

En Haïti, comment est-on passé des *habitations* coloniales au parcellaire microdivisé actuel ?

Fiche **QUESTIONS SUR...** n° 13.06.Q08

janvier 2024

Mots clés : Haïti - indivision - parcellaire microdivisé

Un simple examen du parcellaire haïtien montre à quel point il est aujourd'hui microdivisé. Comment est-on passé des vastes concessions coloniales du XVIII^e siècle, dites *habitations*, à l'émiettement actuel ? Quel problème se cache derrière cette évolution ? Pourquoi la réforme du foncier en Haïti pose-t-elle des problèmes insurmontables ? Quel rôle joue l'indivision et quel est le rapport avec la micro-division ?

La question de l'indivision

En Haïti, la propriété est un concept enraciné par le droit civil dont ce pays a fait le choix en 1825¹. L'évolution socio-foncière sur deux siècles a fait passer les anciennes *habitations* coloniales aux mains d'un très grand nombre de paysans. Mais les règles de fonctionnement – à la fois juridiques, agronomiques et coutumières du foncier – ont provoqué la pulvérisation parcellaire et l'indivision, qui affectent aussi bien les terres privées que les terres du domaine privé de l'État mises en affermage. Ce sont deux phénomènes distincts, mais étroitement imbriqués.

Des travaux² ont mis en évidence le fait que l'indivision est un processus à la fois mutant et répétitif. L'indivision entretient un rapport étroit avec la "race" (c'est, en gros, le lignage), rapport qui détermine la parenté, le droit d'usage foncier et l'héritage. C'est le concept clé à l'origine des situations foncières si délicates par leur enchevêtrement : on refuse de partager l'héritage dans une première succession et, à la génération suivante, alors que les parcelles ont été rassemblées autrement en raison du



Figure 1 : Exemple de microdivision dans l'*habitation* Blain. La plupart des parcelles ont entre 100 et 500 m² (document : Google Earth)

nouvel héritage et de la multiplication du nombre des héritiers, on ajoute de l'indivision à une précédente indivision, le processus se répétant jusqu'à trois ou quatre successions générationnelles. On aboutit alors évidemment à des micro-parcelles³ (Figure 1).

¹ Cabanis A, Martin M-L (1996) : Un exemple de créolisation juridique modulée : le code civil haïtien de 1825 et le code Napoléon, dans la *Revue internationale de droit comparé*, 48-2, p. 443-456.

² par Michèle ORIOL et Véronique DORNER, voir note en fin de fiche

³ En France, le même phénomène s'est produit sur deux géographies complètement différentes entre elles : l'Île de Ré et le Queyras. Voir fiche [13.04.Q08 Des microparcelles dans le paysage agricole français](#)

L'indivision haïtienne n'est pas d'origine coutumière mais découle du code civil : le partage entre héritiers est égalitaire, et, comme chacun sait, l'indivision n'est pas une forme collective de propriété, mais simplement une absence de partage (juridique). Or, selon les termes mêmes du Code civil, personne n'est tenu de rester dans l'indivision s'il ne le souhaite. Cependant, et c'est une des raisons de cette situation, le mode de rémunération demandé par les arpenteurs en cas de partage (on paie une fois pour le périmètre global à partager ; ensuite pour chaque périmètre partagé !) explique que l'on ne fait pas beaucoup appel à eux et que l'on préfère rester en indivision. En montagne, le coût d'un arpentage en cas de partage équivaut au prix du terrain !

Les droits sur une parcelle en indivision constituent un faisceau d'utilités qui se répartissent difficilement entre les membres de ce qu'on pourrait appeler le faisceau des ayants droit :

- Droit de cultiver, mais lorsque plusieurs générations coexistent sur la même parcelle, c'est le plus ancien qui cultive. C'est le seul des droits qui ne soit pas commun à tous les cohéritiers.
- Droits divers sur les arbres : bois mort, branches émondées, cueillette des fruits.
- Droit d'abattage des arbres.
- Droit de vaine pâture accordé à tous les cohéritiers : cela reste un actuel obstacle à l'intensification agricole, car empêchant la création de prairies artificielles.
- Droit de résidence.
- Droit de sépulture.

La pratique des échanges marchands opérés sur de telles bases conduit à multiplier le cas des terres *mal achetées* (terres souffrant d'une définition juridique insuffisante). De même, lorsqu'une commune désire réaliser un équipement, elle est souvent bloquée parce qu'elle ne réussit pas à identifier tous les ayants droit.

Deux dispositions juridiques et une disposition économique seraient de nature à réguler ces situations confuses :

- La première consisterait à faire prévaloir le principe de mise en valeur réelle par suppression des droits des héritiers virtuels (ceux qui ne sont pas présents physiquement sur la terre indivise).
- La seconde serait d'acter la fin de l'imprescriptibilité du partage, disposition qui permet à des héritiers de venir troubler la propriété et l'exploitation, et ce dans des délais irraisonnables : 20, 30 ou même 100 ans plus tard. Le fait de fixer un délai pour la mise en partage d'un héritage pousserait les héritiers à rompre la situation d'indivision.

Enfin, il conviendrait de favoriser la reconcentration foncière par la création d'une banque de crédit foncier.

Une réforme agro-foncière – toujours souhaitée mais jamais engagée – suggérerait donc de modifier sensiblement le régime juridique de la propriété, en intervenant tant au niveau du Code civil haïtien que du Code rural.

Le haut degré de morcellement

Le morcellement parcellaire tient à des causes qui ne sont pas seulement juridiques. Si les unes viennent du partage égalitaire entre héritiers, ainsi qu'aux pratiques de location et de métayage auxquelles l'indivision conduit, d'autres tiennent à la nature des cultures et ajoutent à la division juridique une division agronomique qui a pour effet de pulvériser le parcellaire.

On reste frappé – à l'observation de diverses régions haïtiennes sur les actuelles couvertures satellitaires – de constater l'ubiquité de la microdivision parcellaire, qui n'affecte pas uniquement les jardins périphériques des maisons ou les microparcelles de l'exploitation rizicole.

L'exemple de l'habitation Blain (dans l'Artibonite) est révélateur ; son étude permet d'évaluer le morcellement parcellaire, autant par la voie juridique que par la voie géographique. Il est ensuite nécessaire de relier ce constat de l'extrême morcellement à la question du cadastre afin de réaliser l'ampleur du décalage actuel. En effet, il n'y a aucun document cadastral intermédiaire disponible entre le relevé des concessions coloniales réalisé au XVIII^e siècle (qui forme toujours le cadastre des *habitations*) et le temps présent, Or il n'y a plus rien de commun entre la taille, souvent très vaste, des concessions coloniales initiales, et la pulvérisation parcellaire actuelle. Ce qu'il y a de transmis, en revanche, c'est le fait que l'ancienne habitation est restée le cadre du recensement cadastral, et que la vérification de ses confins constitue une première difficulté, moins dans les zones de plaine que sur les premières pentes ou sur les mornes (hauts plateaux).

L'analyse de la concession des héritiers Blain, d'après une carte de 1790⁴, permet de dire quels ont été les principes de la subdivision et le mode de groupement dans le cas de la plaine de l'Artibonite et de la culture rizicole. Car cette vaste concession initiale de 269 hectares – dont on ignore le mode d'agencement interne à la fin du XVIII^e siècle parce qu'il n'existe pas de cartographie portant sur ce niveau – est aujourd'hui subdivisée en 8 000 microparcelles environ, la plupart de dimensions de l'ordre de 10 ou 20 mètres de côté. En l'absence d'une documentation explicite, on suggère (de façon théorique) que cet état du parcellaire peut être le résultat conjoint de plusieurs processus différents :

- la division des concessions, et leur possible assignation aux bénéficiaires militaires et civils des partages au XIX^e siècle (quel affranchi ou quel *grandon*, grand propriétaire terrien, aura repris l'ancienne concession coloniale ou une partie des terres ?) ;
- l'affermage et la mise en métayage des terres ;
- les règles du droit successoral ;
- la transformation décisive due à l'irrigation et au développement de la culture du riz ;
- et, par voie de conséquences, la création d'un modelé agraire de gestion des milieux humides qui a conduit à produire d'innombrables microreliefs et microparcelles.

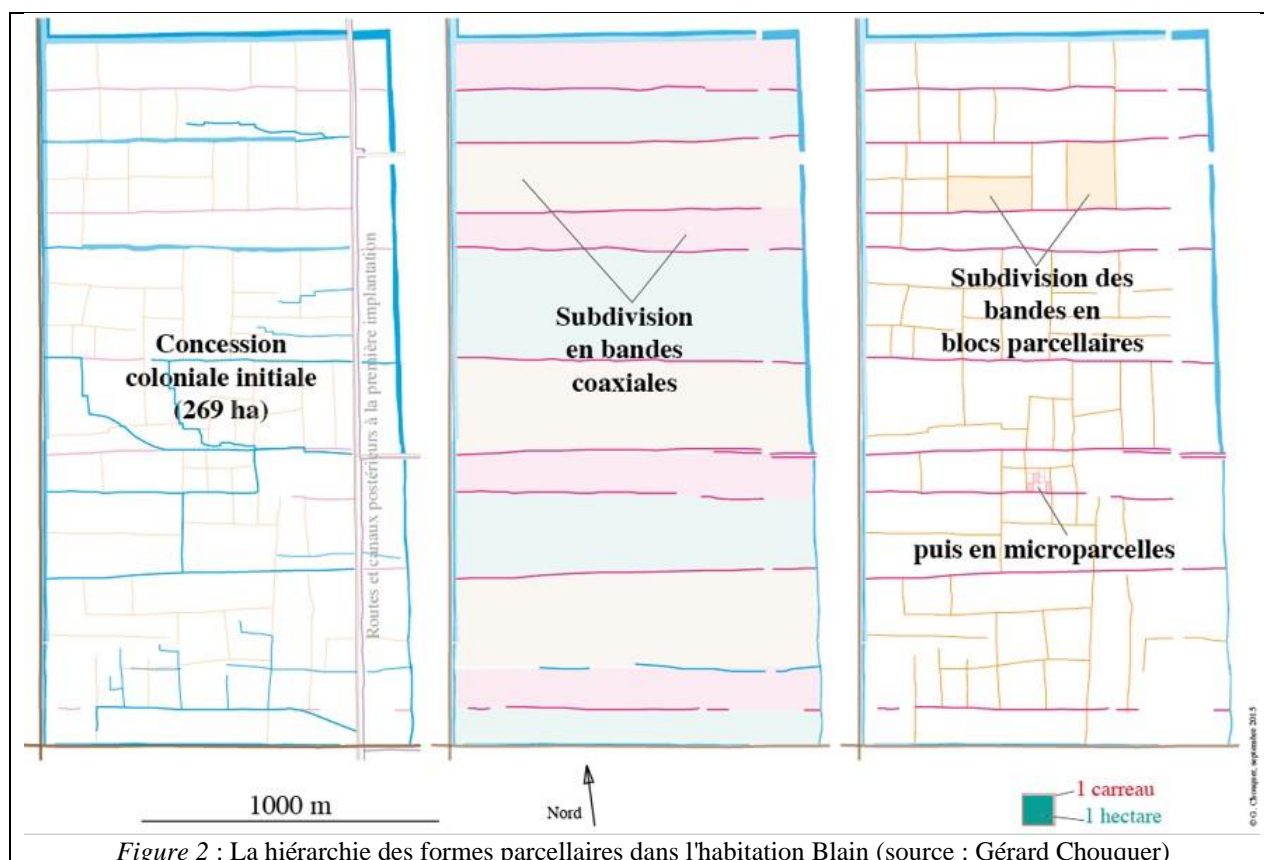


Figure 2 : La hiérarchie des formes parcellaires dans l'habitation Blain (source : Gérard Chouquer)

Cette subdivision n'est cependant pas anarchique ou aléatoire (Figure 2). Elle est le produit d'un processus morphologique évident qui repose sur plusieurs niveaux hiérarchiques de formes intermédiaires et subintermédiaires que l'analyse permet de qualifier :

- La concession coloniale elle-même (*habitation*), formant un bloc presque rectangulaire, de 2 340 par 1 150 mètres en moyenne, soit 269 hectares. Exprimée en mesure locale, elle correspond à 238 carreaux (pour une valeur du carreau de 1,13 hectares ; ou 208 carreaux si on prend la valeur de 1,29 hectares). Elle est limitée par des chemins (anciens) et des canaux, plus récents, liés à la création du système irrigué.

⁴ Cette carte porte le titre de "Plan du quartier de l'Artibonite, Isle St Domingue, renfermant les paroisses de St Marc, de la Petite Rivière et des Verettes dédié à Mr le Cte D'Agoult, [etc.] par son très humble et très respectueux serviteur, R. Phelipeaux, Ingénieur-Géographe, 1790". On trouvera une liste des cartes de l'époque coloniale, conservées dans diverses bibliothèques françaises ou nord-américaines, à l'adresse suivante : <https://manoma.hypotheses.org/4535>

- La concession montre ensuite une subdivision en unités principales prenant la forme de bandes coaxiales ouest-est, dont plusieurs sont restituables.
- Au sein de ces bandes, l'étude du mode de groupement des parcelles les plus petites permet de suggérer la carte de petits blocs parcellaires, dont on peut penser qu'ils ont été définis en rapport avec les différents lots concédés aux exploitants.
- Enfin, au sein de ces blocs, les microparcelles, qui donnent à ce parcellaire son aspect de mosaïque si évident sur les images de satellites (*Figure 1*).

La subdivision parcellaire atteint aujourd'hui un stade qu'on peut estimer ultime. Or il est complètement impossible, actuellement, de dessiner une carte de la propriété de ces microparcelles, en raison de la faiblesse historique des archives des XIX^e et XX^e siècles, et de la somme des arrangements locaux passés entre indivisaires pour l'exploitation, qui restent dans l'informalité la plus complète.

Gérard CHOUQUER, membre de l'Académie d'Agriculture de France

Ce qu'il faut retenir :

Pour sortir du morcellement et de l'indivision en Haïti, des politiques foncières cohérentes et suivies devraient être mises en œuvre.

Mais Haïti n'a pas encore tranché pour savoir si le pays opte pour un livre foncier à l'allemande, ou une simple reconnaissance de la propriété par consentement et inscription dans un service de la publicité foncière. Ensuite, les expérimentations de cadastre ou de plan foncier de base, aidées par les agences de développement et les institutions internationales, ne sont pas suivies d'effet.

Sur ce plan, la situation foncière déjà très compliquée d'Haïti s'enlise dans des problèmes encore plus lourds, d'instabilité politique, de pauvreté et de situations de crise à répétition.

Pour en savoir plus :

- Véronique DORNER, Alain ROCHEGUDE, Sandrine VAUMOURIN et Aurore MANSION : *La politique foncière haïtienne*, les Notes de synthèse n° 10, éd. Comité technique Foncier et Développement, Paris 2017, n° 24, 10 p.
- Michèle ORIOL et Véronique DORNER : *L'indivision en Haïti. Droits, temps et arrangements sociaux*, dans *Économie rurale*, 2012, n° 330-331, p. 161-174