

UNIVERSITÉ D'ÉTAT D'HAÏTI
UEH

**FACULTÉ DE DROIT, DES SCIENCES
ÉCONOMIQUES ET DE GESTION DU CAP-HAÏTIEN**

SECTION JURIDIQUE

**INEFFICACITÉ DE LA GESTION DES TERRES EN HAÏTI AU
REGARD DE LA LÉGISLATION FONCIÈRE HAÏTIENNE DE 2010
À 2020**

Mémoire préparé par l'étudiante Youlmine DUVERNA

Pour l'obtention du grade de licenciée en Droit

Sous la direction du professeur Kervens VALCIN

Promotion : Alix FUCIEN

Année : 2012-2016

Mai 2023

**INEFFICACITÉ DE LA GESTION DES TERRES EN HAÏTI AU
REGARD DE LA LÉGISLATION FONCIÈRE HAÏTIENNE DE 2010
À 2020**

TABLE DES MATIÈRES

RÉSUMÉ	vii
ABSTRACT	viii
REZIME.....	ix
LISTE DES SIGLES, DES ACRONYMES ET DES ABREVIATIONS	x
REMERCIEMENTS.....	xiii
AVANT-PROPOS.....	xiv
CHAPITRE I	1
INTRODUCTION ET POSITION DU PROBLÈME.....	1
1.1. Introduction à la thématique	1
1.2. Justification de l'étude.....	3
1.3. Présentation du problème	3
1.3.1. Objectifs de la recherche.....	10
1.3.1.1. Objectif principal.....	10
1.3.1.2. Objectifs spécifiques	10
1.3.2. Questions de recherche.....	10
1.3.2.1. Question principale.....	10
1.3.2.2. Questions spécifiques.....	11
1.4. Hypothèses de travail	11
1.4.1. Hypothèse principale	11
1.4.2. Hypothèses spécifiques	11
1.5. Limites de la recherche.....	12
1.6. Division du travail.....	12
CHAPITRE II	13
CADRE CONCEPTUELLE, THÉORIQUE ET REVUE DE LITTÉRATURE	13
2.1. Approche conceptuel.....	13

2.1.1.	Signification du concept « gestion »	13
2.1.2.	Signification du concept « terre »	14
2.1.3.	Signification du concept « inefficacité ».....	14
2.1.4.	Appréhension du concept « gestion des terres»	14
2.1.5.	Définition du concept « foncier ».....	15
2.1.6.	Appréhension du concept « législation foncière ».....	15
2.2.	Approche théorique	16
2.2.1.	Les théories modernes du droit naturel.....	16
2.2.2.	Le droit naturel de propriété	17
2.2.3.	Théorie de la propriété	18
3.1.	Revue de littérature.....	21
CHAPITRE III.....		221
CADRE METHODOLOGIQUE DE LA RECHERCHE		221
3.1.	Présentation et description de la méthodologie de recherche.....	22
3.1.1.	Précision sur la notion de méthodologie	22
3.1.2.	Typologie de recherche.....	23
3.1.3.	La principale technique préconisée.....	25
3.1.3.1.	La recherche documentaire	25
3.2.	Instrument de l'étude et mécanisme d'analyse des données.....	26
3.2.1.	Présentation des instruments de l'étude	28
3.2.2.	Description des instruments de l'étude.....	28
3.2.3.	Description du mode d'administration des instruments de recherche	28
3.2.4.	Modes de traitement et d'analyse des informations	29
3.2.4.1.	Description du processus d'étude des données.....	29
Chapitre IV		30
PRÉSENTATION, DESCRIPTION, ANALYSE ET INTERPRÉTATION DES RÉSULTATS		30
4.1.	Présentation des limites liées à l'encadrement juridique dans le foncier en Haïti	30
4.1.1.	Les limites relatives aux références constitutionnelles	31

4.1.2. Les apports du Droit international de l'environnement	32
4.1.3. Description des limites relatives à la législation nationale	32
4.1.3.1. Les limite à l'application du Droit Civil	32
4.1.3.2. Les limites à l'application du Droit Rural et du Droit Agraire	34
4.1.3.3. Les limites à l'application du Droit Coutumier	35
4.1.3.5. Les limites à l'application du Droit de l'Environnement.....	36
4.2. Analyse et description des contraintes dans la gouvernance foncière	38
4.2.1. Les Ministères et la Gestion des Terres	39
4.2.1.1. La faiblesse des ministères.....	41
4.2.2. Collectivités territoriales et gestion des terres	42
4.2.2.1. Le domaine public des collectivités	44
4.2.3. La société civile et la gestion des terres.....	44
4.2.3.1. Le secteur privé.....	45
4.2.3.2. Les organisations non gouvernementales et la gestion des terres	47
4.2.4. L'organisation Judiciaire et la gestion des terres	490
4.2.4.1. Les compétences foncières dans l'organisation judiciaire	53
4.2.4.2. Le dispositif légal domanial et foncier	55
4.2.4.3. Auxiliaires de justice et la gestion des terres.....	55
4.3. Analyse et interprétation des résultats.....	58
4.3.1. Analyse de l'ineffectivité des mécanismes institutionnels	60
CHAPITRE V	61
CONCLUSION, PROPOSITIONS ET RECOMMANDATIONS POUR L'EFFECTIVITE DES PRINCIPES DE GESTION DES TERRES.....	61
5.1. Conclusion.....	64
5.2. Recommandations et propositions pour le renforcement des mécanismes fonciers.....	64
5.2.1. L'effectivité des normes juridiques	64
5.2.1.1. L'effectivité de la gestion domaniale et foncière	65
5.2.1.1.1. Le Droit domanial de l'État.....	67
5.2.2. Garantir la propriété privée	70

5.2. 3. Réviser les lois foncières.....	71
5.3. Propositions pour la modernisation du régime foncier	72
5.3.1. Mettre en place un cadastre moderne.....	74
5.3.2. Dépasser les limites des mécanismes institutionnels.....	74
5.4. Propositions pour l'efficacité de la gestion des terres	76
5.4.1. Assurer une gestion effective des politiques foncières.....	77
5.4.2.1. Assurer l'effectivité de la réforme foncière	78
5.4.2. Assurer la gestion efficace des terres	78
Bibliographie.. ..	80

RÉSUMÉ

Depuis l'indépendance d'Haïti le premier janvier 1804, la question foncière engendre beaucoup de conflits, ce qui occasionne que l'inefficacité de la gestion des terres représente jusqu'à présent une problématique très importante dans le pays. En tant que jeune chercheuse en vue de sensibiliser les acteurs fonciers sur cette préoccupation tant pressante, à la fin de notre cycle d'étude, nous avons choisi de réaliser un travail de recherche autour de ce sujet : l'inefficacité de la gestion des terres en Haïti au regard de la législation foncière haïtienne de 2010 à 2020.

Pour mieux orienter notre recherche, il nous impose à poser cette question : En quoi la gestion des terres en Haïti est-elle inefficace? La réponse hypothétique que nous donnons à cette question est que l'inefficacité de la gestion des terres est occasionnée par la faiblesse des trois pouvoirs l'État. Et cela entraîne assez souvent la décadence du système de régulation foncière génère tant de défis, et ne fait qu'engendrer des conflits de toutes sortes qui sont, soit d'ordre juridique ou institutionnel et tout cela crée aussi une situation d'insécurité juridique assez préoccupante.

Nos objectifs dans le cadre de ce travail de recherche consistent à identifier et analyser les principales contraintes et défis liées à l'efficacité de la gestion des terres en Haïti, notamment celles relatives au droit foncier. Ensuite, proposer des mesures de redressement en cadre normatif et institutionnel pour améliorer le développement et pour une gestion efficace des terres et des infrastructures foncières dans le pays. Et pour atteindre ces objectifs, nous adopterons la méthode de recherche exégétique qui nous permettra de pencher sur les instruments juridiques qui ont contribué à garantir les droits fonciers en Haïti, et l'observation de leur application dans le contexte haïtien.

Toutefois, dans le contexte actuel, il devient plus qu'une nécessité pour l'État haïtien d'assumer sa responsabilité en vue de garantir effectivement la protection des droits de propriétés sur son territoire afin de résoudre l'inefficacité de la gestion des terres, en renforçant les mécanismes juridiques et institutionnels.

ABSTRACT

Since the independence of Haiti on January 1, 1804, the land issue has generated many conflicts, which means that the inefficiency of land management has until now represented a very significant problem in the country. As a young researcher with a view to raising awareness among land stakeholders about this pressing concern, at the end of our study cycle, we chose to carry out research around this subject: the inefficiency of land management. In Haiti with regard to Haitian land legislation from 2010 to 2020.

To better guide our research, it requires us to ask this question: How is land management in Haiti inefficient? The hypothetical answer we give to this question is that the inefficiency of land management is caused by the weakness of the three powers of the Haitian state. And this quite often leads to the decadence of the land regulation system which generates so many challenges, and also only generates conflicts of all kinds which are either legal or institutional and all this also creates a situation of legal insecurity that is quite worrying.

Our objectives in this research work are to identify and analyze the main constraints and challenges linked to the effectiveness of land management in Haiti, particularly those relating to land law. Then, propose recovery measures within a normative and institutional framework to improve development and to achieve these objectives; we will adopt the exegetical research method which will allow us to guaranteeing land rights in Haiti, and observation of their application in the Haitian context.

However, in the current context, it becomes more than a necessity for the Haitian state to assume its responsibility to effectively guarantee the protection of property rights on its territory in order to resolve the inefficiency of land management, by strengthening legal and institutional mechanisms.

REZIME

Depi lèndependans peyi Dayiti premye janvyè 1804, kesyon tè a te lakòz anpil konfli. Kidonk, nou rive konstate inefikasite ki genyen nan jesyon tè a reprezante jiska prezan yon pwoblèm trè enpotan nan peyi a. Antanke yon jèn chèchè nan lide pou sansibilize moun ki konsène yo sou enkyetid ak ijans ki genyen nan zafè jesyon latè, nou chwazi fè travay rechèch sa a sou sijè sila : inefikasite jesyon latè an Ayiti parapò ak lejislasyon ayisyen an sou zafè tè soti 2010 pou rive 2020.

Pou pi byen gide rechèch nou an, li mande pou nou poze kesyon sa : Kijan jesyon tè nan peyi Dayiti fè pa efikas ? Repons ipotetik nou bay avèk kesyon sa sèke sa lye ak feblès twa pouvwa Leta yo. E dekadans sistèm regilasyon tè a lakòz anpil defi, e ap bay tout kalite konfli, ak pwoblèm ki kapab swa nan nati jiridik oswa nan nati enstitisyonèl, e tout sa tou kreye yon sitiyasyon ensekirite jiridik ki bay anpil enkyetid.

Objektif nou nan kad travay rechèch sa a se idantifye ak analize pi gwo kontrent ak defi ki genyen rapò ak efikasite nan zafè jesyon tè nan peyi Dayiti, sitou sa ki gen rapò ak lwa latè yo. Nan sans sa a pwopoze mezi rekiperasyon nan yon kad nòmatif ak enstitisyonèl pou amelyore devlopman ak reyalize objektif rechèch yo, pou'n kapab fè sa nap adopte metòd rechèch exejetik la ki pral pèmèt nou gade tout enstriman jiridik yo ki konn kontribye nan garanti dwa tè an Ayiti, ak obsèvasyon aplikasyon yo nan kontèks ayisyen an.

Sepandan, nan kontèks nap viv kounyeya a, li vin pi plis pase yon nesosite pou Leta ayisyen pran responsabilite'l e poul garanti pwoteksyon dwa pwopriyete sou teritwa a, pou rezoud inefikasite jesyon tè a, nan ranfose mekanis lega lak enstitisyonèl yo.

LISTE DES SIGLES, DES ACRONYMES ET DES ABREVIATIONS

Al.	Alinea
ALENA	Accord de Libre Echange Nord-Américain
AM:	Ante Meridiem (Avant Midi)
ANAP	Agence Nationale des Aires Protégées
AND	Autorité Nationale Désignée
ANIGEF	Agence Nationale d'Information Géographique et Foncière
Art.	Article
ASSP	Acte Sous Seing Privé
BID	Banque Interaméricaine de Développement
BRICIF	Brigade d'intervention contre l'insécurité foncière
BME	Bureau des Mines et de l'Energie
CARICOM	Marché Commun des Caraïbes
CASEC	Conseil d'Administration de la Section Communale
CFPB	Contribution Foncière des Propriétés Bâties
CIAT	Conseil Interministériel d'Aménagement du Territoire
CNC	Conseil National des Coopératives
CNIGS	Centre Nationale de l'Information Géo-Spatiale
DECF	Direction de l'Enregistrement et de Conservation Foncière
DGI	Direction Générale des Impôts
EDH	Electricité d'Haïti

Etc.	Et cetera
FAO	Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture
FMI	Fond Monétaire International
GES	Gaz à Effet de Serre
GIS	Système d'information Géographique
GPS	Système de positionnement global
h	heure
Ibid.	Ibidem
IHSI	Institut Haïtien de Statistique et d'Informatique
INARA	Institution National de la Réforme Agraire
ISPAN	Institut de Sauvegarde du Patrimoine National
MARNDR	Ministère de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et du Développement Rural
MCI	Ministère du Commerce et de l'Industrie
MDE	Ministère de l'Environnement
MEF	Ministère de l'Economie et des Finances
MERCOSUR	Marché Commun de l'Amérique du Sud
MICT	Ministère de l'Intérieur et des Collectivités Territoriales
MJSP	Ministère de la Justice et de la Sécurité Publique
MPCE	Ministère de la Planification et de la Coopération Externe
MTPTC	Ministère des Tavaux Publics, Transport et Communication
ONACA	Office national du Cadastre
ONG	Organisation Non Gouvernementale
Op.Cit.	Opus Citatum
P	Page

PAE	Plan d'Action de l'Environnement
PFB	Plan Foncier de Base
PIB	Produit Intérieur Brut
PIFRFH	Projet d'Informatisation du Registre Foncier en Haïti
PNUE	Programme des Nations Unies pour l'Environnement
PSFMR	Programme de Sécurisation Foncière en Milieu Rural
RGA	Recensement Général Agricole
SNEP	Service National des Aires Protégées
TPI	Tribunal de Première Instance

REMERCIEMENTS

Ce mémoire n'aurait pas vu le jour sans le soutien de plusieurs personnes envers lesquelles nous devons témoigner notre gratitude.

Nos premiers remerciements sont adressés au Grand Architecte de l'univers qui nous a donné de l'intelligence et la santé pouvant nous permettre de réaliser ce travail de recherche.

Par ailleurs, nous tenons à exprimer notre plus profonde gratitude à notre directeur de recherche, professeur Kervens VALCIN, qui nous a fourni toute l'assistance nécessaire pour arriver à la réalisation de ce mémoire.

Nous adressons aussi nos remerciements à tous les enseignants qui ont participé à notre formation intellectuelle et à tous nos camarades étudiants de la promotion Alix FUCIEN de la FDSEG/CAP pour leur sens d'entraide.

Un remerciement spécial est adressé à nos parents, Monsieur Genève Madsen DUVERNA et Madame Rosenie SALOMON qui nous a toujours soutenues. Et aussi à notre beau-père Allan PIERRE pour ses conseils.

Un remerciement spécial est adressé à nos frères et sœurs, spécialement, Duvents DUVERNA, Youlna DUVERNA, Amestella A. PIERRE et Armelan G.PIERRE, pour leur soutien. Et un remerciement est aussi adressé à Donald DUVERNA, Nivia DUVERNA et Gesner DUVERNA.

Nous disons un grand merci à Junior A. GERVÉ pour son sens d'entraide particulier ; au Révérent Stevenson FRANÇOIS qui nous a donné les meilleurs conseils de réussite ; à Me Hans JOSEPH et Sadrack ORDENA pour leur aide. Enfin, nous remercions tous ceux et toutes celles qui, de près ou de loin, ont participé à la réalisation de ce travail.

AVANT-PROPOS

Pour l'obtention de notre diplôme de Licence en Droit à la Faculté de Droit, des Sciences Économiques et de Gestion du Cap-Haïtien, nous sommes tenue de réaliser un travail de recherche scientifique. Nous étions dans l'obligation de choisir un sujet de recherche qui concerne notre discipline. Étant donné que nous avons eu le privilège d'évoluer comme enquêtrice foncière au Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire, nous avons décidé de choisir ce sujet portant sur la législation foncière haïtienne : « L'inefficacité de la gestion des terres en Haïti au regard de la législation foncière haïtienne de 2010 à 2020 ».

Ce sujet est interdisciplinaire, car elle peut faire l'objet d'autres disciplines connexes comme, la sociologie, la géopolitique, l'agriculture, la géographie et l'aménagement du territoire, etc. Afin de mieux démontrer sa portée juridique, et voulant déceler l'étendue des disparités posées par les mesures juridiques en vigueur, nous l'avons orienté dans notre domaine d'étude.

En vue de mieux orienter notre travail scientifique, aussi nous avons adopté la technique d'analyse de contenu pour la collecte des données et l'analyse des documents, tout en suivant les directives du guide de présentation des mémoires et des thèses de l'Université d'État d'Haïti de 2015. De plus, nous avons gardé l'esprit d'impartialité et de critique tout au long de notre recherche, et en dépit, de la pertinence de nos résultats, ils doivent être appréciés avec retenue car ce travail est limité sur une période de dix ans.

Toutefois, nous ne prétendons pas avoir réalisé un travail parfait, car étant assez jeune dans ce domaine, nous avons encore des lacunes. Outre, cette étude veut alors proposer une nouvelle forme d'analyser qui s'appuie sur de nouvelles hypothèses, qui permettront de proposer de nouvelles pistes de réflexion, d'appréciation et d'analyse en vue d'une meilleure compréhension de la question.

CHAPITRE I

INTRODUCTION ET POSITION DU PROBLÈME

Ce chapitre statuera sur la présentation succincte de la thématique de recherche, puis présentera la problématique de recherche ; ensuite la justification de l'étude, tout en présentant l'objectif de la recherche, ainsi que les questions de recherche, les hypothèses de travail, les limitations et la division du travail.

1.1. Introduction à la thématique

Après la fin de la guerre de l'indépendance d'Haïti le 1er janvier 1804, l'une des principales préoccupations du nouvel État était de trouver les mécanismes les plus efficaces au redressement de l'économie pour être en mesure de pallier aux effets destructifs de la lutte et de s'y adapter. L'un des problèmes auxquels le nouvel État allait être confronté, c'est la gestion des terres. Vu le contexte politique du pays, prôner une politique visant la réduction de l'appropriation arbitraire des terres laissées par les colons de l'ancienne Saint-Domingue, n'était pas appréciée par plus d'un. En ce sens, Dr. André Yves Cribb¹, explique que l'empereur Jean Jacques Dessalines commença à dénoncer l'exclusion économique des pauvres noirs sans terres, mais malheureusement, il n'a pas eu le temps de réaliser une distribution en leur faveur.

En ses manières, le professeur E. Francisque dit : « La question agraire posée au lendemain même de l'indépendance d'Haïti malgré les divers traumatismes sociaux dont elle est responsable à titre principal, n'a encore trouvé de solution adéquate. Elle s'inscrit

¹ André Yves CRIBB, *Comment cesser de cultiver la pauvreté rurale en Haïti ?*, Rio de Janeiro, Brésil, 4p www.geocities.com/aycribb, page consultée le 15/07/2020 à 10hr15PM.

en filigrane dans la trame de tous les bouleversements, de tous les conflits qui jalonnent plus d'un siècle et demi d'histoire nationale... »².

En effet, la législation haïtienne protège et garantit les droits du citoyen à la propriété et à l'initiative privée. En ce sens, l'article 36 de la Constitution de 1987 amendée le 09 mai 2011 dispose : « La propriété privée est reconnue et garantie. La loi en détermine les modalités d'acquisition, de jouissance ainsi que les limites »³. Ce droit de propriété, poursuivent les articles 36-3 et 36-4, entraîne également des obligations. « Il n'en peut être fait usage contraire à l'intérêt général ». De plus, dans le domaine foncier, le propriétaire doit cultiver, exploiter le sol et le protéger, notamment contre l'érosion. Mais sans l'efficacité (applicabilité) de la loi et l'efficacité (l'application) de la règle de droit, l'ineffectivité en matière de gestion des terres reste et demeure un grand défi.

En matière foncière, le pays dispose d'un arsenal juridique impressionnant, mais la faiblesse de l'État occasionne la décadence du système de régulation foncière qui entraîne assez souvent, des conflits pour la plupart qui proviennent des confusions enregistrées entre les droits de jouissances et les droits de propriété. En fait, la déficience structurelle des institutions de gestion du foncier fragilise l'efficacité des politiques de gestion, de garanties, de protection et de préservation des terres. Et plus de deux siècles après, il n'est pas exagéré de dire que le problème de gestion des terres, posé au départ, soit le lendemain de l'indépendance d'Haïti, perdure et génère des séquelles néfastes sur l'élévation de l'équité et de la justice. De ce fait, les conflits fonciers deviennent de nos jours de plus en plus fréquents et difficiles à gérer. Ainsi, face à notre préoccupation qui consiste à vouloir contribuer à l'amélioration de la gestion des terres en Haïti, nous avons décidé de réaliser notre travail de recherche sur ce sujet: « *L'inefficacité de la gestion des terres en Haïti au regard de la législation foncière haïtienne de 2010 à 2020* ».

² Edouard FRANCISQUE. *La structure économique et sociale d'Haïti*, Port-au-Prince, Henry Deschamps, 1986, p111.

³ Art. 36 de la Constitution haïtienne de 1987 amendée le 09/04/2011.

1.2. Justification de l'étude

A l'instar de tout travail scientifique, le présent mémoire se fonde sur des motivations diverses. Et celles-ci relèvent de trois intérêts : académique, social, et scientifique.

Du point de vue académique, c'est pour nous un impératif de mener une recherche qui permettra d'obtenir notre diplôme de Licence qui nous ouvrira d'autres opportunités futures. Et en particulier, vu que jusqu'à date, aucune recherche portant spécifiquement sur cette problématique de recherche n'a été menée par des étudiants à la Faculté de Droit des Sciences Économiques et de Gestion du Cap-Haitien, de l'Université d'État d'Haïti. Ce travail de recherche pourra, entre autres, aidé à combler ce vide juridique et documentaire.

Quant à l'intérêt social ou pratique du sujet, vu le problème constaté dans la gestion des terres et les atteintes à la protection du droit de propriété en Haïti, c'est un impératif pour nous, comme jeune chercheuse, de contribuer à la résolution de ce problème qui ronge le corps social, en exposant l'impact que génère l'insécurité foncière dans le but de sensibiliser les acteurs fonciers sur une préoccupation tant pressante dont les limites tendent au-delà de ce mémoire de recherche.

Du point de vue scientifique, nous voulons cerner les aspects essentiels en matière de la gestion foncière en Haïti en vue de contribuer à la construction des connaissances scientifiques dans ce domaine d'étude. En ce sens, ce travail de recherche est basé sur des observations réalisées sur la période 2010 à 2020, une période qui marque les structures foncière du pays car un certain nombre de programmes se sont proposés d'intervenir directement sur l'administration foncière et la formalisation des droits, ce presque immédiatement après le séisme de 2010. En ce sens, ce travail doit être considéré comme une piste de recherche pour d'autres chercheurs.

1.3. Présentation du problème

L'inefficacité de la gestion des terres en Haïti représente une problématique importante qui mérite des solutions urgentes. Cette problématique foncière qui existe depuis l'indépendance du pays a laissé des traces visibles dans le paysage foncier

d'aujourd'hui. Le problème s'est aggravé avec le tremblement de terre du 12 janvier 2010 qui a ravagé Port-au-Prince, la Capitale de la République d'Haïti. Un des plus grands impacts du tremblement de terre a été la mort de 250 millions personnes⁴. Aussi la perte de maisons, qui a résulté plus de 1,6 millions de personnes déplacées ou sans abri⁵. Et quatre ans et demi après le séisme, environs 103565 de déplacés haïtiens vivent dans 172 camps dispersés à Port-au-Prince et dans ses environs⁶. Dans ces camps, 20% des résidents font face à des expulsions extrajudiciaires et souvent violentes, qui menacent la vie et la dignité de personnes⁷.

L'un des obstacles à l'accès universel à la terre est la concentration des biens et des ressources aux mains de quelques-uns, à l'exclusion des catégories à faibles revenus⁸. Par conséquent, en Haïti, la répartition des terres est encore foncièrement inégale. On comprend pourquoi maintenant le paysage foncier haïtien est parsemé de litiges. C'est pourquoi, nous assistons à l'envahissement des terres par des groupes armés (phénomène de déchouage). Par conséquent, 50% des terres cultivables sont aujourd'hui en insécurité foncière⁹. Cela a engendré l'émiettement de la propriété foncière qui a donné naissance à la petite propriété individuelle¹⁰ et cette situation a découragé les investissements privés dans le pays. C'est en ce sens que Erik Vittrup déclare : « S'il n'y a pas un cadre juridique garantissant les droits des propriétaires, les investisseurs ne dépenseront pas un dollars en Haïti »¹¹.

Or, les pouvoirs publics qui se sont succédé, depuis l'indépendance du pays le 1er janvier 1804, n'arrivent pas à assurer une bonne gestion des terres. Et cela crée une ambiguïté du système foncier haïtien (droit des paysans sur la terre et les arbres)

⁴ <https://www.erudit.org/fr/revues/vertigo/2012-v12-n3-vertigo001173/1022692ar.pdf>, consulté le 13/11/2022 à 11hr PM.

⁵ <https://haitiadvocacy.org/wp-content/uploads/2012/02/hawg-le-droit-foncier-et-le-droit-au-logement-en-ha%C3%A9ti.pdf>, consulté le 08/07/2022 à 10hr PM.

⁶ <https://www.iom.int/fr/news/quatre-ans-et-demi-apres-le-seisme-devasteur-92-pour-cent-de-la-population-deplacee-quitte-les-camps-en-ha%C3%A9ti>, consulté le 09/12/2022 à 9hr PM.

⁷ Ibid.

⁸ <https://books.openedition.org/editionsms/8314?lang=en>, consulté le 08 /10/2022 à 7 hr PM.

⁹ <https://reliefweb.int/report/haiti/.1%E2%80%99agriculture-paysanne-ha%C3%AFtienne>, consulté le 09/02/2022 à 9hr PM.

¹⁰ 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 Imprimerie, 2006, p. 58.

¹¹ Officier Supérieur de l'organisation des Nations Unis pour les habitations (ONU-HABITAT).

entraînant une dilapidation de ces ressources avec des systèmes de défrichage illégaux et anarchiques des terres¹². Par conséquent, la mauvaise gestion des terres cultivables en Haïti, influe sur la crise d'insécurité alimentaire actuelle¹³. Également, il est à remarquer qu'une grande majorité de la population haïtienne reste sans terres ou n'a pas assez de terres pour pratiquer l'agriculture, alors que 60% de la population vit à la campagne, le secteur agricole ne couvre que 25% du PIB et 48% des besoins alimentaires du pays¹⁴. Par ailleurs, à cause d'une forte explosion démographique, les exploitations agricoles sont de petites tailles. Ce morcellement des surfaces agricoles fragilise les terres des montagnes, car il empêche la création à grande échelle de façons culturelles permettant de lutter contre l'érosion¹⁵.

Un autre problème non moins important, est l'occupation informelle de certaines propriétés foncières, en milieu rural comme en milieu urbain, par des personnes se considérant comme propriétaires mais qui ne peuvent pas prouver leurs droits de propriété. Et surtout en milieu rural, 75 % des terres sont occupés de manière informelle et cette situation est due à cause de la hausse des tarifs notariaux (enregistrement des titres et honoraires) qui empêchent les petits propriétaires à sécuriser leurs terres, ils finalisent rarement des accords formels, usent les moyens du bord qui dérivent de pratiques coutumières anciennes afin d'effectuer préalablement la majorité de leurs transactions foncières¹⁶.

Une étude réalisée par le groupe de travail sur le droit foncier en Haïti, en 2012 a constaté que l'enregistrement des transactions foncières peuvent durer en moyenne 18 mois et implique des coûts financiers atteignant jusqu'à 25% de la valeur de la propriété, incluant les frais professionnels et les droits d'enregistrement et de transcription à la DGI¹⁷. En raison de ces coûts élevés de transactions, les professionnels du foncier sont peu enclins et réticents à inverser la situation actuelle, dont la modernisation du cadastre

¹² <https://www.fao.org/3/X6738F/X6738F04.htm>, page consultée le 15/02/23 à 1hr30PM.

¹³ <https://www.avibopost.com/comment-labandon-de-lirrigation-par-letat-aggrave-la-crise-alimentaire-en-haiti/>, page consultée le 15/02/23 à 2hr30PM.

¹⁴ Op. Cit, consulté le 09/02/2022 à 9hr 05PM.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

¹⁷ PIERRE Bernard, *La numérisation des registres de propriétés foncières en Haïti*, p8, 9.

limiterait leur marge de profits¹⁸. Ainsi le manque de clarté dans le secteur foncier mène à une situation d'insécurité qui affaiblit les investissements¹⁹.

Aussi, environ 75% des contrats fonciers du pays suivent les normes et les accords traditionnels, et proviennent d'un droit d'utilisation ancestral transmis de génération en génération, sans confronter à aucun moment d'opposition et de contestation d'un tiers, certains rentre directement en usucapion ou prescription acquisitive²⁰. Bien que le Code civil stipule que l'enregistrement des transactions portant sur les acquisitions foncières de tout genre doit être bien conservé et que la législation sur le notariat et l'arpentage élucide les directives à suivre pour les procédures d'enregistrement²¹. Mais, les registres fonciers ne sont pas informatisés et la majorité des transactions qui devraient être enregistrées dans la DGI ne respectent pas les procédures d'enregistrement selon les prescrits établies²².

Ainsi, la possibilité de fraude lors du transfert d'une propriété foncière augmente car il existe des gangs criminels, impliquant des notaires, des arpenteurs, des juges et des policiers qui s'évertuent à dépouiller d'honnêtes citoyens du fruit de leurs travaux²³. Ils obtiennent des jugements aux termes de procès ou les véritables propriétaires n'ont jamais été conviées et qui sont exécuter de manière extrêmement violente²⁴. Cependant, seulement 5% du territoire d'Haïti est couvert par un cadastre et 40% seulement des propriétaires détiennent un titre de propriété²⁵. Comme les titres de nombreuses propriétés ne sont pas clairement établis, les fraudeurs en profitent et des conflits relatifs aux titres de propriétés surviennent souvent²⁶. De plus deux types de fraudes sont ainsi courants : fabrication de faux titres et un bien en indivision vendu par un seul propriétaire et tout cela génère l'augmentation des cas de duplications de titres fonciers²⁷.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ <https://copenhagenconsensus.com/publication/haiti-priorise-document-relatifs-aux-terres-joseph>, consulté le 09/02/2023 à 9hr PM.

²⁰ https://agriculture.gouv.ht/view/01/IMG/pdf/annexe_11.pdf, page consultée le 25 /02/23 à 2hr05PM

²¹ Décret du 28 septembre 1977, sur la conservation foncière et l'enregistrement.

²² <https://www.irb-cisr.gc.ca/fr/renseignements-pays/rdi/Pages/index.aspx?doc=458138&wbdisable=true>, page consultée le 11/02/2023 à 9hr PM.

²³ Ibid.

²⁴ Ibid.

²⁵ <https://fcm.ca/fr/ressources/pirfh/appuyer-la-reforme-fonciere-en-haiti>, consulté le 11/03/2023 à 9hr PM.

²⁶ <https://www.haiti-perspectives.com/pdf/7.3-italis.pdf>, page consultée le 17/02/23 à 1hr05PM.

²⁷ Ibid.

Or, dans la pratique, en cas de duplications, de faux titres de propriétés et de fraude relatif aux autorités assermentées, le parquet pourra porter plainte au Ministre de la justice et de la sécurité publique qui prendra les décisions appropriées. Dans la pratique la suspension est parfois utilisée comme mesure disciplinaire et la révocation de la fonction est une mesure extrême et très rare²⁸. Mais, le système judiciaire déjà boiteux fait face à des grèves à répétitions depuis 2012. En dépit que, dans le corpus juridique haïtien, il n'existe aucun texte de loi définissant et organisant le droit de grève, des fonctionnaires, et que seule la grève des salariés est prévue et définie par un texte légal, soit aux articles 203 à 210 du Code du travail²⁹. De surcroît, ces grèves³⁰ répétitifs ont de multiples conséquences sur la sécurisation des droits des personnes, actualise la violation du droit des justiciables. Et aussi la crise politique quasi permanent qui séville paralyse l'édification de la justice,³¹ et favorise l'absence de sécurité dans les greffes, parquets et tribunaux³² ; l'augmentation des cas de corruptions, d'arbitraires et de l'impunité³³.

En outre, l'on recense déjà tous les types de dégradation de terres en Haïti: l'érosion, la salinisation de sols, la perte de fertilité, le dépérissement de forêts, les incendies de forêts, la dégradation des pâturages³⁴. De tous ces types de dégradation, l'érosion reste celui qui est le plus grave, le plus étendu et le plus connu. Plus de 50 % du territoire, essentiellement les zones de pente, est soumis à des risques élevés d'érosion et pas moins de 6% des terres (166.500 hectares) seraient actuellement atteintes d'érosion irréversible³⁵. Les ressources en sol sont donc menacées dans leur intégrité, les pertes de sol étant estimées à plus de 25 000 tonne métrique /hectare/10 ans³⁶. Haïti connaît aussi

²⁸ Législation sur le Notariat : Décret du 27 novembre 1969 harmonisant les dispositions de la loi du 24 février 1919 sur le Notariat (article 20). Législation sur l'arpentage : Moniteur numéro 21, 17 mars 1975.1168 sur les délits et quasi délits du Code Civil.

²⁹ <https://cabinetpatricklaurent.com/avocats-en-greve-lappareil-judiciaire-est-il-paralyse/> , page consultée le 05/05/23 à 1hr30PM.

³⁰ <https://lenouvelliste.com/article/211516/lutte-contre-la-corruption-haiti-168e-et-perd-7-places-en-une-annee>, page consultée le 16/02/23 à 9hr30PM.

³¹ Rapport alternatif de Défenseurs Plus sur la mise en œuvre du Pacte International relatif aux Droits Civils et Politiques suite au rapport additif de l'État haïtien en 2020, Port-au-Prince, Janvier 2020, p 4-8.

³² De mars 2018 à octobre 2020, au moins 23 vols et tentatives de vols ont été perpétrés au Palais de Justice à Port-au-Prince.

³³ <https://www.unccd.int/sites/default/files/naps/haiti-fre%25202015.pdf>, page consultée le 17/02/23 à 1hr10PM.

³⁴ <https://www.mediaterre.org/terres/actu,20060620011525,8.html>, page consultée le 05/05/21 à 2hr30PM

³⁵ Ibid.

une détérioration accélérée de son environnement, avec une dégradation de ses ressources naturelles, une réduction inquiétante de la biodiversité, une diminution des ressources en bois, l'érosion des sols et la désertification qui résulte des inondations³⁷.

Cependant, il est à préciser que la législation haïtienne renferme un certain nombre de dispositions qui collent très bien aux exigences de la gestion des terres³⁸. Par exemple, la Constitution reconnaît et garantit de manière expresse la propriété privée en fixant les conditions d'expropriation et de nationalisation (article 36, 36-1 et 36-2). Aussi, en reconnaissant la fonction sociale de la propriété foncière, la constitution a posé les bases nécessaires à la conservation des terres. Ne proclame-t-elle pas, en effet, en son article 36-4 que : « le propriétaire foncier doit cultiver, exploiter le sol et le protéger notamment contre l'érosion »³⁹? D'une manière générale, dans ses prérogatives, la constitution est de type libéral et prône la défense des droits individuels (liberté, sécurité, propriété...), tout en prenant les précautions nécessaires pour éviter la concentration de la propriété foncière entre les mains de quelques-uns⁴⁰.

Or le décret affirmant la force juridique de l'autonomie des communes ne peut être, par vice de forme, une confirmation légale d'une décision d'autonomie⁴¹. Ainsi les défaillances de la décentralisation empêchent grandement les conseils communaux à jouir amplement du droit de gestion privilégié des biens foncier du domaine privé de l'État⁴². Cela engendre l'augmentation des contraintes et contradictions existantes dans la gestion des terres domaniales en Haïti, et entraîne aussi des dérives de toutes sortes. Et prenons comme exemple illustratif le cas de Cap-Haïtien, et que⁴³ le 23 août 1995, le centre-ville du Cap-Haïtien a été classé patrimoine national. Selon le Rapport d'inventaire des ressources touristiques du Nord et du Nord-Est. Ce statut, en théorie, fait de cette zone

³⁷ <https://www.rural21.com/francais/regardons-de-plus-pres/detail/article/haiti-entre-destruction-et-restauration-eenvironnementale.html>, page consultée le 18/02/23 à 1hr10PM.

³⁸ <https://challengesnews.com/faire-la-lumiere-sur-le-droit-foncier-en-haiti/>, Page consultée le 25 /06/21 à 2hr40PM.

³⁹ Constitution de 1987, amendée le 09 mai 2011, art 36-4.

⁴⁰ https://www.dictionnaire-environnement.com/mutation_fonciere_ID3554.html, page consultée le 6/10/21 à 1h40 PM.

⁴¹ <https://books.openedition.org/editionsms/8339>, Page consultée le 25 /02/23 à 2hr40PM.

⁴² Ibid.

⁴³ Moniteur, Journal Officiel de la République, Arrêté Présidentiel classant patrimoine national la zone correspondant à l'Ancienne ville du Cap-Haïtien, 23 Aout 1995.

une aire protégée afin de préserver le patrimoine matériel que représentent, entre autres, l'espace bâtis (les maisons). Pourtant, de jours en jours les anciennes maisons d'architecture coloniale disparaissent, par manque d'efficacité des lois qui devraient garantir le maintien et la préservation des patrimoines⁴⁴.

Aussi, l'article 37 de la Constitution haïtienne définit certaines orientations en matière de planification, d'aménagement du territoire, de décentralisation, lesquelles passent inévitablement par la territorialisation des politiques publiques. En substance on y lit : « La Loi fixe les conditions de morcellement et de remembrement de la terre en fonction du plan d'aménagement du territoire et du bien-être des communautés concernés dans le cadre d'une réforme agraire »⁴⁵. A cet effet une tentative de réforme agraire avait démarré par l'INARA, mais le déroulement de la réforme a été affecté par la crise politique que traverse le pays, et sa continuation reste un défi pour l'État haïtien⁴⁶.

De plus, la législation haïtienne prévoit un ensemble de procédure pour l'acquisition ou la vente d'un terrain. Dans laquelle l'acquisition ou la vente d'un terrain devrait se faire à partir de titre authentique suivant les dispositions des articles 1367-1458 du Code Civil haïtien⁴⁷. Et de manière générale, le code civil de 1864 fixe les modalités et procédures d'accès à la propriété privée : obtention par héritage, par achat, par le partage et leurs modes de gestion et de transfert de biens divers⁴⁸. Les modalités d'usage de terres rurales, mais non de propriété, sont articulées dans le code rural. Les articles 36 et suivants de la Constitution haïtienne reconnaissent et garantissent la propriété privée pour tous les individus du pays⁴⁹. Or l'Institut National de la Réforme Agraire, qui a examiné le régime foncier a conclu que : « le système judiciaire n'est pas en mesure de protéger la propriété foncière, même lorsque les agriculteurs réussissent à tirer

⁴⁴ Rapport d'Inventaire des ressources touristiques du Nord et du Nord 'Est, ATN/ME-12283-HA, Avril 2013, p 54, 160p.

⁴⁵ Art 37 de la constitution de 1987, amendée le 09 mai 2011.

⁴⁶ <https://journals.openedition.org/cal/6591>, page consultée le 24 /02/23 à 2hr05PM.

⁴⁷ Pour la fonction sociale du logement et du foncier, résistances et alternatives, <https://www.ritimo.org/La-securite-du-foncier-une-introduction>, page consultée le 10/10/21 à 1h10 PM.

⁴⁸ Code civil d'Haïti de 1864.

⁴⁹ Constitution de 1987, art 36.

pleinement parti du système⁵⁰. Et tout cela génère une dichotomie existant entre les faits et les règles de Droit et entraîne une situation d'insécurité juridique qui occasionne des conflits qui peuvent être soit d'ordre juridique ou institutionnelle.

1.3.1. Objectifs de la recherche

Les objectifs sont des déclarations qui expliquent ce que nous cherchons à atteindre et des énoncés d'une intention d'action pour trouver une réponse à une question. Les objectifs de notre travail sont répartis en un objectif principal et des objectifs spécifiques.

1.3.1.1. Objectif principal

Identifier et analyser les principales contraintes liées à l'inefficacité de la gestion des terres, notamment celles relatives au droit foncier.

1.3.1.2. Objectifs spécifiques

1. Analyser les principales contraintes liées à l'efficacité des mécanismes juridiques et institutionnels de protection des droits fonciers en Haïti ;
2. Proposer des mesures de redressement en cadre normatif et institutionnel pour améliorer le développement et pour une gestion efficace des terres et des infrastructures foncières dans le pays.

1.3.2. Questions de recherche

Pour réaliser notre travail de recherche, il paraît important de poser un ensemble d'interrogations qui se décline en une question principale et deux questions secondaires. Ces questions représentent le fil conducteur qui nous guide tout au cours de la recherche.

1.3.2.1. Question principale

La question principale : En quoi la gestion des terres en Haïti est-elle inefficace ?

1.3.2.2. Questions spécifiques

De cette question découlent les deux questions spécifiques suivantes :

⁵⁰ <https://www.contrepoints.org/2021/09/03/404500-la-faiblesse-de-haiti-labsence-de-droits-de-propriete> , page consultée le 23 /02/23 à 1hr05PM.

- ✓ Les mécanismes juridiques et institutionnels sont-ils assez efficaces pour garantir les droits de propriété en Haïti?
- ✓ Quelles interventions à faire pour stimuler une gestion efficace des terres d'Haïti?

1.4. Hypothèses de travail

L'hypothèse est définie comme une proposition admise soit comme donnée d'un problème, soit pour la démonstration d'un théorème⁵¹. Dans un travail de recherche, l'hypothèse concerne un rapport, entre deux ou plusieurs phénomènes, que nous croyons pouvoir constater dans la réalité⁵². Une hypothèse qualitative concerne toujours des faits que l'on ne peut pas quantifier. Ainsi, l'hypothèse est une explication provisoire.

Pour répondre à la question posée dans la problématique, nous avons formulée deux hypothèses. Alors, rien ne montre que les hypothèses seront infirmées ou confirmées, mais en guise de solution relative, des hypothèses sont proposés et qui peuvent être constitués comme des réponses provisoires que nous allons scientifiquement vérifier tout au cours de la recherche, ils sont classés en : une hypothèse principale et deux hypothèses spécifiques.

1.4.1. Hypothèse principale

L'hypothèse principale consiste dans l'affirmation suivante : l'inefficacité en matière de gestion foncière est fortement liée à la décadence de l'État haïtien et aux conséquences engendrées par la passivité des acteurs fonciers.

Et vu l'aspect qualificatif de notre objet d'étude, afin de saisir l'étendue de l'inefficacité, nous entendons faire usage de la méthode dialectique pour la vérification de l'hypothèse qui pourra être confirmée, infirmée ou nuancée.

1.4.2. Hypothèses spécifiques

Les hypothèses spécifiques sont les suivantes :

- Les mécanismes juridiques et institutionnels de gestion des terres en Haïti ne sont pas assez efficaces ;
- Pour stimuler une gestion efficace des terres, l'État haïtien doit renforcer les mécanismes juridiques et institutionnels de gestion des terres.

⁵¹ Martory BERNARD, *La gestion des ressources humaines*, Édit Organisation, Paris, 2002, p. 59.

⁵² Ibid.

1.5. Limites de la recherche

Notre travail de recherche est limité à travers le temps et l'espace, il concerne l'inefficacité de la gestion des terres en Haïti, basée sur des observations faites pour la période allant de 2010 à 2020. C'est cette limite qui donne à l'étude tout son intérêt.

1.6. Division du travail

Ce mémoire s'organise autour de cinq chapitres. Le premier concerne l'introduction et la position du problème. Dans ce chapitre, après la présentation de l'introduction de notre sujet de recherche, nous abordons la justification de notre étude, la problématique de notre recherche et la division du travail.

Le deuxième chapitre présente l'approche conceptuelle, théorique et la revue de littérature. Il s'agit, dans ce chapitre, de définir les concepts clés de notre sujet d'étude, tout en exposant les théories et outils de régulation incluant dans notre problématique, son impact sur des disciplines connexes et les diverses tentatives de solution apportées au problème d'inefficacité de la gestion des terres, puis présenter la revue de littérature.

Dans le troisième chapitre, il est question de présenter les démarches méthodologiques utilisées pour réaliser le travail.

Au quatrième chapitre, est axé sur une étude analytique des mécanismes juridiques et institutionnels de la gestion des terres en Haïti, et cela aide à comprendre leurs faiblesses et leurs limites. Ensuite, nous analyserons les limites du Droit dans la résolution de la problématique de gestion des terres en Haïti. Tout en présentant le profil institutionnel du système national de gestion des terres et des institutions de gestion foncière.

Enfin, au dernier chapitre, après avoir présenté la conclusion, nous présenterons aussi des pistes de solutions sous forme de propositions et recommandations, dans lesquelles nous ferons ressortir l'importance de l'encadrement juridique vers le renforcement effective des mécanismes juridiques et institutionnels et vers la mise en place d'une politique de gestion efficace et durable des terres.

CHAPITRE II

CADRE CONCEPTUELLE, THÉORIQUE ET REVUE DE LITTÉRATURE

Ce chapitre consiste à présenter les définitions des concepts clés de notre sujet de recherche ainsi que certaines théories incluant le travail d'étude, tout en présentant la revue de littérature.

2.1. Approche conceptuel

Le cadre conceptuel développé à travers ce travail de recherche consistera en la présentation des connaissances et réflexions scientifique ayant un rapport direct avec les thèmes de recherche et qui nous servirons de repères pour la recherche, afin de cerner la problématique de l'inefficacité de la gestion des terres.

Préalablement, notre préoccupation est de définir les concepts clés du travail de recherche. De ce fait, nous allons successivement parler des concepts suivants : « gestion, terre, inefficacité, gestion des terres, foncier, législation foncière. »

2.1.1. Signification du concept « gestion »

Le dictionnaire le Petit Larousse illustré, le concept « gestion » à plusieurs significations. Premièrement, il signifie l'action de gérer. Deuxièmement, il signifie l'action ou manière de gérer, d'administrer, de diriger, d'organiser quelque chose⁵³.

D'après LASSEGUE Pierre⁵⁴ : « La gestion est la réalisation d'objectifs par l'intermédiaire d'autres personnes ». Au sens large, la gestion est la conduite d'une organisation. Au sens étroit, la gestion est la conduite courante de l'organisation, au niveau moyen, dans des domaines particuliers, à moyen et à court terme, pour atteindre des objectifs préalablement fixés.

⁵³ <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/g%C3%A9rer/36775>, page consultée le 04/02/21 à 2hr15PM.

⁵⁴ Pierre LASSEGUE, *Gestion de l'entreprise et comptabilité*, Paris, Dalloz, 1960, p. 156.

Dans le cadre de ce travail l'objectif est d'étudier la gestion afin de faciliter l'affectation des terres à des utilisations plus adéquates, tout en les orientant vers une gestion intégrée et durable des terres. Et tout en tenant compte, entre autres, à la sécurisation des terres, du droit à la propriété privée, et du droit des collectivités locales.

2.1.2. Signification du concept « terre »

La terre, au sens large, comprend «La surface de la planète, les matériaux en-dessous, l'air au-dessus et toutes les choses attachées au sol »⁵⁵. La terre comprend donc les habitations, les édifices et autre amélioration apportée et concerne les zones rurales et urbaines.

Selon le dictionnaire Larousse, la terre est une étendue de la surface solide du globe, considérée d'un point de vue géographique, national, régional, etc⁵⁶.

En règle générale. Les terres sont définies comme une entité physique, pour autant qu'il s'agisse de leur topographie et de leurs caractéristiques spatiales. Selon un point de vue plus intégré et plus général, elles comprennent aussi les ressources naturelles : les sols, les minéraux, les eaux et les biotes qui leur sont inhérents⁵⁷.

Dans le cadre de ce travail, nous examinerons la terre comme une entité physique au sein duquel les rapports anthropiques exerce des pressions toujours croissantes, et génère des conflits fonciers récurrent⁵⁸.

2.1.3. Signification du concept « inefficacité »

Selon le dictionnaire Larousse : L'inefficacité c'est le caractère de ce qui n'est pas efficace, et peut aussi se traduire par un manque d'efficacité⁵⁹.

2.1.4. Appréhension du concept « gestion des terres»

⁵⁵ Etude scientifique du système de la terre, unité Globe, 80-150, (561p), <https://www.globe.gov/documents/10157>, consultée le 07/02/21 à 10hr15AM.

⁵⁶ <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/terre/77443>, page consultée le 05/02/21 à 11hr05AM.

⁵⁷ <https://www.un.org/french/ga/special/sids/agenda21/action10.htm>, page consultée le 05/03/22 à 11hr45AM.

⁵⁸ Relatif à une récurrence, c'est-à-dire qui revient, réapparaît fréquemment.

⁵⁹ <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/inefficacit%C3%A9/42764>, page consultée le 05/02/23 à 11hr05AM.

La gestion des terres se définit comme l'ensemble des politiques et stratégies destinées à organiser au mieux l'utilisation de la terre d'une part, les législations foncières d'autre part c'est à dire définir ou organiser la façon dont les règles et les arbitrages seront réalisés à chaque niveau par des instances locales et administratives de façon à prendre en compte la diversité de la situation⁶⁰. Le régime juridique de ces terres varie selon qu'elles appartiennent au domaine privé de la collectivité et relèvent du droit civil, ou à son domaine public et relèvent du droit administratif⁶¹.

D'après un rapport de la FAO : « La gestion des terres touche toutes les opérations, pratiques et traitements utilisés pour protéger les terres et améliorer les biens et services fournis par l'écosystème dont la terre fait partie intégrante »⁶².

2.1.5. Définition du concept « foncier »

Plusieurs définitions peuvent être attribuées, par les auteurs et chercheurs qui évoluent dans ce domaine. Le dictionnaire de Larousse, définit le foncier comme l'ensemble des éléments intégrant la terre et les ressources qui lui sont directement attachées, ainsi que l'ensemble des rapports entre individus et groupes d'individus et pour l'appropriation et l'utilisation de ces ressources⁶³.

Selon le dictionnaire George, le foncier est relatif aux biens fonds c'est-à-dire à la terre et les biens immeubles qu'on y retrouve. A ce titre, il est le support de toutes les activités liées à l'existence humaine, l'un des facteurs capitaux de développement⁶⁴.

Dans le cadre de ce travail, nous pencherons sur la problématique de l'inefficacité la gestion des terres en Haïti au regard de la législation foncière haïtienne, dans ce contexte les terres sont perçues comme l'ensemble des espaces continentaux subdivisés en parcelles appartenant à l'État, aux acteurs privés et à la collectivité territoriale.

2.1.6. Appréhension du concept « législation foncière »

⁶⁰ *La valeur des terres*, ELD initiative, Rapport de synthèse, 2015, p 36-40.

⁶¹ Ibid.

⁶² Gestion des sols, FAO, ASEAN Guidelines on soil and Nutrient Management, [Http://www.fao.org/soils-portal/soil-management/fr/](http://www.fao.org/soils-portal/soil-management/fr/), page consultée le 10/02/21 à 11hr05AM.

⁶³ [Https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/foncier/34447](https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/foncier/34447), page consultée le 06/02/21 à 10hr05AM.

⁶⁴ Pierre GEORGES, VERGER Fernand, *Histoire et art*, Dictionnaire de la géographie, 2013, Quadrige, p256.

La législation foncière désigne le corps des lois et des règlements en vigueur dans un état bien déterminé qui sont relatif au foncier⁶⁵. La légitimité de ces droits est basée sur la reconnaissance locale des droits fonciers et leur mise en valeur, dans le sens d'une gestion plus participative et plus décentralisée des ressources⁶⁶.

2.2. Approche théorique

Pour réaliser un travail de recherche, il est important de présenter les théories abordant la question. Vu que, notre sujet de recherche expose la problématique de l'inefficacité de la gestion des terres en Haïti, au regard de la législation foncière haïtienne. Il est plus que nécessaire de présenter quelques théories qui exposent la portée de ce problème, relatif au droit naturel, tout en relatant l'impact de la problématique sur le respect des droits humains.

Monsieur Renaud RAYMOND, dans son ouvrage titré : « *Le régime foncier en Haïti* », avance : « En Haïti, la plupart des désordres, des troubles civils furent provoqués par l'organisation défectueuse de la propriété foncière »⁶⁷.

En vue d'exposer la portée de notre problématique, nous allons prendre en compte les approches avancées par les théories du droit naturel, le droit naturel de propriété, théorie de la propriété.

2.2.1. Les théories modernes du droit naturel

Le droit naturel est l'ensemble des droits que chaque individu possède du fait de son appartenance à l'humanité et non de par la société dans laquelle il vit⁶⁸. Le droit naturel, dont la liberté, le droit de propriété et l'égalité sont des composantes, est considéré comme inné et inaltérable, universellement valable même lorsqu'il n'existe aucun moyen concret de le faire respecter⁶⁹. Le droit naturel étant la conception du droit commun à tous les hommes dérivant de la nature même des êtres et comprend

⁶⁵ <http://www.fao.org/gender-landrights-database/country-profiles/listcountries/nationallegal/>, page consultée le 30/01/21, à 3hr05PM.

⁶⁶ Législation foncière/Base de donnée genre et le droit à la terre/<http://www.fao.org/gender-landrights-database>, page consultée le 30/01/21, à 1hr25PM.

⁶⁷ RAYMOND Renaud, *Le régime foncier en Haïti*, Les éditions Domat-Montchrestien, 1934, p38.

⁶⁸ http://www.toupie.org/dictionnaire/Droit_naturel.htm/, page consulté le 22/03/21 à 10hr15PM.

⁶⁹ <http://www.contrepoints.org/2022/08/22/425866-limportance-du-droit-naturel-dans-lordre-juridique>, page consultée le 04/04/23 à 10hr30PM.

notamment, sur d'autres théories, comme le droit à la propriété. Et les théories modernes du droit naturel se caractérisent par l'idée selon laquelle la puissance publique revêtant les attributs du pouvoir souverain doit son origine et sa légitimité à un accord type contractuel entre des individus disposant de droits naturels qu'il sont disposés ou obligés, en vertu de la loi naturelle, à transférer, pour leur avantage, à des individus institués en détenteurs de la puissance publique⁷⁰. En principe l'étendue de celle-ci, les modalités de son exercice tout comme les droits et les devoirs des citoyens ou sujets sont stipulés dans les clauses du contrat afin de permettre, sous les formes les plus variées, un contrôle du pouvoir politique⁷¹.

2.2.2. Le droit naturel de propriété

Selon Javier HERVADA : « Le droit naturel est tout droit que l'homme possède en vertu de sa nature, de sa condition de personne ; il s'agit de l'ensemble des choses qui lui appartiennent de droit et qu'il possède par lui-même et non par concession »⁷². En ce sens le rôle de la justice n'est pas alors d'octroyer des droits, mais de donner ce qui s'y réfère lorsqu'ils ont été entravés ou lésés. Il faut selon Javier. H, déterminer le titre et la mesure du droit, car le titre est l'origine du droit en question (contrats, nature humaine, coutume etc), et la mesure permet de déterminer l'étendue de ce droit⁷³. En effet, selon lui : « La loi naturelle fournit un ensemble objectif de normes éthiques pour évaluer les actions humaines à tout moment et en toutes circonstances »⁷⁴.

En nous référant à l'article 544 du code civil français, on peut dire que le droit de propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer d'une chose, d'en être le maître absolu dans les conditions fixées par la loi⁷⁵. Selon certains philosophes, les droits de propriété découlent de conventions sociales ou de contrats. Selon d'autres, ils trouvent leurs origines dans la loi naturelle⁷⁶. Dans le libéralisme, le droit de propriété est consacré au sens moderne comme un droit naturel et une prérogative des personnes physiques. C'est

⁷⁰ LAZZERI Christian, *La théorie du droit naturel au XVIIe Siècle ; l'utilité comme du droit et du contrat/* <https://doi.org/10.3917/dec.caill.01.0369>.

⁷¹ Ibid.

⁷² <http://www.contrepoints.org/2022/08/22/425866-limportance-du-droit-naturel-dans-lordre-juridique>, page consultée le 04/04/23 à 10hr30PM.

⁷³ Ibid.

⁷⁴ Ibid.

⁷⁵ Code Civil français, Art 544.

⁷⁶ Napoléon Bonaparte, *Code civil français*, Corps législatifs première république, 1804.

aussi un droit subjectif, c'est-à-dire, une prérogative juridique attribuée à une personne par le droit pour régir ses rapports en société, dont elle peut se prévaloir dans son propre intérêt⁷⁷.

La déclaration des droits de l'homme et du citoyen promeut la propriété au rang de droit naturel de l'homme, le code civil français la proclame en droit absolu⁷⁸. La propriété individuelle est ainsi à la fois la forme la plus complète de droit subjectif et la base de l'organisation sociale révolutionnaire⁷⁹. Ainsi, il ne s'agit pas seulement, de la propriété mobilière ou immobilière, Il s'agit plutôt de tout ce que l'homme a en propre, qu'il s'agit d'une terre, ou d'une idée, ou d'un talent ou d'une relation : tout ce qui vient de lui-même ou a été valorisé par lui-même⁸⁰. La reconnaissance et la protection des droits de propriété font alors l'objet d'un véritable contrat social, destinée non pas à faire naître des droits nouveaux, puisqu'ils sont naturels, mais à les rendre plus opérationnels, dans l'établissement d'un système de législation et de juridiction en vue de favoriser l'application et le respect des droits⁸¹.

2.2.3. Théorie de la propriété

La théorie de la propriété s'est constituée lorsque la nécessité de s'interroger sur l'effet des formes de propriété, et plus généralement des formes institutionnelles, sur le fonctionnement de l'économie s'est manifestée. Les analyses théoriques relatives aux droits de la propriété reposent toutes sur la constatation selon laquelle il existe une étroite interdépendance entre la structure des droits de la propriété et le comportement des agents économiques et sociaux⁸².

Selon Proudhon c'est par la justice que la propriété se conditionne, se purge, se rend respectable, qu'elle se détermine civilement, et, par cette détermination, qu'elle ne

⁷⁷ Ibid.

⁷⁸ RENOUX Zagame Marie-France, *Définir le droit naturel de propriété ?*, Histoire de la justice, 2009, No 19, p 321.

⁷⁹ GUYON Yves, *Le droit de propriété devant la cour de cassation et le conseil constitutionnel*, PUAM, 1995, p173.

⁸⁰ Ibid.

⁸¹ Ibid.

⁸² André DUMAS, *Théorie des droits de la propriété et allocation des ressources rares dans le système socialiste autogestionnaire*, Revues d'études comparatives Est-Ouest, 1975, p65.

tient pas de sa nature, devient un élément économique et social⁸³. Tant que la propriété n'as pas reçue l'infusion du Droit, elle reste, un fait vague, contradictoire, capable de produire indifféremment du bien et du mal un fait par conséquent d'une moralité équivoque, et qu'il est impossible de distinguer théoriquement des actes de préhension que la morale réproouve⁸⁴. La légitimation par le droit, l'infusion en elle de l'idée de justice, sans préjudice des conséquences économiques. Le droit de propriété est absolu de sa nature, c'est-à-dire que rien ne doit entraver, restreindre, conditionner l'action et la jouissance du propriétaire⁸⁵.

2.3. Revue de littérature

Dans le cadre de cette recherche, nous avons priorisé une revue de littérature technique permettant d'explorer certains pistes avancées en vue de présenter la problématique de recherche à travers les travaux antérieurs entrepris par des auteurs et chercheurs qui ont manifesté un intérêt particulier pour l'efficacité de la gestion des terres en Haïti.

Dans son ouvrage *Théorie de la propriété*, considéré comme l'un des prémisses dans le domaine du foncier en Haïti, PIERRE Joseph Proudhon stipule que : « c'est par la justice que la propriété se conditionne, se purge, se rend respectable, qu'elle se détermine civilement... ».

Alors que, selon Hilaire, à partir de 1806, s'opère alors un double mouvement d'occupation des terres : l'appropriation informelle (L'indivision) et l'appropriation formelle (Donation légale)⁸⁶.

Et dans un rapport délivré à la Banque Interaméricaine de Développement⁸⁷, écrit par plusieurs chercheurs, ils avancent que « Dans les années qui se suivent (à partir de 1825), l'idée de remettre en fonctionnement des plantations est consolidée par la nécessité de payer la dette de l'indépendance et d'assurer le fonctionnement de l'État, et plus de dix ans d'histoire passa en suivant ces objectifs ». Tous ces constats nous amène à voir

⁸³ Joseph Proudhon PIERRE, *Théorie de la propriété*, les introuvables, 1809-1865, p50-52.

⁸⁴ Ibid.

⁸⁵ Ibid.

⁸⁶ Hilaire S., 1995, *Le prix d'une agriculture minière*, Le natal S.A, Port-au-Prince, 1995, p8.

⁸⁷ Ethéart, B. 2015, Chapitre 7 Accès à la terre, In van Vliet G, Pressoir G, Marzin J, Giordano T, 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.

l'historicité des disparités, l'étendu et la complexité enregistrés dans l'inefficacité de la gestion des terres en Haïti même après l'indépendance, et ce dilemme s'amplifie au fur et à mesure et pendant plusieurs décennies.

D'après les rapports du Comité Interministériel d'aménagement du territoire, aujourd'hui, trois statuts de la terre en Haïti prédominent, domaine public de l'État, domaine privé de l'État et les biens fonciers privés issus de la nationalisation des terres à l'indépendance. Et bien avant la transition démocratique et l'approbation de la Constitution actuelle de la République d'Haïti de 1987. D'après Michel Oriol, secrétaire exécutif du CIAT, au fil du temps, la question foncière en Haïti a suscité de nombreux écrits et a donné lieu à des controverses récurrentes, alors que le Code Civil et le Code Rural encadrent les modalités et les procédures d'accès, les modalités de création et de répartition de la rente foncière, les règles pour la division de la propriété et sa transmission en héritage⁸⁸. Vu que, le Code Rural de 1962 n'a jamais pas été mis à jour depuis sa publication (entre autres, pour refléter le cadre légal créé par la Constitution de 1987)⁸⁹. L'interaction entre ces modalités de régulation formelle et informelle a produit un paysage foncier complexe.

Il faut aussi noté que selon un rapport du Ministère de l'Environnement, le parlement d'Haïti a ratifiée en 1996 la Convention-Cadre des Nations Unis sur les changements climatiques⁹⁰. De plus, le protocole de Tokyo a été ratifié par Haïti en 2005 et la signature de l'accord de Paris sur le climat en 2016⁹¹. Mais jusqu'à présent aucun mécanisme n'a été mis en œuvre pour appliquer les directives permettant de réduire les inégalités générées par l'ineffectivité de la gestion des terres. Mais, en Haïti l'on n'as pas encore une bonne compréhension de ce qui constitue un système d'utilisation des terres durables, ni des des stratégies et des mesures requises pour le créer au niveau national et régional⁹².

⁸⁸ CIAT, Michel ORIOL, Comité technique « Foncier et développement », 2009, 2015.

⁸⁹ Ibid.

⁹⁰ Ministère de l'Environnement, *Première communication nationale sur les changements climatiques*, Coopération Technique GEF/UNEP No GF/2200-97-16/0749, Haïti, Aout 2001, p 13.

⁹¹ <https://www.mediaterre.org/caraiibes/actu.20181022131015.html>, page consultée le 04/03/23 à 11h00PM.

⁹² Ibid.

CHAPITRE III

CADRE METHODOLOGIQUE DE LA RECHERCHE

Le chapitre troisième de notre travail de recherche sert d'introduction à la phase opératoire de notre mémoire, il établit le parallélisme et la connexion entre la recherche scientifique en général et la recherche juridique en particulier. D'après Ebert Stiftung FRIEDRICH, « La recherche scientifique est un processus dynamique ou une démarche rationnelle qui consiste d'examiner des phénomènes, des problèmes à résoudre et d'obtenir des réponses à partir d'investigations »⁹³. Nous exposerons dans ce chapitre le cadre méthodologique de notre travail de recherche tout en contextualisant sa portée scientifique. Aussi, en présentant la méthodologie de recherche et en exposant les instruments d'étude, le mécanisme de traitement ou d'analyse des informations.

3.1. Présentation et description de la méthodologie de recherche

La méthode apparaît avec l'exercice de la volonté qui dirige : « l'expérience méthodique de l'homme commence à l'instant où il fixe son attention et la dirige à un but qu'il détermine lui-même »⁹⁴. Cela étant, la méthode combine deux éléments, pratique et théorique, ou deux composantes, l'observation, seule ou aidée de l'expérimentation, d'une part, et le système ou l'explication d'autre part⁹⁵.

La recherche nécessite l'utilisation des méthodes, et d'instruments pratiques nommés techniques. C'est dans ce contexte que cette section porte des précisions sur la notion de méthodologie, la typologie de recherche et les principales techniques préconisées dans le cadre de cette étude. En effet, la méthode et la technique sont étroitement liées dans le mécanisme de recherche. Car toute méthode, pour s'exercer, fait

⁹³ Ebert Stiftung FRIEDRICH. *Méthodologie de la recherche scientifique*, Atelier graphèmes, Algérie, p5-7, 2016.

⁹⁴ <https://www.universalis.fr/encyclopedie/methode/#:text=L%27exp%C3%A9rience%.html> , page consultée le 02/03/23 à 10hr30PM.

⁹⁵ Ibid.

appel à un ensemble de techniques pour découvrir et démontrer la vérité, en vue de fournir une description aussi objective et complète que possible⁹⁶.

Tenant compte de l'orientation de cette recherche, l'approche méthodologique s'inscrit dans une posture de paradigme interprétatif. Et dans notre travail de recherche, nous avons adopté la méthode de recherche exégétique ou traditionnelle, qui s'interprète comme un type de recherche dans lequel le chercheur essaie d'analyser les textes de lois et les confronter avec les faits, tout en restant dans le Droit⁹⁷. Aussi l'analyse de contenu manuelle est utilisée comme méthode d'analyse de données, et cela permet l'inférence de connaissances et l'interprétation de contenus afin de répondre aux objectifs fixés.

En effet, dans le cadre de cette étude, la démarche explicative permettra à rechercher des causalités, voire des lois, reliant de façon stable des effets à leurs causes⁹⁸. Et la méthode juridique interprétative amènera à analyser les textes juridiques les plus pertinentes qui ont contribué à l'édification des droits fonciers en Haïti. Il s'agit de pencher d'une part sur les instruments juridiques tant nationaux qu'internationaux qui ont contribué à garantir les droits fonciers et d'autre part l'observation de leur application.

3.1.1. Précision sur la notion de méthodologie

La méthode est une approche ordonnée qui permet de travailler avec plus d'efficacité et de meilleurs résultats. Ainsi, par rapport à la surabondance d'information qui caractérise la recherche scientifique actuelle, le choix de méthode appropriée favorisera l'obtention de meilleurs résultats.

Selon Jean Louis LAUBET, « la méthode est définie comme l'ensemble des opérations intellectuelles permettant d'analyser, de comprendre et d'expliquer la réalité étudiée ». Et, la méthodologie de la recherche, écrit Benoit GAUTHIER, citée par Paul

⁹⁶ Mialaret GASTON, *Méthodes de recherche en sciences de l'éducation*, Presses Universitaire, 2004, France, p19.

⁹⁷ <https://cours-de-droit.net/les-procedes-et-methodes-d-interpretation-des-regles-a121607408/>, page consultée le 04/02/23 à 11h30PM.

⁹⁸ <https://www.melchior.fr/cours/complet/cours-1-objet-et-methode-de-la-sociologie> , page consultée le 03/02/23 à 12h20PM.

N'DA, « Englobe à la fois la structure de l'esprit et la forme de la recherche et les techniques utilisées pour mettre en pratique cet esprit et cette forme »⁹⁹.

En effet notre travail de recherche s'inscrit plutôt dans la perspective d'une recherche qualitative, dans la mesure où, elle comporte l'étude d'un certain nombre de faits particuliers axés sur des données de contenu et non des données chiffrées.

3.1.2. Typologie de recherche

La méthode étant un ensemble de procédés raisonnés pour parvenir à un but, que ce soit une argumentation, une démonstration ou encore une expérimentation scientifique¹⁰⁰. Alors que la technique représente les étapes d'opérations limitées, liées à des éléments pratiques adaptées à un but défini. À l'évidence, la méthode et la technique sont étroitement liées dans le mécanisme de la recherche, car la première représente une conception intellectuelle, coordonnant un ensemble d'opérations, en générales plusieurs techniques et la seconde suppose le moyen pour atteindre un but¹⁰¹. D'où l'unité d'analyse adoptée n'est autre que l'inefficacité de la gestion des terres en Haïti. Et aussi nous avons décidé de définir l'approche qualitative, quantitative et la méthode mixte :

La recherche qualitative est un ensemble de techniques d'investigation dont l'usage est très répandu¹⁰². Elle génère des idées et des hypothèses pouvant contribuer à comprendre comment une question est perçue par la population cible et permet de cerner les options liées à cette question, et sert beaucoup au pré-test des concepts¹⁰³.

La recherche documentaire, l'observation, les discussions en groupe et les entrevues individuelles en profondeur représentent les techniques qualitatives les plus fréquentes¹⁰⁴. La recherche qualitative est fondée sur des entrevues semi-structurées ou même non structurées dans le cadre desquelles le modérateur ou l'intervieweur travaille

⁹⁹ Paul N'DA, *Recherche et méthodologie en sciences sociales et humaines, Réussir sa thèse, son mémoire de master ou professionnel*, Harmattan, Paris, 2015, p11.

¹⁰⁰ Ibid.

¹⁰¹ Ibid.

¹⁰² <https://www.scribbr.fr/methodologie/etude-qualitative/>, consulté le 10/072022 à 5hr30 PM.

¹⁰³ Ibid.

¹⁰⁴ Paul N'DA, *Recherche et méthodologie en sciences sociales et humaines*, Op.Cit.

avec un guide de discussion ou un guide d'entrevue élaboré selon le sujet et la cible de l'étude¹⁰⁵.

En ce qui concerne la recherche quantitative, elle est une technique de collecte de données qui permet au chercheur d'analyser des comportements, des opinions, ou même des attentes en quantité. L'objectif est souvent d'en déduire des conclusions mesurables statistiquement, contrairement à une étude qualitative¹⁰⁶.

Dans un travail de recherche, l'étude quantitative permet de prouver ou démontrer des faits en quantifiant un phénomène. Cette technique d'étude utilise le questionnaire ou le sondage auprès d'un panel pour récolter des données à analyser et les résultats de ces données, sont exprimés en chiffres, et prennent la forme de données statistiques¹⁰⁷.

En ce qui a trait à la méthode mixte, elle fait référence à la combinaison et à l'intégration de méthodes qualitative et quantitative dans une même étude. En d'autres termes, la recherche utilisant des méthodes mixtes ne consiste pas en une juxtaposition de méthodes qualitatives et quantitatives distinctes. La recherche utilisant des méthodes mixtes cherche plutôt à intégrer des méthodes quantitatives et qualitatives dans la même étude pour répondre à la même question générale de recherche. L'intégration est donc un élément clé de la recherche utilisant des méthodes mixtes. L'intégration est une valeur ajoutée au point d'interface entre les composantes quantitatives et qualitatives¹⁰⁸.

Pour réaliser notre travail qui est un travail juridique, nous ne prenons pas en compte ces différents types de méthodes. Dans le cadre de notre travail, nous optons pour une démarche qui s'inspire du modèle exégétique basé sur l'analyse des instruments juridiques et l'observation de leur application dans le contexte haïtien. Cette analyse prend en compte les écarts qui existent entre les dispositions juridiques et la réalité haïtienne afin de donner une description la moins subjective possible de ce qui est.

¹⁰⁵ Ibid.

¹⁰⁶ <https://www.scribbr.fr/methodologie/etude-quantitative/>, consulté le 19/38/ 2022 à 18 heures 02 minutes.

¹⁰⁷ Ibid.

¹⁰⁸ https://comprendrelarecherche.github.io/methodologie/methodes_mixtes_fr.html, consulté le 18/07/2022 à 11hrPM.

3.1.3. La principale technique préconisée

Tout travail scientifique exige l'usage d'une démarche méthodologique qui puisse permettre au chercheur de collecter, d'interpréter et d'analyser les données recueillies¹⁰⁹. Il faut savoir que la méthodologie est indispensable à l'élaboration des travaux scientifiques¹¹⁰.

Dans le cadre de ce travail nous avons utilisé la technique d'analyse de contenu, qui octroie d'effectuer la lecture et la consultation d'un certain nombre de documents écrits, des ouvrages officiels et privés dans le but d'y puiser des éléments requis pour la recherche. Et pour rassembler les matériaux nécessaires tout au long de notre investigation, nous adoptons cet instrument de collecte de l'information en utilisant les documents suivants :

- 1) Ouvrages spécialisés
- 2) Périodiques spécialisés
- 3) Documents officiels et Sources internet
- 4) La jurisprudence et les normes

De plus, la crédibilité de notre travail de recherche académique a été pour nous un souci constant. Dans cette optique, des renvois aux références bibliographiques sont systématiques. Pour cela, nous utilisons l'exemple des références « à l'ancienne » en donnant en note la référence précise l'exemple de références avec la «¹¹¹ formule codée ».

3.1.3.1. La recherche documentaire

L'approche méthodologique adoptée dans le cadre de cette étude s'articule autour de quatre principaux points : l'observation, la recherche documentaire, le traitement des données et l'analyse des résultats.

Pour réaliser notre travail, nous avons opté pour une démarche qui s'inspire des modèles exégétique basés sur l'analyse de contenu à visée interprétatif, permettant de mettre l'accent sur les instruments juridiques en matière de gestion des terres et l'observation de leur application par le juge haïtien. Cette analyse prend en compte des

¹⁰⁹ Hérold, TOUSSAINT. *Le métier d'étudiant: Guide méthodologique du travail intellectuel*. Port-au-Prince: Presses Nationales d'Haïti, 2011, P. 62.

¹¹⁰ Ibid.

¹¹¹ Michel Beaud, *L'art de la thèse, La découverte*, Paris, 5^e éditions, pages 129 à 134.

faiblesses des textes juridiques, l'inadaptation de certains et leur interprétation dans le contexte haïtien actuel afin de donner une description la moins subjective possible de ce qui est. En outre, nous utiliserons les articles et ouvrages des doctrinaires en la matière ainsi que les rapports des organismes évoluant dans le domaine foncier, de l'aménagement du territoire, de l'état de droit, sans négliger les faits et observations résultants des rapports anthropiques que génère le milieu foncier. A partir de cette approche méthodologique, nous serons en mesure de mieux cerner le sujet d'étude et la problématique de recherche qui y est associé.

3.2. Instrument de l'étude et mécanisme d'analyse des données

Pour effectuer ce travail de recherche, nous utilisons une méthode singulière qui se résume en plusieurs points :

1) L'analyse documentaire

Nous avons procédé à l'analyse documentaire dans le cadre de notre investigation empirique, cette analyse se réfère, pour reprendre les mots de Ketele et Roegiers, à ¹¹²« tout document sélectionné selon une stratégie bien précise et traité comme une donnée de la recherche, au même titre que les discours recueillis par l'interview ou les comportements recueillis par l'observation ».

Ainsi, nous avons réalisé l'analyse de contenu à partir de plusieurs documents traitant les thématiques incluant dans notre sujet d'étude, et dans des revues scientifiques, sur le net et dans des brochures et des livres de la bibliothèque traitant de la FDSEG des thèmes relatifs à notre sujet. Nous avons suivi un plan d'analyse en effectuant un tri grâce à un mode d'examen qui favorise l'opérationnalisation des données de nos hypothèses.

2) L'observation

L'observation est une étape essentielle dans toute recherche en sciences humaines et sociales. Dans le cadre de ce travail, nous avons utilisé également l'observation comme un instrument de collecte de données, cette technique permet d'expliquer un phénomène à travers la description de comportements, de situations et de faits, tout en restant fidèle à la situation réelle afin d'être structurée et précis.

¹¹² Jean Marie De KETELE et Xavier ROEGIERS, *Méthodologie de recueil d'informations*, vol 1 De Boeck, Bruxelles, 1995, p59.

3) le traitement des données

Les données brutes de cette recherche sont recueillies progressivement et de façon réflexive. Une fois retenues sont filtrées graduellement à travers notre prisme d'expérience en suivant les exigences impliquées par notre sujet de recherche afin de rester le plus que possible dans le contexte de l'étude. Et pour être ensuite classées en suivant les principes de la rigueur scientifique, aussi les directives du guide de présentation des mémoires et des thèses de l'Université d'État d'Haïti de 2015 et les objectifs de notre travail de recherche. En ce sens, l'objectif est de regarder au-delà de ce qui a été dit, entendu et/ou observé, pour relever les idées transversales, pour les transcrire sur papier, dans le cahier de bord ou le logiciel Microsoft Word.

4) L'analyse des résultats

L'analyse des résultats consiste à étudier l'effet global de chaque facteur et les effets de chaque facteur pour les différentes modalités de chacun d'eux¹¹³. Ainsi, l'exactitude de toute transcription doit être vérifiée avant d'être analysée, ce qui implique d'écouter les enregistrements en lisant en parallèle les transcriptions correspondantes pour déceler toute erreur ou tout oubli¹¹⁴.

Et l'analyse des données sous forme textuelle exige l'utilisation du logiciel Microsoft Word, afin de traiter une grande quantité de données sans les analysées. Puis, la validation des données est l'une des étapes cruciales des données qualitatives pour une recherche réussie¹¹⁵. Les données étant essentielles à la recherche, il est impératif de s'assurer qu'elles ne sont pas tachées d'erreurs¹¹⁶, pour cela il implique de vérifier leurs exactitude et fiabilité afin de les conclure en les présentant systématiquement dans notre travail de recherche.

¹¹³<https://www.cairn.info/la-psychologie-cognitive--9782200261894-page-199.htm>, page consultée le 14/02/23 à 11hr30PM.

¹¹⁴<https://ecampusontario.pressbooks.pub/gdrCanada/chapter/la-gestion-des-donnees-de-recherche-qualitatives/>, page consultée le 15/02/23 à 10hr30PM.

¹¹⁵ Ibid.

¹¹⁶<https://essai-1234.telug.ca/phases-recherches/analyser-interpreter-resultats-recherche/>, page consultée le 18/02/23 à 11hr20PM.

3.2.1. Présentation des instruments de l'étude

La présentation des instruments de l'étude implique la description de la technique de recherche sous forme d'un chronogramme d'activité suivit tout au cours de notre recherche. Tout travail scientifique suit des normes bien spécifiques, et requiert une technique méthodologique et règlementaire pour arriver à la standardisation du travail. La technique de recherche d'analyse de contenu est basée d'une part sur l'observation, l'analyse documentaire, perçus comme des instruments pratiques utilisés pour atteindre de meilleurs résultats. Les instruments de recherche d'autre part, requièrent l'utilisation des outils comme le cahier de bord et le matériel audio-visuel afin de mieux contextualiser et organiser la recherche.

3.2.2. Description des instruments de l'étude

La compréhension d'un phénomène, dilemme ou objet requiert une recherche et un travail colossal d'analyse d'une quantité de données, et requiert l'utilisation d'instruments d'étude appropriés, et c'est pourquoi dans notre étude nous avons utilisés des instruments didactiques comme la fiche de lecture, le cahier de bord, les plumes et crayons, aussi des instruments technique et numérique (ordinateur, clé USB...) permettant de mieux effectuer l'analyse documentaire et l'examen.

3.2.3. Description du mode d'administration des instruments de recherche

Le contenu de chaque instrument de recherche obéit à des considérations d'ordre pratique plutôt que théorique : certains sont destinées à la collecte, d'autres à la recherche des données (statistiques ou d'observation). Les notes de recherche s'avèrent très essentielles, et celle-ci sont enregistrées dans un cahier de bord. Ce cahier de bord est un journal dans lequel est souvent mentionné les impressions, et considéré comme instrument, essentiel ou accessoire, pour consigner les données, des notes qui peuvent être à la fois théoriques, méthodologiques et descriptives¹¹⁷.

Nous devons aussi souligner que le matériel audio-visuel sert de référence au discours, car comme il est reconnu en recherche qualitative, l'entretien en profondeur permet une exploration plus nuancée et moins structurée du vécu des participants¹¹⁸. En ce sens, nous avons utilisées des instruments techniques afin de mieux effectuer l'analyse

¹¹⁷ Chantal BROYER, Françoise GUILLAUMETTE et Jocelyne MOREAU, *L'instrumentation dans la collecte de données*, UQAM, Canada, Novembre 2004, p 54 -60.

¹¹⁸ Ibid.

documentaire, et aussi des sources comme l'internet, les livres, revues, pour puiser des informations afin d'être moins exhaustif.

3.2.4. Modes de traitement et d'analyse des informations

Le mode de traitement et d'analyse des informations est un facteur clé dans la recherche, car à partir de données brutes recueillies, une certaine procédure d'épuration a été mise en œuvre en vue de transformer les informations en résultats de recherche. Le résultat de recherche escompté permet de confirmer ou d'infirmer les hypothèses de l'étude et aide aussi pour en arriver à une conclusion. Et dans le cadre de ce travail, nous avons aussi visualisé des cartes via des photos et recueillis des informations via l'internet.

Dans le cadre de ce travail, nous avons adopté l'analyse de contenu, méthode dans laquelle la collecte et l'analyse de documents est l'un des principaux moyens d'accéder à l'information dans la recherche qualitative car les documents historiques ou contemporains peuvent être une source importante de recherche¹¹⁹. Grâce aux documents existants nous pouvons étudier et analyser une réalité et obtenir des résultats importants et utiles sans avoir besoin de recourir à des recherches sur le terrain¹²⁰.

3.2.4.1. Description du processus d'étude des données

Les données d'une recherche qualitative peuvent être utilisées à des fins d'études descriptives ou analytiques. Ainsi le processus d'étude des données de notre étude s'est réalisée en suivant les principes de la rigueur scientifique qui nous a permis d'une part d'examiner les données brutes à l'aide des techniques adoptées pour que les variables soient identifiées, observées, mesurées. Et d'autre part poursuivre les objectifs de la recherche afin de donner une description complète et détaillée de notre sujet.

En ce sens, dans ce travail, nous avons suivi les prescrits du guide de présentation des mémoires et des thèses de l'Université d'État d'Haïti de 2015 et aussi la crédibilité de notre travail de recherche académique a été pour nous un souci constant. Dans cette optique, des renvois aux références bibliographiques sont systématiques.

¹¹⁹ <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/algerien/17874.pdf>, page consultée le 10/02/23 à 11hr25PM.

¹²⁰ Ibid.

Chapitre IV

PRÉSENTATION, DESCRIPTION, ANALYSE ET INTERPRÉTATION DES RÉSULTATS

Ce chapitre représente le nœud central de notre travail de recherche. Il est consacré à la présentation, l'analyse et l'interprétation des résultats de la recherche sur l'inefficacité de la gestion des terres en Haïti de 2010 à 2020. Dans ce chapitre, nous présenterons aussi l'encadrement juridique dans le foncier, nous ferons aussi l'analyse et la description de la gouvernance foncière en matière de gestion des terres et ferons l'interprétation des résultats de notre travail.

4.1. Présentation des limites liées à l'encadrement juridique dans le foncier en Haïti

Pour connaître les limites liées à l'encadrement juridique concernant la problématique de la gestion des terres en Haïti, il convient de consulter les lois suivantes : la Constitution, le droit international, les lois générales retrouvées dans le code civil et le code rural sans oublier le droit coutumier de même que les lois spéciales associées au Droit de l'Environnement.

4.1.1. Les limites relatives aux références constitutionnelles

Les dispositions constitutionnelles relatives à la gestion durable des terres peuvent être classé en trois grandes catégories : les questions de principe, les dispositions relatives à l'exploitation des sols et celles relatives à la conservation des terres. En reconnaissant ainsi la fonction socio-économique de la propriété foncière, la Constitution a posé les bases nécessaires à l'exploitation. En ce sens, l'article 247 déclare : « L'agriculture est la principale source de la richesse nationale et qu'elle est garante du bien-être des populations et du progrès socio-économique de la Nation »¹²¹. Ainsi, seulement 29% de la superficie d'Haïti sont constituées de terres arabes et seulement 49% de celles-ci seraient mise en culture, entre 2010 à 2015, selon les estimations du Fond Monétaire

¹²¹ Art 249 de la *Constitution haïtienne* de 1789 amendée en 2011.

International¹²². En outre, l'article 249 précise que : « l'État a pour obligation d'établir les structures nécessaires pour assurer la productivité maximale de la terre et la commercialisation interne des denrées... »¹²³. En recherchant la productivité maximale sur des exploitation de taille économique optimum, la Constitution a non seulement opté pour une réforme agraire au bénéfice des réels exploitants de la terre (article 248) mais aussi pour une modernisation de l'agriculture, toutes ces choses peuvent conduire à la conservation durable des terres. À cet effet, l'article 39 de la Constitution accorde un « droit de préemption aux habitants des sections communales pour l'exploitation des terres du domaine privé de l'État situées dans leur localité ». En ce sens, les CASEC devraient disposer du répertoire des terres domaniales de leur limite et compétence afin de veiller au respect de cette disposition constitutionnelle. Étant donné que les registres domaniales ne sont ni à jour et ni disponible, les obligations en terme de gestion et de garantie sont ineffectives. Ainsi, assez souvent, les terres domaniales sont régulées par l'informel, ce qui entraîne que des constructions anarchiques et bidonvilles sont érigés sur des terres à forte potentialité agricole. Or, l'État a pour obligation d'établir les structures nécessaires pour assurer la productivité maximale de la terre et la commercialisation interne des denrées¹²⁴. Cependant, actuellement la productivité étant très faibles, la production nationale est marginale et l'importation massive en denrées augmente de plus en plus.

4.1.2. Les apports du Droit international de l'environnement

Le droit international de l'Environnement est le domaine du droit international qui vise à défendre et promouvoir l'environnement¹²⁵. Pour démontrer les apports nous allons retracer les orientations du droit non-contraignant et le développement du droit conventionnel, qu'il s'agisse du droit international global ou régional.

La Charte Mondiale de la Nature qui a été adoptée en 1982 par l'Assemblée Générale des Nations Unies comporte plusieurs principes d'intérêt pour la gestion des

¹²² <https://agriculture.gouv.ht.view/01/IMG/pdf/anexe-11.pdf>, page consultée le 30/04/22 à 11hrPM.

¹²³ Art 39 de la *Constitution haïtienne* de 1789 amendée en 2011.

¹²⁴ Art 249 de la *Constitution haïtienne* de 1789 amendée en 2011.

¹²⁵ <https://www.vie-publique.fr/fiches/274830-quest-ce-que-le-droit-international-de-lenvironnement>, page consultée le 30/04/22 à 01hr20PM.

terres¹²⁶. La Conférence des Nations Unies sur l'eau qui s'est tenue à Mar del Plata en 1977 a adopté dix résolutions au nombre desquelles on relève celle sur l'utilisation de l'eau dans l'agriculture et celle sur le rôle de l'eau dans la lutte contre la désertification¹²⁷. En juin 1992, il s'est tenu à Rio de Janeiro (Brésil) la Conférence des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement, laquelle a produit, entre autres, la Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement¹²⁸. Cette résolution n'a jusqu'à présent produit l'effet escompté puisque l'insécurité sociale et l'instabilité fait rage, ainsi les principes d'intérêt pour la gestion des terres sont ineffectives.

Cependant, le Plan d'Action de l'Environnement (PAE) n'a pas encore été mis en œuvre de manière systématique et son application est jusqu'à présent ineffective. En dépit que le PAE comporte dix programmes dont la plupart concernent directement la gestion des terres. La signature et la ratification de la Conférence sur la Diversité Biologique rendent Haïti éligible aux ressources de financement du Fonds de l'Environnement Mondial¹²⁹. Dans cette perspective, l'affectation de ce fond pourrait aider beaucoup à résoudre les problèmes liés à la gestion des terres, mais l'ineffectivité des politiques de gestion reste jusqu'à présent un obstacle majeur.

4.1.3. Description des limites relatives à la législation nationale

Dans le cadre de cette étude pour mieux exposer le rapport de causalité générant l'inefficacité de la gestion des terres en Haïti, il est important de décrire et cerner les limites de la législation nationale. Et pour cela, il nous convient d'interroger les dispositions de la législation nationale, soit, le droit civil, le droit rural et le droit agraire, le droit coutumier et le droit de l'environnement.

4.1.3.1. Les limites à l'application du Droit Civil

Le droit civil appelé aussi le Droit Commun régit, en tant que branche de droit privé régissant particulièrement les rapports entre un individu et un autre, et tous les

¹²⁶<https://wedocs.unep.org/bitstream/handle/20.500.11822/30897/.pdf.html>, page consultée le 02/03/23 à 10hr15PM.

¹²⁷ <https://press.un.org/fr/2023/envdev2051.doc.htm>, page consultée le 23/03/23 à 11hr30PM.

¹²⁸ <https://www.un.org/french/events/rio92/2io-fp.htm>. Page consultée le 10/03/23 à 11hr25PM.

¹²⁹ <https://mde.gouv.ht/index.php/fr/documents-direction-de-la-biodiversite?download=34>, page consultée le 23/03/23 à 01hr10PM.

rapports qui unissent les personnes et les biens¹³⁰. En ce qui concerne la gestion des terres, il est concerné au premier chef par la réglementation de l'état des personnes, celle de la propriété immobilière et celle de la conservation foncière. Ainsi, on peut regrouper en deux grandes catégories les effets du Code Civil sur la gestion des terres : ceux qui dérivent de la loi elle-même (les problèmes d'efficience) et ceux qui découlent de l'application de la loi (les problèmes d'efficacité).

Les problèmes d'efficience les plus pertinents concernent le mode d'acquisition de la propriété immobilière et son mode de transmission. Bien que le Code Civil dispose que l'enregistrement des transactions foncières et des titres doit être effectué, dans la plus part des cas, ni les transactions portant sur les acquisitions foncières ni les changements de propriétaires à la suite d'héritage ne sont, respectés¹³¹. Un tiers des parcelles rurales d'Haïti ne sont pas enregistrées et 19% ont seulement le reçu d'acquisition du terrain comme preuve de propriété¹³². La succession et l'usucapion sont deux problèmes qui s'opposent à la gestion des terres ; le premier étant à l'origine du morcellement des exploitations, le second étant identifié comme l'une des sources de l'insécurité foncière. Et quant à l'usucapion, il convient de mentionner qu'il a été, dans l'histoire foncière d'Haïti, le principal mode d'acquisition de la propriété en milieu rural et qu'à cause de cela, l'absence de titres de propriété est la règle au sein de la paysannerie¹³³. Et aussi, les problèmes d'efficacité, les plus pertinents se retrouvent au niveau des capacités opérationnelles liées à l'application des règles du Code Civil (tenure foncière et conservation des archives)¹³⁴. Ces règles ne sont pas à jour pour répondre efficacement aux besoins de la société actuelle, et aux réalités conflictuelles générées par les mutations foncières et la hausse de l'insécurité foncière. Dans une société où l'informel domine, le droit coutumier est mal connu et n'est point exploité, qu'il s'agisse de la coutume¹³⁵ *praeter legem* ou ¹³⁶*secundum legem*. La pertinence de cette législation figée, si

¹³⁰ <https://www.justifit.fr/b/guides/droit-civil/zoom-sur-le-droit-civil/>, page consultée le 06/02/23 à 11hr35 PM.

¹³¹ Titre V à VII Code Civil haïtien.

¹³² https://agriculture.gouv.ht/view/01/IMG/pdf/annexe_11.pdf, Op. Cit.

¹³³ Ibid.

¹³⁴ *Le Moniteur*, journal officiel de la République d'Haïti, Décret portant sur la Gestion de l'Environnement et Régulation de la conduite Citoyen et Citoyenne pour un Développement Durable, 161 ème Année. No.11, Jeudi 26 Janvier 2006, p 9,10.

¹³⁵ Coutume qui s'applique en absence de solution légale, remédiant à une lacune et complétant ainsi la loi.

importante soit-elle, laisse beaucoup à désirer en ce qui concerne notamment la tenure de la terre, les droits successoraux et la concordance avec les principes de la gestion des terres.

4.1.3.2. Les limites à l'application du Droit Rural et du Droit Agraire

Un code rural promulgué en 1826 par le président BOYER, deux autres ont été promulgués encore : celui du président Boyer tendait d'établir en même temps un cordon puissant autour du monde paysan¹³⁷. Actuellement, la loi en vigueur dans le domaine foncier se retrouve principalement dans le Code Rural de 1962. Celui-ci a repris les articles de la Constitution consacrant la fonction sociale de la propriété de la terre, interdit la vente à réméré au sein du monde rural, mais n'a pas réussi à promouvoir l'agriculture conversationniste et la gestion des terres (Loi No. IV, art 1 à 30)¹³⁸. Ce Code Rural manquait de vision et d'audace, et il ne s'est pas attaqué au problème du droit successoral et de l'intégrité des exploitations agricoles. Il a laissé de côté le problème de remembrement des propriétés et de la gestion effective des terres domaniales. Il s'est détourné de l'épineuse question posée par l'absence de cadastre et les faiblesses de la conservation foncière.

Le droit agraire haïtien plonge ses racines dans le droit colonial, la Constitution de 1801 et la première Constitution haïtienne de 1805, laquelle dans son article 12 proclame que « toute propriété qui aura ci-devant appartenu à un blanc français est incontestablement et de droit confisqué au profit de l'État »¹³⁹. C'est pourquoi l'État haïtien s'est retrouvé à la tête d'un stock foncier représentant les 2/3 des terres cultivées et que, faute de l'avoir bien géré, l'usucapion est devenu le principal moyen d'acquisition de la propriété avec toutes les conséquences défavorables qu'elle représente pour la gestion des terres¹⁴⁰.

Par ailleurs, il est à noter que l'ineffectivité dans l'agriculture étant trop persistante par manque d'attachement au secteur agricole, car seulement 7.5% du budget

¹³⁶ Coutume qui s'applique en vertu de la loi.

¹³⁷ https://classiques.uqac.ca/comtemporains/hurbon_laennec/barbare_imaginaire/barbare_imaginaire.doc , page consultée le 07/02/23 à 11hr35 PM.

¹³⁷ *Code Rural haïtien* de 1962.

¹³⁸ Constitution haïtienne de 1805, Loi No. IV, art 1 à 30.

¹³⁹ Constitution haïtienne de 1805, Art.12.

¹⁴⁰ *Analyse du cadre légal et Institutionnel relatifs à la Gestion Durables des Terres*, Op Cit, p30.

national est alloué au secteur agricole et l'apport du secteur agricole au PIB a chuté de 24% en 2016¹⁴¹. Outre la taille restreinte des parcelles et la pression sur les terres agricoles, la tenure foncière en Haïti est caractérisée par l'absence de formalisation. Ainsi, l'inefficacité est d'autant plus persistantes dans la résolution des problèmes fonciers, dans la refonte des structures foncières nationales, la mise en œuvre d'une réforme agraire, la participation à la conception de la politique nationale relative aux questions agraires et la mise en œuvre de la politique nationale en matière foncière.

4.1.3.3. Les limites à l'application du Droit Coutumier

Le droit coutumier haïtien existe bel et bien, on le connaît surtout à travers les écrits des agronomes et autres spécialistes qui ont connu le milieu rural. Et en ce qui concerne la gestion des terres, il est bon de rappeler quelques pratiques bien vivantes qui caractérisent la ruralité haïtienne. Car aujourd'hui encore, les paysans haïtiens pratiquent la jachère collective des propriétés privées permettant ainsi au sol de bénéficier des déjections animales associées à la présence des chaumes laissées par les céréales déjà récoltées. Il en est de même de l'exploitation informelle de la mangrove faisant partie du domaine privé de l'État (forêt domaniale), exploitation qui se fait de manière rotatoire par les paysans préalablement identifiés par leurs pairs, travaillant sans titre ni qualité sur le littoral encore boisé.

Toutefois, là où le droit coutumier¹⁴² est relativement vivace, c'est dans le domaine foncier que les répercussions s'intensifient, avec les différents modes de tenure de la terre, une gestion informelle très fine de l'indivision et de l'usufruit et du mode de transmission des héritages. Des controverses très édifiantes s'élèvent pour savoir s'il faut donner la priorité au cadastre formel ou laisser faire le jeu du droit informel car plus d'un prétendent qu'il n'est pas sûr que le cadastre pourrait mettre fin au désordre foncier. Concernant les répercussions dérivant des dispositifs du Droit Agraire, dans un premier temps, l'État a distribué les meilleures terres aux militaires et dans un second temps aux cultivateurs qui ont conquis les terres marginales et l'espace occupé par les îles adjacentes. Il en est résulté d'un côté un système de faire-valoir indirect sans

¹⁴¹ <https://challengesnews.com/faire-la-lumiere-sur-le-droit-foncier-en-haiti>, page consultée le 10/09/22 à 12hrPM.

¹⁴² Les règles coutumières peuvent être : *praeter legem* quand elles comblent une lacune de la loi, *secundum legem* quand la loi, elle-même, renvoie à la coutume, *contra legem* quand elles s'opposent à la loi.

investissement de promotion et de l'autre un droit de possession fragile qui s'exprime à travers les nombreux conflits terriens, lesquels ont endeuillé la République durant plus de deux siècles. Vu le contexte actuel, le résultat, c'est que la gestion des terres ne pouvait être durable étant donné la primauté d'un mode de tenure contreproductif, la faiblesse de l'État et la persistance régulière de l'insécurité foncière.

4.1.3.5. Les limites à l'application du Droit de l'Environnement

Bien que le droit de l'environnement soit à l'état embryonnaire dans le pays, à cause de la mise en œuvre nationale limitée des traités internationaux de l'environnement ratifiés par Haïti, de la pauvreté de la jurisprudence, de la faiblesse de la doctrine et du manque de dynamisme de la pratique, force est de constater qu'il existe une législation relativement abondante dans le domaine¹⁴³. Cette législation ne fait peur à personne et n'est point appliquée. En effet, si l'ensemble des textes juridiques relatifs aux ressources en sol, aux ressources en eau, aux arbres et aux forêts, aux aires protégées, aux mines et carrières et au patrimoine naturel et historique était appliqué, la gestion des terres aurait expérimenté un tout autre traitement¹⁴⁴.

La Constitution haïtienne de 1987 amendée cherche à protéger l'environnement en ses articles 253 à 258. À l'article 258 nous lisons ce qui suit : «*Nul ne peut introduire dans le pays des déchets ou résidus de provenances étrangères de quelque nature que ce soit*»¹⁴⁵. À regarder l'importation massive de déchets de toutes sortes (Pèpè) en provenance du continent américains et autres, ainsi que l'importation incontrôlée des produits avariés et contaminés en provenance de la République Dominicaine, il est plus qu'évident de déceler la flagrance de l'ineffectivité des dispositions du Droit de l'Environnement. Aussi, à regarder la vulnérabilité du pays face aux catastrophes naturelles (cyclone, tremblement de terre, etc.), ces vulnérabilités pour la plupart qui ne sont que les conséquences générés par le déboisement, l'anarchie et l'ineffectivité en matière de gestion des terres.

¹⁴³ https://www.ifrc.org/docs/IDRL/Haiti/Code_Environnement.pdf, page consultée le 25/02/23 à 2hr15AM.

¹⁴⁴ *Analyse du cadre légal et Institutionnel relatifs à la Gestion Durables des Terres, Op Cit, p30.*

¹⁴⁵ Art 258 de la Constitution de la République d'Haïti de 1987 amendée le 09 mai 2011.

A regarder les effets du déboisement, l'augmentation de la production du charbon de bois et l'accélération des bidonvilles, l'on peut comprendre l'ampleur de l'ineffectivité des politiques étatiques dans la gestion des forêts d'Haïti¹⁴⁶. Par ailleurs, l'article 3 de la loi du 3 février 1926, stipule que : nos forêts sont inaliénables. En citant en exemple le morne Lory (morne du Cap), une montagne se trouvant en confort de la ville du Cap-Haïtien, qui en dépit de son statut de forêt nationale réservée, par arrêté du 15 mars 1947, fait l'objet depuis plusieurs années d'urbanisation illégale¹⁴⁷. Or, jusqu'à date, on ne prend pas de dispositions adéquates pour réprimer cette situation qui contredit de manière flagrante les visées de cet arrêté, et qui est très dégradante et nocif pour l'environnement de la ville du Cap-Haïtien.

Avec seulement 6,25% du territoire en aires protégées, Haïti a le plus bas taux de la Caraïbe, alors que des dispositions légales ont été prises depuis la première moitié du vingtième siècle mais, il n'y a eu depuis 1987 aucun mécanisme de prise en charge effectif pour la plupart de ces sites : parc nationale Macaya, de la Visite, Citadelle, du Canapé Vert, etc¹⁴⁸. Ainsi, le décret portant sur la gestion de l'environnement et la régulation de la conduite des citoyens pour le développement durable en son article 53 assigne des fonctions de gestions et de coordinations de toute activité relevant de l'aire protégée ou du parc, devenu déclaré par arrêté ou décret à l'Agence National des Aires protégées¹⁴⁹. Et l'ANAP n'a pu jusqu'à présent mener à bien sa mission, ainsi les actions anthropiques ne font qu'accélérer la dégradation des aires protégées. Et aussi l'ineffectivité résulte par manque de gestion du sous-sol et de ses ressources, par manque d'application des dispositions relatives à la gestion de l'eau et des mines (qui ne devraient être susceptibles d'aucune appropriation privée)¹⁵⁰.

¹⁴⁶ <https://fr.slideshare.net/EnvironnementHaïti/anap-aires-protégées-presentation-conseil-des-ministres-12-fevrier-2014>, page consultée le 17 juin 2021, à 1hr15 PM.

¹⁴⁷ ¹⁴⁷ Les articles 182 à 190 du Code Rural qui traitent les visées de la Loi concernant la régulation et la conservation des forêts qui protègent les bassins d'alimentation des sources ou autres points d'eau.

¹⁴⁸ <http://www.bme.gouv.ht/mines/loimin/1%C3%A9gislation.html>, page consultée le 16/05/21 à 3hr15PM.

¹⁴⁹ *Le Moniteur*, journal officiel de la République d'Haïti, Décret portant sur la Gestion de l'Environnement et Régulation de la conduite Citoyen et Citoyenne pour un Développement Durable, 161 ème Année. No.11, Jeudi 26 Janvier 2006, p 9,10.

¹⁵⁰ *Le Moniteur*, Journal officiel de la République d'Haïti, 17 juillet 1974, #59.

4.2. Analyse et description des contraintes dans la gouvernance foncière

Dans le cadre de notre recherche, une analyse et description des contraintes dans la gouvernance foncière en matière de la gestion des terres impliquera de mettre en évidence les limites enregistrées dans les fonctions régaliennes de l'État. Il faut cependant noter que la gouvernance est beaucoup plus défaillante dans l'ordre interne où les pouvoirs de l'État, à savoir les pouvoirs judiciaires, législatifs et exécutifs jouent très peu leurs rôles. Toutefois, la défaillance de l'État sur le plan interne constitue à elle seule un motif d'ineffectivité assez importante, puisque cela remet en question tout le fonctionnement du système de régulation foncière.

Il faut toutefois, aussi souligner que dans le cadre de ce travail, la gouvernance fait référence à la façon dont les entités publiques et privées font et appliquent les décisions concernant la gestion, l'utilisation et la conservation des actions publiques. Dans la gestion des terres, selon le PNUD, la gouvernance foncière est le système de valeur, de politiques et d'institutions par lequel une société gère ses affaires économiques, politiques et sociales par le biais d'interactions au sein de l'État, la société civile et le secteur privé et entre ces différentes entités¹⁵¹. En ce sens, les mécanismes de la gouvernance foncière sont définis par les cadres juridiques, politiques, techniques et administratifs du secteur foncier. Mais la gouvernance foncière devrait se manifester avant tout à travers les pratiques concrètes des différents acteurs et institutions impliqués dans la gestion du foncier.

En Haïti, le système de gouvernance politique et administrative est faible à l'intérieur du pays, ainsi donc la majorité de ses mécanismes en sont faibles aussi. Ils se révèlent être encore moins performants en matière de gestion de l'environnement en général et de la gestion des terres en particulier. Or, le cadre légal et institutionnel du foncier ne peut être compris que s'il est situé dans un contexte institutionnel et légal plus général, celui de l'organisation administrative publique, ainsi que celui de l'organisation

¹⁵¹ <http://www.hubrural.org/IMG/pdf/2016-fiche-foncier-seck-2.pdf> , page consultée le 18/03/22, à 1hr30PM.

judiciaire¹⁵². Voyons donc, la situation des Ministères, celle des collectivités territoriales, celle de la société civile, celle des auxiliaires de la justice au regard de la législation foncière et selon les prérogatives de la loi.

4.2.1. Les Ministères et la Gestion des Terres

Les domaines de compétence, les principales fonctions et les observations pertinentes intéressant le cadre juridique et institutionnel selon l'institution ou l'organisme sous tutelle doivent être considérés comme éléments clés en matière de gestion des terres.

Ainsi, en Haïti, huit ministères sur seize sont concernés directement par la gestion des terres, soit au niveau central soit à travers leurs organismes autonomes sous tutelle. Parmi lesquelles on peut citer : MPCE, CNIGS, CNC sont responsable de l'aménagement du territoire, information géographique coopérative ; MEF, DGI, IHSI, responsable de la conservation foncière, terres domaniales, statistiques agricoles ; TPTC, ONACA, BME, EDH, SNEP, responsable du cadastre, mines et carrières, zones humides, urbanisation ; MARNDR, ODVA, ODPG, INARA, responsable de l'agriculture, conservation des sols et des eaux ; MICT, CT, responsable de l'intégrité du territoire, décentralisation, changement climatique, aires protégées ; MDE responsable de la désertification, changement climatique, aires protégées ; MJSP responsable de la justice agraire ; MCI, ISPAN, Archive National, responsable du patrimoine naturel et culturel.

Alors que les fonctions relatives à la gestion des terres sont toutes couvertes et qu'on pourrait s'attendre à une gouvernance rationnelle du système global de gestion des ressources naturelles incluant l'intégrité territoriale, l'aménagement du territoire, la décentralisation, l'inventaire, la mise en valeur et la conservation des terres¹⁵³.

En ce sens, les principales fonctions et les observations pertinentes intéressant dans le cadre juridique et institutionnel est spécifique selon l'institution ou l'organisme sous tutelle considéré.

4.2.1. 1. La faiblesse des ministères

¹⁵²Véronique DOMER et Alain ROCHEGUDE, *Le foncier en Haïti : La propriété foncière, entre complexités juridiques et improvisations informelles depuis l'Indépendance*, GRET, Haïti, Janvier 2020, p9.

¹⁵³ *Analyse du cadre légal et Institutionnel relatifs à la Gestion Durables des Terres*, op.cit. p32.

En Haïti, cinquante pourcent des ministères sont concernés directement par la gestion des terres, alors que, toutefois, les fonctions relatives à la gestion des terres sont toutes couvertes, mais en termes d'effectivité tout semble bloqué du fait que la machine entièrement est en panne de bon fonctionnement.

En termes de faiblesse, au sein des ministères, les institutions étatiques concernées qui sont d'ailleurs nombreuses, connaissent des chevauchements, des duplications qui entravent la bonne marche du système en question. Par exemple, les terres domaniales relèvent du Ministère de l'Économie et des Finances, le cadastre de celui des Travaux Publics Transport et Communication, les colonies agricoles sont sous la responsabilité du Ministère de l'Agriculture des Ressources Naturelles et du Développement Rural, la conservation des terres du Ministère de l'Environnement et les plans d'occupation des sols des municipalités¹⁵⁴. Tant de carence est enregistré au niveau institutionnel et aussi est caractérisé par : la faiblesse des services chargés de l'aménagement du territoire et la dispersion dans plusieurs ministères de la gestion territoriale et spatiale (MPCE, MICT, TPTC, MAS), une situation qu'y en est résulté toute une situation de confusion, de duplications de tâches et une mauvaise gouvernance à plusieurs niveaux au niveau étatique¹⁵⁵. Les duplications de tâches entre la Primature et les organes internes dénommés Conseils de Développement Économiques et Sociales qui, à son tour, empiètent sur les attributions de la Direction de la Programmation Économique et Sociale (DPES) au sein du Ministère de la Planification et de la Coopération Externe (MPCE). Il en est de même pour le Ministère de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et du Développement Rural et le Ministère de l'Environnement¹⁵⁶.

Ainsi, la machine ne fonctionne pas correctement, il y a lieu de constater que le plan global d'aménagement du territoire est inexistante, la gestion des mutations foncières inadéquate, un blocage du cadastre, l'extension anarchique des villes, morcellement et dispersion des exploitations, un blocage du processus de décentralisation, l'inapplication des lois existantes sur les aires protégées, l'identification

¹⁵⁴ Projet d'appui au renforcement de la gestion publique en Haïti (PARGEP), AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, ENJEUX, GOUVERNANCE ET RECONSTRUCTION, p9, 10 (17p).

¹⁵⁵ Ibid.

¹⁵⁶ PNUD-PAGE, 2006. Évaluation de la dégradation des terres et identification des opportunités et de potentielles sources de co-financement.

mal aisée des droits de propriété, la dégradation de l'environnement, des sites et monuments historiques, la gestion inadéquate des terres de l'État, etc.

4.2.2. Collectivités territoriales et gestion des terres

Le dispositif territorial actuel qui demeure en vigueur sur ces questions est celui fixé par la Constitution de 1987 (amendée en 2011). L'article 9 du texte dispose : « Le territoire de la République est divisé et subdivisé en départements, arrondissements, communes, quartiers et sections communales »¹⁵⁷. Le nombre de ces divisions et subdivisions est fixé par le décret du 1er février 2006¹⁵⁸, fixant le cadre général de la décentralisation¹⁵⁹ qui en détermine aussi l'organisation et le fonctionnement, dans le respect des dispositions constitutionnelles y relatives (art. 61 à 84). En vertu des dispositions de l'article 61 de la Constitution, disposant que : « les collectivités territoriales sont la section communale, la commune et le département », elles sont des entités décentralisées, disposant donc de la personnalité juridique¹⁶⁰. La commune a les compétences suivantes : « attribution des parcelles et délivrance des titres d'exploitation se rapportant au domaine foncier communal ou aux parties du domaine foncier national ayant fait l'objet d'un transfert de gestion à leur profit»¹⁶¹.

Il existe certaines dispositions légales¹⁶² faisant référence à la Commune et / ou aux Sections communales qui leur confère des prérogatives ayant des incidences directes sur la gestion du foncier. Comme par exemple : les plans d'aménagement du territoire communal, le plan de réforme foncière déterminant les zones résidentielles, industrielles, agricoles et commerciales, décrit dans l'article 36-11 du décret du 1er février 2006 sur le fonctionnement de la Commune¹⁶³. Et en ce qui concerne la Section communale, le Conseil d'Administration de la Section Communale s'est vu attribuer la gestion du domaine privé de la section communale dans la loi du 4 avril 1996, disposition conservée

¹⁵⁷ La Constitution haïtienne de 1789, amendée en 2011, art 9.

¹⁵⁸ *Le Moniteur*, numéro extraordinaire, no 57 du 14 juin 2006.

¹⁵⁹ *Le Moniteur*, décret du 1er février 2006, art. 1.

¹⁶⁰ Conseil Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT), *Étude d'Impacts Sociaux*, Prepared for the Inter-American Development Bank, Haïti, Juin 2017, Op.cit. , p 16.

¹⁶¹ Décret du 1er février 2006, Op.Cit.

¹⁶² Ibid. Art36-11.

¹⁶³ Land Alliance, (Consultant Pierre, Jean-Paul), Analyse institutionnelle du contexte de la sécurité foncière en milieu rural, rapport final, janvier 2012, p11.

dans le décret du 1er février 2006 qui l'a révisée¹⁶⁴. Il est assez fort de constater que cette gestion est ineffective par manque de capacité technique et à cause des faiblesses générées dans l'ordre étatique.

Suivant la politique de l'État haïtien, en vue de multiplier les services dans les collectivités territoriales divers bureaux et organismes déconcentrés sont sur place pour mieux desservir les populations en milieu rural et urbain. Et en ce qui concerne les questions foncières, le bureau de la DGI est en chargé notamment de l'enregistrement (en particulier des procès-verbaux d'arpentage et des transactions foncières), ainsi que de l'encaissement des taxes sur la propriété bâtie et des loyers de fermage sur les terres de l'État. On trouve également, en principe, au niveau communal un bureau agricole rattaché au ministère en charge de l'agriculture. Or l'absence de lois organiques pouvant régir les collectivités territoriales au niveau départemental et communal entrave fortement leur contribution à la gestion des terres puisque leurs limites de compétence ne sont point définies. En outre, les capacités étant faibles à tous les niveaux, les risques de voir combler les lacunes observées dans la gouvernance formelle demeurent élevés¹⁶⁵.

4.2.3.1. Le domaine public des collectivités

Comme nous l'avons déjà souligné, trois catégories de collectivités sont reconnues par la constitution : le département, la commune et la section communale¹⁶⁶. Le texte qui en fixe leur régime juridique est celui du 1er février 2006. Ce texte ne comporte aucune disposition se référant à un éventuel¹⁶⁷ domaine public. Au demeurant, cela apparaît confirmé, de manière indirecte par d'autres dispositions et d'autres textes, parmi lesquels il faut citer un autre décret de la même date, le 1er février 2006, fixant l'organisation et le fonctionnement de la commune.¹⁶⁸ Selon l'article 4 de ce texte, on peut trouver sur le territoire de la commune : « les biens des particuliers ; les biens des domaines public et privé de l'État ; les biens des domaines public et privé de la commune ; les biens des domaines public et privé de la section communale ; les biens des sociétés

¹⁶⁵ *Analyse du cadre légal et Institutionnel relatifs à la Gestion Durables des Terres*, op.cit. p33.

¹⁶⁶ Les subdivisions administratives selon l'article 9 de la constitution de 1987 sont : « Départements, Arrondissements, Communes, Quartiers et Sections communales. » ; Les articles : 32.7, 32.9...

¹⁶⁷ L'article 36.5 de la constitution de 1987: « Le droit de propriété ne s'étend pas au littoral, aux sources, rivières, cours d'eau, mines et carrières. Ils font partie du domaine public de l'Etat. »

¹⁶⁸ *Le Moniteur*, spécial no 2 du 2 juin 2006.

privées ; les biens des associations à but non lucratif »¹⁶⁹. Ce texte semble bien confirmer que le département n'a pas de domaine public, à la différence de l'État, des communes et ¹⁷⁰des sections communales. Le décret du 22 septembre 1964 établit une liste exhaustive du domaine public de l'État et n'a pas défini un domaine public pour la commune¹⁷¹. De ce fait, même quand il s'agit d'une initiative de la commune, les marchés et les places publiques tombent dans le domaine national. On peut ajouter qu'il existe dans le décret un point relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique (art. 198 à 201), ce qui permet donc au moins de savoir comment pourrait se constituer éventuellement le domaine public. On doit citer ici la loi du 27 décembre 1926, fixant l'interprétation de l'article 82 de la loi du 6 octobre 1881 sur les communes et précisant la distinction qui d'après l'article 83 de cette loi doit être faite entre les biens de l'État et ceux des communes. L'article 1 dispose : « Constituent le domaine communal tous immeubles acquis à la commune par les divers modes d'acquisition prévus au Code civil »¹⁷². Il s'agit donc ici de la réaffirmation d'un principe classique du droit civiliste et il faut considérer qu'il demeure applicable dans le contexte actuel. L'article 82 fournit d'autres précisions : « L'article 82 de la Loi du 6 octobre 1881 doit être entendu en ce sens que les communes ont un droit conditionnel à l'usage de celles des portions du domaine public ou du domaine de l'État (il faut sans doute comprendre ici domaine privé de l'État par opposition au précédent), qui seront reconnues indispensables à leur établissement, aucune propriété ainsi mise à la disposition d'une commune ne pouvant être affermée, vendue ou échangée par elle¹⁷³. Ce droit prend fin dès que le bien domanial affecté à l'usage d'une commune n'est plus indispensable à l'établissement et au fonctionnement de l'administration communale ». Le décret du 1er février 2006, portant organisation des

¹⁶⁹ *Le Moniteur*, spécial no 2 du 2 juin 2006.

¹⁷⁰ En plus, une disposition constitutionnelle en vigueur reconnaît aux habitants des Sections communales un droit de préemption pour l'exploitation des terres du domaine privé de l'État situées dans leur localité.

¹⁷¹ Le contenu est réglé par l'article 3 du décret du 22 septembre 1964, aussi les règles du Code civil s'appliquaient sans restriction, en particulier l'article 1995 (« L'État est soumis aux mêmes prescriptions que les particuliers »). La première mention de l'interdiction de la prescription apparaît dans la loi du 29 juillet 1929, réglementant le service domanial (art. 3 notamment).

¹⁷² Loi du 6 octobre 1881, Art 1.

¹⁷³ Il peut être utile de rappeler ici les dispositions de cet article 82 : « Sont déclarés biens communaux ceux qui ont été jusqu'ici régis par les Conseils communaux, tels que les quais, le littoral et ceux dont l'usage ou l'utilité est indispensable pour l'établissement de la commune d'après la présente loi. » On note que plusieurs éléments listés relèvent en fait du domaine public placé sous le contrôle de l'État.

CASEC, abrogeant la loi no 2 du Code rural relative à l'organisation de la section rurale¹⁷⁴. Selon l'article 5 de ce texte : « la collectivité territoriale de la section communale peut contenir : les biens des particuliers ; les biens des domaines privés et publics de l'État ; les biens du domaine privé de la commune ; les biens du domaine privé de la section communale ».

Il faut aussi souligner que l'assemblée municipale a compétence pour fixer les modalités de gestion des biens communaux et leur affectation (art. 37.1). Elle sanctionne et ratifie « le plan de réforme foncière déterminant les zones résidentielles, industrielles, agricoles et commerciales » (art. 37.11). Il faut en outre préciser que les décisions doivent être prises à la majorité des deux tiers du ¹⁷⁵quorum lorsqu'il est question du « mode de gestion des biens communaux et leur changement d'affectation, la durée et les conditions des baux à ferme ou à loyer » (art. 38.5)¹⁷⁶. Toutefois, l'assemblée communale n'existe pas encore en Haïti.

Ainsi, ce transfert de compétence étant incomplète, et cela renforce les disparités au niveau des performances au sein des institutions et juridictions locales, et réduit aussi la marge de manœuvre (budgétaire), suscite des priorités contradictoires, diminue l'amélioration de l'efficacité et l'efficience dans la prestation de services publics pouvant favoriser une gestion plus efficaces des politiques et mécanismes en faveur de la gestion des terres et aussi dans le foncier en général. Et vu que le pays est encore en panne de décentralisation, puisque la plupart des services, auxquels la population a droit, sont concentrées pour la majorité uniquement dans la capitale d'Haïti, à Port-au-Prince, ainsi que le pouvoir politique. L'effectivité des prérogatives accordées aux collectivités territoriales par la Constitution et le Code Rural haïtien sont négligés par les autorités compétentes, ainsi donc, techniquement ces prérogatives sont inefficaces¹⁷⁷.

4.2.3. La société civile et la gestion des terres

La société civile est l'ensemble des individus et des groupes, organisés ou non, qui agissent de manière concertée dans les domaines sociaux, politiques et économiques,

¹⁷⁴ Code Rural 1962, Op. Cit, p 19.

¹⁷⁵ 2/3 de membres présents exige pour que le vote soit valable et légal.

¹⁷⁶ Art 37 à 38 Le décret du 1er février 2006, Op. Cit.

¹⁷⁷ <http://www.omrh.gouv.ht/decentralisation>, page consultée le 26/07/21, à 10 h30 PM.

et auxquels s'appliquent des règles et des lois formelles ou informelles¹⁷⁸. Dans le droit français, conformément aux règles du Code Civil propre aux sociétés en général et par des dispositions particulières figurant aux articles 1845 et suivants, la propriété des parts d'une société résulte d'une inscription sur un registre tenu par la société¹⁷⁹. Les sociétés civiles ne pouvant créer de titres négociables, il est généralement remis un certificat des parts aux associées constatant leurs droits. Ainsi donc, cela amène originairement à constater la transparence des activités de la société civile dans la société¹⁸⁰.

Dans le cadre de travail, nous allons considérer le travail de certains organismes appartenant à la société civile, et analyser leurs implications dans la gestion des terres en Haïti et l'étendue des contraintes. Ce sont principalement, le secteur privé et les ONG, soit des organisations à but non lucratif ou des associations d'exploitants de ressources naturelles.

4.2.3.1. Le secteur privé

Le secteur privé englobe toutes les professions et secteurs d'activités qui ne dépendent pas de l'État, du moins, ou l'État n'est pas employeur et n'intervient qu'en tant que cadre juridique et référent légal¹⁸¹. Selon le dictionnaire la Toupie, on appelle secteur privé, le domaine d'activité constitué par des entreprises, associations ou organisations qui ne dépendent pas directement de l'État, de son administration et/ou des collectivités territoriales et/ou les fonds publics ne sont pas ou peu investis¹⁸².

Alors que le secteur privé regroupe un fort pourcentage de grands propriétaires terriens du pays et devrait être un moteur de croissance économique et de génération de richesse. Toutefois, pour être efficace et agir au bénéfice des personnes, il doit s'inscrire dans le cadre d'une approche normative de développement, une approche qui garantisse des droits et d'une vision où les gouvernements préservent leur rôle de leadership dans le

¹⁷⁸ OEA, https://www.oas.org/fr/themes/societe_civile.asp, page consultée le 12/07/21 à 12hr15PM.

¹⁷⁹ Code Civil de la France, art 1845 et suivants.

¹⁸⁰ <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition.societe-civile.php>, page consultée le 02/08/21, à 2h15PM.

¹⁸¹ <https://www.lepavillondesentrepreneurs.fr/definition-secteur-prive/>, page consultée le 03/08/21, à 3h30PM.

¹⁸² <https://www.toupie.org/Dictionnaire/Secteur-prive.htm>, page consultée le 03/08/21, à 12h30PM.

développement¹⁸³. En Haïti, jusqu'à présent le gouvernement exerce faiblement son leadership ce qui entrave grandement l'augmentation des investissements dans le secteur foncier et tant d'autres secteurs de la vie économique et sociale du pays. La faiblesse de l'investissement privé est à l'origine de la faiblesse de la croissance économique, ceci affecte plusieurs domaines, y compris celui de la gestion des terres¹⁸⁴. Ainsi, la moitié de l'investissement global du pays proviennent du secteur public, autrement dit l'État, des établissements publics et des donateurs. Ce qui occasionne que les actions du secteur privé sont centrées sur les infrastructures économiques et sociales susceptibles de faciliter à terme l'investissement et du profit. Et la faiblesse en matière de leadership étatique occasionne un manque de demande de financement, et le retrait d'investissement du secteur privé, une baisse de rentabilité des projets, ou cela génère de la crainte qu'une partie des retours sur investissements ne soit captée par d'autres acteurs que les investisseurs initiaux (l'État par sa fiscalité, les individus sous l'effet de la corruption, etc.).

Or, En Haïti, la question foncière est récurrente et devrait être prépondérante dans les débats sur le développement économique du pays et cette récurrence résulte de multiples conflits que le système judiciaire ne parvient pas à résoudre complètement¹⁸⁵. Et la tenure foncière apparaît aujourd'hui à tous comme un problème majeur, de nature à empêcher les investissements de long terme tant dans l'agriculture que dans les autres secteurs de l'économie haïtienne¹⁸⁶. Alors que les pouvoirs publics ont cherchés à contourner cette contrainte en utilisant les terres de l'État mais essentiellement pour le secteur industriel, et ceci n'est pas suffisant pour résoudre cette contrainte majeure.

Et, en ce qui concerne la société civile, d'une part, organisation non gouvernementale et pouvoirs publics qui collaborent difficilement en tant que bénéficiaires attirés de l'aide externe et, d'autre part, la participation des autres groupes organisés du secteur privé dans la gestion des terres est limitée par la propension des

¹⁸³ PIERRE Habbard, Réseau Syndical de Coopération au Développement (RSCD), *Le secteur privé et son rôle dans le développement, une perspective syndicale*, Avril 2014, p14, 18p.

¹⁸⁴ GIODANO Thierry, CIRAD, Diagnostic global de croissance et implications pour le secteur agricole, Convention CO0075-15 BID/IDB, 29 Juin 2016, p11 et 17.

¹⁸⁵ GIODANO Thierry, CIRAD, Diagnostic global de croissance et implications pour le secteur agricole, Convention CO0075-15 BID/IDB, Op.cit. p38.

¹⁸⁶ CIAT, *Définir une politique agro-foncière pour Haïti : éléments d'orientation*, les cahiers du foncier du CIAT. Port-au-Prince : comité Interministériel d'Aménagement du Territoire, p3.

chefs d'administration à vouloir politiser l'action des ministères. Ainsi donc, la société civile n'effectue pas assez d'intervention directe en vue de la sécurisation effective des terres du pays¹⁸⁷.

4.2.3.2. Les organisations non gouvernementales et la gestion des terres

En Haïti, Les ONG interviennent sur divers champs, et sont plus occupées à l'aide d'urgence produisant des effets entraînant un changement social à court terme et visent aussi à apporter des réponses à moyen terme dans des secteurs de la vie où le besoin se fait sentir¹⁸⁸. Alors que le Décret du 14 septembre 1989, lequel indique en son article 1^{er} que : « les Organisations Non Gouvernementale d'aide au Développement sont identifiées sous le sigle d'ONG comme toute les institutions ou organisations privées, apolitique, sans but lucratif, poursuivant des objectifs de développement au niveau national, départemental ou communal et disposant des ressources pour concrétiser les objectifs qui doivent faire partie du plan de développement du ministère qui est responsable de son champ d'intervention »¹⁸⁹.

Vu que la majorité des ONG se sont plus préoccupées à l'aide d'urgence, dans le domaine foncier, leurs interventions sont beaucoup moins actives, et sont plus constatées lors des catastrophes naturelles. Ainsi, des centaines de projets de reconstruction, de réhabilitation, de relogement, d'assainissement sont en cours, mais dont il règne une méconnaissance globale des retombées, et dont la gestion des fonds alloués n'est pas transparent, et est trop souvent douteuse pour plus d'un¹⁹⁰. Divers projets fonciers ont été financés par certains ONG international et des gouvernements étrangers, dont les retombées pourraient être assez significatives, ce qui pourrait améliorer la situation en partie, mais le gros lot de difficultés liées à la gestion des terres persistent¹⁹¹. Il faut aussi souligner que le fonctionnement par projets à sa propre temporalité, reposant sur des financements ponctuels, sans frais de fonctionnement de long terme. Pourtant, le projet

¹⁸⁷ *Analyse du cadre légal et Institutionnel relatifs à la Gestion Durables des Terres*, op.cit. p33

¹⁸⁸ « Haïti : La République des ONG », Radio Métropole d'Haïti, 29 mars 2010 ou encore « Haïti : la République face à son destin », *Le nouvelliste*, 24 Aout 2010.

¹⁸⁹ Décret modifiant la Loi du 13 décembre 1982.

¹⁹⁰ Marie LOMBART, Kevin PERRAT et Marie REDON, Port-au-Prince : un « projectorat » haïtien ou l'urbanisme de projets en question, *Cahiers des Amériques Latines*, p100-103.

¹⁹¹ Par exemple : Projet d'informatisation du registre foncier en Haïti, financé par Affaires Mondiales Canada ; Programme de Sécurisation Foncière et Cadastre, financé par Banque Interaméricaine de Développement, etc.

comme ambition urbaine ne peut s'enfermer dans une temporalité purement fonctionnelle et introvertie ; donc dans une démarche de « négationnisme », par rapport à la durée du temps et au devenir de la société. « On a trop dépensé dans le transitoire et pas assez investi dans le long terme », regrettait le coordonnateur du Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains¹⁹². Ce qui amène à constater les limites enregistrées dans les interventions des ONG dans plusieurs domaines en Haïti et spécialement dans la gestion des terres.

Or, l'État, à travers le Ministère des Affaires Sociales et du Travail, régularise les organismes de l'économie sociale et solidaire en Haïti et devrait aussi garder ainsi un certain contrôle sur les activités des ONG. Alors qu'en 2017 la MAE avait procédé au retrait définitif de la reconnaissance du statut de 257 ONG, pour motifs d'irrégularités, et causes de duplications des activités en région qui occasionnent une difficulté pour engager le développement durable¹⁹³. Mais il était regrettable de constater que plusieurs ONG qui faisaient partis de cette liste continuaient à opérer sans aucune contrainte, et qu'aucune disposition forcée n'a été prise pour stopper les dérives qu'ils occasionnent.

Alors que, la maîtrise foncière est un élément essentiel de la planification urbaine; l'État, dépourvu de moyen de contrôle appropriés, est également dans l'incapacité d'empêcher les dérives liées aux fonciers¹⁹⁴. Or, les ONG devraient contribuer à résoudre les difficultés liées au développement des communautés. Ainsi donc, il amène à constater que beaucoup de moyens ont été alloués à tant d'activités dans divers champs, mais peu d'impacts sont visibles et peu de moyen de pression n'est entrepris par l'État pour décourager le détournement, la corruption et le gaspillage des dons alloués à aider les plus vulnérables ou à résoudre des problèmes qui entravent le fonctionnement de la société (dans le foncier ou autres)¹⁹⁵.

¹⁹² Jean-Michel CAROIT, « Haïti, la reconstruction avance 'à pas de tortue' », Le Monde, 11 janvier 2012.

¹⁹³ Communiqué du Ministère des Affaires Etrangères d'Haïti, registre au No : 16/17 – R/001 a R/257.

¹⁹⁴ Jean-Luc Piermay, Le foncier urbain en Tunisie, Répertoires des Géographes Français, Tunis, centre de publications universitaires, 2017, p45.

¹⁹⁵ Le cadre légal des activités des associations en Haïti, Economie et Gestion, février 2021, <https://wikimemoires.net/2021/02/le-cadre-legale-des-activites-des-associations-en-haiti/>, consultée le 15/06/21.

4.2.4. L'organisation Judiciaire et la gestion des terres

L'organisation judiciaire est largement fondée sur les dispositions constitutionnelles, qui instituent les différentes juridictions constituant le dispositif judiciaire, et qui sont complétées par différentes lois et règlements qui en fixent les principes et modalités d'application¹⁹⁶. Mais ce dispositif légal doit être resitué dans le contexte pratique pour que l'on puisse en comprendre les enjeux pour le foncier. Le dispositif juridictionnel est régit dans l'article 173 de la Constitution du 29 mars 1987 (telle que modifiée le 9 mai 2011) dispose : « Le pouvoir judiciaire est exercé par la Cour de cassation, les Cours d'appel, les Tribunaux de paix et les tribunaux spéciaux dont le nombre, la composition, l'organisation, le fonctionnement et la juridiction sont fixés par la loi »¹⁹⁷. Le dispositif est donc relativement classique¹⁹⁸. Mais il faut y ajouter a Cour supérieure des comptes et du contentieux administratif, objet des dispositions des articles 200 à 205 de la Constitution qui est une juridiction financière et administrative, chargée de juger les comptes des ordonnateurs et comptables de l'État et des collectivités territoriales (art. 200). Et les décisions rendues par cette juridiction sont susceptibles du pourvoi en cassation (art. 200-2)¹⁹⁹.

Toutefois, nous devons souligner que l'appareil judiciaire tel qu'il fonctionne actuellement ne peut garantir totalement la protection des particuliers, puisque l'indépendance du pouvoir judiciaire reste compromettante. Et le manque de clarté et de modernité découlant dans certaines lois qui sont tombées en désuétude font souvent obstacles à l'application de la justice et l'équité par les juges dans certaines procédures judiciaires dérivant des situations de conflits liées au foncier. Nous devons aussi souligner que cette organisation judiciaire souffre des mêmes maux que les autres administrations d'Haïti²⁰⁰. Ainsi, les difficultés du système judiciaire à se prononcer en cas de conflit foncier, une séparation inefficace du pétitoire et du possessoire et la trop grande implication du parquet dans le foncier rural, créés des disparités importantes. La

¹⁹⁶ *Le foncier en Haïti La propriété foncière, entre complexités juridiques et improvisations informelles depuis l'Indépendance*, Op. Cit, p11.

¹⁹⁷ Au nombre de cinq, localisées à Port-au-Prince, Cap-Haïtien, Gonaïves, Les Cayes, Hinche.

¹⁹⁸ Constitution de 1789 amendée, Op. Cit.

¹⁹⁹ Décret du 23 novembre 2005, établissant l'organisation et le fonctionnement de la Cour supérieure des comptes et du contentieux administratif désignée sous le sigle CSCCA, Le Moniteur, no 24, 10 mars 2006.

²⁰⁰ Conseil Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT), *Étude d'Impacts Sociaux*, Prepared for the Inter-American Development Bank, Haïti, Juin 2017, p 16, (47p).

régulation foncière se heurte à de multiples contraintes et handicaps matériels auxquels sont soumises la connaissance et l'application du Droit. Ainsi, les procédures administratives foncières et judiciaires ne peuvent pas, être mise en œuvre car les honoraires et frais d'enregistrement des titres fonciers, des actes judiciaires sont exorbitants et les honoraires des avocats peuvent varier jusqu'à 20% de la valeur nette du bien litigieux²⁰¹. Alors qu'il faut aussi souligner que les recours judiciaires dans le foncier sont aussi confrontés aux faiblesses du système judiciaire car avec un budget limité, des salaires non ajustés, des paiements irréguliers, déficit de professionnalismes, des déficiences sécuritaires, les cas de corruptions ne font qu'augmentées, et les recours juridiques, pour la plupart n'aboutissent pas.

Par ailleurs, dans le cadre de cette recherche, comprendre l'étendue des contraintes dans l'organisation judiciaire en matière de la gestion des terres permettra à mieux appréhender l'impact des décisions émis par les juridictions compétentes et cerner l'étendue des limites administratives et structurelles auxquelles sont confrontés les professionnels du droit et les plaideurs dans la gestion des terres en Haïti.

4.2.5.1. Les compétences foncières dans l'organisation judiciaire

L'institution judiciaire réprime donc, punit, sanctionne, indépendamment de l'exécutif qui est le bras séculier de la justice et du législatif qui confectionne les lois répressives²⁰². Ainsi, toutes les contestations relatives aux droits civils (dont celui de propriété) relèvent exclusivement du ressort des tribunaux. La Cour de cassation « ne connaît pas du fond des affaires » (art. 178 de la Constitution) mais de la légalité des décisions qui lui sont soumises, et elle se prononce aussi sur les conflits d'attribution²⁰³.

Les tribunaux de paix sont compétents pour trancher les litiges fonciers dans leur dimension possessoire²⁰⁴. Ils connaissent, [...] mais seulement à charge d'appel : des déplacements de bornes, des entreprises sur les cours d'eau commis dans l'année, des plaintes et autres actions possessoires fondées sur des faits également commis dans l'année du trouble ; des demandes en résiliation de baux fondées soit sur le défaut de

²⁰¹ Ibid.

²⁰² CHEVALIER Jean –Jacques, Les grandes idées politiques de Machiavel à nos jours, p73.

²⁰³ Le foncier en Haïti : la propriété foncière, op. Cit, p12.

²⁰⁴ En matière de plainte, réintégration et dénonciation de nouvel œuvre.

paiement des loyers et fermages, soit sur l'insuffisance des meubles garnissant la maison ou des bestiaux et ustensiles nécessaires à l'exploitation²⁰⁵. On remarquera le cadre temporellement de l'exercice de la compétence du tribunal de paix pour les questions immobilières, il faut que les faits qui justifient l'action aient été commis dans l'année du trouble, faute de quoi, on devrait comprendre que ce serait au tribunal de première instance d'être saisi comme on va le voir²⁰⁶.

Le décret du 30 juillet 1986²⁰⁷ en son article 10, considère les affaires terriennes comme des affaires urgentes qui doivent être jugées « par provision nonobstant pourvoi en cassation »²⁰⁸. Aujourd'hui, puisqu'il n'existe que deux sections terriennes (à Saint-Marc et aux Gonaïves)²⁰⁹. Et le conseil national de gouvernement qui a succédé au président Jean-Claude Duvalier considérait que : «²¹⁰Le tribunal terrien d'Haïti n'a pas atteint les objectifs pour lesquels il a été créé ; qu'il y a lieu en conséquences d'adopter de nouvelles mesures susceptibles de ramener la paix dans la vallée et d'assurer aux propriétaires une protection efficace et opportun contre les atteintes de leurs intérêts légitimes»²¹¹.

Le point qui, juridiquement, est très important pour la matière foncière, et qui résulte des attributions des compétences entre les juridictions mentionnées ci-dessus, est relatif à la distinction entre les actions dites pétitoires et celles possessoires. Les actions possessoires sont celles qui ne remettent pas en cause l'existence du droit de propriété lui-même, ce sont donc celles qui portent sur l'étendue de ce droit, ses modalités, les limites du terrain ; à l'inverse, celles dites pétitoires sont celles qui portent sur l'existence même du droit de propriété. Les conflits terriens qualifiés de pétitoire (l'action de faire reconnaître son droit en se prévalant de l'acte ou du titre de propriété) relèvent de la compétence du Tribunal civil. Ils sont donc référés au Tribunal d'instance qui est pour la majorité abandonnées en cours de route car les coûts de procès sont élevés et la durée

²⁰⁵ GOUSSE.H Bernard, (Mis à jour), Code Rural 1962, Editions Zémès, 2009, p158.

²⁰⁶ Décret du 1^{er} février 2006, Op. Cit, art 85.

²⁰⁷ Ce décret abroge la Loi du 12 juillet 1961 et le Décret du 18 octobre 1961.

²⁰⁸ <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/litige.php#/>, page consultée le 02/02/22 à 4hr10PM

²⁰⁹ <https://challengesnews.com/probleme-foncier-un-cancer-qui-ronge-le-droit-de-propriete-en-haiti/>, page consultée le 30/06/21 à 3hr 15 PM

²¹⁰ La loi du 12 juillet 1961 abrogée par le Décret du 30 juillet 1961 et le Décret du 18 octobre 1961, portant création du Tribunal Terrien.

²¹¹ Journal Officiel de la République, Le Moniteur, No 66, Jeudi 14 Aout 1986.

avant que ne soit rendu un jugement peu courir en 2 et 5 ans et même plus. Et la note numéro 2 annexée à l'article 573 du Code civil haïtien, dispose que : « La personne qui a la possession d'immeuble ne peut être évincée sous le prétexte qu'elle n'en apporte la preuve lorsque son adversaire ne justifie ni par titre ni par la prescription qu'elle est propriétaire de l'immeuble litigieux »²¹². L'action pétitoire quant à elle est intentée par devant le Tribunal de Première Instance et permet à un plaideur de revendiquer la propriété d'un bien immobilier.

Le droit dans son principe, protège chacun en obligeant tout accusateur à la charge de la preuve. Toutefois, le plaideur doit avoir la capacité d'émettre des preuves à titre de demandeur. Puisque, en matière de revendication d'immeuble, le défendeur n'a rien à prouver. Dans le même article 573 du Code civil haïtien il est dit que : « Le demandeur au pétitoire qui ne justifie pas son droit de propriété doit succomber dans son action sans qu'il puisse se prévaloir des vices du titre ou de la possession du défendeur »²¹³. De part ce principe qui ne résout pas en bonne et due forme les conflits en matière de revendication, puisqu'il ne favorise pas la sécurisation légale de l'immeuble en conflits. Ce qui amène à constater la fragilité des résultats escomptés en matière de gestion efficace des terres et les limites de la législation nationale sur des cas pratiques incluant la gestion effective des terres, vu que la compétitivité au travers de l'article 44 du code de procédure civile « Le défendeur au possessoire ne pourra se pouvoir au pétitoire qu'après que l'instance sur le possessoire aura été terminée »²¹⁴. (Limite temporelle), (surseoir à toute action en pétitoire), et cela produit des restrictions entre les juridictions concernant l'effectivité des recours et les disparités que peuvent occasionnées la limite temporelle et surtout en matière de préjudices dérivants des troubles de possessions et de spoliation²¹⁵.

En effet, légalement la reconnaissance d'un droit de possession peut être validée par le juge de paix, mais en même temps, il faut bien constater que cette compétence de reconnaissance est une manière de reconnaître une occupation paisible dans la durée et donc de permettre à la prescription de s'appliquer (donc, ultérieurement, de revendiquer

²¹² Note numéro 2 annexée à l'article 573 du Code civil haïtien.

²¹³ Ibid.

²¹⁴ Article 44 du Code civil haïtien.

²¹⁵ Les conflits fonciers, Rapport de l'OFP RA, Haïti, Février 2017, p6.

un droit foncier juridiquement fondé), la prescription étant de dix ans, favorise paradoxalement l'extinction de certains droits.

4.2.4.2. Le dispositif légal domanial et foncier

Le cadre formel de la propriété foncière est consacré dans la Constitution de 1987 dans l'article 36 qui reconnaît et garantit la propriété privée, détermine les modalités d'acquisition, de jouissance ainsi que les limites²¹⁶. La constitution distingue deux formes de propriété, soit celle privée et celle publique relevant du domaine de l'État²¹⁷. L'article 36.5 fixe les limites du droit de propriété individuel qui ne s'étend pas au littoral, aux sources, rivières, cours d'eau, mines et carrières, et ces terres font partie du domaine public de l'État²¹⁸. Le Code Civil et le Code Rural encadrent les modalités et les procédures de l'accès, les modalités de création et de répartition de la rente foncière, les règles pour la division de la propriété et sa transmission en héritage. Le dispositif légal domanial et foncier de la république d'Haïti est relativement classique, fondé sur le Code civil qui est le texte de base relativement au droit foncier privé et, très indirectement, au droit domanial.

Toutefois, il faut remarquer la place prépondérante faite au droit rural, appuyée notamment sur le Code rural. Cette prégnance du droit rural, et en particulier du régime établi pour les terres rurales, se traduit dans de multiples dispositions relatives aux terres détenues en propriété par les paysans (par exemple, ²¹⁹l'interdiction de constituer des hypothèques sur des terrains ruraux formellement appropriés), mais aussi par celles relatives aux terres du domaine privé de l'État sur lesquelles des droits ont été attribués, sous de multiples formes qui ont varié au rythme des changements politiques.

²¹⁶ Constitution d'Haïti de 1987, amendée en 2011, Art 36.

²¹⁷ Land Alliance (Jérôme PENNEC, consultant), *Analyse des quatre avant-projets de loi cadrant la réforme foncière en cours en Haïti*, octobre 2016.

²¹⁸ Art 36 de la *Constitution de 1987*, amendée en 2011, Op. Cit.

²¹⁹ Cette disposition du Code rural de 1962 (dit « Code rural François Duvalier »), sur laquelle nous reviendrons plus loin, concerne spécifiquement les « biens ruraux appartenant à des paysans » et interdisait également la vente à réméré. Elle avait pour objectif de limiter l'appropriation fréquente de terres paysannes par des banquiers ou des usuriers répondant à des demandes de crédit dans des situations d'urgence (maladie, décès en particulier), et la plupart du temps impossibles à rembourser dans les délais du fait du peu d'opportunités de se procurer de l'argent liquide en milieu rural (faible prix de vente des denrées, manque d'opportunités de salaire, etc.). Si cette disposition existe toujours, la définition de ce qu'est aujourd'hui un « bien rural » ou un « paysan » est plus problématique.

Alors que le Décret du 22 septembre 1964 fixe les loyers et fermage des biens ²²⁰du domaine privé de l'État, ces biens (terres), d'après l'article 2 ; l'article 5 avance que : « les bénéficiaires éventuelles de ces terres seront considérées comme des usufruitiers de l'État pour une période de 9 ans renouvelable »²²¹. Et dans l'article 6 : « le lot ainsi attribué est indivisible, inaliénable, incessible et n'est pas transmissibles par voie successorale, sauf en cas de décès du chef de la famille, l'exploitation restera à la disposition des autres membres de la famille pendant toute la durée du contrat de ²²²concession ». Pourtant, l'État ne contrôle plus certains contrats de fermage, et le quota de 6% de la valeur marchande réelle et actuelle de la propriété exigé par l'État (DGI), n'est pas acquitté régulièrement, alors qu'aucune décision forcée ne contraint les fermiers à respecter toutes les clauses des contrats de baux relevant de ces terres. (Susmentionnées dans la Loi No. XIV du Code Rural.

Or, en nous basant d'une part sur ce dispositif : ²²³le Code civil, notamment en son article 443 ; la loi du 26 juillet 1927, sur la gestion des biens du domaine privé de l'État, en particulier son article 2 qui fixe même le régime du domaine public et la consistance de celui-ci, dans un texte ayant pourtant pour objet le domaine privé ; le décret du 22 septembre 1964 sur le fermage et le loyer des biens de l'État dont les articles 1 et 2 reprennent à l'identique les articles 1 et 2 de la loi de 1927 ; le décret de 1975 sur l'arpentage, en son article 13 :

Les arpenteurs sont tenus de déclarer à l'Administration générale des contributions les terrains que, dans le cours de leurs opérations, ils auront reconnus ou croiront appartenir à l'État. Ils dénonceront aussi au directeur général des Contributions pris en sa qualité de curateur principal aux successions vacantes, les biens fonciers qui en relèvent et dont l'existence sera connue d'eux...

²²⁰ Dans les années 1920, on voit apparaître expressément, le domaine « privé », incluant les biens appartenant à des acteurs publics (État, collectivités décentralisées, etc.).

²²¹ Le Moniteur, Journal officiel de la République d'Haïti, #57, 27 juillet 1989.

²²² Dans la succession des textes haïtiens depuis l'Indépendance, on voit que le terme « concession » est plutôt utilisé, de manière à peu près constante, dans sa signification générique, « ce qui est accordé par la puissance publique », et qui pourrait donc porter aussi bien sur une dépendance du domaine public que sur un bien du domaine privé, et non pas dans ses acceptions contemporaines du droit français. En Haïti, la concession dont la durée peut s'étendre sur 99 ans donne au bénéficiaire la jouissance de tous les privilèges d'un vrai propriétaire.

²²³ *Le foncier en Haïti La propriété foncière, entre complexités juridiques et improvisations informelles depuis l'Indépendance*, op. Cit, p19.

D'autre part, dans la pratique, les éléments constitutifs de ce domaine semblent peu respectés en tant que tels, sans doute parce que la législation elle-même n'y attache que l'importance très relative. Alors que le décret territoriale de la section communale peut contenir : les biens des particuliers ; les biens des domaines privés et publics de l'État ; les biens du domaine privé de la commune ; les biens du domaine privé de la section communale. L'ineffectivité dans la gestion de ces domaines laisse beaucoup à désirer et est parfois l'origine de tant de conflits récurrents qui rend le climat foncier encore plus complexe et génère des disparités croissantes.

4.2.5.4. Auxiliaires de justice et la gestion des terres

En vertu de l'article 8 de la Déclaration universelle des droits de l'Homme, disposant que : « Toute personne a droit à un recours effectif devant les juridictions nationales compétentes contre les actes violant les droits fondamentaux qui lui sont reconnu par la constitution ou par la loi »²²⁴. Il n'est pas superflu de prétendre que la règle est morte ou vouée au silence si le juge ne la vivifie pas. Ainsi les recours devient un moyen légitime que possède tout particulier pour faire sanctionner la violation de la légalité de l'administration, cette légalité peut être constatée et réprimer par un juge²²⁵.

Il faut toutefois souligner que dans les recours fonciers certaines personnes assistent le juge dans sa fonction de dire le droit²²⁶ (Personnel des cours et tribunaux) et d'autres interviennent à l'instance pour aider les plaideurs, ces différentes catégories d'intervenants sont les auxiliaires de justice²²⁷. De par leur fonction les avocats et les fondés de pouvoir assurent la défense des justiciables, puis assure aussi les fonctions de consultation et de rédaction d'actes juridiques²²⁸. Ainsi, dans les conflits relevant d'un bien foncier, l'avocat joue un rôle clef²²⁹. Cependant, l'un des contraintes à considérer c'est la question d'honoraires, car lorsqu'il s'agit de la défense d'un bien évaluable en argent, les honoraires peuvent être de 10% de ce patrimoine en cas de résolution amiable

²²⁴ Charte des Nations Unis, 26 Juin 1945.

²²⁵ Décret relatif à l'organisation judiciaire, Décret du 22 Août 1995, Ministère de la Justice.

²²⁶ <http://www.cspj/index.php/presentation/cspj-haiti-mnu-organigramme-cspj>.

²²⁷ Les auxiliaires de justice regroupent : les avocats et les fondés de pouvoir, les greffiers et les huissiers de justice.

²²⁸ Les articles 52, 54, 55 et 56 du Décret du 29 mars 1979 réglementant la profession d'avocat et décrivant leur droit et obligation éthique et déontologique dans l'exercice de leur fonction.

²²⁹ Loi du 29 mars 1979 régissant la profession d'Avocats.

ou de 20% en cas de résolution judiciaire²³⁰. Compte tenu du niveau de pauvreté de la population haïtienne ces honoraires peuvent occasionnées tant de disparités, et représentées un obstacle majeur pour les usagers foncier, peuvent les empêcher de faire valoir correctement leurs droits afin qu'ils puissent obtenir équité et justice²³¹.

Nous devons toutefois aussi souligner que parmi les auxiliaires du second degré qui interviennent dans le foncier ont retrouvés les arpenteurs et les notaires qui ont une mission clef dans le système foncier, et qui joue aussi un rôle crucial²³². En principe, toute vente immobilière suppose l'intervention d'un acte authentique passé devant un notaire²³³. Et la régularisation d'un tel acte doit, elle-même, être précédé d'un bornage du bien cédé retranscrit dans un document d'arpentage délivré par un arpenteur public. Dans le paysage foncier, l'un des contraintes administratives découlant dans l'exercice de fonction de ces auxiliaires c'est les cas de duplications de titres fonciers et de fraude. Une autre contrainte découle dans l'exercice de leur fonction, c'est qu'il arrive assez souvent que l'arpenteur délivre une copie de l'acte d'arpentage au propriétaire sans le faire enregistrer à la DGI, certains arpenteurs agissent en dehors de leur juridiction ou enregistrent les actes en dehors de la commune. Cette contrainte produit une disparité assez grande, car elle génère la production de titre non enregistré et du même coup invalide, et peut hypothéquer et remettre en question le droit du propriétaire de ce titre²³⁴. Généralement le notaire perçoit en même temps ses honoraires et les redevances fiscales à verser à la DGI. Le montant total s'élève à environ 6.5% et peuvent atteindre 12% du montant de la vente²³⁵. Cette irrégularité porte largement atteinte aux usagers fonciers et restreint du même coup l'accessibilité des services de sécurisation foncière.

Outre, nous devons souligner que l'article 269 de la constitution place la police sous le contrôle de la justice, tout en lui attribuant le rôle d'auxiliaire immédiate²³⁶. Puis,

²³⁰ <https://cabinetfleurant.net/.honoraires-d'avocats/>, page consultée le 20/08/22 à 10hr05PM.

²³¹ Art 58 du Décret du 29 mars 1979 réglementant la profession d'avocat, régularise l'honoraire.

²³² *Foncier en Haïti*, Modernisation du Cadastre, et de l'Infrastructures des Droits Fonciers, Op.cit., p16.

²³³ Loi du 24 février 1919 sur le notariat.

²³⁴ En nous référant au Quatrième Partie et Titre I et II du Décret du 28 septembre 1977, sur la conservation foncière et l'enregistrement.

²³⁵ <https://www.habitat.org/sites/default/files/haiti/land-manual-final-french.pdf>, Op.Cit.

²³⁶ Le Moniteur, *Loi du 29 novembre 1994 qui porte création et organisation des forces de police*, no 103, mercredi 28 novembre 1994.

la police nationale qui est le bras droit de la justice est chargée de régulariser par la force les dérives liées au foncier afin de réprimer et prévenir les atteintes à l'ordre et à la sûreté. Mais jusqu'à présent la police n'a pu mener à bien sa mission, par manque de ressources financières et techniques, et les cas de corruptions liées aux pots de vins et autres avantages sociaux ne font que scandalisés l'intégrité de cette institution²³⁷. Nous devons toutefois souligner l'existence d'un corps spécialisé de la police, soit la Brigade d'intervention contre l'insécurité foncière, une structure qui a pour mission d'accompagner la justice haïtienne dans la lutte contre la spoliation et la dépossession dans le pays²³⁸. Mais, par manque d'effectif la BRICEF ne peut étendre ses actions sur toute l'étendue du territoire.

Alors que bon nombre de défaillances²³⁹ ont été enregistrés dans le système judiciaire haïtien trop dépendant du pouvoir exécutif, ce qui réduit la performance de certains auxiliaires de justices et occasionnent des dérives et disparités de toutes sortes. Il faut, cependant souligner aussi que, quelle que soit l'indépendance des magistrats, l'intégrité d'un avocat, le professionnalisme d'un policier ou des autres auxiliaires, on craint actuellement qu'un tribunal judiciaire soit un peu impuissant pour juger des infractions commises par les représentants du pouvoir politique les plus hauts placés, vu que l'instabilité politique génère un climat d'insécurité qui met à nu la fragilité de la vie des personnes, la corruption étatique et l'augmentation de l'anarchie²⁴⁰.

4.3. Analyse et interprétation des résultats

L'analyse des données consiste à identifier parmi la variété de données présentées celles qui sont significatives, à la lumière des objectifs de la recherche, et à établir des relations entre elles²⁴¹. Cette analyse est à la base de l'interprétation des résultats désigne

²³⁷ Loi du 29 novembre 1994 portant création, organisation et fonctionnement de la police nationale, les articles 6, 7 et 61 décrivent les attributions de la police nationale dans la protection des biens (terres).

²³⁸ Cette brigade, a été créé par Arrêté pris en conseil des ministres le 12 juillet 2017.

²³⁹ Ministère de la Justice : *les infrastructures physiques, Rapport préparé par le service de programmation*, Haïti, Avril 1993, p2-3.

²⁴⁰ Jean Vincent Et Alii, *Les institutions judiciaires*, Paris, Dalloz, 5^e édition, 1999, p298.

²⁴¹ <https://essai-1234.telug.ca/phrases-recherche/analyser-interpreter-resultats-recherche/>, page consultée le 13/08/22 à 10hr 30 AM.

la réflexion qu'il faut faire sur ses résultats à partir de la problématique et du cadre de référence²⁴².

Les résultats de la recherche, quoique présentés et décrits précédemment, orienteront la présentation du processus d'analyse et interprétation des résultats. Il s'agit pour nous de faire ressortir le sens et la signification des résultats obtenus dans le cadre de la présente recherche, Ainsi, nous allons présenter l'état des indicateurs qui ont été testés afin, d'une part, de prouver l'ineffectivité institutionnelle en matière de gestion des terres, et, d'autre part, de fournir une explication juridique à la question, ainsi elle sera interprétés c'est-à-dire élucidé à la lumière des contraintes.

Il est évident d'avancer que les résultats de la recherche ont permis de confirmer que la défaillance de l'État implique aussi la faiblesse des trois pouvoirs et c'est la cause principale de l'ineffectivité de la gestion des terres, et ces deux facteurs l'expliquent : la défaillance des institutions de gestion foncière et les contraintes en matière de procédures judiciaire et recours juridiques. Ainsi, pour surseoir notre hypothèse nous allons faire l'analyse des contraintes retrouvées dans les mécanismes et politiques institutionnelles et l'analyse des faiblesses juridiques (recours et application) dans le domaine foncier.

4.3.1. Analyse de l'ineffectivité des mécanismes institutionnels

Dans ses efforts pour restructurer la bureaucratie de l'État haïtien, les autorités doivent tout faire pour respecter les normes juridiques établies, et veiller à leurs applications dans l'ordre juridique tant qu'interne et qu'externe. Pour cela, il implique aux représentants du pouvoir étatique d'assurer l'efficacité continue du pouvoir de contrôle et de régulation qui doit être distinct, très fort et indépendant.

Ainsi, le respect de la hiérarchie des normes est crucial et revient à poser comme prémisses l'existence d'organe de contrôle et de décision. Pour une harmonisation qui respecte la fonction de bonne gouvernance, l'État doit conférer des compétences relevant de la fonction du contrôle de la conformité des ordres aux règles à un autre pouvoir que celui qui exerce les fonctions d'élaboration des normes. Or, assez souvent, ce qui fragilise réellement l'administration publique haïtienne c'est une confusion enregistrée dans l'exercice des différentes fonctions régaliennes de l'État.

²⁴² Ibid.

Toutefois, à la lumière des constats, les enquêtes relatives à la gestion des terres se basent majoritairement sur l'enquête communautaire, qui exige soit directement ou indirectement de recueillir des informations sur les propriétaires ou les terres en question. Certaines de ces enquêtes étant basées sur la forme de recensement des exploitations agricoles, et ne permet que partiellement d'analyser la question foncière puisqu'elle ne s'intéresse pas aux propriétés foncières comme par exemple :

Le Recensement Général Agricole de 2010 ne permet pas d'identifier les propriétés foncières qui seraient par exemple fragmentées en plusieurs exploitations agricoles (dont certaines données en gérance à plusieurs administrateurs par exemple) ou encore les propriétés foncières qui ne seraient pas exploitées (terres à l'abandon non exploitées par un exploitant ou en gérance)²⁴³. C'est une limitation importante, puisqu'elle implique la sous-estimation de l'importance des grandes propriétés, exploitées ou non, qui peuvent de plus être fractionnées. Cette question n'est pas nouvelle et avait déjà été soulignée dans des analyses du système foncier haïtien sur la base du Recensement Général Agricole de 1971. De 2004 à 2010 nous observons que les documents de politique de l'Institut National de la Réforme Agraire (INARA) ou du Ministère de l'Agriculture des Ressources Naturelles et du Développement Rural (MARNDR) ont fait mention, d'une manière ou d'une autre, de la question foncière (avec des objectifs oscillant entre "réforme agraire" et "réforme foncière"), mais l'information sur les moyens prévus et ceux effectivement mis à disposition, ainsi que les évaluations concernant la mise en œuvre des actions annoncées sont rares²⁴⁴.

L'analyse des flux financiers publics nationaux à destination du secteur agricole pour la période 2006-2014 ne montre d'ailleurs aucune orientation des financements publics vers la question foncière. Cette déconnexion entre la reconnaissance de la question foncière comme primordiale, et la faible allocation de moyens nationaux pour la régler est surprenante, d'autant plus que certaines des propositions formulées au niveau gouvernemental ne suscitèrent guère un intérêt de la part des bailleurs internationaux traditionnels. Il faut aussi souligner qu'un projet d'informatisation du registre foncier

²⁴³ Geert van Vliet, Sandrine, Thierry, Jacques et Gaël, *La problématique foncière en Haïti : Comment le Recensement Général Agricole de 2010 questionne les politiques publiques*, CIRAD, UMR ARTDEV, Version révisée, Janvier 2017, p4-8 et 20-24, Op.cit.

²⁴⁴ Ibid.

avait démarré en avril 2017 et devrait se terminer au début de l'année 2020. Ce projet devrait doter le pays d'un régime foncier adapté à la double tâche de la reconstruction suite au tremblement de terre de 2010 et du développement national²⁴⁵. Mais, jusqu'à présent les retombées de ce projet restent dans l'ombre, vu que les objectifs et paramètres de démarrage sont peu clairs, un retard persistant est constaté dans sa continuation.

Or, jusqu'à présent le Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire en dépit d'avoir pu mobiliser un nombre notable, de représentants des associations de notaires et des arpenteurs, ou des organismes publics telles que la Direction Générale des Impôts, l'Office National du Cadastre, ce qui a permis d'obtenir un effort qui ne couvrent que 5% du pays²⁴⁶. Le Ministère de la Justice, un acteur de l'exécutif habitué à l'interface avec le pouvoir judiciaire, ne fait pas partie du CIAT, alors que l'utilisation de mesure coercitive est un élément clé dans toute tentative de régulation foncière. Cette déficience porte largement atteinte au déroulement du processus car les démarches sont perçues par plus d'un peu légalistes et certains membres de la population s'y opposent catégoriquement.

Nous devons aussi noter que la plupart des analystes du foncier en Haïti ont privilégiés les études monographiques, spatialement limitées, souvent dans des zones différentes, d'où émergent alors des recommandations en termes d'approche et d'action, qu'on voudrait parfois généraliser à tout le pays. Or, l'analyse des données réalisée à partir d'une perspective nationale, confirme l'idée qu'il n'y a pas une, mais une pluralité de demandes de régulations foncières, selon les zones et les situations (nous rejoignons en cela l'une des conclusions du Comité Technique « Foncier et développement » de 2015).

Toutes ces contradictions relevées nous montrent clairement le manque de coopération existante au sein des mécanismes des politiques publics et des institutions étatiques dans la gestion des terres en Haïti. Or, le contrôle de l'espace et de l'affectation des droits sur la terre, a des enjeux politiques forts (sociaux, des conflits). Les conflits pour la terre sont courants et peuvent être rapportées à la pression démographique ou aux stratégies économiques.

²⁴⁵ https://www.habitat.org/sites/default/files/.haiti_lan_manual_final_french.pdf , page consultée le 15/09/22 à 12hr PM.

²⁴⁶ Geert van Vliet, Sandrine, Thierry, Jacques et Gaël, *La problématique foncière en Haïti : Comment le Recensement Général Agricole de 2010 questionne les politiques publiques*, CIRAD, UMR ARTDEV, Version révisée, Janvier 2017, p4-8 et 20-24, Op.cit.

CHAPITRE V

CONCLUSION, PROPOSITIONS ET RECOMMANDATIONS POUR L'EFFECTIVITÉ DES PRINCIPES DE GESTION DES TERRES

Ce chapitre est le dernier de notre travail de recherche, et a pour objectif de présenter la conclusion et de formuler des éléments de propositions pour l'efficacité des principes de gestion des terres en Haïti. En ce sens, après avoir effectué une analyse approfondie sur les enjeux qui dominent la gestion foncière, nous présenterons des recommandations sous forme de solutions théoriques pour le renforcement des mécanismes juridiques et institutionnels dans le foncier.

5.1. Conclusion

Actuellement, le droit foncier fait l'objet d'un nouveau débat et d'une réévaluation à l'échelle mondiale. On s'est rendu compte de plus en plus que la sécurisation des droits fonciers joue un rôle clef dans le développement économique et social d'un pays. En Haïti, la question foncière se pose dans le cadre d'une problématique plus vaste que celle du droit de propriété avec tant d'acuité. En effet, en plus des facteurs de mobilité sociale, le sol constitue, sans conteste l'assise primaire et basique du développement des territoires. Par ailleurs, la propriété d'un terrain inclut en principe des droits sur l'espace et les ressources qui s'y trouvent à l'exception de celles du sous-sol. Ainsi, le caractère total et exclusif de la jouissance peut subir de nombreuses restrictions. Dans certains cas, il peut exister une restriction du droit de propriété du sol et du sous-sol et des ressources naturelles qui s'y trouvent. Il existe aussi des droits de servitude comme le droit de passage en cas d'enclaves. Faudra-t-il que tous ces catégories de droits soit bien définies et évaluées selon leur contexte dans les lois en vigueur.

Mais en Haïti, dans le domaine foncier, un manque de clarté persistant entraîne un état d'insécurité qui fragilise les investissements, et porte largement atteinte au garanti

des droits. De plus, l'utilisation du sol ne répond pas à une politique globale de développement et d'aménagement du territoire, les plans d'urbanismes et d'occupation du sol ne sont pas actualisés, voir respectés. Réduire les disparités en matière de gestion des terres, implique la mise en place d'une politique effective de renforcement des capacités étatiques. Tout en prenant en compte les aspects légaux et réglementaires qui influencent largement les politiques institutionnelles entreprises en matière de la gestion efficace des ressources naturelles et des terres. Et tout en identifiant du même coup les lacunes afin de proposer des solutions efficaces qui prennent en compte les principes de la gestion durable et moderne des terres.

Par ce travail, nous avons escompté des résultats incitatifs auxquels nous avons abouti en grande partie. D'abord, nous devons souligner qu'actuellement en Haïti personne n'est vraiment à l'abri, car les effets occasionnées par la hausse de l'insécurité foncière s'intensifient de plus en plus tant que la valeur exponentielle des terres augmente. Et un constat est indéniable, lorsque l'occupation des sols est sécurisée pour le fermier, celui-ci s'investit d'avantages dans son travail et ses récoltes sont plus importantes et l'insécurité alimentaire devient moins aggravante. De par ce constat, on peut voir clairement qu'il existe donc un lien concret et tangible entre le droit foncier et la productivité de la terre (l'agriculture). Nous avons aussi escompté à des résultats concrets tout au cours de l'étude de notre sujet de recherche, soit : «L'inefficacité de la gestion des terres en Haïti au regard de la législation foncière, de 2010 à 2020», et les avons obtenus grâce à l'approche exégétique qui nous a permis de faire l'état des lieux de la gestion des terres en Haïti conformément aux instruments juridiques et aussi nous avons adopté la technique d'analyse de contenu pour la collecte et l'analyse des documents.

À la lumière de certains constats, il s'avère évident que la gestion foncière est une donnée non maîtrisée en Haïti. Ceci suscite des interrogations et nous incite à poser ces questions comme pistes de recherche future : Quelles sont les principales contraintes liées à l'efficacité de la gestion des terres en Haïti? Comment peut-on dépasser l'obstacle du foncier étant donné les contentieux, les contraintes, l'occupation illicite des terrains, les coûts élevés d'administration et de transactions?

Alors que le pays dispose dans un premier temps d'un arsenal juridique impressionnant pouvant permettre de trouver des solutions judicieuses à la plupart des

problèmes identifiés. Néanmoins, ce qui fait la force du système juridique mis en place fait aussi sa faiblesse. Les traités internationaux ratifiés par l'État Haïtien ne sont pas mis en œuvre de manière professionnelle et systématique. La législation nationale, quoiqu'utile, repose en particulier sur la force coercitive, comporte très peu d'incitatifs économiques et n'a point évolué selon les dernières avancées de la science juridique, ce qui entraîne des faiblesses récurrentes fortement liées aux effets générés par la désuétude de certains textes juridiques. Et dans une société où l'informel domine, le droit coutumier est mal connu et sous exploité. La pertinence de cette législation figée, si importante soit-elle, laisse beaucoup à désirer en ce qui concerne notamment la tenure de la terre, les droits successoraux et la concordance avec les principes de la gestion des terres.

Nous devons souligner que les résultats obtenus dans le cadre de cette recherche ont permis de voir clairement les contraintes suivantes : la mise en œuvre nationale limitée des traités internationaux de l'environnement ratifiés par Haïti, la pauvreté de la jurisprudence, la faiblesse de la doctrine et du manque de dynamisme de la pratique, la faiblesse des institutions de gestion foncière, la défaillance de l'État, la désuétude de certains articles des lois en vigueur, la faiblesse des acteurs fonciers, (etc). Ces résultats ont permis de confirmer les hypothèses de recherche de notre sujet d'étude.

Car aussi fondamentales que puisse se révéler la réglementation du droit foncier, encore faut-il une politique publique incitative et une véritable volonté politique de la part des dirigeants à résoudre progressivement l'insécurité foncière. En ce sens, pour résoudre ces contraintes il faut mettre en place des mécanismes fonciers efficaces, ainsi, une politique de gestion durable et moderne des terres ne saurait se faire sans un cadastre moderne, accessible et disponible pour toute la population. Il faut compter de plus sur l'appui des institutions et autorités opérantes dans la gestion du foncier en vue d'harmoniser les efforts pour un meilleur résultat, qui sera amplement bénéfique pour les générations présentes et futures du pays.

Enfin il est essentiel de mettre en place des structures rudes visant le stricte garantis des droits, le contrôle des lois et le renforcement des capacités juridiques de la structure foncière. Aussi, impliquera-t-il d'instaurer des mécanismes adaptés pouvant régulariser l'effectivité des attributions et missions des institutions nationales de gestion des terres, tant que dans les milieux ruraux qu'urbains. Le renforcement des institutions

de régulation foncière est un atout majeur, qui favorisera le garantis des droits des personnes et l'effectivité de la justice aussi faudra-t-il mettre en place des outils permettant d'avoir une maitrise efficace des disparités peut permettre de déceler la nature profonde de certains problèmes qui sont liés à l'établissement du droit foncier, et les résoudre à la source en amont et en aval pour une effectivité adéquate et la sécurisation des droits fonciers. Et il faut résoudre les problèmes fonciers, en rendant accessible les services, en disposant les informations géographiques précises pour pouvoir planifier la construction de routes, le développement de services publics et d'infrastructures. Car la sécurisation des droits fonciers n'est pas seulement utile du point de vue de la croissance, c'est aussi un aspect crucial d'inclusion sociale et de résilience.

5.2. Recommandations et propositions pour le renforcement des mécanismes fonciers

Les résultats de cette recherche nous ont permis de confirmer que la faiblesse des trois pouvoirs de l'État haïtien est à l'origine de l'inefficacité enregistrée dans l'exercice des droits en Haïti, et spécialement de 2010 à 2020. Toutefois, notre analyse des résultats a particulièrement pointé du doigt la fragilité de l'appareil judiciaire dans sa fonction de contrôle de la conformité des ordres et des sujets de Droit.

Aussi nos recommandations et propositions pour le renforcement des mécanismes qui tendent vers l'effectivité des droits et la structuration des institutions foncières s'orienteront vers des pistes intégrées. Et dans un contexte comme celui-ci marqué par la défaillance de l'État, la loi ou encore les normes doivent à nouveau occuper une place de choix dans la vie des citoyens de la République, pour cela l'État doit tout faire pour se renforcer, garantir les droits à tous, et du même coup combattre l'arbitraire, l'impunité et la corruption.

5.2.1. L'effectivité des normes juridiques

L'instauration d'un système juridique sans faille est une condition cruciale dans la mise en place d'un système de garantie des droits de propriété foncière dans lequel les normes occupent une place de choix dans la vie des citoyens. En ce sens, l'effectivité d'une norme repose, dès lors, soit sur la conformité des comportements suivis par ses

destinataires ou par les autorités chargées de sa mise en œuvre, soit sur la sanction prononcée contre ceux qui ne respectent pas la règle²⁴⁷. Ainsi, le respect, la sanction et l'accès à la justice concourt à l'effectivité d'une norme juridique dans toute société qui prône le respect des principes de l'État de droit.

L'effectivité des normes juridiques haïtienne est une nécessité dans toute politique de régulation foncière durable et ne peut se faire sans la cohérence de l'ordre juridique et la sanction de la norme. En général, cela implique la mise en place des mécanismes efficaces permettant de faire respecter scrupuleusement les droits économiques, politiques, sociaux et culturels des citoyens ; aussi de mettre en place un système de régulation permettant de faire respecter les droits des citoyens (assurer le droit à un procès équitable et à des recours effectif). En ce sens, pour mieux gérer les terres, il faut considérer les failles existantes dans les institutions de régulation foncière et les failles retrouvées dans les normes existantes, tout en considérant les retombées positives que peuvent générer l'adaptation des lois foncières dans toute politique de gestion efficace.

Dans le cadre de ce travail, en vue de mieux cerner l'étendue de la question foncière en général et de la gestion des terres en particulier, nous exposerons les constats les plus marquants, pour arriver à comprendre les grands enjeux en matière de gestion des terres en Haïti. Ainsi, nous ferons des propositions sur l'effectivité de la gestion domaniale et sur l'efficacité des lois foncières tout en mettant un accent particulier sur les modes de gestion, les droits qui en découlent et ferons aussi des propositions pour la modernisation effectif du régime foncier haïtien.

5.2.1.1. L'effectivité de la gestion domaniale et foncière

La Constitution de 1987 distingue deux formes de propriété : la propriété privée et la propriété publique, cette dernière se différencie entre domaine public et domaine privé de l'État. En principe, le droit de propriété ne peut concerner aucune composante du domaine public. La terre représente traditionnellement le principal moyen de production agricole en Haïti. Or, Georges Anglade affirme que : « Les deux plus importants

²⁴⁷ <https://www.cairn.info/revue-droit-et-societe1-2011-3-page-715.htm>, page consultée le 15 /06/22 à 3hr30PM.

propriétaires terriens du pays sont l'État et l'Église Catholiques»²⁴⁸. Et l'État haïtien étant assez faible s'est retrouvé à la tête d'un stock foncier qui représente les 2/3 des terres cultivées et que, faute de l'avoir bien gérer, ²⁴⁹l'usucapion est devenu le principal moyen d'acquisition de la propriété. Et l'Institut Haïtien de Statistique et d'Informatique (L'IHSI), dans une étude menée pour montrer la non possession des terres par les paysans avance : « En général, environ la moitié des propriétés (47%) a été reçue en héritage, approximativement divisée de manière égale entre des héritiers séparément ou ensemble. En second lieu, vient la possession des parcelles (25%), suivi des modalités les moins fréquentées, soit le Métayage (10%) et le fermage (6%)». Alors que selon l'article 674 du Code Civil haïtien « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision »²⁵⁰. Ceci laisse comprendre que le partage d'un bien successoral est l'un des droits les plus entiers que détient tout héritier, alors que ce partage entraîne l'augmentation des cas de morcellement et de mutation foncière. Ainsi, cette prérogative encourage le partage, entraîne la formation de lots et le morcellement des terres. Aujourd'hui, les statuts juridiques des terres sont de trois types en Haïti : le domaine privé de l'État, mal connu, qui est évalué à 10% de la surface du pays ; le domaine public (routes, bords de mer et de rivières, etc.), la propriété privée validée par des titres fonciers²⁵¹.

Vu l'étendue de ces contraintes, une sécurisation effective des parcelles achetées en bonne et due forme peut être considérée comme la démarche la plus souhaitable. Et cela pourra permettre de régulariser les démarches d'acquisitions légales et réduire les complexes (en matière d'achats de biens fonciers) et les disparités en termes du coût de l'établissement d'un nouveau titre (transcription) et à surpasser les honoraires exorbitants, les pots-de-vins et la surtaxe dans le foncier²⁵².

Entre autres, le Code Civil et le Code Rural encadrent les modalités et les procédures d'accès, les modalités de création et de répartition, les règles pour la division

²⁴⁸ SOUKAR Michel, *Haïti: Histoire, Politique, Société*, Tabarre, Haïti, Imprimerie Fleur-yo, 2009, p103.

²⁴⁹ Usucapion : manière d'acquérir une chose ou un droit réel principal par possession ininterrompue.

²⁵⁰ IHSI, *Enquête sur les conditions de vie en Haïti*, ECVH 2001, Vol. II, p140.

²⁵¹ https://copenhagenconsensus.com/sites/default/files/haiti_priorise_land_records_french.pdf, page consultée le 13/03/22 à 10hr25AM.

²⁵² PIERRE Bernard, *La numérisation des registres de propriétés foncières en Haïti*, Copenhagen Consensus Center, Haïti priorise, Avril 2017, p4.

de la propriété et sa transmission en héritage. Le Code Rural de 1962 n'ayant pas été mis à jour (entre autres, pour refléter le cadre légal créé par la Constitution de 1987), cela représente un obstacle majeur pour l'effectivité des droits foncier. Et résoudre ce problème en révisant l'ensemble des textes de ce code pour qu'il puisse refléter le cadre constitutionnel et s'harmoniser aux avancées actuelles des sciences juridiques serait bénéfique pour l'effectivité des droits et l'efficacité des droits fonciers²⁵³. Et résoudre ce problème en révisant l'ensemble des textes de ce code pour qu'il puisse refléter le cadre légal et s'harmoniser aux avancées actuelles des sciences juridiques serait bénéfique pour l'effectivité des droits et l'efficacité de la gestion des terres en Haïti. Il faut procéder à l'identification des composantes du patrimoine foncier dont dispose l'État haïtien ainsi que déployer des moyens appropriés pour assurer sa gestion. Aussi, il faut réorganiser les méthodes et les procédures appliquées pour la gestion du domaine public, comme celles qui sont relatives à la gestion du patrimoine immobilier, aux cessions immobilières et mobilières, aux procédures de réalisation d'expertise foncière et au contrôle des opérations immobilières, etc. Outres, on ne peut rendre effectif le Droit domanial sans le renforcement des institutions étatiques, et particulièrement sans rendre à l'appareil judiciaire sa fonction essentielle, de garant du bien-être institutionnel et social. Ainsi, le renforcement des institutions de gestion permettra de surpasser les obstacles et contraintes et permettra de régulariser la gestion domaniale en Haïti, garantir la jouissance des droits de propriétés et réduire considérablement les disparités foncières.

5.2.1.1.1. Le Droit domanial public et privé de l'État

D'après le Droit domanial haïtien : « le domaine public se compose : des chemins, routes, rues, marches et places publiques, des fleuves, rivières, lacs et étangs, des rivages, etc., des monuments et souvenir historiques e de toutes les portions du territoire qui ne sont susceptibles d'appropriations privées ni de prescription ». ²⁵⁴ En Haïti, même s'il est présent, et que le domaine public devrait être régularisé par des normes claires, dans la réalité, il semble largement absent du contexte juridique. D'une part, dans les textes, il

²⁵³ Geert van Vliet, Sandrine, Thierry, Jacques et Gaël, *La problématique foncière en Haïti : Comment le Recensement Général Agricole de 2010 questionne les politiques publiques*, CIRAD, UMR ARTDEV, Version révisée, Janvier 2017, p10.

²⁵⁴ Code Rural 1962, 0p.cit, p73-76.

existe peu de dispositions spécifiques favorisant la gestion efficace de ce domaine. Faute de mieux, il faut donc rechercher les dispositions y relatives dans de multiples textes touchant à différents sujets. Ainsi, l'adaptation des textes confirmant l'existence du domaine public, permettra de rendre effective les dispositions du Code civil, notamment en son article 443, la loi du 26 juillet 1927, sur la gestion des biens du domaine privé de l'État, en particulier son article 2 qui fixe même le régime du domaine public et la consistance de celui-ci. ²⁵⁵ « Ce domaine public étant inaliénable et imprescriptible, consiste dans toutes les choses qui sans appartenir à personne, sont par une jouissance en commun affectées au service de la société en général ». Ainsi, les changements de destinations susceptibles de transformer des parties du domaine seront autorisés que par la loi.

Et aussi le domaine privé de l'État étant imprescriptibles, l'intégration des biens dans ce domaine se fait soit par acquisition, par concession, par déclaration d'utilité publique ou par ²⁵⁶expropriation. En prenant l'exemple dans un texte ayant pourtant pour objet le domaine privé ; le décret du 22 septembre 1964 sur le fermage et le loyer des biens de l'État dont les articles 1 et 2 reprennent à l'identique les articles 1 et 2 de la loi de 1927, nous pourrions recommander à la lumière des faits, que l'État doit reprendre le contrôle de ces biens, et réviser les clauses élucidés dans les contrats d'affermages et de baux. À regarder l'article 574 du Code civil qui dispose : « les biens qui n'ont pas de maître, appartiennent à l'Etat », (biens vacants et ainsi que ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées), et l'article 1^{er} du Décret du 25 février 1944 déclarant que : « tous les biens meubles, immeubles généralement quelconques appartenant à des ennemis, alliés ou agents d'ennemis, mis sous séquestres, sont décrétés « biens de l'Etat Haïtiens »²⁵⁷. Et que : « l'Etat haïtien pourra mettre en œuvre toutes les dispositions légales relatives à la preuve de la propriété pour en prendre possession ou les revendiquer »²⁵⁸. Nous devons aussi recommander à ce que le contrôle de la gestion des biens fonciers du domaine privé de l'État puisse relever

²⁵⁵ Article 2 et 3 de la Loi du 26 juillet 1927, règlementant le service domanial haïtien.

²⁵⁶ Après le paiement d'une indemnité à l'expropriant.

²⁵⁷ Décret du 25 février 1944, art 1.

²⁵⁸ Ibid. art 2.

institutionnellement et légalement d'un autre organisme public spécial²⁵⁹. Tout en mettant en place des mécanismes adéquats permettant que les biens du domaine public de l'État puisse être géré efficacement par la Direction Générale de l'Impôt²⁶⁰. Et l'État doit rendre effective la décentralisation du pays et mettre en place des mécanismes efficaces permettant d'éviter les duplications de tâches et les chevauchements en terme de responsabilité institutionnelle.

Des propositions concernant la gestion efficace des biens de l'État tendent à une utilisation rationnelle du patrimoine foncier étatique à des fins d'inclusion sociale, de sauvegarde historique et de développement économique. Et ces propositions s'orienter vers une décentralisation efficace permettant aux conseils communaux à jouir amplement de leurs droits de gestion et une harmonisation du système judiciaire.

5.2.2. Garantir la propriété privée

La protection des droits des citoyens passe par la traduction de droits insérer dans des textes légaux. Il est ainsi déclarer dans l'article 1^{er} du protocole numéro 1 de la convention européenne des droits, que : « Nul ne peut être privé de ses biens sauf si la nécessité publique l'exige. » ; par cette déclaration le garanti de la propriété privée est plus qu'une fonction sociale, mais plutôt un droit absolue dont la jouissance requiert des obligations²⁶¹. En ce sens, pour garantir la propriété privée, il faut renforcer les modalités d'achat et de succession inscrites dans les articles 578 à 626 du Code civil doit être de mise dans toute politique de sécurisation de biens fonciers. Cela permettra d'établir le principe de l'égalité des héritiers dans la succession, et rendre effective l'article 605 du Code civil disposant en ces termes : « Les enfants légitimes ou leurs descendants succèdent à leurs père et mère, aïeuls, aïeules, ou autres ascendants, sans distinctions de sexe ni de progéniture, et encore qu'ils soient issus de différents mariages» (Code civil, chapitre III, section III, article 605)²⁶². Ainsi que le Décret du 27 janvier 1959 met fin à l'inégalité de condition juridique entre les enfants naturels et les enfants légitimes.

²⁵⁹ Outre que la Direction General des impôts, car dans l'adoption d'une politique de gestion efficace, la DGI ne devra pas être gestionnaire et contrôleur à la fois.

²⁶⁰ Revue Rencontre, Extrait, PRIVERT Jocelerme, *Le patrimoine foncier étatique; un espace d'enjeux économiques individuels et d'expression de la puissance publique*, p133.

²⁶¹ Protocole numéro 1 de la convention européenne des droits, Art 1.

²⁶² Code civil haïtien, Art 605.

Dorénavant, « la filiation naturelle engendre les mêmes droits et les mêmes obligations que ceux dérivant de la filiation légitime » (article 1) à condition que ces enfants naturels soient reconnus²⁶³.

Il faut aussi rendre efficace les articles 36 et suivants de la constitution de 1987 reconnaissent et garantissent la propriété privée pour tous les citoyens du pays. En permettant à l'État de garantir de façon efficace les droits de propriété privée ; et il faut mettre en place une politique adéquate permettant de résoudre les litiges liées au foncier, car, « nul ne peut être privé de son droit légitime de propriété qu'en vertu d'un jugement rendu par le tribunal de droit commun passé en force de chose souverainement jugée, sauf dans le cadre d'une réforme agraire », stipule la constitution de 1987 en son article 36-2.²⁶⁴ Et aussi : « en cas de suspicion de blanchiment des avoirs provenant du trafic illicite de la drogue, l'autorité compétente peut procéder à une confiscation sans condamnation préalable ». Il implique, outre de rendre efficace la force probante que confère l'article 36 de la Constitution de 1987 au décret du 30 juillet 1986. Ainsi donc, l'effectivité des prérogatives juridiques est d'importance cruciale, car vu le déséquilibre du processus de la sécurisation foncière actuelle, l'effectivité de ces normes juridiques permettra une sécurisation effective des terres et assurera le strict garanti des droits de propriétés privées sans exclusion.

5.2.3. Réviser les lois foncières et les rendre effectives

Toute politique visant à stimuler l'effectivité des lois foncières doit non seulement agir sur les failles que peuvent générer l'application des lois obsolètes, mais aussi doit mettre des outils rigoureux et contraignants qui renforcent l'application des sanctions prévues pour ceux qui dérogent aux lois quel que soit leur statut social ou appartenance politique. La révision du cadre légal sur le foncier aux fins d'adaptation est une réponse clé, qui exigera entre autre d'effectuer un décret complémentaire au décret du 22 septembre 1995 sur l'organisation judiciaire, d'actualiser la loi sur la spoliation de 1983 (le concept spoliation mérite d'avoir une définition opérationnelle), et l'augmentation de la peine et des dommages, intérêts associée à ce délit.

²⁶³ Décret du 27 janvier 1959, Art 1.

²⁶⁴ ProFin, politique de lutte contre le blanchiment des avoirs illicites et le financement du terrorisme (AML), Septembre 2016, p10.

Et aussi l'État doit créer un Code foncier et domanial dans lequel on définira clairement les modes d'accession, les types et les effets des droits réels immobiliers, les formalités pour la confirmation des droits fonciers, les procédures en cas de contestations de biens, le contenu et les formalités des registres foncier et du planche cadastrale pour les subdivisions territoriales. Ainsi, l'enjeu de la sécurisation foncière se portera non pas tant sur la nature des droits et sur le fait que ces droits ne puissent être subitement contestés ou remis en cause, mais plutôt sur leurs reconnaissance, légitimité créés par ce Code foncier et leurs défenses qui seront assurées par des instances d'arbitrage reconnues, accessible à tous les niveaux et pour tous les justiciables et acteurs fonciers.

Entre autres l'effectivité de la justice foncière joue un rôle crucial dans toute politique visant l'effectivité des lois. Et cela requiert implicitement le renforcement de la justice et la création d'une chambre foncière au niveau de chaque tribunal de première instance qui sera la seule à avoir pleine compétence à la fois sur le possessoire grâce à sa chambre terrienne et le pétitoire grâce à sa chambre spéciale. Et cette chambre foncière doit aussi avoir pleine compétence d'agir et plein pouvoir afin de mobiliser dans des cas exceptionnelles l'expertise des arpenteurs, notaires, enquêteurs fonciers, notables, cartographe et autres experts quand c'est nécessaire. Cela permettra d'une part, d'en finir avec la dissociation du règlement des litiges entre deux niveaux différents de justice, et, d'autre part, d'arrêter de faire passer la forme avant le fond dans les cas de litiges fonciers, mais plutôt les traités de façon proportionnelle et équitable. Pour être efficace, l'adoption d'un système de sécurisation foncière doit se basée sur des lois adaptées modernes et qui prenne aussi en compte les besoins de l'agriculture urbaine afin de doter le pays d'un cadre légal performant capable de s'articuler aux accommodements sociaux.

5.3. Propositions pour la modernisation du régime foncier

La première loi foncière haïtienne, la Loi sur l'enregistrement et le timbre, a été promulguée en 1807, trois ans après l'indépendance, et c'est à ce moment que furent mis en place les sept premiers bureaux d'enregistrement du pays.²⁶⁵ Deux siècles plus tard, le régime foncier haïtien, c'est-à-dire la plupart des normes, règles, des coutumes et des technologies permettant de codifier l'accès des individus aux ressources de la terre, que

²⁶⁵ <https://fcm.ca/fr/ressources/pirfh/appuyeyer-la-reforme-fonciere-en-haiti>, page consultée le 22 /06/21 à 1hr50PM.

sur les cadastres et registres conçus pour représenter l'ensemble des parcelles d'un territoire, sont jugés inadapté, lourd, lent, ce qui ne facilite pas l'enregistrement des titres. Le régime foncier étant le rapport, défini par la loi ou la coutume, qui existe entre des individus ou des groupes relativement aux terres²⁶⁶. Alors, à présent, il faut entreprendre des efforts concrets pour moderniser le régime foncier en vigueur et pour l'adosser à un véritable système cadastral garantissant les droits fonciers. Et cela permettra d'avoir un système d'identification unique pour chaque propriété, et de faciliter la disponibilité de l'information sur les titres²⁶⁷.

Le renforcement de l'institution responsable du cadastre en Haïti²⁶⁸ l'ONACA en ressources financières, technologie moderne et personnel qualifié permettra d'avoir en matière de résultats des retombées positives. En ce sens, des propositions pour une modernisation du régime foncier impliquent la gestion adéquate du territoire comme facteur important pour le développement économique et social. Et cela pourrait exiger la mise en place d'agences (administration foncière communale) permettant d'améliorer les données foncières.²⁶⁹ Et surtout permettre de restaurer les instruments nécessaires pour identifier les personnes et les biens : l'état civil, le cadastre, le droit de citer le cadastre, ces trois aspects constituent le fondement des droits des citoyens. Et cela permettra de poser les bases d'une fiscalité foncière reformée, qui est collectée à partir de recettes découlant de droit sécurisés. La modernisation de l'infrastructure des droits fonciers, est, entres autres, essentielle pour procurer l'autonomie des citoyens, assurer le développement durable, attirer les investissements, favoriser la croissance et le progrès.

Ainsi, toute politique visant la modernisation du régime foncier implique la mise en place de mécanisme efficace facilitant la modernisation des services fonciers au sein des collectivités territoriales, le renforcement institutionnel, l'affectation de ressources adéquates et la reconnaissance légale des droits locaux. Dans le cadre d'une concertation

²⁶⁶ *Rapport d'Inventaire des ressources touristiques du Nord et du Nord 'Est*, ATN/ME-12283-HA, Avril 2013, p 54.

²⁶⁷ PRIVERT Jocelerme, *Le patrimoine foncier étatique; un espace d'enjeux économiques individuels et d'expression de la puissance publique*, Op.cit., p 136.

²⁶⁸ *Foncier en Haïti*, Modernisation du Cadastre, et de l'Infrastructures des Droits Fonciers, Proposition de Projet du Gouvernement d'Haïti, et l'Organisation des Etats Américains p15.

²⁶⁹ *Foncier Haïti*, *Modernisation du cadastre et de l'infrastructure des droits fonciers*, Proposition de projet Gouvernement d'Haïti et Organisation des Etats Américains, Haïti, 2009, p2-6.

ouverte, d'un débat permanent, les mécanismes doivent être orientés vers la mise en œuvre d'une politique foncière respectueuse du droit de propriété, qui protège les droits des usagers du sol et favorisera l'effectivité de la réforme. Cette réforme foncière permettra un changement radical sur l'ensemble des pratiques néfastes qui conditionnaient l'insécurité foncière, contribuera à la paix sociale, et impliquera l'utilisation d'outils et d'instrument moderne adéquat, afin que les données (cadastrales, géographiques, juridiques) soient transparentes et accessibles à toute la population. Et aussi cela impliquera la mise en place d'infrastructures et technologies modernes, d'instaurer des programmes à l'échelle territoriale pouvant faciliter et permettre de recueillir les données cadastrales et informations géographiques pertinentes.

5.3.1. Mettre en place un cadastre moderne

Le cadastre est un registre où figurent les renseignements sur la surface et la valeur des propriétés²⁷⁰. Le cadastre étant un registre de documents qui dresse l'état de la propriété foncière sur le territoire, fournit du même coup la preuve de la propriété et des droits ou devoirs qui y sont liés²⁷¹. Ces renseignements constituent la base pour confirmer la propriété ainsi que l'évaluation commerciale et foncière de la propriété, et fournisse les systèmes nécessaires pour faire fonctionner toutes ces données²⁷². La réalisation d'un cadastre moderne en Haïti sera un instrument essentiel et polyvalent qui doit être construit et mettre en place partout où il est pertinent, le plus rapidement possible et tant que la situation le permet. Car, l'enregistrement des droits de propriété, sous la forme d'un Plan Foncier de Base ou autre, n'est pas suffisant pour orienter les dynamiques de concentration ou de redistribution de terres, de morcellement ou de remembrement des parcelles, de réduction ou d'augmentation de la rente foncière.

En l'absence de données cadastrales fiables, et du fait de l'émiettement du foncier causé par le partage égalitaire, actuellement on a perdu les références toponymiques qui permettaient aux arpenteurs de se retrouver sur le terrain. Ainsi, en l'absence de cadastre,

²⁷⁰ Dictionnaire Robert, <https://www.lerobert.com/google-dictionnaire-fr>, page consultée le 02/09/21, à 10h15 PM.

²⁷¹ *Foncier Haïti, Modernisation du cadastre et de l'infrastructure des droits fonciers*, Proposition de projet Gouvernement d'Haïti et Organisation des Etats Américains, Haïti, 2009, p9, Op.cit.

²⁷² Geert van Vliet, Sandrine, Thierry, Jacques et Gaël, *La problématique foncière en Haïti : Comment le Recensement Général Agricole de 2010 questionne les politiques publiques*, CIRAD, UMR ARTDEV, Version révisée, Janvier 2017, p24, Op.cit.

et donc de limites administratives établies, légales, les professionnels fonciers peuvent opérés en dehors de leurs juridiction en toute impunité. Sachant qu'au-delà des limites des propriétés elle-même, il est indispensable d'insérer les parcelles dans une grille toponymique formée par les anciennes habitations, pendant que les limites des lieux-dits, les limites administratives sont indispensables pour repérer sur le terrain la position la plus précise que possible des propriétés.

Les propositions tendent vers l'adoption d'autres instruments et de politique foncière permettant d'orienter les évolutions : (ayant²⁷³ le droit de préemption sur le foncier), politiques macroéconomique, droit du fermage et du métayage. Il faut permettre aux institutions de régulation à effectuer la reconnaissance authentique des archives numérisées, pour qu'elles soient à valeur juridique égale aux archives matérielles (suite à l'analyse juridique des titres de propriété). Aussi si le cadastre des collectivités territoriales est à jour, les communes pourront s'appuyer sur les relevés et planches cadastrales pour prélever le paiement de la contribution foncière des propriétés bâties (CFPB), un moyen permettant d'augmenter les recettes fiscales. Car²⁷⁴ un système de droits fonciers qui est inclusif et qui protège l'intérêt des pauvres a besoin de règles qui définissent clairement l'ensemble des droits et des obligations entre les personnes et les biens, et aussi l'établissement des bases de données fiables, accessibles et modernes.

5.3.2. Dépasser les limites des mécanismes institutionnels

Pour dépasser et agir sur les limites des politiques institutionnelles il faut chercher à comprendre les grands axes qui dominent la structure foncière en Haïti, et analyser les techniques et outils fonciers en vue de mieux appréhender la porter de la problématique de la gestion des terres. Entre autres, alors que les travaux techniques des acteurs et institutions opérant dans la gestion des terres se basent pour la plupart sur l'enquête communautaire permettant de collecter des informations. Pendant que ce type d'enquête repose quant à elle sur des entretiens qui ont été conduits dans chaque section communale

²⁷³ Droit qui limite le propriétaire, qui n'est donc pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix. Mais plutôt en cas de réalisation.

²⁷⁴ CIAT, Projet de Sécurité en Milieu Rural (PSFMR), <http://ciat.gouv.ht/projets-de-securit%C3%A9-fonciere-en-millieu-rural-psfmr>, page consultée le 25/09/21a 10hr30PM.

d'Haïti ou dans certaines communes, comme le cas des travaux entrepris par²⁷⁵ le Comité Interministériel, auprès des personnes-ressources. Cette enquête donne des indications sur la situation actuelle des terres et leurs tendances d'évolution (à dire d'expert) concernant : L'utilisation des terres, leur évolution,²⁷⁶ leur statut juridique ; le niveau de violences et de conflits au sein de la section, mentionnant sans la définir avec plus de précision la « Violence liée à la question foncière » et des informations spécifiques concernant leur propriétaire ou possesseur, les données cadastrales sont pour la plupart limitées à un moment donné puisque les mutations foncières sont dynamiques , l'actualisation constante est une nécessité pour que les données soient beaucoup plus actuelle et exacte pour que le processus de sécurisation puisse être durable. Pour cela, il faut implanter des bureaux cadastraux à l'échelle local afin d'assurer les suivies, d'enregistrer les nouveaux mutations foncières et d'obtenir les informations concernant la propriété légale, les droits à la terre, les caractéristiques et conditions physiques du terrain et le potentiel du terrain.

Toute politique qui vise à dépasser les limites des mécanismes institutionnels, doit permettre à encourager la réalisation d'études visant une modernisation effective des institutions de gestion foncière, et aider à mieux cerner la question foncière. Aussi, permettre d'apporter des précisions dans l'approximation de la formulation des questions posées dans les questionnaires d'enquêtes qui favorisera une fiabilité en général concernant la déclaration d'information (de la mesure effective lorsque cela est possible, pour la taille des parcelles par exemple), des précisions dans la collecte (protocoles de terrain, formation des enquêteurs, transparence, etc.)²⁷⁷. Cela étant dit, l'effectivité des mécanismes institutionnels impliquera l'utilisation de données et d'outils exactes permettant de produire et rendre accessible des données systématiques à l'échelle nationale et locale afin de mettre les services à la disposition de toute la population.

Aussi, le renforcement des mécanismes institutionnels en matière de gestion foncière entrainera la réduction des disparités, la facilitation des informations se trouvant dans les manuscrits de la Direction Générale des Impôts (les registres doivent être classés

²⁷⁵ La plus récente Plan Foncier de Base, la première phase a été réalisée à Bahon et Grande Rivières du Nord.

²⁷⁶ Il s'agit là d'une des variables problématiques. Cette variable se rapporte aux aspects juridiques sous lesquels l'exploitation agricole est gérée.

²⁷⁷ Opposition qui procède par analyse.

par année de mutation et mis à jour de l'inventaire des propriétaires, des titres grâce à l'index alphabétique des propriétaires) et permettra la vulgarisation des lois foncières. Outre, il faut aussi actualiser les méthodes de classification des transcriptions des mutations foncières, sauvegarder les archives afin de centraliser aisément les informations pour déterminer la généalogie des mutations, le suivi de transfert du droit de propriété et de ses démembrements afin de lutter contre les manœuvres de falsification des documents fonciers officiels, prévenir les duplications de titres et les fraudes.

L'effectivité des mécanismes institutionnels dans le foncier remplira tant de vide juridique, car une politique foncière pouvant faciliter l'acquisition de titres formels, légalisés et sécurisés représentera un atout majeur pour le développement économique du pays. Et cela permettra à l'État haïtien de protéger les droits tout en créant des outils propice à l'investissement, et à l'État d'avoir une pleine connaissance de son territoire²⁷⁸. En ce sens, toute politique foncière moderne doit prôner l'utilisation d'outils transparents, formels et concertés permettant de résoudre et anticiper tous les types de conflits, d'améliorer la fiscalité foncière, d'adapter le cadre juridique et institutionnel pour l'édification du droit foncier

5.4. Propositions pour l'efficacité de la gestion des terres

Jusqu'à présent, tous les efforts pour moderniser le régime foncier en vigueur et pour l'adosser à un véritable système cadastral n'ont guère donné de résultats. Les propositions pour l'efficacité de la gestion des terres doivent aider à résoudre les contraintes suivantes : la lenteur extrême dans les procédures d'enregistrement des nouvelles propriétés, car selon la classification Doing Business de la Banque mondiale, Haïti serait à la 180^e place²⁷⁹ ; un système encore peu généralisé, avec seulement 40 % des propriétaires détenant un titre de propriété et seulement 5 % du territoire couvert par un cadastre (à l'exception des terres en indivision compte tenu de leur situation juridique

²⁷⁸ PATAULD Anne Marie (1989). Introduction historique au droit des biens. Paris, Presses Universitaires de France, p 184.

²⁷⁹ Doing Business, Rapport sur mesure de qualité et de l'efficacité du cadre réglementaire, Banque mondiale, 2016, 13^e édition, P 13.

non réglée²⁸⁰); une instabilité politique quasi permanente qui fait en sorte qu'à tout moment le processus de réforme foncière peut être interrompu; des catastrophes naturelles, des troubles civiles et politiques qui occasionnent la perte d'enregistrement et de titres de propriétés; des collectivités locales qui n'ont pas les capacités institutionnelles et financières pour jouer leur rôle dans la mise en place d'un régime foncier moderne; une population largement désabusée et méfiante devant toute initiative gouvernementale, particulièrement si elle est appuyée par les bailleurs; un système de corruption et d'abus de droit solidement installé et qui souvent se nourrit à même l'insécurité foncière.

Les propositions pour une gestion efficace et effective des terres impliquent de mettre en place des mécanismes adéquats qui permettront d'assurer une gestion effective des politiques foncières et d'effectuer une redynamisation des institutions foncières.

5.4.1. Assurer une gestion effective des politiques foncières

La connaissance du foncier permet de dépasser les spécificités géographiques et anthropiques afin de concevoir toute politique et stratégie foncière. En Haïti, toute politique foncière effective doit viser à assurer un accès équitable et sécurisé à la terre pour toutes les couches de la population. Dans le cadre d'une concertation inclusive les propositions doivent avoir pour finalité d'organiser les droits de propriétés sur les terres et structurer les procédures d'acquisitions et de transfert de ces droits.

La présentation des propositions pour assurer une gestion effective de la réforme

dans la gestion des terres a pour objectif de proposer des pistes permettant de mener à bien la réforme foncière grâce à la formulation d'une politique foncière adéquate; à la révision du cadre législatif actuellement en vigueur; à la mise en place de mécanismes efficaces en terme de résolutions de conflits fonciers et à la mise en place de moyens adéquats permettant de réduire le coût et l'accès à un titre formel de propriété; à la création d'un cadastre intégré à coûts modestes pour la délivrance des titres et leur enregistrement ainsi qu'au renforcement des services administratifs et fonciers; à la mise en place de moyens (humains, matériels) conséquents, mis à la disposition des institutions de gestion foncières, afin qu'ils puissent jouer efficacement leur rôle; et l'adoption d'un code foncier et d'un tribunal foncier spécial.

²⁸⁰ <https://fcm.ca/fr/ressources/pirfh/appuyer-la-reforme-fonciere-en-haiti>, page consultée le 10/03/22 à 10hr30PM.

5.4.2.1. Assurer l'effectivité de la réforme foncière

Toute politique publique visant à réduire les disparités dans le domaine de la gestion des terres en vue d'assurer l'effectivité de la réforme foncière, doit agir sur les grands traits qui dominent la structure foncière haïtienne: une tradition de propriété privée donnant lieu à une petite propriété généralisée et morcelée par le partage égalitaire; le domaine de l'État mal localisé et représentant 10% du territoire national; l'informalité de la plupart des transactions et des mutations foncières; l'insécurité foncière née des faiblesses des institutions; l'irrégularité des titres de propriété; les conflits fonciers difficiles à prendre en charge par le système judiciaire; et la gestion peu rationnelle des archives)²⁸¹. Le métayage (dont la suppression avait été suggérée par l'INARA en 2004), est pratiqué selon le rapport de 2010 sur 10% des superficies exploitées au niveau national (Les contrats saisonniers de métayage pour les terres à riz étaient au nombre de 30000 en 2007)²⁸².

L'adaptation d'un cadastre moderne aux systèmes actuels de ²⁸³tenure foncière ne produira pas l'effet escompté sans le renforcement des institutions de gestion foncière. Et l'effectivité de la réforme foncière ne peut se faire sans le renforcement du parlement, l'équilibre des trois pouvoirs, sans la réforme de l'appareil judiciaire et la réforme constitutionnelle. Car toute politique qui prône l'effectivité de la réforme foncière doit utiliser des outils et des mécanismes adéquats permettant de faciliter l'efficacité de la gestion des terres et la régulation des politiques juridique, institutionnelle dans le foncier.

5.4.2. Assurer la gestion efficace des terres

Les propositions permettant d'assurer la gestion efficace des terres poursuit deux objectifs : d'une part, arriver à la sécurisation des terres grâce à un processus équitable, transparent et légal de reconnaissance afin de régulariser l'usage des terres et permettre que les droits de propriété puisse être accessible à tous ; et, d'autre part, favoriser l'accès à la terre par des accords fonciers culturellement acceptables, qui stimulent le développement agricole et les investissements pour le bien-être des communautés rurales

²⁸¹ Haïti, MARNDR, Plan d'investissement pour la croissance du secteur agricole, Annexe 12, p2, 10P.

²⁸² Le métayage est un mode de location permettant de se ménager un accès à la terre, avec les accords de métayage, le fermier doit céder près de 50% de sa récolte au propriétaire.

²⁸³ Nature et manière dont les droits et les intérêts sur divers catégories de terres sont créés, déterminées ou attribuées et font l'objet de jouissance.

et urbains. Ainsi, pour une gestion efficace des terres, il y a lieu présentement d'envisager une approche globale qui répond aux objectifs à court et à moyens terme permettant l'adoption d'une politique de gestion foncière durable et moderne. Cela suppose la mise au point de mécanismes légaux et de contrats qui garantissent équité et justice entre les parties, transparence, simplicité dans les procédures, coûts de transactions modérées, garantie et durabilité des mécanismes de régulation, qui entraîne l'utilisation de mesures coercitive dans les politiques de régulation foncière. Cela impliquera aussi la mise en place d'une politique foncière qui s'occupera des questions liées à la reconnaissance des baux fonciers, et l'implantation de mécanismes permettant de résoudre et surpasser les contraintes découlant des conflits fonciers. Ces mécanismes comprendront un large éventail d'options, depuis les procédures de résolutions de litiges sans accord mutuel jusqu'aux procédures basées sur des options formelles ou informelles d'agrément. Et l'adoption de ces options permettra de freiner la corruption, les dysfonctionnements administratifs, la spoliation et les conflits fonciers.

Toutefois, en dépit de toutes ces contraintes, On ne change pas facilement une structure foncière qui s'est constituée et renforcée pendant plusieurs siècles, quelle que soit son dysfonctionnement.²⁸⁴ Dans le cadre d'une concertation ouverte, d'un débat permanent vers le renforcement des mécanismes fonciers, il faut mettre en œuvre une politique foncière inclusive qui prône le respect du droit de propriété et le renforcement des capacités juridiques et institutionnelles des pouvoirs de l'État. Car toute politique de gestion durable et moderne des terres ne saurait se faire sans un cadastre moderne, accessible et disponible pour toute la population ; sans rendre effectif le Droit domaniale, sans rendre effectif la décentralisation, sans la modernisation institutionnelle, sans le renforcement de l'État et l'indépendance du pouvoir judiciaire afin d'assurer efficacement le respect des droits économiques, politiques, sociaux et culturels de tous.

Sachant que le travail scientifique n'est pas facile, et par ce travail de recherche nous avons souligné que des points essentiels sur la question. Et vu qu'en Haïti le domaine foncier est peu exploité, nos solutions proposées sont relatives et doivent être approfondie dans les recherches futures car notre travail de recherche est limité.

²⁸⁴ <https://ciat.gouv.ht/projets/s%C3%A9curisation-fonci%C3%A8re-et-cadastre>, page consultée le 29 /06/21 à 4hr50PM.

Bibliographie

Documents officiels

Le Moniteur, journal officiel de la République d'Haïti, Décret portant sur la Gestion de l'Environnement et Régulation de la conduite Citoyen et Citoyenne pour un Développement Durable, 161 ème Année. No.11, Jeudi 26 Janvier 2006, p 9,11, (11p).

Le Moniteur, Journal officiel de la République d'Haïti, 17 juillet 1974, #59.

Le Moniteur, Journal officiel de la République d'Haïti, #57, 27 juillet 1989.

Le Moniteur, *Loi du 29 novembre 1994 qui porte création et organisation des forces de police*, no 103, mercredi 28 novembre 1994.

Le Moniteur, Décret du 1^{er} février 2006, portant sur l'organisation et le fonctionnement de la commune, spécial no 2 du 2 juin 2006.et numéro extraordinaire no57 du 14 juin 2006.

Le Moniteur, Journal officiel de la république d'Haïti, collection 1922 : p. 623.

Le Moniteur, Journal officiel de la république d'Haïti, collection mars 1972, No 12, p 33.

Le Moniteur, Journal officiel de la république d'Haïti, collection janvier 1974, p. 45.

Le Moniteur, Loi sur L'arpentage, 17 mars 1975, numéro 21. 1168, 5-10.

Textes légaux

Charte des Nations unies, 26 juin 1945.

Code Rural d'Haïti de 1962.

Code Civil d'Haïti de 1864.

Constitution de la République d'Haïti de 1987 amendée, Editions, Port-au-Prince, 2011.

Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 10 août 1789.

Déclaration universelle des droits de l'homme du 10 décembre 1948.

Décret du 26 janvier 2006 portant sur la gestion de l'environnement et la régulation de la conduite des citoyens et citoyennes pour un développement durable.

Décret du 29 mars 1979 règlementant la profession d'Avocat.

Décret du 28 septembre 1977 portant sur la conservation foncière et enregistrement.

Décret du 27 novembre 1969 harmonisant les dispositions de la loi du 24 mars 1975.

Protocole numéro 1 de la Convention Européenne des Droits.

Ouvrages généraux

ANDRE Gosselin, *La notion de problématique en sciences sociales*, 1994, vol 15, no2, p123, (143p).

ARISTE Ruolz, *Biogaz et reforestation en Haïti sous l'angle du principe de « Santé dans toutes les politiques »*, Journal of studies, Vol.21, No.1, Spring 2015, p 4-6, (25p).

Bayard, B., 2012. *Processus des achats locaux en Haïti : opportunités et appui au renforcement des capacités d'analyse de la Coordination Nationale de la Sécurité Alimentaire (CNSA) ; MARNDR/Programme DEFI ; p70-73, (133 p).*

Bellande, Alex, 2005. *Systèmes d'exploitation et potentialités pour l'intensification de l'agriculture en Haïti*- Développement rural en Haïti ; document n° 3 ; MARNDR / Banque Mondiale, 22-27, (37p).

Bellande, Alex, 2012 ; *Changements climatiques, Stratégies paysannes et sécurité alimentaire en Haïti* - Draft ; Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT) /Banque Mondiale (BM) ; p12-14, (19 p).

BERNARD Martory, *La gestion des ressources humaines*, Édit Organisation, Paris, 2002, p. 59, (310p).

Claire Nicole Lebrun et Lucie Goulet, *Rapport de données du projet PIFRH, Le domaine foncier et l'égalité de genre en Haïti*, 2019, 14-18, (42p).

Caroline Tafani, *Complémentarité agriculture-tourisme dans les territoires insulaires : un système d'indicateurs comme outil d'accompagnement*, Décembre 2012, Projet territorial, Etude Caribéennes, p5-8, (30p).

CHEVALIER Jean –Jacques, *Les grandes idées politiques de Machiavel à nos jours*, p73. Ministère de l'Environnement, *Première communication nationale sur les changements climatiques*, Coopération Technique GEF/UNEP No GF/2200-97-16/0749, Haïti, Aout 2001, p 13, (90p).

DUMAS André, *Théorie des droits de la propriété et allocation des ressources rares dans le système socialiste autogestionnaire*, *Revue d'études comparatives EstOuest*, Vol.6, 1975, p65, (338p).

Ernst 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, (239p).

Ethéart, B. 2015, 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, 2016, BID, Port-au-Prince, Haïti, p 46-60, (548p).

FRANCISQUE Edouard, *la structure économique et sociale d'Haïti*, 1986, Port-au-Prince, Henry Deschamps, p 111, (255p).

JEAN Fritz Alphonse, *la fin d'une histoire économique*, autoédition, 2016, Haïti, p52, (278p). Jean Marie De KETELE et Xavier ROEGIERS, *Méthodologie de recueil d'informations*, vol 1 De Boeck, Bruxelles, 1995, p59, (204p).

GEERT van Vliet, Sandrine, Thierry, Jacques et Gaël, *La problématique foncière en Haïti : Comment le Recensement Général Agricole de 2010 questionne les politiques publiques*, p12-20, (38p).

GIODANO Thierry, CIRAD, *Diagnostic global de croissance et implications pour le secteur agricole*, Convention CO0075-15 BID/IDB, 29 juin 2016, p 11 et 17,38, (53p).

HILAIRE Sébastien, 1995, *Le prix d'une agriculture minière*, Imprimerie Le Natal, Port-au-Prince (Haïti), p8, (302).

Illy, O. « *L'état en faillite* » en droit international, *Revue Québécoise de droit international*, 2015, p56-60, (90p)

JEAN Vincent, Serge Guinchard, Gabriel Montagnier, André Varinard, *Les institutions judiciaires*, Paris, Dalloz, 5e édition, 1999, p298, (748p).

Larose, Voltaire F. 1984, *Structure agraire et tenure foncière en Haïti*, *Anthropologie et Sociétés*, Vol. 8, N° 2, p.76, (140p).

LATORTUE François, *Le peuple haïtien: ses droits et ses devoirs*, Port-au-Prince, Presses de l'Imprimeur II, 1998, p35, (164 p).

PATAULD Anne Marie (1989). *Introduction historique au droit des biens*. Paris, Presses Universitaires de France, p 184, (336p).

LASSEGUE Pierre, *Gestion de l'entreprise et comptabilité*, Paris, Dalloz, 1960, In-8, p156, (545p).

Levy Michael, *Conflits terriens et réforme agraire dans la plaine de l'Artibonite(Haïti)*, Cahiers des Amériques Latines, 2001, p-185, (206p).

PAUL Robbins, *Political Ecology: A critical Introduction, Critical Introductions to Geography*, 2nd Edition, November 2011, 243, (304p).

PIERRE Bernard, *La numérisation des registres de propriétés foncières en Haïti*, Op.Cit, p8, 9. CIRAD, UMR ARTDEV, Version révisée, Janvier 2017, p4-8 et 20-24, (60p).

PIERRE Habbard, Réseau Syndical de Coopération au Développement (RSCD), *Le secteur privé et son rôle dans le développement, une perspective syndicale*, Avril 2014, p14, 18p, (50p)

PIERRE Hancy, *Défis, enjeux et politiques Migrations, Environnements et Changements Climatiques en Haïti*, Octobre 2015, Organisation Internationale de la Migration, p 21, (84p).

GOUSSE.H Bernard, (Mis à jour), *Code Rural 1962*, Editions Zémès, 2009, p158, (175p).

Lucile MAERTENS et Adrienne STORK, *Qui déforeste en Haïti ? Pour un nouveau regard sur le charbon de bois et la déforestation*, *La vie des idées*, 27 mars 2018, ISSN : 2105-3030, p3 et 4, Essai de (8p).

GUYON Yves, *Le droit de propriété devant la cour de cassation et le conseil constitutionnel*, PUAM, 1995, p173, (240p).

Martial CELESTIN, *Cours de Droit Rural*, Port-au-Prince, 1987, p13.

Michel BEAUD, *L'art de la thèse*, nouvelle édition, collection guide, p5, (19p).

PRIVERT Jocelerme, extrait de la Revue rencontre, *Le patrimoine foncier étatique; un espace d'enjeux économiques individuels et d'expression de la puissance publique*, Rencontre no 32, Septembre 2016, p 133-136, (174 p).

SOUKAR Michel, *Haïti: Histoire, Politique, Société*, Tabarre, Haïti, Imprimerie Fleury, 2009, p103, (230p).

Pierre GEORGES, VERGER Fernand, Histoire et art, *Dictionnaire de la géographie*, 2013, Quadrige, p256, (496p).

PIERRE Joseph Proudhon, *Théorie de la propriété*, les introuvables, 1809-1865, p50-52, (127p).

RAYMOND Guilin, JEAN Vincent, SERGE Guichard, GABRIEL Montagnier, *lexique des termes juridiques*, Paris, Dalloz-Sirey, 15e Edition, 2005, p 34-38 , (91p)

RAYMOND Renaud, *Le régime foncier en Haïti*, Les éditions Domat-Montchrestien, 1934, p38, (462p).

RENOUX Zagame Marie-France, Définir le droit naturel de propriété ?, Histoire de la justice, 2009, No 19, p 321, (500p).

ROCHFELD Judith, Les grandes notions du Droit privé, 2e éditions, PUF, 2013, p273, (562p).

TOUSSAINT Hérold. *Le métier d'étudiant: Guide méthodologique du travail intellectuel*. Port-au-Prince: Presses Nationales d'Haïti, 2011, P. 62, (292p).

Véronique DOMER et Alain ROCHEGUDE, *Le foncier en Haïti La propriété foncière, entre complexités juridiques et improvisations informelles depuis l'Indépendance*, GRET, Haïti, Janvier 2020, p9, (67P).

Ouvrages Spéciaux

Analyse du cadre légal et Institutionnel relatifs à la Gestion Durables des Terres, PNUD, Projet No 00046489, Haïti Août 2010, p17. (44 p).

CIAT, *Définir une politique agro-foncière pour Haïti : éléments d'orientation*, les cahiers du foncier du CIAT. Port-au-Prince : comité Interministériel d'Aménagement du Territoire, p3, (52p).

CIAT, Conseil Interministériel d'Aménagement du Territoire, *Étude d'Impacts Sociaux*, Prepared for the Inter-American Development Bank, Haïti, Juin 2017, p 16, (47p).

Communiqué du Ministère des Affaires Etrangères d'Haïti, enregistré au No : 16/17 – R/001 a R/257.

CIAT, Programme de Sécurisation Foncière en Milieu Rural (PSFMR2), *Études d'impacts sociaux*, Préparé pour la Banque Interaméricaine de Développement (BID), juin 2017, p2-4, (47p).

CIAT, Michel Oriol, Comité technique « *Foncier et développement* », les Notes de Synthèse, 2009, 2015, 2017, Numéro 24, p 3-7, (10p).

Foncier Haïti, Modernisation du cadastre et de l'infrastructure des droits fonciers, Proposition de projet Gouvernement d'Haïti et Organisation des Etats Américains, Haïti, 2009, p 2-6, 15et 9, (44p).

IHSI, *Enquête sur les conditions de vie en Haïti*, ECVH 2001, Vol. II, p140. (401p)

Geert van Vliet, Sandrine, Thierry, Jacques et Gaël, *La problématique foncière en Haïti : Comment le Recensement Général Agricole de 2010 questionne les politiques publiques*, CIRAD, UMR ARTDEV, Version révisée, Janvier 2017, p24, (37p).

Land Alliance (Jérôme PENNEC, consultant), *Analyse des quatre avant-projets de loi cadrant la réforme foncière en cours en Haïti*, octobre 2016, 20-22, (47p).

La valeur des terres, ELD initiative, Rapport de synthèse, 2015, p 36-40, (180p).

Rapport de l'OFPRA, *Les conflits fonciers*, Haïti, Février 2017, p6, (12p).

Rapport alternatif de Défenseurs Plus sur la mise en œuvre du Pacte International relatif aux Droits Civils et Politiques, Port-au-Prince/ Haïti, Janvier 2020, p 4-8 (27p).

Haïti, MARNDR, *Plan d'investissement pour la croissance du secteur agricole*, Annexe 12, p2, (10P).

Ministère de la Justice : *les infrastructures physiques, Rapport préparé par le service de programmation*, Haïti, Avril 1993, p2-3 (96p).

Ministère de l'Environnement, *Première communication nationale sur les changements climatiques*, Coopération Technique GEF/UNEP No GF/2200-97-16/0749, Haïti, Aout 2001, p 13, (90p).

MTPTC-Ministère des Travaux Publics, Transports et Communications (2006a), *Haïti : Plan de développement du secteur de l'énergie 2007-2017*, p11-23, (54p).

Programme Aligné d'Action National de Lutte contre la Désertification, Dans le cadre de l'application de la Convention des Nations Unies de Lutte contre la Désertification (UNCCD), la République d'Haïti, Avril 2015, p8-12, (104p).

Projet d'appui au renforcement de la gestion publique en Haïti (PARGEP), AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, ENJEUX, GOUVERNANCE ET RECONSTRUCTION, p7-9, (17p).

Notes de Cours

Professeur TADEUS Jacquelin, *Une législation de protection de l'agriculture et de l'environnement*, Cap-Haitien, Février 2013, p199-200, (381p).

Dictionnaires

DUBERNARD, Estelle et al. 2013. Le dictionnaire le Robert illustre (Dixel & Dictionnaire Internet). Paris : Nouvelles Editions Millésime, (2099p).

Sources Internet

<https://www.lerobert.com/google-dictionnaire-fr>, consulté le 02/09/21, à 10h15 PM.

<https://www.dictionnaire-juridique.com/definition.societe-civile.php/>, consulté le 02/08/21, à 2h15PM.

https://www.dictionnaire-environnement.com/mutation_fonciere_ID34.html/, consulté le 6/10/21 à 1h40 PM.

<http://ciat.gouv.ht/projets-de-securit%A9-fonciere-en-millieu-rural-psfmr/>, consulté le 25/09/21 à 10hr30PM.

<https://www.ritimo.org/La-securite-du-foncier-une-introduction/>, consulté le 10/10/21 à 1h10 PM.

<https://challengesnews.com/faire-la-lumiere-sur-le-droit-foncier-en-haiti/>, consulté le 25/06/21 à 2hr40PM.

<https://reliefweb.int/report/haiti/1%E2%80%99agriculture-paysane-ha%AFtienne/>, consulté le 26/06/21 à 1hr50PM.

<https://ciat.gouv.ht/projets/s%C3%A9curisation-fonci%C3%A8re-et-cadastre/>, consulté le 29/06/21 à 4hr50PM.

<https://fcm.ca/fr/ressources/pirfh/appuyeyer-la-reforme-fonciere-en-haiti>, consulté le 22/06/21 à 1hr50PM.

<https://wikimemoires.net/21/02/le-cadre-legale-des-activites-des-associations-en-haiti/>, consulté le 15/06/21 à 2hr10PM

<https://www.lepavillondesentrepreneurs.fr/definition-secteur-privé/>, consulté le 03/08/21, à 3h30PM.

<https://www.toupie.org/Dictionnaire/Secteur-privé.htm/>, consulté le 03/08/21, à 12h30PM.

<http://www.cspj/index.php/presentation/cspj-haiti-mnu-organigramme-cspj/>, consulté le 03/08/21, à 12h30PM.

<http://www.bme.gouv.ht/mines/loimin/l%C3%A9gislation.html/>, consulté le 16/05/21 à 3hr15PM.

<https://fr.slideshare.net/EnvironnementHaiti/anap-aies-protégées-presentation-conseil-des-ministres-12-fevrier-2014/>, consulté le 17 juin 2021, à 1hr15 PM.

<http://www.omrh.gouv.ht/decentralisation/>, consulté le 26/07/21, à 10 h30 PM.

www.oecd-ilibrary.org/, consulté le 02/04/21 à 11hr05AM.

<https://doi.org/10.4000/etudescaribeennes.6249.org/>, consulté le 01/04/21 à 10hr35AM.

https://www.researchgate.net/publication/330483048_Amenagement_touristique_et_developpement_territorial_en_Haiti_un_essai_de_modelisation/, consulté le 22/05/21 à 2hr05PM.

<http://www.bme.gouv.ht/energie/diagnost.html/>, consulté le 01/04/21 à 3hr05PM.

<http://www.futura-sciences.com/fr/>, consulté le 10/05/21 à 11hrPM.

www.iaea.org/, consulté le 09/05/21 à 11hrPM.

<https://www.mediaterre.org/terres/actu,20060620011525,8.html/>, consulté le 15/05/21 à 1hr30PM.

<https://fcm.ca/fr/ressources/pirfh/appuyer-la-reforme-fonciere-en-haiti./>, consulté le 13/03/21 à 10hr45 AM.

<https://www.mpce.gouv.ht/index.php/2013-05-23-09-49-49/historique//>, consulté le 02/03/21 à 10hr30 PM.

<https://www.mpce.gouv.ht/index.php/2013-05-23-09-49-49/historique/>, consulté le 02/03/21 à 10hr30 PM.

<https://cours-de-droit.net/notion-de-patrimoine-theorie-classique-et-moderna161/1744.//>, consulté le 02/04/21, à 10hr34PM.

http://www.toupie.org/dictionnaire/Droit_naturel.htm/, consulté le 22/03/21 à 10hr15PM.

<http://www.fao.org/gender-landrights-database/countryprofil/listcountries/nationallegal/>, consulté le 06/02/21, à 1hr20PM.

<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/foncier/34447/>, consulté le 06/02/21 à 10hr05AM.

<http://www.fao.org/gender-landrights-database/>, consulté le 30/01/21, à 1hr25PM.

<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/64043w/>, consulté le 06/02/21 à 3hr05PM.

<http://www.fao.org/soils-portal/soil-management/fr//>, consulté le 10/02/21 à 11hr05AM.

<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/foncier/34447/>, consulté le 06/02/21 à 10hr05AM.

<http://www.fao.org/gender-landrights-database/countryprofil/listcountries/nationallegal//>, consulté le 30/01/21, à 3hr05PM.

<http://www.fao.org/gender-landrights-database/>, consulté le 30/01/21, à 1hr25PM.

<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/g%C3%A9rer/36775//>, consulté le 04/02/21 à 2hr15PM.

<https://www.globe.gov/documents/10157/>, consulté le 07/02/21 à 10hr15AM.

<https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/litige.php#/>, consulté le 02/02/22 à 4hr10PM.

<https://fcm.ca/fr/ressources/pirfh/appuyer-la-reforme-fonciere-en-haiti>, consulté le 10/03/22 à 10hr30PM.

<https://www.rural21.com/francais/regardons-de-plus-pres/detail/article/haiti-entredestruction-et-restauration-eenvironnementale.html>, consulté le 18/02/23 à 1hr10PM.

[Http://www.hubrural.org/IMG/pdf/2016-fiche-foncier-seck-2.pdf](http://www.hubrural.org/IMG/pdf/2016-fiche-foncier-seck-2.pdf) , consulté le 18/03/22 à 1hr30PM.

[Https://agriculture.gouv.ht.view/01/IMG/pdf/anexe-11.pdf](https://agriculture.gouv.ht.view/01/IMG/pdf/anexe-11.pdf),consulté le 30/04/22 à 11hrPM.

[Https://www.vie-publique.fr/fiches/274830-quest-ce-que-le-droit-international-delenvironnement](https://www.vie-publique.fr/fiches/274830-quest-ce-que-le-droit-international-delenvironnement), consulté le 30/04/22 à 01hr20PM.

[Https://www.cairn.info/revue-droit-et-societe1-2011-3-page-715.htm](https://www.cairn.info/revue-droit-et-societe1-2011-3-page-715.htm), consulté le 15 /06/22 à 3hr30PM.

[Https://haitiadvocacy.org/wp-content/uploads/2012/02/hawg-le-droit-foncier-et-le-droitau-logement-en-hac3afti.pdf](https://haitiadvocacy.org/wp-content/uploads/2012/02/hawg-le-droit-foncier-et-le-droitau-logement-en-hac3afti.pdf), consulté le 08/07/2022 à 10hr PM.

[Https://www.scribbr.fr/methodologie/etude-qualitative/](https://www.scribbr.fr/methodologie/etude-qualitative/), consulté le 10/07/2022 à 5hr30 PM.

[Https://comprendrelarecherche.github.io/methodologie/methodes_mixtes_fr.html](https://comprendrelarecherche.github.io/methodologie/methodes_mixtes_fr.html), consulté le 18/07/2022 à 11hrPM.

[Https://books.openedition.org/editionsmsh/8314?lang=en](https://books.openedition.org/editionsmsh/8314?lang=en), consulté le 08 /10/2022 à 7hrPM.

[Https://essai-1234.telug.ca/phases-recherche/analyser-interpreter-resultats-recherche/](https://essai-1234.telug.ca/phases-recherche/analyser-interpreter-resultats-recherche/), consulté le 13/ 08/22 à 10hr30AM.

[Https://www.habitat.org/sites/default/files/.haiti_lan_manual_final_french.pdf](https://www.habitat.org/sites/default/files/.haiti_lan_manual_final_french.pdf), consulté le 15/09/22 à 12hr PM.

[Https://cabinetfleurant.net/.honoraires-d'avocats/](https://cabinetfleurant.net/.honoraires-d'avocats/), consulté le 20/08/22 à 10hrPM.

[Https://challengesnews.com/faire-la-lumiere-sur-le-droit-foncier-en-haiti.htm](https://challengesnews.com/faire-la-lumiere-sur-le-droit-foncier-en-haiti.htm), consulté le 10/09/22 à 12hrPM.

[Https://reliefweb.int/.report/haiti/.1%E2%80%99agriculture-paysanne-ha%C3%AFtienne](https://reliefweb.int/.report/haiti/.1%E2%80%99agriculture-paysanne-ha%C3%AFtienne), consulté le 09/02/2022 à 9hr PM.

[Https://cours-de-droit.net/les-procedes-et-methodes-d-interpretation-des-reglesa121607408/](https://cours-de-droit.net/les-procedes-et-methodes-d-interpretation-des-reglesa121607408/), consulté le 04/02/23 à 11h30PM.

[Https://www.justifit.fr/b/guides/droit-civil/zoom-sur-le-droit-civil/](https://www.justifit.fr/b/guides/droit-civil/zoom-sur-le-droit-civil/), consulté le 06/02/23 à 11hr35 PM.

[Https://www.ifrc.org/docs/IDRL/Haiti/Code_Environnement.pdf](https://www.ifrc.org/docs/IDRL/Haiti/Code_Environnement.pdf) , consulté le 25/02/23 à 2hr15AM.

<https://wedocs.unep.org/bitstream/handle/20.500.11822/30897/.pdf.html>, consulté le 02/03/23 à 10hr15PM.

<https://www.universalis.fr/encyclopedie/methode/#:text=L%27exp%C3%A9rience,.html>, consulté le 02/03/23 à 10hr30PM.

<https://www.melchior.fr/cours/complet/cours-1-objet-et-methode-de-la-sociologie>, consulté le 03/02/23 à 12h20PM.

<http://www.contrepoints.org/2022/08/22/425866-limportance-du-droit-naturel-danslordre-juridique>, consulté le 04/04/23 à 10hr30PM.

<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/inefficacit%C3%A9/42764>, consulté le 05/02/23 à 11hr05AM.

https://classiques.uqac.ca/comtemporains/hurbon_laennec/barbare_imaginaire/barbare_imaginaire.doc, consulté le 07/02/23 à 11hr35 PM.

<https://copenhagenconsensus.com/publication/haiti-priorise-document-relatifs-auxterres-joseph>, consulté le 09/02/2023 à 9hr PM.

<https://www.cairn.info/la-psychologie-cognitive--9782200261894-page-199.htm>, consulté le 14/02/23 à 11hr30PM.

<https://www.irbcisr.gc.ca/fr/renseignementspays/rdi/Pages/index.aspx?doc=458138&wbdisable=true>, consulté le 11/02/2023 à 9hr PM.

<https://www.cairn.info/la-psychologie-cognitive--9782200261894-page-199.htm>, consulté le 14/02/23 à 11hr30PM.

<https://ecampusontario.pressbooks.pub/gdrCanada/chapter/la-gestion-des-donnees-derecherche-qualitatives/>, consulté le 15/02/23 à 10hr30PM.

<https://www.ayibopost.com/comment-labandon-de-lirrigation-par-letat-aggrave-la-crisealimentaire-en-haiti/>, consulté le 15/02/23 à 1hr30PM.

<https://lenouvelliste.com/article/211516/lutte-contre-la-corruption-haiti-168e-et-perd-7places-en-une-annee>, consulté le 16/02/23 à 9hr30PM.

<https://www.unccd.int/sites/default/files/naps/haiti-fre%25202015.pdf>, consulté le 17/02/23 à 1hr10PM.

<https://essai-1234.telug.ca/phases-recherches/analyser-interpreter-resultats-recherche/>, consulté le 18/02/23 à 11hr20PM.

<https://www.haiti-perspectives.com/pdf/7.3-italis.pdf>, consulté le 17/02/23 à 1hr05PM.

<https://www.contrepoints.org/2021/09/03/404500-la-faiblesse-de-haiti-labsense-dedroits-de-propriete> , consulté le 23 /02/23 à 1hr05PM.

https://copenhagenconsensus.com/sites/default/files/haiti_priorise_land_records_french.pdf, consulté le 13/03/22 à 10hr25AM.

<https://mde.gouv.ht/index.php/fr/documents-direction-de-la-biodiversite?download=34>, consulté le 23/03/23 à 01hr10PM.

<https://journals.openedition.org/cal/6591>, consulté le 24 /02/23 à 2hr05PM.

https://agriculture.gouv.ht/view/01/IMG/pdf/annexe_11.pdf, consulté le 25 /02/23 à 2hr05PM.

<https://books.openedition.org/editionsms/8339>, consulté le 25 /02/23 à 2hr40PM.

<https://www.ayibopost.com/comment-labandon-de-lirrigation-par-letat-aggrave-la-crisealimentaire-en-haiti/>, consulté le 15/02/23 à 2hr30PM.

<https://www.un.org/french/events/rio92/2io-fp.htm>, consulté le 10/03/23 à 11hr25PM.

<https://press.un.org/fr/2023/envdev2051.doc.htm>, consulté le 23/03/23 à 11hr30PM.

<https://www.mediaterre.org/caraibes/actu,20181022131015.html>, consulté le 04/04/23 à 11h00PM.

<https://fcm.ca/fr/ressources/pirfh/appuyer-la-reforme-fonciere-en-haiti.html>, consulté le 11/03/2023 à 9hr PM.

<http://www.contrepoints.org/2022/08/22/425866-limportance-du-droit-naturel-danslordre-juridique>, consulté le 04/04/23 à 10hr30PM.

<https://cabinetpatricklaurent.com/avocats-en-greve-lappareil-judiciaire-est-il-paralyse/>, consulté le 05/05/23 à 1hr30PM.