésé
 - Au-delà, la vente d'une parcelle issue d'un héritage ayant fait l'objet d'un partage légal serait susceptible d'être remise en cause pour les mêmes raisons

Tout semble se passer comme s'il n'y avait pas d'application de la prescription sur les parcelles sortant d'une famille

- Y a-t-il de fait une limite au-delà de laquelle la justice ne prend pas en compte de telles revendications ?



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



L'informel garant –temporaire- de la paix des familles ?





USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Une gestion « privatisée » des terres d'Etat ?

- « Informalisation » des baux, avec la transmission par héritage d'une parcelle affermée à l'Etat
- Changement d'usage des terres
- Sous-fermages
- Lotissements sur les terres d'Etat cédées en sous-fermage
 - économie morale : on ne peut pas refuser de l'espace à un jeune (de la famille ?) qui cherche à bâtir sa maison
 - Cession du bail prévue par la loi mais pas d'exemple rencontré où elle ait été effectivement menée à bien.
- Occupations



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Partout dans les quartiers urbains récents :

Fréquente dissociation entre
la propriété du sol / la propriété du bâti

- Sous-fermage sur des parcelles de terres d'Etat bâties par les sous-locataires
- Fergage sur des parcelles possédées en pleine propriété ou en indivision, à des personnes qui y construisent leur maison
- Sécurisation par le *fèmaj sou pri dacha* ?



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Pistes de lectures

- LAROSE Serge, **L'exploitation agricole en Haïti** *Guide d'étude* Montréal: Centre de recherches caraïbes, Université de Montréal, 1976, 69 p (classiques.uqac.ca/.../larose_serje/...haiti/exploitation_agricole_haiti.html)
- d'ANS, André-Marcel, «**Institutions paysannes. Constitution, légitimation et gestion de l'héritage foncier dans la plaine de Port-à-Piment**». *Annales des pays d'Amérique Centrale et des Caraïbes* 4. Presses Universitaires de France. Presses Universitaires d'Aix-Marseille. 1984
- ORIOL Michèle et DORNER Véronique « **L'indivision en Haïti. Droits et arrangements sociaux** » in *Economie rurale*, n°330-331 : 161-174, juillet-septembre 2012



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Sécuriser certains de ces arrangements à travers le temps ?

Les connaître :

- Comment mieux éclairer la diversité des pratiques et leur éventuelle efficacité actuelle?
- Quelles pourraient être, au cas par cas, les pistes pour assurer une « sécurité foncière suffisante » pour les besoins de l'aménagement des zones concernées
sur ces types de parcelles dont les possesseurs ne peuvent présenter de preuves légalement valables de leurs droits ?
- Quelles instances seraient à même de garantir la sécurité future de ces possesseurs ?